



eaca

Expte: Gestiona 08835/2022. (Relacionado 799/2006T; 38/08 OPG).

Interesado: HZ Inversiones Carrero Manrique SL y Zellet Asesoramiento y Gestión SL.

Objeto: Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 6B del ART1-SU-R6B (Octubre 2024).

Situación: Avenida San Fernando, y prolongación calles Paco Gabriel y Juanito Camacho.

Asunto: Informe técnico artículo 215.1 del Reglamento General de la LISTA, para el establecimiento del sistema.

Fecha: 11 / X / 2024

ESTABLECIMIENTO SISTEMA DE LA UNIDAD EJECUCIÓN ART1-SU-6B DEL P. GENERAL.- INFORME TÉCNICO ARTÍCULO 215.1 DEL RLISTA.-

Mediante Providencia fechada el 30 de septiembre de 2024, el Sr. Primer Teniente de Alcalde D. Daniel Manrique de Lara Quirós acuerda incoar el procedimiento de establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado interesado por las mercantiles HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L. y Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L., sobre la unidad de ejecución 6B de Rota. En la misma providencia se requiere a este técnico para que emita el informe técnico al que se refiere el art. 215.1 del reglamento de la LISTA, en el plazo máximo de 10 días.

El artículo 215.1 del Reglamento de la LISTA establece:

“1. En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, la Administración actuante, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

- a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica, o por otra causa de legalidad.
- b) Aprobación inicial de las bases de actuación de transformación urbanística”.

No especificándose en la providencia recibida cuál es el informe técnico que se precisa en este caso, a continuación se emite informe técnico sobre la solvencia técnica (la económica, por formación, no es competencia de este técnico) y otros aspectos técnicos de la de la iniciativa que para el establecimiento del sistema han presentado las mercantiles HZ Inversiones Carrero Manrique, S.L. y Zellet Asesoramiento y Gestión, S.L.

En cuanto a la solvencia técnica presentada, a efectos de la iniciativa del



establecimiento del sistema que se formula, se considera la experiencia en urbanización y juntas de compensación. Sobre esta experiencia se aporta una relación de desarrollos de suelo llevados a cabo en el municipio de Pinto en los que ha participado alguna de las dos sociedades. En cada uno de los desarrollos se indica el puesto ocupado por dichas empresas en distintos órganos de las juntas de compensación o asociaciones de propietario que han desarrollado dichos suelos. En relación esta información debe tenerse en cuenta:

- Que en dicha relación no se incluye información sobre la superficie ocupada por estos sectores de suelo, aunque dado el escaso tamaño de la Unidad de Ejecución 6B, no se considera importante la falta de esta información.
- Que no se encuentra documentación que acredite la efectiva participación de estas sociedades, ni sobre si la persona o personas que desempeñaron la representación de las mismas siguen manteniendo relación con la empresa.

En la iniciativa se hace referencia a un Proyecto de Urbanización aprobado el 10 de marzo de 2009. Sobre este proyecto de urbanización debe hacerse constar:

- Que su ámbito comprende el de esta unidad de ejecución (6B), el de otra unidad de ejecución (6A) colindante, y el de dos fincas externas también colindantes. Siendo así, el que las obras de urbanización necesarias para el desarrollo de la unidad de ejecución 6B coincidan con las previstas en el citado Proyecto de Urbanización en el ámbito de la 6B sólo será posible si dicho Proyecto de Urbanización se elaboró considerando la posibilidad de ejecución de las obras de urbanización en fases funcionalmente independientes coincidentes con cada una de las unidades que lo integran. En caso contrario, el contenido de dicho Proyecto deberá ser adaptado para hacer posible la ejecución de sólo las obras correspondientes a la unidad de ejecución 6B.
- La obtención del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, mediante un prorrateo de las superficies de suelo de cada una de las unidades que lo integran, puede servir como aproximación, pero el coste final de las obras de urbanización dependerá de la correcta definición de las obras a ejecutar para la urbanización de la 6B.
- Que dada la antigüedad del documento, el mismo ha quedado obsoleto, al menos en lo que se refiere a la valoración de las unidades de obra, a la normativa de obligado cumplimiento consideradas, probablemente en alguna de las tecnologías proyectadas, y puede que también en los estudios de suficiencia de las infraestructuras urbanas a las que han de conectarse las nuevas redes.

En cuanto a los valores de repercusión del suelo establecidos en las bases (444,64 €/m²c unifamiliares, y 257,86 m²c plurifamiliar), los mismos se obtienen a partir de una valoración del suelo que consta aportada al expediente. En dicha valoración se



observa que:

- Entre los Criterios de Homogeneización de muestras se incluye uno denominado como "Otros" del que no se explican las características que pondera.
- En las superficies de las viviendas de edificación plurifamiliar no se indica si incluyen o no las zonas comunes, lo que influye en el resultado.
- En las viviendas unifamiliares se pondera la Ubicación, mientras que en las características de las muestras no se hace ninguna indicación de la zona en la que se encuentra cada muestra, y su diferencia frente a la zona en la que se encuentran a los suelos a valorar.
- En general se han utilizado muestras situadas en zonas alejadas del casco histórico, y situadas en desarrollo extensivos recientes que poco tienen que ver por sus densidades y equipamientos con las de los suelos a valorar. Sin que esta situación en zonas tan diferentes se vea ponderada por los correspondientes coeficientes de homogeneización.
- En la valoración de los Costes de Construcción no se indica la fuente de los costes unitarios, y tampoco la superficie de edificabilidad bajo rasante que se construye.

En cuanto al plazo previsto para la ejecución de las obras de urbanización, se establecen 18 meses desde la fecha del acta de replanteo. En relación a dicho plazo debe tenerse en cuenta:

- Que no establece ninguna duración máxima para las distintas actividades a realizar desde la aprobación de las bases de actuación y la firma del acta de replanteo. Y de este modo no se está estableciendo ningún plazo total para la finalización total de la urbanización.

Todas estas observaciones a la documentación presentada deben ser aclaradas para poder continuar con la tramitación de procedimiento.

Es cuanto se puede informar al respecto, y comunico para su conocimiento y efectos oportunos, sin perjuicio de otros informes que sean preceptivos u opinión de superior criterio.

Rota, 11 de octubre de 2024

El Arquitecto de la Oficina de Gestión y Planeamiento Urbanístico,

Fdo. Eugenio A. Cabezas Arenas.

