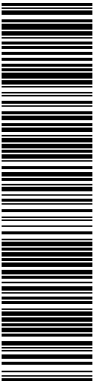


DOCUMENTO .Informe: (17) 1714616 - Fecha(20022024) - Exp(2023_17692) - 2024_1_ INFORME APD 23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2N7W3-7SIF4-RU0ZH Página 1 de 3	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1714616-2N7W3-7SIF4-RU0ZH-244061A4596CF-8304A95F5447869E7E289377EC), generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/NoEstatica.do?opc_id=278&pes_cods=1&ent_id=1&idioma=1

DOCUMENTO .Informe: 1714368 - Fecha(20022024) - Exp() - 2024.1. INFORME APD 23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: O0YMM-7HUPU-7ZMD4 Página 1 de 3	FIRMAS 1.- Jefe Servicio Administrativo Planeamiento y Gestión. Conforme 20/02/2024 12:32	ESTADO FIRMADO 20/02/2024 12:32



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1714368-O0YMM-7HUPU-7ZMD4-51D26A3100AA1D606F85FC1ECE196B1D675A15B1) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/NoEstatica.do?opc_id=278&pes_cods=1&ent_id=1&idioma=1



Ayuntamiento de Badajoz
Secretaría General
Servicio Administrativo de Planeamiento y Gestión

INFORME DEL SERVICIO ADMINISTRATIVO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

El Técnico de Administración General a cargo del Servicio Administrativo de Planeamiento y Gestión del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz que suscribe, emite el presente informe a petición del Concejal Delegado de Urbanismo, Teniente-Alcalde primero, en relación con la situación urbanística de las Unidades de Actuación 1 y 2 incluidas en el PERI del APD-23 del anterior Planeamiento Urbanístico Municipal, correspondientes al suelo urbano no consolidado del ANP-8.1 del vigente Plan General Municipal.

A tales efectos, consultada la información contenida en los expedientes administrativos custodiados en el archivo de este Servicio Administrativo referentes a dicho ámbito urbanístico, **procede informar en los siguientes términos:**

Primero. En desarrollo de las determinaciones del anterior PGOU, por parte del Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 9 de mayo de 2003, fue aprobado el Plan Especial de Reforma Interior del APD-23 (DOE nº 73, de 24 de junio de 2003). Dicho Plan Especial (PERI) fue asumido por el vigente Plan General Municipal, clasificando los terrenos incluidos en el mismo como suelo urbano no consolidado (ANP-8.1).

Con posterioridad se aprobaron los respectivos Proyectos de Reparcelación de las Unidades de Actuación denominadas UA-1 (aprobado en el año 2005) y UA-2 (aprobado en el año 2020).

En el caso de la UA-1, el Ayuntamiento es titular de la parcela resultante "A". Sus datos de adjudicación son los siguientes: 67,22% corresponde por propiedad; 32,78% corresponde a la cesión del 10%.

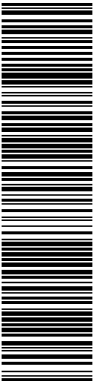
En el caso de la UA-2, el Ayuntamiento es titular de la parcela resultante "D". El 86,24% de la citada parcela de resultado se adjudica al Ayuntamiento en cumplimiento del deber de cesión de los terrenos en que se localiza la parte de aprovechamiento que le corresponde en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. El 13,76% restante, por derechos de fincas aportadas.

Segundo. Como consecuencia de todo lo anterior, cabe concluir que, desde el punto de vista de la legislación urbanística, únicamente las cuotas indivisas de las fincas anteriormente mencionadas que se corresponden con las cesiones obligatorias quedan afectas al Patrimonio Público del Suelo por aplicación de lo dispuesto por el artículo 51.1 del 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 el artículo 134.1 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).

Tercero. Como se ha indicado, en la actualidad el marco normativo de referencia lo componen las citadas normas, esto es, en el marco de la legislación básica estatal, el RDL 7/2015, y en el marco legislativo autonómico, la LOTUS.

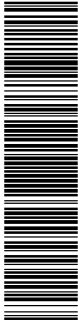
En virtud de lo dispuesto en el artículo 52.1 del RDL 7/2015, podría afirmarse que, mientras las parcelas de la UA-1 y UA-2 del APD23 formen parte del patrimonio público del suelo, únicamente podrían destinarse a viviendas protegidas, con la limitación de edificabilidad de dicha tipología de viviendas. En efecto, según el citado precepto:

DOCUMENTO Informe: (17) 1714616 - Fecha(20022024) - Exp(2023_17692) - 2024_1_ INFORME APD 23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2N7W3-7SIF4-RU0ZH Página 2 de 3	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1714616-2N7W3-7SIF4-RU0ZH-7ZMD4-51D26A3100A1D606F5FC1ECE186B1D675A15B1) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/ncEstadica.do?opc_id=278&opc_cod=-1&ent_id=1&dioma=1

DOCUMENTO Informe: 1714368 - Fecha(20022024) - Exp() - 2024.1. INFORME APD 23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: O0YMM-7HUPU-7ZMD4 Página 2 de 3	FIRMAS 1.- Jefe Servicio Administrativo Planeamiento y Gestión. Conforme 20/02/2024 12:32	ESTADO FIRMADO 20/02/2024 12:32



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1714368-O0YMM-7HUPU-7ZMD4-51D26A3100A1D606F5FC1ECE186B1D675A15B1) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/ncEstadica.do?opc_id=278&opc_cod=-1&ent_id=1&dioma=1



Ayuntamiento de Badajoz
Secretaría General
Servicio Administrativo de Planeamiento y Gestión

"1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

Sin embargo, si el planteamiento fuese su enajenación, resultaría de aplicación lo dispuesto en el artículo 137 de la LOTUS, con una redacción similar a la del ya derogado artículo 284 del Texto Refundido de 1992. Según el citado artículo 137 de la LOTUS:

- "1. El suelo de uso residencial adquirido por la Administración en virtud las cesiones obligatorias de suelo **con calificación apta** para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, podrá enajenarse mediante concurso. No podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.*
- 2. En el pliego que haya de regir el concurso se establecerán las limitaciones, obligaciones plazos y condiciones que fueren oportunas para asegurar la promoción de las viviendas. El incumplimiento de las mismas será causa de resolución de la enajenación. La Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada cuidará de que dicha causa de resolución sea inscrita en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación del Estado.*
- 3. Podrán asimismo ser cedidos a título gratuito, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualesquiera otra Administración Pública de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes.*
- 4. La enajenación del resto de elementos patrimoniales que pudieran integrarse en el patrimonio público del suelo se regirá por las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas".*

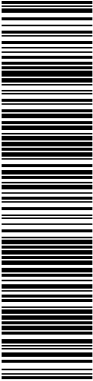
Cuarto. A la vista de la regulación expuesta en el número anterior y a juicio de quien suscribe, podría concluirse que las parcelas de titularidad municipal situadas en la UA-1 y UA-2 del APD23 no tienen calificación apta para construir viviendas de protección pública por la siguiente razón: ante la inexistencia de coeficientes de ponderación en los respectivos Proyectos de Reparcelación, al Ayuntamiento se le adjudicaron las parcelas con el valor de viviendas de renta libre.

Por tanto, una hipotética enajenación de las citadas parcelas con la obligación de destinarlas a viviendas de protección pública, podría suponer un importante quebranto económico para las arcas municipales.

Por todo ello, podría concluirse que las parcelas de titularidad municipal situadas en la UA-1 y UA-2 del APD23 no tendrían calificación adecuada para construir viviendas de protección pública. Antes al contrario, lo más adecuado a los intereses públicos municipales sería su enajenación para que fueran destinadas al uso permitido por el planeamiento, esto es, viviendas de renta libre. Esta conclusión se vería reforzada por el hecho de que un mayor precio de enajenación redundaría en el propio Patrimonio Público de Suelo, dado que los recursos económicos obtenidos se integrarían en el mismo.

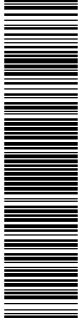
En suma y como consecuencia de lo expuesto, cabría admitir la admisibilidad de su enajenación para construir viviendas de renta libre, de conformidad con las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas (artículo 137.4 LOTUS). Asimismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 134.4 LOTUS, los recursos económicos resultantes de la enajenación deberían integrarse en el Patrimonio Público de Suelo.

DOCUMENTO .Informe: (17) 1714616 - Fecha(20022024) - Exp(2023_17692) - 2024_1_ INFORME APD 23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2N7W3-7SIF4-RU0ZH Página 3 de 3	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1714616-2N7W3-7SIF4-RU0ZH-244061A4596CF-8304A95F5447868F7E289377EC) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/NoEstatlica.do?opc_id=278&pes_cod=-1&ent_id=1&idioma=1

DOCUMENTO .Informe: 1714368 - Fecha(20022024) - Exp() - 2024.1. INFORME APD 23	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: O0YMM-7HUPU-7ZMD4 Página 3 de 3	FIRMAS 1.- Jefe Servicio Administrativo Planeamiento y Gestión. Conforme 20/02/2024 12:32	ESTADO FIRMADO 20/02/2024 12:32



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1714368-O0YMM-7HUPU-7ZMD4-51D26A3100AA1D606F85FC1ECE196B1D675A15B1) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aybadajoz.es/portal/NoEstatlica.do?opc_id=278&pes_cod=-1&ent_id=1&idioma=1



Ayuntamiento de Badajoz
Secretaría General
Servicio Administrativo de Planeamiento y Gestión

CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto a lo largo del presente informe, quien suscribe extrae las siguientes conclusiones:

Primera. Desde el punto de vista de la legislación urbanística, únicamente las cuotas indivisas de las fincas correspondientes a la UA-1 y UA-2 del APD-23 ya mencionadas que se corresponden con las cesiones obligatorias, quedan afectas al Patrimonio Público del Suelo por aplicación del artículo 51.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 y el artículo 134.1 de la LOTUS.

Segunda. Según el planeamiento, las citadas parcelas no están destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Teniendo en cuenta la inexistencia de coeficientes de ponderación a la hora de proceder al reparto de beneficios y cargas, tampoco tienen calificación apta para la construcción de ese tipo de viviendas. Por lo tanto, sería posible su enajenación para construir viviendas acordes con su calificación específica, esto es, viviendas de renta libre.

Es cuanto procede informar salvo error, omisión o criterio mejor fundado en Derecho.

En Badajoz, a fecha de la firma electrónica.
**El Jefe del Servicio Administrativo
de Planeamiento y Gestión**
Fdo.: Francisco Javier Machacón Díaz