



AYUNTAMIENTO DE LOS SANTOS DE MAIMONA

ANUNCIO de 18 de junio de 2024 sobre consulta de viabilidad de la UE SU 2.3 y 2.4. (2024081059)

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 junio 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, y de acuerdo con los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. Instancia presentada por Antonio Moreno Suárez, en representación de la mercantil Focus Gestiones de Inmuebles, SL, de fecha 3 de julio de 2023, registro de entrada número 2023-E-RE-476, en la que expone que “En relación a la UE/SU 2.3 y UE/SU 2.4 adjunto consulta previa para su desarrollo”, solicita “Tramitación de lo expuesto. Se acompaña documentación técnica relativa a la UE/SU 2.3”. La documentación relativa a la UE/SU 2.4 se registra en el Ayuntamiento con fecha 25 de abril de 2024.

Segundo. Informes técnico y jurídico de la Mancomunidad Río Bodión, de fecha 23 de abril de 2024, relativo a la consulta previa de la Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 2.3, recibido en las dependencias municipales con fecha 24 de abril de 2024, registro de entrada número 2024-E-RC-3720.

Tercero. Informes técnico y jurídico de la Mancomunidad Río Bodión, de fecha 23 de abril de 2024, relativo a la consulta previa de la Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 2.3, recibido en las dependencias municipales con fecha 24 de mayo de 2024, registro de entrada número 2024-E-RC-4887.

Cuarto. Informe técnico suscrito por el Arquitecto Municipal, de fecha 18 de junio de 2024, en el que se ratifica el contenido íntegro de los citados informes, informando favorablemente la tramitación de la consulta previa realizada sobre los sectores indicados y se informa que la ordenación urbanística del sector será objeto del correspondiente Plan Parcial, no siendo objeto de la presente tramitación, la valoración de cualquier cuestión referida a la ordenación



urbanística, que no será preceptiva (ni viable) hasta tanto no se tramite el documento de plan parcial de los sectores a desarrollar.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

A) Actuación Urbanizadora UE/SU 2.3.

Primero. La modalidad de la actividad de ejecución para la actuación pretendida es una actuación sistemática de nueva urbanización por situarse la misma en un núcleo de relevancia territorial, definido en el artículo 5.2. b) de la LOTUS.

La consulta previa para la determinación del sistema de ejecución a que se refiere el artículo 95 de la LOTUS y 113 del RGLOTUS, es uno de los trámites que se incardinan en la gestión administrativa de las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización. La norma permite a los particulares, sean o no propietarios, 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, según subraya el precepto, "se especificarán, al menos, la propuesta del sector afectado, la delimitación de la unidad de actuación integral, los plazos indicativos, régimen y sistema de ejecución y cualificación técnica de los consultantes".

El Ayuntamiento, previo informes técnico y jurídico, valorará los aspectos especificados en la consulta, y declarará su viabilidad o su inviabilidad en el plazo de dos meses, desde la presentación de la consulta. La competencia para la declaración corresponde al Alcalde de la Corporación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.s) de la LRBRL. El acuerdo deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

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.

En el caso que nos ocupa, se trataría del sistema de compensación, por lo que la consulta previa habrá de ser formulada en primer lugar por las personas propietarias de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación comprometida en la constitución de una agrupación de interés urbanístico (AIU) salvo que se trate de propietario o propietaria única en cuyo caso no será necesario constituirse en AIU.

Segundo. La consulta previa para la determinación del sistema de ejecución de la UE/SU 2.3 del Plan General Municipal, presentada por Antonio Suarez Moreno en representación de Focus Gestiones de Inmuebles, SL, con CIF: B -06618847", integra la siguiente documentación:



- Memoria, que consta de: antecedentes, propuesta del sector afectado, delimitación de la unidad de actuación integral, plazos indicativos para la total ejecución, régimen y sistema de ejecución propuestos y cualificación técnica de los consultantes.
- Planos aportados, que son los siguientes: "situación", "medición estado actual", "propuesta de ordenación" y "resultado UE/SU 2.3 y UE/SU 2.4".
- Se recoge en la Memoria de la consulta, la delimitación de la unidad de actuación integral que se corresponde con la Unidad de Ejecución UE/SU 2.3 de suelo urbano residencial. Aunque la propuesta no menciona el sector al que afecta, establece la LOTUS en su artículo 81.1.a) lo siguiente: "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", por lo que, con base en el artículo transcrito, coinciden el sector y la unidad de actuación integral.
- Los plazos indicativos, según la documentación presentada, se estiman en dos años para la total ejecución de la actuación de transformación urbanística.
- En cuanto al régimen y sistema de ejecución se propone el régimen de gestión indirecta mediante el sistema de compensación.
- La cualificación técnica de los consultantes se recoge en el apartado 6 de la Memoria, formada por el arquitecto D. Juan Carlos López Bardón.

La propuesta del sector afectado es la UE/SU 2.3. La finca registral es la n.º 4.060. La referencia catastral es: 06122A020000070000XB. En la documentación presentada aparece erróneamente mencionada la referencia catastral de 06122A020000090000XG deberá corregir este error.

La delimitación de la unidad de actuación integral es la UE/SU 2.3 que coincide con el sector afectado. La superficie de dicha unidad, según se manifiesta en la Consulta Previa presentada, es de 15.604,55 m². Según el PGM la UE 2.3. consta de una superficie de 15.495 m², según datos catastrales consta de 15.360 m² y según el Registro de la Propiedad consta de 13.421 m².

Tercero. 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 (8.072 habitantes a 1 de enero de 2022 según los datos obtenidos del INE). La consulta previa versa sobre la unidad de ejecución UE/SU 2.3, clasificadas como suelo urbano de uso 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."

El PGM delimita dos unidades de actuación para el ámbito objeto de la consulta presentada, por lo que, con base en lo dispuesto en el artículo anterior, se considera cada una de ellas un sector.

Cuarto. La única parcela catastral que se incluye dentro del ámbito es: 06122A020000070000XB que a su vez se corresponde con la finca registral número 4.064, según la documentación presentada.

La superficie catastral de la parcela 06122A020000070000X B es 15.360 m², se corresponde con la finca registral n.º 4.060 que consta de 13.421 m² y según la ficha del PGM la UE/SU 2.3. dispone de 15.495 m².

La superficie catastral, registral y la establecida por el PGM, para la UE/SU 2.3. no concuerdan. La superficie registral con respecto a la catastral de la finca n.º 4.060 difiere en un 14,44 %.

Se aporta levantamiento topográfico con una superficie de unidad de actuación de: 15.604,55 m².

Quinto. Los suelos, objeto de consulta previa, se encuentran clasificados como suelo urbano según se establece en el plano: OE.2, OE.9.1. hoja 3: "Clasificación territorial y urbana. Catálogo de protección de inmuebles en T.M".

Los suelos se encuentran definidos como unidad de actuación urbanizadora en suelo urbano UE/SU 2.3. (antigua UE 13, respectivamente) 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: "unidades de actuación urbano, delimitación de instrumentos de desarrollo de planeamiento, definición de viviendas adscritas a régimen de protección pública".

El uso global de la unidad de actuación UE/SU 2.3. es el residencial tal y como se establece en el plano OE.4, OE -8. hoja 1: "Usos globales e intensidades urbanísticas, ordenación de red básica, dotacional; equipamientos, manzana de zonas verdes EL".



La unidad de actuación UE/SU 2.3. tienen establecida la ordenación detallada en el plano OD.1, OD.2, OD.4. hoja 2: "Determinaciones de unidades de actuación urbanizadora, determinaciones de usos específicos e intensidades pormenorizadas, equipamientos dotacionales pormenorizados, alineaciones" consistente en varios viales, manzana residencial ensanche 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 173 y RE 174 dentro de la UE/SU 2.3.

Sexto. En el apartado "descripción y justificación de la Consulta Previa" se establece que las superficies de la UE/ SU 2.3. según medición real ascienden a 15.604,55 m², esto supone una variación del 0,7% según lo establecido en las fichas del PGM.

Se propone la redelimitación de la UE 2.3. y de la UE2.4 amparado en el artículo 53 de la LOTUS y ascendiendo a un total de 17.476,47 m² y a 12639 ,02 m² lo que supone con respecto a la superficie original una desviación del 12 % y del 3,51%. Los ajustes en la delimitación de los sectores suponen menos del 15% del suelo incluido en el sector, esta redelimitación deberá hacerse en el Plan Parcial por el que se modifique la ordenación detallada de cada una de las unidades de actuación, entendiéndose que cada una de ellas es un sector según lo expuesto en el fundamento segundo, el citado artículo permite ajustes en la delimitación del sector que no supongan una diferencia de más del 15% de la superficie total del sector.

Séptimo. El 10% de aprovechamiento destinado al Ayuntamiento en concepto de cesión por las plusvalías generadas por la acción urbanística asciende a 891.30 m²t, en la documentación aportada se propone un coeficiente de edificabilidad de 1.7 m²t/m²s, y un suelo de 524.13 m², denominada parcela G, con un ancho de fachada de 17,78 m y un fondo aproximado de 19,50 m. Será el Ayuntamiento el que decida la idoneidad de la parcela, la tipología que se le asigne en el Plan Parcial de Ordenación de la unidad de actuación y si la finalidad de la parcela se destina íntegramente a vivienda protegida en virtud de lo dispuesto en el artículo 171 del RGLOTUS que regula el destino de los bienes integrantes en los patrimonios públicos del suelo.

Octavo. La ficha de ordenación de las Unidades de actuación UE/2.3 según el PGM establece que; "con carácter general el porcentaje de vivienda con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución", dicho porcentaje se regula en el artículo 20.1.b) del TRLSRU que establece lo siguiente, "Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva



urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.”

Con base en el artículo transcrito, a la UE/2.3 redelimitada con 17.476,47 m² de suelo y 8913 m² potenciales de techo le corresponderían 3565,20 m² de V.P.P.

En la propuesta presentada se destina la parcela G de 524,12 m² de suelo y 891,00 m² de techo y la parcela D de 1.049,32 m² de suelo y 1.783,84 m² de techo. La suma de ambas parcelas arroja un total de 2.674,84 m² de techo con destino VPP, inferior al 40% de la edificabilidad residencial que exige el artículo 20.1.b) del TRLSRU. La unidad de ejecución deberá destinar suelo para V.P.P. donde poder materializar el 40% del total de la edificabilidad residencial, porcentaje que podrá ser reducido tras la concesión de exención de vivienda protegida otorgada por la Consejería competente en materia de vivienda según establece la Disposición adicional séptima de la LOTUS, pero no antes.

Noveno. El artículo 114 del RGLOTUS dispone lo siguiente:

“...2. El sistema de ejecución se determinará por la Administración, de oficio o a instancia de persona particular y en los términos prescritos en la Ley y en el presente Reglamento, conforme a los siguientes criterios:

(...)

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.”

Décimo. Debe recordarse la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la antigua unidad de ejecución UE -13 de las NNSS de planeamiento municipal (no vigentes), dicha unidad se corresponde con la actual unidad de actuación urbanizadora UE/SU 2.3, sin embargo, el proyecto de reparcelación no puede materializarse al haber modificado el PGM vigente, tanto la delimitación de la unidad como las determinaciones urbanísticas de la misma.

Undécimo. La consulta previa presentada reúne el contenido establecido en el artículo 113 del RGLOTUS, estableciendo:

- a) La propuesta del sector afectado que es la UE/SU 2.3, que coincide con la unidad de actuación integral.
- b) El plazo propuesto para la total ejecución del desarrollo y transformación urbanística de la unidad de actuación integral que son dos años.
- c) El régimen y sistema de ejecución propuestos para el desarrollo y transformación de la unidad de actuación que es el sistema de ejecución indirecta por compensación.
- d) La cualificación técnica del consultante que está formada por un equipo multidisciplinar dirigido por el arquitecto D. Juan Carlos López Bardón.

Se deberá resolver previamente a la presentación del Proyecto de Urbanización y de Reparcelación de la unidad de actuación integral objeto de la consulta, los expedientes referentes a la licencia de obras para la urbanización y al Proyecto de Reparcelación de la antigua unidad de ejecución UE-13 (NNSS de planeamiento municipal, no vigentes), que consta en los antecedentes del presente informe.

Se determinará el sistema de compensación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 114.2.b) del RGLOTUS, debiendo, además, fijar los criterios y bases orientativas para el desarrollo de la actuación.

El acuerdo deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

La determinación del sistema de compensación implicará la obligación para las personas propietarias consultantes 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.

En la página 3 de la consulta previa presentada aparece una referencia catastral que no se corresponde con la finca afectada de la SU/UE 2.3. siendo esta: 06122A020000070000XB.

El porcentaje de vivienda con algún régimen de protección que habrá que reservar en la unidad de ejecución será el establecido por el artículo 20.1.b) del TRLSRU, esto es: el 40% de la edificabilidad residencial prevista, esto se pondrá de manifiesto en el posterior Programa de ejecución que se presente para su desarrollo.

B) Actuación Urbanizadora UE/SU 2.4.

Primero. La modalidad de la actividad de ejecución para la actuación pretendida, es una actuación sistemática de nueva urbanización por situarse la misma en un núcleo de relevancia territorial, definido en el artículo 5.2. b) de la LOTUS.

La consulta previa para la determinación del sistema de ejecución a que se refiere el artículo 95 de la LOTUS y 113 del RGLOTUS, es uno de los trámites que se incardinan en la gestión administrativa de las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización. La norma permite a los particulares, sean o no propietarios, 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, según subraya el precepto, "se especificarán, al menos, la propuesta del sector afectado, la delimitación de la unidad de actuación integral, los plazos indicativos, régimen y sistema de ejecución y cualificación técnica de los consultantes".

El Ayuntamiento, previo informes técnico y jurídico, valorará los aspectos especificados en la consulta, y declarará su viabilidad o su inviabilidad en el plazo de dos meses, desde la presentación de la consulta. La competencia para la declaración corresponde al Alcalde de la Corporación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.s) de la LRBRL. El acuerdo deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

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.

En el caso que nos ocupa, se trataría del sistema de compensación, por lo que la consulta previa habrá de ser formulada en primer lugar por las personas propietarias de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación comprometida en la constitución de una agrupación



de interés urbanístico (AIU) salvo que se trate de propietario o propietaria única en cuyo caso no será necesario constituirse en AIU.

Segundo. La consulta previa para la determinación del sistema de ejecución de la UE/SU 2.4 del Plan General Municipal, presentada por Antonio Suarez Moreno en representación de Focus Gestiones de Inmuebles, SL, con CIF: B -06618847", integra la siguiente documentación:

- Memoria, que consta de: antecedentes, propuesta del sector afectado, delimitación de la unidad de actuación integral, plazos indicativos para la total ejecución, régimen y sistema de ejecución propuestos y cualificación técnica de los consultantes.
- Planos aportados, que son los siguientes: <situación>, <medición estado actual>, <propuesta de ordenación> y <resultado UE/SU 2.3 y UE/SU 2.4>.
- Se recoge en la Memoria de la consulta, la delimitación de la unidad de actuación integral que se corresponde con la Unidad de Ejecución UE/SU 2.3 de suelo urbano residencial. Aunque la propuesta no menciona el sector al que afecta, establece la LOTUS en su artículo 81.1.a) lo siguiente: "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.", por lo que, con base en el artículo transcrito, coinciden el sector y la unidad de actuación integral.
- Los plazos indicativos, según la documentación presentada, se estiman en dos años para la total ejecución de la actuación de transformación urbanística.
- En cuanto al régimen y sistema de ejecución se propone el régimen de gestión indirecta mediante el sistema de compensación.
- La cualificación técnica de los consultantes se recoge en el apartado 6 de la Memoria, formada por el arquitecto D. Juan Carlos López Bardón.

La propuesta del sector afectado es la UE/SU 2.4. La finca registral incluida en la unidad es la n.º 26.946 y consta según datos registrales de 11.742 m².

La referencia catastral de dicha finca es: 06122A020000090000XG y su superficie según datos catastrales es: 11.955 m².

La superficie de la unidad de actuación integral UE/SU 2.4, según se manifiesta en la consulta previa presentada, es de 12.639,02 m². Según el PGM la UE 2.4. consta de una superficie de 12.210 m².



Tercero. 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 (8.072 habitantes a 1 de enero de 2022 según los datos obtenidos del INE). La consulta previa versa sobre la unidad de ejecución UE/SU 2.4, clasificadas como suelo urbano de uso 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."

El PGM delimita dos unidades de actuación para el ámbito objeto de la consulta presentada, por lo que, con base en lo dispuesto en el artículo anterior, se considera cada una de ellas un sector.

Cuarto. Los suelos, objeto de consulta previa, se encuentran clasificados como suelo urbano según se establece en el plano: OE.2, OE.9.1. hoja 3: "Clasificación territorial y urbana. Catálogo de protección de inmuebles en T.M".

Los suelos se encuentran definidos como unidad de actuación urbanizadora en suelo urbano UE/SU 2.4 (antigua UE 14, respectivamente) 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: <unidades de actuación urbano, delimitación de instrumentos de desarrollo de planeamiento, definición de viviendas adscritas a régimen de protección pública>.

El uso global de la unidad de actuación UE/SU 2.4. es el residencial tal y como se establece en el plano OE.4, OE -8. hoja 1: "Usos globales e intensidades urbanísticas, ordenación de red básica, dotacional; equipamientos, manzana de zonas verdes EL".

La unidad de actuación UE/SU 2.4. tienen establecida la ordenación detallada en el plano OD.1, OD.2, OD.4. hoja 2: "Determinaciones de unidades de actuación urbanizadora, determinaciones de usos específicos e intensidades pormenorizadas, equipamientos dotacionales pormenorizados, alineaciones" consistente en varios viales, manzana residencial ensanche 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 171 y RE 172 dentro de la UE/SU 2.4.

Quinto. En el apartado "3. Delimitación de la unidad de actuación integral" de la Consulta Previa se establece que la superficie de la UE/ SU 2.4. según medición real asciende a 12.639,02 m² , esto supone una variación del 3,51% según lo establecido en las fichas del PGM.

Se propone la redelimitación de la UE 2.3. y de la UE 2.4 amparado en el artículo 53 de la LOTUS y ascendiendo a un total de 17.476,47 m² y a 10767,11 m² lo que supone con respecto a la superficie original una desviación del 12,79% y del 11,82%. Los ajustes en la delimitación de los sectores suponen menos del 15% del suelo incluido en el sector, esta redelimitación deberá hacerse en el Plan Parcial por el que se modifique la ordenación detallada de cada una de las unidades de actuación, entendiéndose que cada una de ellas es un sector según lo expuesto en el fundamento segundo, el citado artículo permite ajustes en la delimitación del sector que no supongan una diferencia de más del 15% de la superficie total del sector.

Sexto. El 10% de aprovechamiento destinado al Ayuntamiento en concepto de cesión por las plusvalías generadas por la acción urbanística asciende a 549,12 m²t , en la documentación aportada se propone un coeficiente de edificabilidad de 1.7 m²t/m²s , y un suelo de 323,01 m², denominada parcela 2, con un ancho de fachada de 11 m y un fondo aproximado de 29,370 m. Será el Ayuntamiento el que decida la idoneidad de la parcela, la tipología que se le asigne en el Plan Parcial de Ordenación de la unidad de actuación y si la finalidad de la parcela se destina íntegramente a vivienda protegida en virtud de lo dispuesto en el artículo 171 del RGLOTUS que regula el destino de los bienes integrantes en los patrimonios públicos del suelo.

Séptimo. La ficha de ordenación de la Unidad de actuación UE/2.4 según el PGM establece que; "con carácter general el porcentaje de vivienda con algún régimen de protección será el establecido legalmente al momento de iniciarse la tramitación de su Programa de ejecución", dicho porcentaje se regula en el artículo 20.1.b) del TRLSRU que establece lo siguiente, "Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización." Con base en el artículo transcrito, a la UE/2.4 redelimitada con 10.767,11 m² de suelo y 5491,22 m² potenciales de techo le corresponderían 2.196,49 m² t de V.P.P.



En la propuesta presentada se destina la parcela 2 de 323,01 m² de suelo y 549,18 m² techo y la parcela 3 de 647,07 m² de suelo y 1.100,02 m² techo. La suma de ambas parcelas arroja un total de 1.649,20 m² de techo con destino V.P.P., inferior al 40% de la edificabilidad residencial que exige el artículo 20.1.b) del TRLSRU. La unidad de ejecución deberá destinar suelo para V.P.P. donde poder materializar el 40% del total de la edificabilidad residencial, porcentaje que podrá ser reducido tras la concesión de exención de vivienda protegida otorgada por la Consejería competente en materia de vivienda según establece la Disposición adicional séptima de la LOTUS, pero no antes.

Octavo. El artículo 114 del RGLOTUS dispone lo siguiente:

"...2. El sistema de ejecución se determinará por la Administración, de oficio o a instancia de persona particular y en los términos prescritos en la Ley y en el presente Reglamento, conforme a los siguientes criterios:

(...)

- 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."



Noveno. Debe recordarse la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la antigua unidad de ejecución UE-14 de las NNSS de planeamiento municipal (no vigentes), dicha unidad se corresponde con la actual unidad de actuación urbanizadora UE/SU 2.4, sin embargo, el proyecto de reparcelación no puede materializarse al haber modificado el PGM vigente, tanto la delimitación de la unidad como las determinaciones urbanísticas de la misma.

Décimo. En el plano 03: Propuesta de Ordenación, y en el plano 04: resultado UE/SU 2.3 y 2.4. aparece la UE/SU 2.4 con 12.639,02 m² de suelo en lugar de los 10.767,11 m² ya redelimitados.

Undécimo. La consulta previa presentada reúne el contenido establecido en el artículo 113 del RGLOTUS, estableciendo:

- a) La propuesta del sector afectado que es la UE/SU 2.4, que coincide con la unidad de actuación integral UE/SU 2.4, redelimitada con una diferencia inferior al 15% respecto a la original. Dicha redelimitación deberá recogerse entre las determinaciones del Plan Parcial que forme parte de la alternativa técnica del Programa de Ejecución que se presente.
- b) El plazo propuesto para la total ejecución del desarrollo y transformación urbanística de la unidad de actuación integral que son dos años.
- c) El régimen y sistema de ejecución propuestos para el desarrollo y transformación de la unidad de actuación que es el sistema de ejecución indirecta por compensación.
- d) La cualificación técnica del consultante que está formada por un equipo multidisciplinar dirigido por el arquitecto D. Juan Carlos López Bardón.

Se deberá resolver previamente a la presentación del Proyecto de Urbanización y de Reparcelación de la unidad de actuación integral objeto de la consulta, los expedientes referentes a la licencia de obras para la urbanización y al Proyecto de Reparcelación de la antigua unidad de ejecución UE-14, (NNSS de planeamiento municipal, no vigentes).

En el plano 03: Propuesta de Ordenación, y en el plano 04: resultado UE/SU 2.3 y 2.4 aparece la UE/SU 2.4 con 12639,02 m² de suelo en lugar de los 10.767,11 m² ya redelimitados, deberá corregir dicho dato.

El porcentaje de vivienda con algún régimen de protección que habrá que reservar en la unidad de ejecución será el establecido por el artículo 20.1.b) del TRLSRU, esto es: el 40% de la edificabilidad residencial prevista, esto se pondrá de manifiesto en el posterior Programa de ejecución que se presente para su desarrollo.



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 de la unidad de actuación urbanizadora para el desarrollo del sector UE/SU 2.3 del Plan General Municipal, solicitada por Focus Gestiones de Inmuebles, SL, sometida al cumplimiento de las condiciones y a las correcciones definidas en los fundamentos jurídicos de la presente resolución.

Segundo. Declarar la viabilidad de la unidad de actuación urbanizadora para el desarrollo del sector UE/SU 2.4 del Plan General Municipal, solicitada por Focus Gestiones de Inmuebles, SL, sometida al cumplimiento de las condiciones y a las correcciones definidas en los fundamentos jurídicos de la presente resolución.

Tercero. 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.

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

Los Santos de Maimona, 18 de junio de 2024. El Alcalde-Presidente, MANUEL LAVADO BARROSO.