



## **AYUNTAMIENTO DE ACEUCHAL**

### ***ANUNCIO de 18 de septiembre de 2025 sobre viabilidad de la transformación urbanística del polígono UA/SUB-12.1.1. (2025081573)***

Habiéndose instruido por los servicios competentes de este Ayuntamiento el expediente de modificación del Plan General Municipal que se detalla a continuación, se expone al público por un plazo de dos meses, conforme a lo establecido en el artículo 95.3 de la Ley 11/2018, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTTUS), y a los efectos recogidos en dicho precepto. A su vez, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://aceuchal.sedelectronica.es>].

En el Pleno celebrado el día 4 de septiembre de 2025, se formuló la consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora de la UA/SUB-12.1.1, acuerdo que a continuación se detalla.

“3. Informe de viabilidad transformación urbanística polígono UA/SUB-12.1.1.

Por la presidencia se expone que entre los trabajos de consultoría y asistencia para actuaciones en lo que será el futuro polígono industrial, está la consulta previa de viabilidad de la Transformación Urbanística de la UA/SUB-12.1.1 de oficio por el propio Ayuntamiento,

Dicho documento de viabilidad urbanística, el Ayuntamiento de Aceuchal en cumplimiento del artículo 95.2 hace constar:

Que la presente consulta sólo pretende la declaración de la viabilidad de la transformación urbanística de la UA/SUB 12.1.1

Que el sistema de gestión será indirecto y la ejecución del programa por Compensación (artículo 96.2.b) Ley 11/2018).

Visto el informe técnico de fecha 8 de agosto de 2025 emitido por D. Juan Manuel Cortes Vargas, Técnico municipal del Ayuntamiento de Aceuchal cuyo contenido se transcribe:

Informe del Arquitecto Técnico Municipal (Exp. Gestiona 437/2025).

Juan Manuel Cortés Vargas, Arquitecto Técnico Municipal de este Ayuntamiento de Aceuchal, en cumplimiento de lo ordenado por la Alcaldía en relación con la consulta de viabilidad de la actuación de transformación urbanística de Unidad de Actuación UA/SUB-12.1.1 del Plan General Municipal de Aceuchal del que es solicitante este ayuntamiento,

**INFORMA:**

1. Que el artículo 3.5.2.12. del Plan general Municipal (PGM) establece que el área de reparto AR/SUB-12, tiene una superficie bruta de 53.098,00 m<sup>2</sup>s, siendo Industrial su uso característico y teniendo un aprovechamiento medio de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Que el artículo 3.5.3.12. del PGM, recoge lo siguiente:
  - a) Que el objetivo de la UA/SUB-12.1 es generar suelo de uso industrial, especificando que su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, que precisa la urbanización interna y la externa necesaria para la conexión de las redes manteniendo su capacidad y que para su desarrollo se precisa informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto a la existencia de recursos hídricos.
  - b) Edificabilidad bruta: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Superficie máxima edificable: 53.098,00 m<sup>2</sup> t
  - d) % Destinado a V.P.P.: 0,00 %.
  - e) Cesión para Dotaciones: 2.654,90 m<sup>2</sup>.
  - f) Cesión para Zonas Verde: 5.309,80 m<sup>2</sup>.
  - g) Aprovechamiento Medio: 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - h) Aprovechamiento Objetivo: 53.098,00 m<sup>2</sup>.
  - i) Aprovechamiento Objetivo: 53.098,00 m<sup>2</sup>.
  - j) Aprovechamiento Cesión: 5.309,80 m<sup>2</sup>.
  - k) Aprovechamiento Subjetivo: 47.788,20 m<sup>2</sup>.
  - l) N.º aparcamientos: Superficie máxima edificable/100.
  - m) N.º aparcamientos públicos: Superficie máxima edificable/200.
  - n) Sistema de gestión: Indirecta.
  - o) Figura de Desarrollo: Plan Parcial.
3. Que en el documento técnico redactado al efecto por el arquitecto D. Antonio Matamoros Álvarez figura lo siguiente:



- a) Superficie bruta real (según medición topográfica) de 53.248,53 m<sup>2</sup>
  - b) Aprovechamiento Medio: 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Aprovechamiento Objetivo: 53.248,53 m<sup>2</sup>.
  - d) Aprovechamiento Cesión: 5.508,00 m<sup>2</sup>, por tanto, superior al mínimo necesario de 5.328,55 m<sup>2</sup>. (53.248,55 x 0,10 = 5.324,85 m<sup>2</sup>)
  - e) Aprovechamiento Subjetivo: 47.740,53 m<sup>2</sup>, por tanto, inferior al permitido de 47.923,68 m<sup>2</sup>. (53.248,55 x 0,90 = 47.923,70 m<sup>2</sup>)
  - f) Cesión para Dotaciones: 2.698,30 m<sup>2</sup>.
  - g) Cesión para Zonas Verde: 5.445,91 m<sup>2</sup>.
  - h) Superficie total de uso Industrial: 34.668,76 m<sup>2</sup>.
  - i) Superficie de cesión: 3.600,00 m<sup>2</sup>, por tanto, superior al mínimo necesario de 3.466,88 m<sup>2</sup>. (34.668,76 m<sup>2</sup> x 0,10 = 3.466,88 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>)
  - j) Superficie para la propiedad: 34.66,76 m<sup>2</sup> - 3.600,00 m<sup>2</sup> = 31.068,76 m<sup>2</sup>.
  - k) Superficie de viario: 10.435,60 m<sup>2</sup>.
4. Que en la documentación técnica se especifica que el sistema de ejecución a utilizar será el régimen de gestión indirecta, por compensación (artículo 83.2.a) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura”.
5. Que procede informar favorablemente la viabilidad técnica de la actuación de transformación urbanística de Unidad de Actuación UA/SUB-12.1.1. del PGM, solicitada.

El Ayuntamiento de acuerdo al artículo 95.3, valora los aspectos especificados en la consulta, declarando su viabilidad, debiendo publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento o de la Consejería competente, según su caso.

El objetivo y función, contenido funcional, contenido documental, iniciativa, tramitación y causas de resolución de los Programas de Ejecución se encuentra regulado en el capítulo 5, sección 1, artículo 109, 110, 111, 112, 113 y 114, de la Ley 11/2018.

Visto todo lo anterior, examinada la documentación que acompaña, visto lo dispuesto en el artículo 95.3 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, y el dictamen favorable de la comisión informativa de obras el Alcalde propone:



Primero. el Ayuntamiento declare la viabilidad del proyecto transformación del suelo clasificado como Industrial UA/SUB-12.1.1, dotándolo de urbanización interna y externa necesaria para conexiones

Segundo. Publicar, de conformidad con el artículo 95.3 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTTUS), la presente resolución en el Diario oficial de Extremadura y en la Sede electrónica del Ayuntamiento.

Sometido a votación resultó aprobado por unanimidad la viabilidad del proyecto de transformación urbanística de la UA/SUB-12.1.1

Dar publicidad del citado acuerdo durante dos meses en DOE y sede electrónica municipal a los efectos previstos en art. 95.3 de la Ley del Suelo”.

Aceuchal, 18 de septiembre de 2025. El Alcalde-Presidente, SERGIO GORDÓN LOZANO.