

1.- SESIÓN PRÁCTICA URBANISMO II

Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

ÍNDICE

1	EJERCICIO 01. REPARCELACIÓN	3
2	EJERCICIO 02. CESIÓN DE VIALES	8
3	EJERCICIO 03. INTERVENCIÓN URBANÍSTICA	9
4	EJERCICIO 04. DISCIPLINA URBANÍSTICA.....	11
5	EJERCICIO 05. DIVISIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN.....	14

1 EJERCICIO 01. REPARCELACIÓN**EJERCICIO 01. RESOLUCIÓN**

1.- La superficie aportada y el porcentaje inicial de participación sería el siguiente:

Propietarios	Superficie aportada	Participación inicial (%) de cada propietario
Propietario 1	10000	10,00%
Propietario 2	25000	25,00%
Propietario 3	50000	50,00%
Propietario 4. Ayto.	15000	15,00%
	100000	100,00%

La ordenación y zonificación establecida en el Plan Parcial vigente se refleja en el siguiente cuadro:

Terrenos. Calificación	Superficie Parcela (m2)
GC	7000
GQ	5000
GV	15000
Q	10000
V	8000
C	10000
RC	15000
RU	20250
TC	14750
TOTAL	105000

Para poder determinar el aprovechamiento urbanístico que corresponde asignar a cada propietario inicial, debemos calcular la edificabilidad que tiene cada parcela y, una vez calculada esta, multiplicarla por los coeficientes de homogeneización correspondientes. De esta manera se puede repartir el aprovechamiento de manera proporcional a los derechos de los propietarios.

Terrenos. Calificación	Superficie Parcela (m2)	Coefficiente Edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad (m2t)	Coefficiente Homogeneización	Edificabilidad Homogeneizada (m2t)
GC	7000				
GQ	5000				
GV	15000				
Q	10000				
V	8000				
C	10000				
RC	15000	2	30000	1	30000
RU	20250	0,8	16200	1,2	19440
TC	14750	1	14750	0,8	11800
TOTAL	105000		60950		61240

Una vez determinado el aprovechamiento total a repartir, la edificabilidad diferenciada por usos homogeneizados, se puede repartir dicho aprovechamiento en función de los derechos que les corresponda a cada propietario. El aprovechamiento que les corresponde a los propietario iniciales es el 90%, debido a que el artículo 98.d) establece que se deben de ceder los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento del sector.

Los derechos y la edificabilidad homogeneizada a adjudicar a cada propietario serían los siguientes:

Propietarios	Superficie aportada	Derechos (%) de cada propietario	Edif. Homog. Según coef. Reparto
1	10000	9,00%	5511,60
2	25000	22,50%	13779,00
3	50000	45,00%	27558,00
4. Ayto.	15000	13,50%	8267,40
Cesión Ayuntamiento	0	10,00%	6124,00
TOTAL	100000	100,00%	61240,00

Una vez establecida la edificabilidad homogeneizada mediante los coeficientes de homogeneización establecidos se pueden ir adjudicando parcelas.

Un posible escenario de reparto sería el siguiente:

Propietarios	Superficie aportada	Derechos (%) de cada propietario	Edif. Homog. Según coef. Reparto	Parcela	Edif. Adjudicada homogeneizada	Edificabilidad real adjudicada(m2)	Parcela edificable (m)
1	10000	9,00%	5511,60	RU 1	5511,60	4593,00	5741,25
2	25000	22,50%	13779,00	TC	11800,00	14750,00	14750,00
				RU 2	1979,00	1649,17	2061,46
3	50000	45,00%	27558,00	RC 1	27558,00	27558,00	13779,00
				RC 2	2442,00	2442,00	1221,00
4. Ayto.	15000	13,50%	8267,40	RU 3	5825,40	4854,50	6068,13
				RU 4	6124,00	5103,33	6379,17
Cesión Ayuntamiento	0	10,00%	6124,00	RU 4	6124,00	5103,33	6379,17
TOTAL	100000	100,00%	61240,00		61240,00	60950,00	50000,00

* Se divide el uso de residencial unifamiliar, porque habrá menos posibilidades de crear proindivisos.

**Este cuadro de adjudicaciones es una de las diferentes soluciones que se le pueden dar al problema.*

Se tienen que tener en cuenta los criterios que se establecen en el artículo 201 de la LOTURM, adjudicando parcelas independiente en la medida de lo posible. En este escenario se opta por dividir el uso de residencial unifamiliar entre más propietarios porque normalmente tendrán una parcela mínima inferior y será más sencillo adjudicar parcelas independiente y así evitar crear proindivisos.

Después de concretar la edificabilidad homogeneizada que le corresponde a cada propietario inicial, ésta se transformará dividiendo entre el coeficiente de homogeneización para obtener la edificabilidad real adjudicada. Por último, para poder adjudicar parcelas que concreten esa edificabilidad, la edificabilidad real adjudicada se dividirá por el coeficiente de edificabilidad que posee cada parcela.

2.- Las superficies indicadas, en el proyecto de reparcelación, de cesión obligatoria se ajustan a las superficies indicadas en el planeamiento de desarrollo, en cumplimiento del artículo 98.c) y d) de la LOTURM. Tendrán carácter público o demanial las cesiones para viales y aparcamientos, zonas verdes y dotacional (con uso general o al servicio público), mientras que las parcelas objeto de cesión de aprovechamiento previsto tendrán carácter de patrimonial con destino a patrimonio público del suelo (artículo 78 y 228.1.b LOTURM).

Terrenos. Calificación	Superficie Parcela (m2)	Edificabilidad real adjudicada(m2)	Destino
GC	7000,00		Demanial
GQ	5000,00		Demanial
GV	15000,00		Demanial
Q	10000,00		Demanial
V	8000,00		Demanial
C	10000,00		Demanial
RU 1	5741,25	4593,00	
TC	14750,00	14750,00	
RU 2	2061,46	1649,17	
RC 1	13779,00	27558,00	
RC 2	1221,00	2442,00	
RU 3	6068,13	4854,50	
RU 4	6379,17	5103,33	Patrimonial. PSS
TOTAL	105000,00	60950,00	

3.- Para establecer los gastos de urbanización, se deberá redactar un proyecto de urbanización que recoja todos los costes pormenorizados, en defecto de este, se deberán estimar atendiendo a bases de datos. En nuestro caso vamos a tomar los módulos de referencia para proyectos de arquitectura y urbanismo publicados por el COAMU en 2007, que establece que el coste de urbanización exterior sobre total de terrenos a urbanizar, incluidos todos los servicios urbanísticos contemplados en la ley

estatal y regional de suelo es de 26,84€/m², actualizado con el IPC según establece el INE, variación de un 37,7%, resulta un valor de 36,96€/m².

Los propietarios de suelo urbanizable tienen el deber de ejecutar las obras de urbanización del sector, así como las infraestructuras de conexión con los sistemas general y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector. Puesto que en el enunciado se indica que no se establecen obras exteriores al sector, sólo se urbaniza éste.

La superficie del ámbito es de 105.000m², de los cuales 27.000m² son sistemas generales, por lo que el sector a urbanizar tiene una superficie de 78.000m².

Los gastos de proyectos, direcciones de obra, asesoramiento técnico y otros gastos técnicos podría estimarse en un 10% de presupuesto de ejecución material de la obra.

Las indemnizaciones que proceden serían:

1. La vivienda, que se valora en 80.000€.
2. La plantación de 100 olivos, valorado cada uno en 250€, resulta una indemnización de 25.000€.

El total de indemnizaciones que se deben de incluir en los gastos de urbanización sería, la suma de estos dos conceptos, 105.000€.

La vivienda que se encuentra en la parcela del propietario 1 no resulta compatible con la ordenación aprobada, por lo que procede su demolición e inclusión en los gastos de urbanización. La vivienda tiene una superficie de 100m². El coste de la demolición de una edificio exento, según los módulos del COAMU, es de 29,82€/m², actualizado con el IPC según se establece en el INE, variación de un 37,7%, resulta un valor de 41,06€/m². Si este valor lo incrementamos por los gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%) obtenemos el valor de ejecución por contrata 48,86€/m². Si multiplicamos 100m² por 48,86€/m², obtenemos el coste de la demolición en 4.886,39€. *(El proyecto de demolición se incluye dentro del proyecto de urbanización).*

Se deben de incluir otros gastos como gastos de escrituras, inscripciones en el registro de la propiedad, tasas municipales, financiación, avales y garantías, notificaciones u otros gastos que se consideren.

Todo lo indicado anteriormente se puede resumir en la siguiente tabla:

Concepto	Superficie (m2)	€/m2	Importe
Obras de urbanización Sector (PEM)	78000	36,96 €	2.882.777,04 €
Gastos Generales (GG) (13%)			374.761,02 €
Beneficio Industrial (BI) (6%)			172.966,62 €
Presupuesto Ejecución Contrata (PEC)			3.430.504,68 €
Proyectos, direcciones obra, gastos (10%)			288.277,70 €
Indemnizaciones			105.000,00 €
Demoliciones	100	48,86 €	4.886,39 €
Escrituras y registros			3.000,00 €
Tasas municipales			5.000,00 €
Financiación, avales y garantías			5.000,00 €
Notificaciones			1.000,00 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN			3.842.668,78 €

Una vez calculado el importe de los gastos de urbanización podemos realizar la cuenta de liquidación provisional. Hay que tener en cuenta que son las parcelas las que poseen cargas y el saldo provisional, y no lo titulares de éstas.

El importe de los gastos de urbanización se debe de repartir, proporcionalmente a los derechos adjudicados, entre todas las parcelas excepto las adjudicadas al Ayuntamiento, por el deber de cesión, debido a que este se cede libre de cargas.

La cuenta de liquidación provisional podría ser la siguiente:

Propietarios	Superficie aportada	Derechos (%) de cada propietario	Edif. Homog. Según coef. Reparto	Parcela	Edif. Adjudicada homogeneizada	Edificabilidad real adjudicada(m2)	Parcela edificable (m)	Participación	Gastos urbanización	Indemnización	Saldo provisional (IVA excluido)
1	10000	9,00%	5511,60	RU 1	5511,60	4593,00	5741,25	10%	384.266,88 €	80.000,00 €	304.266,88 €
2	25000	22,50%	13779,00	TC	11800,00	14750,00	14750,00	21%	822.691,99 €		822.691,99 €
				RU 2	1979,00	1649,17	2061,46	4%	137.975,21 €		137.975,21 €
3	50000	45,00%	27558,00	RC 1	27558,00	27558,00	13779,00	50%	1.921.334,39 €	25.000,00 €	1.896.334,39 €
4. Ayto.	15000	13,50%	8267,40	RC 2	2442,00	2442,00	1221,00	4%	170.255,41 €		170.255,41 €
				RU 3	5825,40	4854,50	6068,13	11%	406.144,91 €		406.144,91 €
Cesión Ayuntamiento	0	10,00%	6124,00	RU 4	6124,00	5103,33	6379,17	0%	- €		- €
TOTAL	100000	100,00%	61240,00		61240,00	60950,00	50000,00	100%	3.842.668,78 €	105.000,00 €	3.737.668,78 €

De forma resumida la cuenta de liquidación provisional:

Propietarios	Parcela	Participación	Gastos urbanización	Indemnización	Saldo provisional (IVA excluido)
1	RU 1	10%	384.266,88 €	80.000,00 €	304.266,88 €
2	TC	21%	822.691,99 €		822.691,99 €
	RU 2	4%	137.975,21 €		137.975,21 €
3	RC 1	50%	1.921.334,39 €	25.000,00 €	1.896.334,39 €
4. Ayto.	RC 2	4%	170.255,41 €		170.255,41 €
	RU 3	11%	406.144,91 €		406.144,91 €
Cesión Ayuntamiento	RU 4	0%	- €		- €
TOTAL		100%	3.842.668,78 €	105.000,00 €	3.737.668,78 €

2 EJERCICIO 02. CESIÓN DE VIALES

EJERCICIO 02. RESOLUCIÓN

1.- No, puesto que el PGMO de Santomera ha calificado como vial público parte de la parcela actual es preciso regularizar la alineación de la parcela conforme a lo indicado en los planos del PGMO de Santomera.

2.- Se debe de realizar la cesión de los terrenos calificados como viales públicos y, además, el compromiso de su urbanización como requisito previo a la obtención de licencia para edificar.

3.- La parcela actual tiene unas dimensiones de 10 x 8,5m con una superficie 85m². La alineación de la fachada que da frente a la Calle San Agustín, debe desplazarse 1,5m hacia dentro de la parcela actual. Por lo tanto resulta una parcela de dimensiones 8,5m x 8,5m, obteniendo una superficie de 72,25m²

No queda la parcela como inedificable, puesto que la parcela resultante tiene una superficie de 72,25m², mayor que la parcela mínima de 70m² que establece el PGMO, y sus fachadas tienen una dimensión de 8,5m cada una, mayor que la fachada mínima de 5m que establece la norma.

4.- ¿Tiene derecho el propietario a la delimitación de una unidad de actuación para la justa compensación de cargas?.

El propietario está obligado a ceder 1,5m por toda la fachada que da frente a la calle San Agustín, con una dimensión de 8,5m.

$$8,5 * 1,5 = 12,75m^2$$

La parcela actual tiene una superficie de 85m². Si a ésta le restamos la superficie de cesión obligatoria de 12,75m², obtenemos una parcela resultante de 72,25m².

Para saber el porcentaje que supone la cesión debemos de dividir 12,75 entre 85 y multiplicar por 100.

$$12,75/85 * 100 = 15\%. \quad 15\% \leq 20\%$$

Puesto que la cesión no supone más de un 20%, no tiene derecho a la delimitación de una unidad de actuación.

3 EJERCICIO 03. INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**EJERCICIO 03. RESOLUCIÓN**

1.- Si, bajo el régimen transitorio establecido en el artículo 101 de la LOTURM y con las condiciones establecidas en el 102.d) del mismo precepto legal.

2.- Las obras de edificación de nueva planta están sujetas a licencia urbanística, según se establece en el artículo 263 de la LOTURM que se remite al artículo 11 del TRLSRU.

3.- Si la vivienda y la piscina estuvieran construidas y sólo quisiera realizar el vallado de la parcela, dicho acto requeriría una declaración responsable en materia de urbanismo, debido a que el acto de cerramiento de fincas está recogido en el artículo 264.h) de la LOTURM.

4.- El propietario debe solicitar licencia urbanística en el ayuntamiento adjuntando el proyecto correspondiente.

Se justificarán los parámetros urbanísticos:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA	OBSERVACIONES	PROYECTO	CUMPLIMIENTO
USO	Fundamental: Residencial. Incompatibles: industrial y ganadero		Residencial y piscina	SI
PARCELA MÍNIMA	5.000,00 m ²		5.500 m ²	SI
OCUPACIÓN MÁXIMA	4%		3,63%	SI
Nº MÁXIMO PLANTAS	DOS (2)		UNA (1)	SI
ALTURA MÁXIMA	7 m		≤7 m	SI
SEPARACIÓN LINDEROS	5 m		≥5 m	SI

El acto que pretende cumple los parámetros urbanísticos. Tanto de parcela mínima, ocupación máxima, altura y separación a linderos. Se deberá de justificar la actividad económica que se esté llevando en la parcela para legitimar la construcción de la vivienda vinculada a dicha actividad.

Respecto a la construcción del vallado situado en suelo reservado por el PGMO para sistemas generales, según el artículo 95, en dichos suelos, sólo se admitirán los usos e instalaciones provisionales, por lo que se deberá de ajustar a dicho régimen de provisional descrito en el artículo 111 del mismo precepto legal.

El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando a ser

indemnizado. En el título habilitante, se hará constar el carácter de provisional y el plazo señalado, que este caso estará condicionado a la ejecución de ese sistema general (DA5ª ley 10/2018 Aceleración de la Transformación del Modelo Económica Regional para la Generación de Empleo Estable de Calidad), y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con el artículo 76 del RD 1093/1997 Reglamento para ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Una vez se emite el informe técnico favorable, se emitirá el informe jurídico para posteriormente realizar la propuesta de resolución a la Junta de Gobierno. Una vez realizada ésta se emitirá un certificado del acuerdo por parte del Secretario que se notificará al interesado.

5.- La edificación se encuentra en fuera de norma, por lo que podría ampliar, cumpliendo las condiciones urbanísticas en la ampliación y en la zona donde no incumple la separación a linderos, debido a que esa intervención no agrava el aspecto normativo que determinó esa disconformidad. Art 112.5 LOTURM. Se tramitará mediante licencia urbanística.

Se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con el artículo 76 del RD 1093/1997 Reglamento para ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, renunciando al incremento del valor de expropiación y a la adaptación que el futuro desarrollo conlleve.

4 EJERCICIO 04. DISCIPLINA URBANÍSTICA

EJERCICIO 04. RESOLUCIÓN

1.- Las actuaciones administrativas, que procede realizar por parte del Ayuntamiento una vez la inspección urbanística ha detectado que no posee título habilitante de naturaleza urbanística, son la apertura de un periodo de actuaciones previas, en el que se orientarán para motivar la incoación del procedimiento sancionador. Art 55 LPACAP.

El inspector urbanístico solicitará informes al técnico competente para determinar el grado de cumplimiento urbanístico. En este informe el técnico indicará que se trata de un edificio catalogado por su relevancia cultural y que, para las obras que se están acometiendo, precisa de autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural (art. 50 Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (LPCCARM)).

El instructor de los procedimientos sancionadores del Ayuntamiento, como órgano actuante ha apreciado indicios de infracción administrativa no es competente (art. 284 LOTURM), comunicará a dicha Dirección para que se incoe el procedimiento sancionador por el Director General de Patrimonio Cultural (art. 78 LPCCARM). Se iniciará de oficio.

Iniciado el procedimiento el órgano competente en resolver, la DG, ordenará la suspensión de las obras (art. 9 LPCCARM y art. 56 LPCAP) o medidas provisionales.

El resto de actuaciones administrativas se realizarán desde la Dirección General competente de Patrimonio Cultural.

2.- El dueño del edificio, debería de haber seguido el siguiente procedimiento preceptivo:

- a) Solicitud de licencia urbanística según el artículo 263 de la LOTURM. Debido a que afecta a fachada y cubiertas de una inmueble catalogado (no se ajusta a lo establecido en el art.264.2c) LOTURM, para estar sujeta a DR).
- b) Solicitud de autorización previa a la DG Patrimonio Cultural, según artículo 50 LPCCARM. Se suspende el cómputo de plazo hasta que resuelva. Art 268.4. LOTURM. Dicha autorización es un acto administrativo dentro del procedimiento sustantivo de licencia urbanística por parte del Ayuntamiento.
- c) Una vez recibida la autorización favorable por parte de la DG Patrimonio Cultural, el ayuntamiento podrá conceder la preceptiva licencia urbanística.

3.- Ha cometido una infracción leve, siempre y cuando no haya causado daños graves para los bienes protegidos (se entiende que no), en base al artículo 73.d) LPCCARM.

Anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística. Art 56 RD 1093/1997, art. 67.2. TRLSRU y art. 274 LOTURM.

Se han de remitir un certificado expedido por el Secretario de la Administración competente en la que se haga constar: Fecha del acuerdo y órgano que lo hubiere

adoptado, acuerdo ha sido notificado al titular registral, objeto del expediente, su fecha de iniciación y la solicitud expresa de que se tome la anotación. (art 56 y 57 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

Plazo máximo de la resolución expresa sancionadora es de un año desde la fecha de incoación, ampliable como máximo, por tres meses, mediante acuerdo motivado del órgano que inició el procedimiento. Transcurrido los citados plazos, sin que se haya producido la notificación de la resolución, se producirá caducidad del procedimiento. (art 295 LOTURM).

4.- Iter del procedimiento de disciplina urbanística:

1.- Actuaciones previas

1. Visita inspección urbanística.
2. Medidas provisionales, en su caso. Art 55 y 56 LPACAP.
3. Comunicación del órgano actuante al órgano competente, en su caso. Art 284 LOTURM.
4. Inspección DG Patrimonio Cultural. Art 70 LPCCARM.
5. Informe inspección DG Patrimonio Cultural.
6. Solicitud de informes de actuaciones previas, sobre compatibilidad urbanística, inicio y restablecimiento del orden infringido. Art 55 LAPCAP.

2.- Expediente sancionador por parte del DG Patrimonio Cultural.

1. Incoación del procedimiento sancionador por resolución del DG Patrimonio cultural. Art 78 LPCCARM.
2. Designar instructor y secretario del expediente.
3. Art 319 Código penal, en su caso. (zonas de protección).
4. Anotación preventiva Registro de la Propiedad. Art 56 RD 1093/1997. Certificado Secretario. art. 67.2. TRLSRU y art 274 LOTURM.
5. Comunicación de acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador y restablecimiento del orden establecido al interesado. Art 64 LPACAP.
6. Procedimiento de restablecimiento de orden infringido. Art 276 LOTURM.
7. Alegaciones del interesado, en su caso.
8. Petición de informes, en su caso. Art. 79 LPACAP.
9. Emisión y notificación de informes.
10. Suspensión procedimiento sancionador y remisión a Fiscalía CARM en caso de posible delito. Art 56 TRLSRU.
11. Trámite de audiencia. Art 82 LPACAP.

12. Propuesta de resolución. Art 89 LPACAP. Firmada por instructor de expediente.
Se suele incluir el trámite de audiencia.
13. Alegaciones.
14. Resolución. Art 90 LPACAP. Daños y perjuicios art. 90.4. LPACAP.
15. Anotación resolución en Registro de la Propiedad. Art 63 RD 1093/1997.
16. Recurso de reposición. Art 112 LPACAP.
17. Estimación o desestimación del recurso. Resolución del recurso pone fin a la vía administrativa. Art 114 LPACAP.
18. Procedimiento vía jurisdiccional, contencioso-administrativo. Art.123 y 124 LPACAP.

5 EJERCICIO 05. DIVISIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

EJERCICIO 05. RESOLUCIÓN

1.- Sí es posible, los propietarios de la zona sur, pretender llevar a cabo la transformación urbanística de parte de la unidad de actuación, sin la necesidad de que intervengan los propietarios de la zona norte de ésta, por lo que deciden dividir la unidad de actuación en varias de menor superficie cumpliendo las condiciones establecidas en la LOTURM para que estén compensadas.

2.- Para esta intervención se realizará un proyecto de delimitación de unidades de actuación, recogido en el artículo 194 de la LOTURM, que debe de cumplir las condiciones establecidas en el artículo 196 y 117.g) del mismo precepto legal.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

- Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que sean necesarios para desarrollar la actuación.
- Su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por 100 de la media de aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea.
- La cuantificación comparativa del aprovechamiento de todas las unidades de actuación de cada una de las áreas urbanas homogéneas que se delimitarán a estos efectos, pudiendo justificarse diferencias de aprovechamiento de hasta un quince por ciento, utilizando como parámetro de referencia el producto del aprovechamiento expresado en m²/m² por el coeficiente de suelo neto edificable de la unidad en m²/m².
- En nuestro caso como el PGMO no ha establecido áreas urbanas homogéneas, se establecerá la Unidad de Actuación como el área homogénea.

3.- Se pide la división de la unidad de actuación actual en tres unidades de actuación y que los propietarios de la zona sur formen una unidad independiente. Bajo estas premisas, lo más eficiente es atender a la estructura de la propiedad que hubiera en la unidad de actuación y junto con las condiciones establecidas en la ley para que las unidades de actuación estén compensadas, delimitar las unidades de menor superficie.

Una posible solución sería, empezar por los propietarios de la zona sur, que al tener parcelas con mayor aprovechamiento, para compensar con las otras unidades, se le deben de vincular con mayores dotaciones.

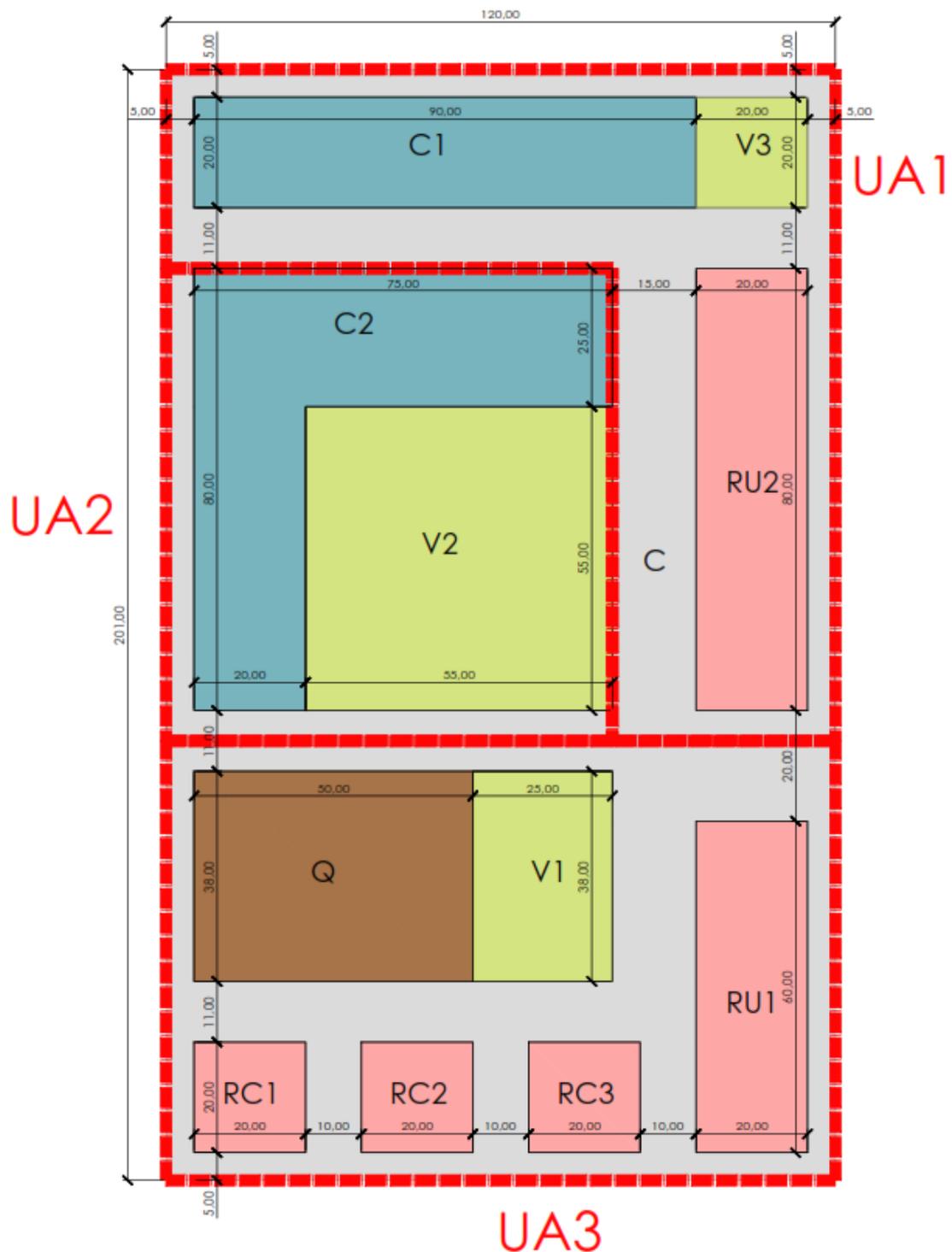
Las superficies establecidas en la Unidad de Actuación son las siguientes:

	Parcela	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t/m2s)	Número de plantas	Edificabilidad (m2t)
Parcelas lucrativas	Comercial (C1)	1800	2	2	3600
	Comercial (C2)	2975	2	2	5950
	Residencial Unifamiliar (RU1)	1200	2	2	2400
	Residencial Unifamiliar (RU2)	1600	2	2	3200
	Residencial Colectivo (RC1)	400	6	6	2400
	Residencial Colectivo (RC2)	400	8	8	3200
	Residencial Colectivo (RC3)	400	10	10	4000
Dotaciones	Espacio libre-verde (V1)	950			
	Espacio libre-verde (V2)	3025			
	Espacio libre-verde (V3)	400			
	Equipamiento (Q)	1900	3	3	5700
	Viales (C)	9070			
Total	Unidad de Actuación	24120			24750

En la siguiente tabla se establece una posible solución:

Unidades de Actuación	Superficie (m2s)	Aprovechamiento (m2t)	Aprovechamiento (m2t/m2s)	Coefficiente de suelo neto edificable (m2/m2)	Parámetro de referencia	Cumple
UA origen	24120	24750	1,03	0,364	0,3733	
UA 1	7740	6800	0,88	0,439	0,3859	SI
UA 2	6840	5950	0,87	0,435	0,3783	SI
UA 3	9540	12000	1,26	0,252	0,3164	SI
Medio			1,0021	0,375	0,3602	
Mínimo			(-15%)		0,3062	
Máximo			(+15%)		0,4143	

Todo ello queda reflejado en la siguiente imagen.



Ámbito dividido en tres unidades de actuación.

4.- La tramitación de los Proyectos de delimitación de unidades de actuación se remite a la de los Estudios de Detalle.

1. *Corresponde a los ayuntamientos la aprobación inicial de los Estudios de Detalle, quedando excluidos, en todo caso, del procedimiento de evaluación ambiental al no poder considerarse plan a dichos efectos. Tras la aprobación inicial se someterán a información pública durante veinte días para que puedan ser*

examinados y presentadas las alegaciones correspondientes. El texto completo estará a disposición del público en el lugar que se determine por el ayuntamiento.»

2. El acuerdo se notificará individualizadamente a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

3. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.

4. El acuerdo definitivo se notificará a los interesados que consten en el expediente, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, remitiendo un ejemplar debidamente diligenciado para su archivo.

La competencia es de los Ayuntamientos, con la diferencia de que, al ser un instrumento de gestión urbanística, las competencias para su aprobación, tanto inicial como definitiva, se atribuyen al Alcalde según se establece en el artículo 21.1.j) de la LBRL.