



AYUNTAMIENTO DE LOS SANTOS DE MAIMONA

ANUNCIO de 19 de abril de 2024 sobre declaración de la viabilidad de la transformación urbanizadora de la Unidad de Actuación urbanizadora para el desarrollo del Sector UE/SU 1.2 del Plan General Municipal. (2024080649)

Con objeto de dar cumplimiento al artículo 95 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, desarrollado por los artículos 113 y siguientes del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, se anuncia que, por la Alcaldía del Ayuntamiento de Los Santos de Maimona, se ha adoptado con fecha 18 de abril de 2024 la siguiente:

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA

Manuel Lavado Barroso, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Los Santos de Maimona, en uso de las atribuciones que me confiere la legislación vigente, de acuerdo con los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. Instancia presentada por Félix Lorenzo Fernández Gordillo, en representación de la mercantil Vibrados La Estrella, SL, de fecha 11 de agosto de 2023, registro de entrada número 2023-E-RE-585, en la que expone que "Al objeto de iniciar el desarrollo de la UE/SU 1.2 de Los Santos de Maimona", solicita "El estudio de la presente consulta de viabilidad para el desarrollo del sector UE/SU 1.2 del PGM de Los Santos de Maimona".

Segundo. Informe de Arquitecto municipal, de fecha 10 de octubre de 2023.

Tercero. Oficio de remisión a la mancomunidad Río Bodión, de fecha 9 de noviembre de 2023.

Cuarto. Informe jurídico de la Mancomunidad Río Bodión, de fecha 9 de enero de 2024, recibido en las dependencias municipales con fecha 11 de enero de 2024.

Quinto. Informe técnico de la Mancomunidad Río Bodión, de fecha 9 de enero de 2024, recibido en las dependencias municipales con fecha 18 de abril de 2024.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. A los efectos de ordenación el sistema territorial de núcleo de población, Los Santos de Maimona se considera un núcleo de relevancia territorial según lo dispuesto en el artículo 5.2.b) de la LOTUS al contar con una población superior a 5.000 habitantes. La consulta pre-



via versa sobre la Unidad de Actuación urbanizadora de suelo urbano UE/SU 1.2 del PGM de Los Santos de Maimona, que cuenta con una superficie estimada de 34.278 m² según el PGM cuyo uso es residencial.

Establece el artículo 81.1.a) de la LOTUS que:

“La ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación puede llevarse a cabo conforme a las siguientes modalidades:

1. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. Son operaciones destinadas a la generación de nuevo suelo urbanizado en forma de solares a partir de suelo carente de urbanización. En función del municipio donde se actúe, de la clase de suelo al que afecte y de la entidad de la operación de transformación, las actuaciones pueden ser:

a) Actuaciones Sistemáticas de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de relevancia territorial y en suelo urbanizable de cualquier núcleo. El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación integral. Cuando no se especifique, se considerará que el sector es una única unidad de actuación. ...”

Con base en lo dispuesto en el artículo anterior, la ejecución de la unidad objeto de la consulta se realizará mediante la modalidad de actuación sistemática de nueva urbanización. El PGM delimita una única unidad de actuación para el ámbito de referencia de la consulta presentada, por lo que, se considera un único sector y una única unidad de actuación integral.

Segundo. Establece el artículo 113 del RGLOTUS que:

“1. Las personas particulares podrán formular al Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de la actuación de transformación urbanística de un sector o una unidad de actuación integral. En la solicitud de consulta se especificarán, al menos, la propuesta del sector afectado, la delimitación de la unidad de actuación integral, los plazos indicativos para la total ejecución de la actuación de transformación urbanística, régimen y sistema de ejecución propuestos y cualificación técnica de los consultantes.

...

3. El Ayuntamiento, valorando los aspectos especificados en la consulta, declarará su viabilidad o su inviabilidad en el plazo de dos meses. El acuerdo deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento o de la Consejería competente, según el caso.



4. En el caso de declararse la viabilidad de la actuación de transformación urbanística objeto de la consulta, el acuerdo municipal deberá determinar el régimen de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento, que de ser indirecta establecerá, además, uno de los sistemas de ejecución privada y fijará los criterios y bases orientativas para el desarrollo de la actuación. De resultar elegido el régimen de gestión directa, el acuerdo municipal determinará uno de los sistemas de ejecución pública.
5. Cuando el planeamiento tenga establecidas unas bases orientativas para su ejecución, no será necesaria la consulta previa, en los términos establecidos en el artículo 137 del presente Reglamento.”

Tercero. El artículo 114 del RGLOTUS dispone que:

- “1. La ejecución del planeamiento en la modalidad de actuaciones sistemáticas de urbanización o reforma exige la redacción del correspondiente Programa de Ejecución, la determinación del régimen de gestión y la elección de uno de los sistemas de ejecución establecidos en la Ley y en el presente Reglamento.

...

- b) Se determinará el sistema de compensación cuando la consulta previa regulada en el artículo anterior hubiera sido formulada en primer lugar por las personas propietarias de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación comprometidas en la constitución de una agrupación de interés urbanístico. La determinación del sistema de compensación implicará la obligación para las personas propietarias consultantes de constituirse en agrupación de interés urbanístico y de presentar el correspondiente Programa de Ejecución junto con la restante documentación técnica, garantías y compromisos económicos para asegurar el completo desarrollo de la actuación, todo ello en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del acuerdo de determinación del sistema. Cuando se trate de propietario o propietaria única no será necesario constituirse en Agrupación de Interés Urbanístico. Este plazo, podrá ampliarse, excepcionalmente, por una sola vez y por periodo no superior a un mes cuando, por imposibilidad justificada de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico en el plazo inicial, así se solicite por las personas propietarias consultantes antes de la finalización del mismo. Transcurrido este plazo y, en su caso, su prórroga, sin que se hubiera presentado en tiempo y forma toda la documentación exigible por la agrupación debidamente constituida, el procedimiento se entiende paralizado por causa imputable a las personas interesadas, a los efectos de poder acordar la caducidad del mismo en los términos previstos en la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas”.



Cuarto. La consulta previa contiene los requisitos exigidos en el artículo 113 del RGLOTUS, así como el compromiso previsto en el artículo 114 de la citada normativa relativa a la constitución de la agrupación de interés urbanístico.

Quinto. La competencia para declarar la viabilidad o inviabilidad de la consulta presentada corresponde al Alcalde de la Corporación en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.s de la LRBRL en relación con el artículo 113.3 del RGLOTUS.

Sexto. La consulta previa versa sobre la unidad de ejecución UE/SU 1.2. Las parcelas catastrales que se incluyen dentro del ámbito son: 06122A022001540001MZ (íntegramente), 7692501QC2579B0001UX (íntegramente), 7692502QC2579B0001HX (íntegramente) y 06122A022001590000XL (de manera parcial).

No se aportan los certificados registrales de las fincas afectadas por la consulta previa.

La superficie catastral de la parcela 06122A022001540001MZ es 18.558 m² de suelo y contiene una edificación de 135 m² construidos con uso terciario: oficinas.

La superficie catastral de la parcela 7692501QC2579B0001UX es 10.317 m² de suelo y se encuentra libre de edificación.

La superficie catastral de la parcela 7692502QC2579B0001HX es 2.526 m² de suelo y contiene una edificación de 935 m² construidos con uso industrial.

La superficie catastral de la parcela 06122A022001590000XL es 2.824 m² de suelo y se encuentra libre de edificación, aunque no toda la finca se encuentra incluida en la UE/SU 1.2.

Séptimo. Los suelos, objeto de consulta previa, se encuentra clasificados como suelo urbano según se establece en el plano: OE.2, OE.9.1. hoja 3. Los suelos se encuentran definidos como unidad de actuación urbana UE/SU 1.2. con un porcentaje mínimo de vivienda de protección pública según legislación, tal y como se establece en el plano OE.3, OE.10, OE.11, hoja 1. El uso global de la unidad de actuación UE/SU 1.2. es el residencial tal y como se establece en el plano OE.4, OE -8. hoja 1: La unidad de actuación UE/SU 1.2. tiene establecida la ordenación detallada en el plano OD.1, OD.2, OD.4. hoja 2; consistente en varios viales, manzana residencial ensanche tipo EHD/2, edificación en hilera con dos plantas, manzana dotaciones genéricas EE/2, edificación específica con dos plantas, siendo los nombres de las manzanas residenciales: RE 187 y RE 188 y RE 186 para la manzana de uso dotaciones.

Octavo. Las normas urbanísticas establecen las características de la unidad de actuación UE/SU 1.2. en el artículo 4.3.1.2.

Noveno. El cuadro resumen de la página 2 de la consulta previa, en la casilla de cesión del 10% para el Ayuntamiento, aparecen 1,748 m² construidos, pero debe aparecer: 1.748 m²



construidos. Y con respecto a la superficie edificable (m^2 techo) aparecen 17,481,78 pero debe aparecer 17.481,78 m^2t . En este mismo cuadro para la vivienda unifamiliar protegida se muestran 6245 m^2 de superficie edificable, pero deben aparecer 5.245 m^2t según establece la ficha del PGM. La utilización de punto en lugar de coma puede inducir a error.

Décimo. El porcentaje de vivienda de protección pública será el establecido por la legislación vigente, esto es, un 40% según el artículo 20.1.b) del TRLSRU. Para la UE/1.2 con 17.481,78 m^2 potenciales de techo se reservarán el 40%, esto es, 6.992,71 $m^2 t$ de VPP.

Undécimo. La Unidad de Ejecución 1.2. contempla para las manzanas residenciales la tipología edificatoria de residencial aislada tradicional y edificación en hilera (EH y EHD). Las normas urbanísticas para esta tipología definen en su artículo 4.1.2.3. los siguientes parámetros: - Longitud mínima de fachada: 13,00 m - Fondo mínimo: 18,00 m. - Superficie mínima: 250,00 m^2 - Número máximo de plantas: variable (1-2) - Fondo máximo edificable: sin limitación - Ocupación máxima del solar: 60%

Duodécimo. La consulta previa contiene memoria y planos.

La memoria consta de:

- Propuesta del ámbito de actuación.
- Determinaciones actuales.
- Propuesta de plazos indicativos de la actividad de ejecución, siendo éstos 48 meses en total.
- Propuesta de establecimiento de sistema de ejecución, siendo éste mediante la forma de gestión indirecta por compensación.
- Acreditación de la cualificación técnica de los consultantes.

Los planos aportados son: <situación>, <delimitación de la unidad>

A la vista de lo anteriormente expuesto, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.s) de la LRBRL en relación con el artículo 113.3 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura,

HE RESUELTO:

Primero. Declarar la viabilidad transformación urbanizadora de la Unidad de Actuación urbanizadora para el desarrollo del Sector UE/SU 1.2 del Plan General Municipal, solicitada por Vibrados La Estrella, SL.



Segundo. Publicar, en virtud del artículo 95.3 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, la presente resolución en el Diario oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Los Santos de Maimona, haciendo constar que, contra la presente, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación o, directamente demanda ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo competente en el plazo de dos meses, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y artículos 88, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y en los artículos 8.1, 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro que se estime pertinente.

Tercero. Dar cuenta de la presente resolución al Pleno de la Corporación en la siguiente sesión ordinaria que se celebre.

Los Santos de Maimona, 19 de abril de 2024. El Alcalde-Presidente, MANUEL LAVADO BARROSO.