



AYUNTAMIENTO DE LOS SANTOS DE MAIMONA

ANUNCIO de 2 de septiembre de 2025 sobre aprobación de consulta de viabilidad de la unidad UD/SU 1.2 del Plan General. (2025081466)

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 1 de septiembre de 2025 la siguiente Resolución de Alcaldía.

“Primero. Instancia presentada por D. Félix Lorenzo Fernandez Mogollo, con DNI ****075**, en representación de Vibrados La Estrella, SL, con CIF: B06156988, de fecha 25 de junio de 2025, registro de entrada número 2025-E-RE-684, en la que expone que “en relación a la UE/SU 1.2 consulta previa para su desarrollo”, solicita “tramitación de lo expuesto. Se acompaña documentación técnica relativa a la UE/SU 1.2”.

Segundo. Informes técnico y jurídico de la Mancomunidad Río Bodión, de fecha 22 de agosto de 2025, relativo a la consulta previa de la Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 1.2, recibido en las dependencias municipales con fecha 27 de agosto de 2024, registro de entrada n.º 2025-E-RC-8266. No resulta 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 del sector a desarrollar.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A) Actuación Urbanizadora UE/SU 1.2.

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 1.2 del Plan General Municipal, presentada por D. Félix Lorenzo Fernandez Mogollo, con DNI ****075**, en representación de Vibrados La Estrella, SL, con CIF: B06156988, integra la siguiente documentación:

- Memoria, que consta de: 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>, <delimitación de la unidad>.
- 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 1.2 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 cuatro 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 la arquitecta Dña. Margarita Sánchez Hermoso y el abogado urbanista Félix Fernández Mogollo.

La propuesta del sector afectado es la UE/SU 1.2. conformado por las referencias catastrales siguientes: 06122A022001540001MZ (total), 7692501QC2579B0001UX (total), 7692502QC2579B0001HX (total) y 06122A022001590000XL (parcial).

La delimitación de la unidad de actuación integral es la UE/SU 1.2 que coincide con el sector afectado. La superficie de dicha unidad, según se manifiesta en la consulta previa presentada, es de 34.278,00 m². Según el PGM la UE 1.2. consta de una superficie de 34.278,00 m²,

Según datos catastrales la superficie catastral afectada que se define en la documentación no coincide con la superficie total definida por la unidad, si bien los informes técnicos emitidos para la tramitación de la consulta de viabilidad no hacen mención a dicha situación que, en todo caso, será objeto de corrección en la preceptiva tramitación de los documentos técnicos de desarrollo de la unidad.

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 (8.070 habitantes a 1 de enero de 2024 según los datos obtenidos del INE). La consulta previa versa sobre la unidad de ejecución UE/SU 1.2, 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 una unidad de actuación para el ámbito objeto de la consulta presentada, por lo que, con base en lo dispuesto en el artículo anterior, se considera un único sector.

Cuarto. 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: < <Clasificación territorial y urbana. Catálogo de protección de inmuebles en TM>.

Los suelos se encuentran definidos como unidad de actuación urbanizadora en suelo urbano UE/SU 1.2. debiendo ser destinado un porcentaje mínimo de vivienda de protección pública según lo establecido por la legislación vigente, tal y como se establece en el plano OE.2, OE.9.1, hoja 3: <Clasificación territorial y urbana. Catálogo de protección de inmuebles en TM>. En este sentido deberá corregirse lo recogido en el cuadro de desarrollo de la unidad que se expone en la consulta en el que se establece "El porcentaje de vivienda protegida con algún régimen de protección es del 30% del total", dado que se define como aplicable la LSOTEX, normativa ya derogada, resultando de aplicación al caso lo establecido en artículo 20.1.b) del TRLSRU. La referida corrección de llevará a cabo en los documentos de desarrollo de la unidad tales como Programa de Ejecución y Plan Parcial que deberán ser objeto de desarrollo

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: < <Usos globales e intensidades urbanísticas, ordenación de red básica, dotacional; equipamientos, manzana de zonas verdes EL>.

La unidad de actuación UE/SU 1.2. 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 187 y RE 188 y RE 186, para la manzana de usos dotacionales.

Quinto. El 10% de aprovechamiento destinado al Ayuntamiento en concepto de cesión por las plusvalías generadas por la acción urbanística asciende a 1.748,00 m² construidos, en la documentación aportada se propone un coeficiente de edificabilidad de 0,51 m²t/m²s, sobre un suelo total de la unidad de 34.278,00 m². La definición de la parcela y la tipología que se le asigne se enmarcará en el ámbito del preceptivo en el Plan Parcial de Ordenación y el Proyecto de reparcelación 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.

Sexto. La ficha de ordenación de las Unidades de Actuación UE/1.2 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/1.2 redelimitada con 34.278,00 m² de suelo y 17.481,78 m² potenciales de techo le corresponderían 6.992,71 m² t de VPP, correspondiente al 40% de reserva que se establece en el artículo 20.1.b) del TRLSRU.

La unidad de ejecución deberá destinar suelo para VPP donde poder materializar el mencionado 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.

Séptimo. 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”.

Octavo. 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 1.2, 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 formado por la Arquitecta Dña. Margarita Sánchez Hermoso y el Abogado urbanista Félix Fernández Mogollo.

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.



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 1.2 del Plan General Municipal, solicitada por Vibrados La Estrella, SL, con CIF: B06156988, mediante el sistema de gestión indirecta por compensación, sometida al cumplimiento de las condiciones y a las correcciones definidas en los fundamentos jurídicos de la presente resolución.

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, 2 de septiembre de 2025. El Alcalde/Presidente, MANUEL LAVADO BARROSO.

• • •