



Ayuntamiento de
Plasencia

Ayuntamiento de Plasencia

Referencia: 2024/8338N

Destinatario: ALEJANDRO LOPEZ PLATERO

Dirección: CL SIERRA DE TORMANTOS,
16 BAJ
PLASENCIA
CACERES

Núm. notificación: AY/00000004/0002/000009350

Asunto:	FEDERICO GARCIA LORCA, AVENIDA, 12 (FINCA REGISTRAL Nº 48.484 - PARCELA M.4.A.- AREA DE REPARTO 16 "CAMINO LAS HUERTAS" (LICENCIA DE CONSTITUCION DE COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO)
Procedimiento:	Expedientes de segregaciones parcelarias
Fecha registro entrada:	19/12/2024
Núm. registro entrada:	2024/029695

Pongo en su conocimiento que la Junta de Gobierno Local reunida en sesión Ordinaria celebrada el día 14 de marzo de 2025 a las 13:35 horas adoptó, entre otros, el acuerdo que copiado literalmente dice lo siguiente:

Solicitud de licencia de constitución de complejo inmobiliario para “*Proyecto Básico para 61 viviendas protegidas de régimen especial en la manzana M4-A (Complejo Inmobiliario)*” en Avenida Federico García Lorca nº 12, con referencia catastral 0066701QE5306E0001WE, presentada por REGENERA NATURA, S.L.

Visto el informe del Arquitecto Municipal, de fecha 14 de marzo de 2025, cuyo tenor literal es el siguiente:

*“En relación con la solicitud de licencia de constitución de complejo inmobiliario y visto el “**Proyecto Básico para 61 viviendas protegidas de régimen especial en la manzana M4-A (Complejo Inmobiliario) en Av. Federico García Lorca nº 12**”, presentados por D. Alejandro López Platero en nombre de REGENERA NATURA, SL, visto el informe técnico sobre espacios libres privados en La Data, de fecha 10 de marzo de 2025, el técnico que suscribe emite el siguiente*

I N F O R M E

1 El suelo de la parcela según el vigente Plan General Municipal (PGM) con Aprobación Definitiva de fecha 15 de mayo de 2015 y publicado en el DOE de 30 de julio de 2015 es suelo urbano, y está calificado como R3-E, residencial bloque abierto, grado E (ordenanza específica).

2 En la documentación presentada, se plantea la división del suelo mediante la creación de un complejo inmobiliario, que consta de 3 fincas: 2 de ellas (bloques I y II) con aprovechamiento residencial y la otra (zona verde) espacio libre privado, como zonas comunes del complejo inmobiliario, todo ello según el plano de ordenación detallada OD-2.1f del PGM. Tanto la suma de las superficies de las parcelas como las de las edificabilidades coinciden con las totales de la parcela original.

3 En el informe técnico de fecha 10 de marzo de 2025, emitido a instancias del Ayuntamiento por el redactor del PGM, queda justificado que el espacio libre entre edificaciones (VA) es de carácter privado.

Por ello, se informa FAVORABLEMENTE la documentación presentada.”

Y visto el informe de la Técnico de Administración General, de fecha 13 de marzo de 2025,



cuyo tenor literal es el siguiente:

“Visto el expediente num. 2024/8338N de solicitud de licencia de constitución de complejo inmobiliario para “Proyecto Básico para 61 viviendas protegidas de régimen especial en la manzana M4-A (Complejo Inmobiliario) en Av. Federico García Lorca nº 12” de Plasencia, tramitado a instancias de D. Alejandro López Platero, en representación de Regenera Natura S.L con encargo num. 56291 el 13 de marzo de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.4 de la ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, el Funcionario que suscribe emite el siguiente,

INFORME JURIDICO:

A.- Legislación aplicable.

Viene determinada esencialmente por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y por la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), Reglamento General de la LOTUS, y Plan General Municipal de Plasencia.

B.- Enumeración de hechos.

1.- El 18 de diciembre de 2024, se presenta solicitud de licencia de constitución de complejo inmobiliario para “Proyecto Básico para 61 viviendas protegidas de régimen especial en la manzana M4-A (Complejo Inmobiliario) en Av. Federico García Lorca nº 12” de Plasencia, con la documentación que obra en el expediente.

2.- Con fecha 13 de marzo de 2025, se emite informe favorable por parte del Arquitecto Municipal, en el que se indica que el suelo está clasificado como urbano R3-E, residencial, bloque abierto, grado E (ordenanza específica). En la documentación presentada, se plantea la división del suelo mediante la creación de un complejo inmobiliario, que consta de 3 fincas: 2 de ellas (bloques I y II) con aprovechamiento residencial y la otra (zona verde) espacio libre privado, como zonas comunes del complejo inmobiliario, todo ello según el plano de ordenación detallada OD-2.1f del PGM. Tanto la suma de las superficies de las parcelas como las de las edificabilidades coinciden con las totales de la parcela original. Por ello, se informa FAVORABLEMENTE la documentación presentada.

3.- Hacer constar que ante las dudas surgidas en relación al carácter público o privado de los espacios libres resultantes entre edificios, al ser contradictorio lo definido en el PGM y en el PIR La Data, se solicitó dictamen por este Departamento de Urbanismo al redactor del PGM, D. Jesús Rueda. En el Informe emitido con fecha 10 de marzo de 2025 indica que debe prevalecer lo indicado en la documentación propia del PGM; es decir, su calificación como espacio libre privado. Las áreas de espacio libre calificadas en su momento como VA por el PIR, pasaron a estar calificadas inequívocamente como espacio libre privado en el PGM, sin que puedan derivarse dudas al respecto del resto de documentación incorporada al PGM como anexos.

C.- Juicio jurídico sobre el acomodo a la legalidad del proyecto o actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.

Las obras a realizar, están sujetas a licencia, prevista en el artículo 148 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Artículo 148. Licencias de división del suelo y de las edificaciones e instalaciones.

- 1. Está sujeta a licencia la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble mediante su división, produciendo un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior.*



Ayuntamiento de
Plasencia

Ayuntamiento de Plasencia

2. *Están sujetas a licencia municipal de división o declaración de innecesariedad, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, las parcelaciones o cualesquiera otros actos de segregación de fincas o predios en cualquier clase de suelo.*
3. *Todas las parcelas resultantes deberán reunir la superficie y características establecidas en la legislación aplicable y en la ordenación territorial y urbanística.*
4. *La licencia de división llevará aparejada la cesión de todos aquellos terrenos afectados por regularización de alineaciones oficiales, ajustándose a la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico.*
5. *En ningún caso serán edificables los terrenos resultantes de parcelaciones efectuadas sin reunir los requisitos exigidos en la presente Ley.*

A la vista del informe favorable del Arquitecto Municipal de 13 de marzo de 2025, y a juicio del Técnico que suscribe, puede concederse la licencia urbanística solicitada de constitución de complejo inmobiliario para "Proyecto Básico para 61 viviendas protegidas de régimen especial en la manzana M4-A (Complejo Inmobiliario) en Av. Federico García Lorca nº 12" de Plasencia, salvo mejor criterio."

A la vista de cuanto antecede, la Concejala Delegada de Gestión Urbanística con fecha 14 de marzo de 2025 propone a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente **acuerdo**:

ÚNICO.- Conceder licencia de constitución de complejo inmobiliario para "*Proyecto Básico para 61 viviendas protegidas de régimen especial en la manzana M4-A (Complejo Inmobiliario)*" en Avenida Federico García Lorca nº 12, con referencia catastral 0066701QE5306E0001WE, solicitada por REGENERA NATURA, S.L.

En virtud de delegación de Alcaldía de fecha 19 de junio de 2023 (publicada en el BOP de Cáceres Nº 0118 el día 23 de junio de 2023), la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes a la sesión ACUERDA, aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente formulada.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos.

Contra la presente Resolución, que es definitiva en vía administrativa, podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de recepción de la presente notificación o interponer recurso contencioso-administrativo contra la misma, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de recepción de la presente notificación ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de la provincia de Cáceres.

No obstante, podrá ejercitar en su caso cualquier otro que estime oportuno.