



AYUNTAMIENTO DE NAVALVILLAR DE PELA

ANUNCIO de 20 de diciembre de 2023 sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora de la UE 3. (2023081899)

En el Pleno celebrado el 14 de diciembre de 2023 se formuló la consulta sobre la Viabilidad de la Transformación Urbanizadora de la UE3, acuerdo que a continuación se relaciona:

Visto el escrito de consulta de viabilidad urbanística, presentado por don Juan Bermejo Agudo en calidad de representante de la AIU de la UE.3 de las NNSS de Navalvillar de Pela, CIF ***2813**, en calidad de Presidente, según acreditó mediante escritura de constitución celebrada ante la Notario doña Maria Pilar Carrascal Peñuela bajo el número 490 de su protocolo, el día 29 de marzo de 2023. Con registro de entrada n.º 4026 de fecha 23/10/2023.

Expone que esta Agrupación, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 95.2 de la Ley 1112018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, formula consulta sobre la viabilidad de la transformación del suelo clasificado como urbano con ordenación detallada en las NNSS de Navalvillar de Pela, en concreto el desarrollo de la Unidad de Ejecución n.º 3, con uso residencial.

En cumplimiento del artículo 95.2 hace constar:

- a) Que la presente consulta sólo pretende la declaración de la viabilidad de la Unidad de Ejecución n.º 3 de las NNSS de Navalvillar de Pela.
- b) Que el sistema de gestión, para la ejecución del programa será el de Compensación (96.2.b Ley 11/2018).
- c) Que la presente consulta pretende ejecutar la Ordenación detallada de la UE 3 aprobado definitivamente el 27.11.2008 lo que se publicó en el DOE el 8 de marzo de 2018.

Visto el informe técnico de fecha 29 de noviembre de 2023 emitido por don Santiago Rayo García, Arquitecto, cuyo contenido se transcribe:

"4. Antecedentes.

Se aporta ortofoto de distintas épocas del ámbito objeto de actuación.

La ubicación es en Navalvillar de Pela, en una zona situada al noroeste del municipio en colindancia son suelo urbano consolidado.

5. Análisis de la actuación:

El sector se encuentra al noroeste del término municipal de Navalvillar de Pela, siendo lindero con suelo no urbanizable.

Las cifras de aprovechamiento indicadas en la documentación obrante en el Ayuntamiento y las propuestas en la consulta son las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES ORDENACIÓN PROPUESTA.

Usos superficie %.

Red viaria: sistema local 3.925,31 m².

Residencial 14.133,82 m².

10% Ayto. 1.570.42 m².

Total 19.629.55 m².

En lo relativo a la comparativa entre la solución pretendida en lo relativo a la organización interna del sector y lo prescrito en la ficha del PGM se hace la siguiente comparativa.

En la consulta se especifica que el sistema de gestión del ámbito será el de Compensación.

A este respecto, se ha presentado por parte de la AIU suelo en un porcentaje superior al 50%.

El Reglamento de la LOTUS, por su parte, indica en su artículo 14 los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana para municipios considerados como de base del sistema territorial.

Nuevos desarrollos de uso global residencial	
Densidad de viviendas	10 viviendas/héctareas
Zonas verdes sistemas local	$\geq 5\text{m}^2/\text{habitante}$
Dotaciones sistema local	$\geq 1,6\text{ m}^2/\text{habitante}$
Aparcamientos públicos	0,2 plaza/habitante

6. Valoraciones:

Según lo expuesto en el apartado 5 del presente informe, se indica que:

1. El órgano competente para la aprobación definitiva de la transformación planteada es el Ayuntamiento mediante la elaboración de un programa de ejecución (órgano municipal).
2. El contenido mínimo del programa de ejecución deberá ser lo contenido en los artículos 133 y 134 del Reglamento de la LOTUS.
3. Los valores resultantes cumplen con los estándares de la LOTUS y, tal y como hemos precisado, con lo prescrito en las NNSS.

7. Conclusiones:

De lo anteriormente expuesto, y en función del análisis realizado, se informa favorablemente sobre la viabilidad de la transformación planteada al ser compatible con las determinaciones del NNSS.

Por otra parte, se solicita que el sistema de ejecución para desarrollar el sector sea el de compensación, estimando que el sistema es viable por contar con más del 50% de la propiedad de los terrenos según se declara en la documentación presentada.

El presente informe se pronuncia única y exclusivamente sobre cuestiones relativas al urbanismo y la ordenación territorial contenidas en la legislación autonómica en materia de suelo y en el NNSS de Navalvillar de Pela”.

El Ayuntamiento de acuerdo al artículo 95.3, valorará los aspectos especificados en la consulta, declarando su viabilidad o su inviabilidad en el plazo de dos meses, debiendo publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento o de la Consejería competente, según su caso.

En el caso de declarar su viabilidad el Ayuntamiento deberá fijar el sistema de ejecución, de acuerdo a los criterios del artículo 96.2 de la Ley 11/2018, pudiendo ser el mismo de gestión directa, cooperación o expropiación, o de gestión indirecta, compensación o concertación.

La determinación del sistema de compensación, implica que los propietarios constituidos en agrupación de interés urbanístico tienen que 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 de dicho sistema de ejecución. Dicho plazo, podrá ampliarse, excepcionalmente, por una sola vez y por un periodo no superior a un mes, siempre que así lo soliciten los propietarios antes de la finalización del plazo inicial. Transcurrido este plazo y su prórroga, sin su presentación en tiempo y forma, 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.

De acuerdo al artículo 99 de la Ley 11/2018, en el sistema de compensación en el caso de ser una agrupación de interés urbanístico existente tiene que aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizar a su costa la urbanización en los términos y condiciones establecidos en el Programa de Ejecución aprobado, asumiendo la condición de agente urbanizador.

El objetivo y función, contenido funcional, contenido documental, iniciativa, tramitación y causas de resolución de los Programas de Ejecución se encuentra regulado en el capítulo 5, sección 1, artículo 109, 110, 111, 112, 113 y 114, de la Ley 11/2018.

Visto todo lo anterior, examinada la documentación que acompaña, visto lo dispuesto en el artículo 95.3 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, el Alcalde propone al Pleno el siguiente acuerdo que es aprobado unánimemente por los once concejales componentes del mismo:

ACUERDO:

Primero. Declarar la viabilidad de la consulta formulada por Juan Bermejo Agudo, en representación de la AIU de la UE 3 de las NNSS de Navalvillar de Pela, sobre la procedencia de la viabilidad de la transformación del suelo clasificado como urbano con ordenación detallada en las NNSS de Navalvillar de Pela, en concreto el desarrollo de la Unidad de Ejecución n.º 3, con uso residencial.

Segundo. Publicar, de conformidad con el 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.

Navalvillar de Pela, 20 de diciembre de 2023. El Alcalde-Presidente, FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ CANO.

• • •

