

Referencia: 2024/7902J

Destinatario: ALEJANDRO LOPEZ PLATERO

Dirección: CL LOS NARANJOS, 12
PLASENCIA
CACERES

Núm. notificación: AY/00000004/0002/000009348

Asunto:	FEDERICO GARCIA LORCA, 26 (Manzana M4A) ; Licencia de obras del Proyecto Básico para 61 Viviendas Protegidas de Régimen Especial
Procedimiento:	Expedientes de obras mayores
Fecha registro entrada:	28/11/2024
Núm. registro entrada:	2024/028090

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 Obras para “*Proyecto Básico para 61 viviendas protegidas en régimen especial en la manzana M4A (Fase I, bloque II, 34 viviendas)*” en Avenida Federico García Lorca, 26 (nº 12 según catastro), con referencia catastral 0066701QE5306E0001WE, presentada por **Regenera Natura, S.L.**

Visto el informe del Arquitecto Municipal, de fecha 27 de diciembre de 2024, cuyo tenor literal es el siguiente:

“1 Según el vigente Plan General Municipal (PGM) de Plasencia, con aprobación definitiva de 15 de mayo de 2015 y publicado en el DOE de 30 de julio de 2015, el suelo está clasificado como urbano, R3-E, residencial bloque abierto, grado E (ordenanza específica, normativa asumida PIR LA DATA).

2 Existe informe de viabilidad favorable del técnico que suscribe, de fecha 15 de mayo de 2024, a los estudios previos presentados en su día sobre la promoción de 61 viviendas en bloques I y II en la citada parcela.

3 El proyecto básico ahora presentado, sin visar, plantea la construcción de la Fase I bloque II, 34 viviendas, plazas de garajes y trasteros vinculados, cumpliendo los parámetros urbanísticos.

Por ello, se informa FAVORABLEMENTE el proyecto presentado.”

Y visto el informe del Técnico de Administración General, de fecha 12 de marzo de 2025, cuyo tenor literal es el siguiente:

“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.

Ayuntamiento de Plasencia

1.- El 28 de noviembre de 2024, se presenta solicitud de licencia de obras del Proyecto Básico para 61 viviendas Protegidas de Régimen Especial en la Manzana M4A, ubicado en C/ Federico García Lorca 26, CP:10600 Plasencia (Cáceres), con la documentación que obra en el expediente.

2.- Con fecha 27 de Diciembre de 2024, 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, normativa asumida PIR LA DATA), existiendo informe de viabilidad favorable del mismo técnico de 15 de Mayo de 2015, y siendo un proyecto básico, sin visar, plantea la construcción de la Fase I bloque II, 34 viviendas, plazas de garajes y trasteros vinculados, cumpliendo los parámetros urbanísticos.

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 146.a) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Artículo 146. Licencia de obras de edificación, construcción e instalación.

1. Estarán sujetos a licencia municipal de obras de edificación, construcción e instalación, sin perjuicio de las demás licencias o autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a esta ley y de aquellas que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

(...)

a) Las obras de toda clase de nueva planta.

ART. 157,6 Caducidad de las licencias.

(...)

6. En el supuesto de que la licencia de obras de edificación, construcción o instalación se haya solicitado y otorgado mediante la presentación de un proyecto básico, insuficiente para iniciar las obras, será preceptivo que en el plazo máximo de tres meses desde la notificación de su otorgamiento se presente ante el Ayuntamiento un proyecto de ejecución ajustado a sus determinaciones. La falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos de la licencia, en cuyo caso se debe solicitar una nueva licencia.

A la vista del informe favorable del Arquitecto Municipal de 27 de diciembre de 2024, a juicio de la Técnico que subscribe, puede concederse la licencia urbanística solicitada para la Fase I bloque II, 34 viviendas protegidas de Régimen Especial en la Manzana M4A, ubicado en C/ Federico García Lorca 26, Plasencia, salvo mejor criterio.

Deberán presentar proyecto de ejecución ajustado a sus determinaciones en el plazo de 3 meses desde la notificación de su otorgamiento, la falta de presentación en dicho plazo implicará la extinción de los efectos de la licencia otorgada, debiendo solicitar una nueva licencia.”

Resultando que los servicios técnicos han informado FAVORABLEMENTE la misma y de conformidad con lo dispuesto en los Art. 146 y 147 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, la Concejala Delegada de Turismo y Gestión Urbanística con fecha 13 de marzo de 2025 propone a la Junta de Gobierno Local que adopte el siguiente **acuerdo**:

ÚNICO.- Conceder Licencia de Obras para “*Proyecto Básico para 61 viviendas protegidas de régimen especial en la manzana M4A (Fase I, bloque II, 34 viviendas)*”, sita en Avenida Federico García Lorca, nº 26 (nº 12 según catastro), con referencia catastral 0066710QE5306E0001WE, solicitada por **Regenera Natura, S.L.**

Observaciones:

Según el artículo 157.6 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura: “*En el supuesto de que la licencia de obras de edificación, construcción o instalación se haya solicitado y otorgado mediante la presentación de un proyecto básico, insuficiente para iniciar las obras, será preceptivo que en el plazo máximo de tres meses desde la notificación de su otorgamiento se presente ante el Ayuntamiento un proyecto de ejecución ajustado a sus determinaciones. La falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos de la licencia, en cuyo caso se debe solicitar una nueva licencia*”.

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.