



EXPEDIENTE: 2025/053410/003-600/00001

ASUNTO: Cambio de sistema de Actuación de la Unidad de Ejecución AR-UE-13 del PGOU de Huércal-Overa

ANUNCIO

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 11 de julio de 2025, adopto, entre otros, el siguiente acuerdo:

"13º-3. EXPEDIENTE 2025/053410/003-600/00001. RELATIVO AL CAMBIO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN IDENTIFICADA COMO AR-UE-13 DEL PGOU DE HUÉRCAL-OVERA

Se da cuenta de la Propuesta de la Concejala de Comercio, Promoción Económica y Urbanismo, D^a. Mónica Navarro Márquez que, literalmente transcrita, dice:

«Dada cuenta del estado que mantiene el expediente nº 2025/0253410/003-600/00001, relativo a la declaración de incumplimiento de los plazos de ejecución urbanística y la consiguiente sustitución del sistema de actuación previsto en la Unidad de Ejecución AR-UE-13 del PGOU de Huércal-Overa, pasando del sistema de compensación al de cooperación.

Visto que por la Técnico de Administración General en fecha 11 de julio de 2025 (Csv: 288d7dRkT4xLo8hBtyQeug==), emite informe que transcrito dice:

“En relación con el expediente de referencia y visto que el acuerdo de inicio del expediente relativo a la iniciativa de declaración de incumplimiento de plazos por causa imputable a la propiedad, para sustitución del sistema de compensación a cooperación en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-13 del Plan General de Ordenación Urbanística de este municipio, no incorporó todos los elementos exigidos por el artículo 224.2 del Reglamento de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), la técnico que suscribe de conformidad con lo dispuesto en el mismo así como en el artículo 174 ROF, emite el siguiente **INFORME**:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de febrero de 2025, acordó el inicio del procedimiento para la declaración de incumplimiento de los plazos de ejecución urbanística y la consiguiente sustitución del sistema de actuación previsto en la Unidad de Ejecución UE-13 del PGOU de Huércal-Overa, pasando del sistema de compensación al de cooperación, por inactividad por parte de los propietarios para comenzar y culminar el proceso de desarrollo de la misma, conforme a lo previsto en los artículos 100.3 y 104.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA) y 209, 223 y 224 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley (RGLISTA).

SEGUNDO.- Dicho acuerdo fue notificado a los interesados, abriéndose el correspondiente trámite de audiencia por plazo de veinte días (BOP Almería núm. 52 de fecha 18 de marzo de 2025 y en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento: www.huercal-overa.es).

TERCERO.- Dentro del plazo concedido, se han presentado escrito de alegaciones que a continuación se relacionan:

- D^a Concepción Femenías Mena, registro entrada nº 4077/2025, de fecha 3 de abril.
- D. Manuel Martínez Amate, registro entrada nº 4174/2025, de fecha 4 de abril, en representación de D. Concepción Femenías Mena.
- La mercantil Residencial las Cuatro Torres, S.L., registro entrada 4644/2025, de fecha 15 de abril.
- D. Francisco Femenías Mena, registro entrada 4740/2025, de fecha 22 de abril.

Así mismo en fecha 1 de abril de 2025, registro de entrada núm. 3907, se presenta escrito de la Delegación de Economía y Hacienda-Secretaría General Patrimonio- a fin de que se compruebe por este Ayuntamiento sobre la posible incidencia de dicho cambio de actuación sobre los bienes del Estado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Legislación aplicable

- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



- Normativa PGOU de Huércal-Overa.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SEGUNDO.- El planeamiento general del municipio lo constituye el PGOU de Huércal-Overa, aprobado definitivamente por resoluciones de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, Resolución 19.10.2006 (BOJA núm. 112, de 7 de junio de 2007), y posterior Corrección de errores de la citada publicación (BOJA núm.135, de 10 de julio de 2007); Resolución de 20.7.2007 (BOJA núm. 205, de 18 de octubre de 2007), y posterior Corrección de errores de la citada publicación (BOJA núm. 164, de 19 de agosto de 2008); Resolución de 26.2.2008 (BOJA núm. 93, de 12 de mayo de 2008) y Resolución de 27.11.2009 (BOJA núm. 12, de 20 de enero de 2010).

La ficha urbanística del **Área de Reparto de la Unidad de Ejecución denominada UE-13**, fue aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de 19.10.2006 y publicada en el BOJA núm. 112, de 7 de junio de 2007. Advertidos errores de la citada publicación, correspondientes a la ficha urbanística con identificación UE-13, entre otras, se realiza la Corrección de errores en la que se sustituye dicha ficha por la publicada en el BOJA núm.135, de 10 de julio de 2007. En ella se establece para su gestión el sistema de actuación mediante Compensación, de iniciativa privada, implantando una programación para su desarrollo en el **primer cuatrienio** desde la plena eficacia del mismo, siendo ésta al día siguiente de su publicación en el BOJA núm.135, de fecha 10 de julio de 2007, concretamente el día 11 de julio de 2007.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							ÁREAS DE REFORMA INTERIOR		
NUCLEO: HUÉRCAL-OVERA				IDENTIFICACION: UE-13					
ÁREA DE REPARTO: USOS RESIDENCIAL				APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,3			UAJm ²		
ORDENACION ESTRUCTURAL									
USO GLOBAL RESIDENCIAL	SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA POTENCIAL	TECHO MAXIMO m ²	TECHO RESIDENCIAL m ²	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE m ²	% EDIFICABILIDAD VFO	TECHO VIVIENDAS DE VFO m ²		
	3.769	1,3	4.898	3.919	980	0,00%	0		
APROVECHAMIENTO MEDIO UAJ/m ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAJ	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAJ	JON. CENSURAS UAJ	DENSIDAD MAXIMA VV/Pl	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS GENERALES	
1,3	4.898	4.408	400	100	38	0		-	
ORDENACION PORMENORIZADA									
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m ²	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAJ	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES m ² /suelo/100 m ² medio		SUP. SUELO m ²		
VIVIENDA LIBRE	3.919	1	3.919						
VIVIENDA PROTEGIDA	0	0,57	0						
TERCIARIO COMPATIBLE/INDUS.	980	1	980	3	42,4	2.077			
TOTAL	4.898		4.898						
GESTION							PROGRAMACION		
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION							PRIMER CUATRIENIO		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL									
ORDENACION					DETERMINACIONES VINCULANTES:				
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:					Será necesaria la obtención por parte de este ayuntamiento de la cesión del equipamiento contemplada en este Área de Reforma de Interiores, para el desarrollo de la misma.				
Se complementará la dotación de los espacios libres y equipamiento que marca la ley, mediante la colaboración en la obtención de los sistemas generales previstos en el planeamiento con los criterios fijados en este Plan General de Ordenación Urbana.									

Sevilla, 10 de julio 2007
BOJA núm. 135
Página núm. 71

En la ficha urbanística de un PGOU (Plan General de Ordenación Urbana), el "primer cuatrienio" se refiere al período de tiempo inicial, siendo en el caso que nos ocupa los primeros cuatro años desde su plena vigencia, en los que se prevé la ejecución de determinadas actuaciones urbanísticas programadas. Este período se utiliza para planificar y desarrollar sectores de suelo urbanizable, estableciendo prioridades y objetivos para la transformación urbana.

En el contexto de un PGOU, un cuatrienio es una unidad de tiempo de cuatro años utilizada para programar y organizar el desarrollo urbanístico. El "primer cuatrienio" es crucial porque establece las bases para el desarrollo futuro de la ciudad, incluyendo la construcción de nuevas viviendas, infraestructuras y equipamientos, de forma programada, determinando su uso (residencial, industrial, etc.) y localización dentro del municipio.

Por lo tanto, al consultar una ficha urbanística, el "primer cuatrienio" indica el período de tiempo en el que se espera que se ejecuten la planificación urbana establecida en el PGOU para ese sector específico.

TERCERO.- Visto que dicho acuerdo de inicio del expediente no incorporó todos los elementos exigidos por el artículo 224.2 del Reglamento de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), concretamente, en el caso que nos ocupa, no hacer alusión desde que momento tiene plena eficacia la ficha para el desarrollo de la UE-13 del PGOU de Huércal-Overa, al objeto de poder computar el incumplimiento de plazos "**primer cuatrienio**" indicado en la misma, por parte de la propiedad; y así poder verificar el incumplimiento de los deberes urbanísticos dentro del plazo legalmente

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (P0405300E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=juNcBV8pxpICBnmUjBTakGzELsotC_X MONICA NAVARRO MARQUEZ (Firma) actuando como CONCEJAL DE COMERCIO, PROMOCION ECONOMICA Y URBANISMO en fecha 21/07/2025 - 10:51:00



previsto, y poder el Ayuntamiento acordar la sustitución del sistema de actuación urbanística, compensación por cooperación, conforme al artículo 104.2 de la LISTA y el artículo 223.2 del RGLISTA.

En consecuencia, procede subsanar el acuerdo de inicio mediante la adopción de uno nuevo, incorporando el requisito formal omitido, y reiniciar el trámite de audiencia con nueva notificación a todos los interesados, en garantía del principio de seguridad jurídica, dejando sin efecto el adoptado por Junta de Gobierno Local de fecha 21 de febrero de 2025, por existir defecto de forma en el mismo.

Quedando comprobado que han transcurrido con exceso los plazos establecidos al efecto.

CUARTO.- Consultada la documentación obrante en el Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento, no consta expediente alguno para el desarrollo urbanístico del referido ámbito de actuación. De este modo, queda acreditado el **incumplimiento por la propiedad de la totalidad de los deberes y obligaciones legales impuestos e inherentes al sistema de actuación por compensación**, por haber transcurrido sobradamente los plazos impuestos en el planeamiento para la gestión urbanística de dicha actuación.

Considerando que en el plazo establecido al efecto, por parte de los propietarios afectados no ha tenido lugar la Junta de Compensación como entidad urbanística colaboradora que habría de llevar a cabo la gestión, así como tampoco iniciativa de propietario alguno que manifestara su intención de hacerlo o de impulsar su constitución, apreciándose por tanto una inactividad clara y concisa por parte de los mismos para su inicio, lo que pone en peligro la ejecución de la actuación urbanística para la efectiva consecución del modelo territorial diseñado, de conformidad con la programación y la necesaria transformación de la realidad física de las determinaciones jurídicas establecidas en el instrumento de planeamiento (PGOU de Huércal-Overa).

No manifestándose interés por parte de los propietarios afectados en el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-13, se justifica la procedencia de acordar de oficio la sustitución del sistema de compensación previsto en su ficha de planeamiento por el de cooperación, declarando el incumplimiento de los deberes y obligaciones legales inherentes al sistema. Dicho cambio consiste en pasar de un sistema privado de ejecución de planeamiento (compensación) a un sistema íntegramente público (cooperación).

QUINTO.- A estos efectos, el artículo 104 de la LISTA Y 223.3 de su Reglamento, dispone expresamente que establecido el sistema de compensación, éste podrá ser sustituido por un sistema público de actuación (cooperación), de forma justificada, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada por INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS FIJADOS en la ficha urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa, para el desarrollo de la correspondiente Unidad de Ejecución (UE-13), conforme a lo establecido en la normativa vigente.

SEXTO.- El procedimiento de la declaración de incumplimiento de plazos y sustitución del sistema de actuación de compensación, se regula en el artículo 224 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Los trámites de dicho procedimiento son:

1.- El procedimiento puede instarse por cualquier persona interesada o por la Administración actuante.

2.- Se dictará acuerdo de inicio del procedimiento que deberá contener al menos los siguientes datos (Art. 224.2 RG/LISTA):

a) Determinar la existencia de incumplimiento de deberes u obligaciones legales previstos en la ficha urbanística UE-13 del PGOU de Huércal-Overa, por inactividad por parte de los propietarios para comenzar y culminar el proceso de desarrollo de la misma, **siendo en el caso que nos ocupa:**

- **Pendiente de iniciar la tramitación de la constitución de la Junta de Compensación.**

- **Pendiente de iniciar la tramitación de aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo: Plan Especial o equivalente según LISTA.**

- **Pendiente de iniciar la tramitación de aprobación del Proyecto de Reparcelación.**

- **Pendiente de iniciar la tramitación de aprobación del Proyecto de Urbanización.**

b) Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y edificación pendientes de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas: **Queda pendiente el 100 % de los derechos y obligaciones establecidas en la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución UE-13 del plan vigente.**

c) Modalidad de gestión del sistema de ejecución por el que se pretende sustituir: **COOPERACIÓN.**

d) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos: **No habiéndose cumplido los plazos establecidos en la ficha urbanística reguladora de la referida unidad de ejecución (primer cuatrienio desde la vigencia del mismo), estableciéndose un nuevo periodo de 4 años a partir de la firmeza del cambio de sistema de actuación a cooperación.**



e) Efectos que se podrían derivar de la declaración de incumplimiento. **En caso de sustitución por el sistema de cooperación, el Ayuntamiento actuante establecerá el modo en el que se efectuarán los pagos de los gastos de urbanización de conformidad con lo establecido en el artículo 106.1.a) tercero de la LISTA.**

f) **Propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-13 del PGOU vigente, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y presentar las oportunas alegaciones.**

3.- El acuerdo de inicio será sometido a información pública por plazo de 20 días mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento: www.huercal-overa.es, y notificación individualizada a todos los propietarios afectados por la actuación para que puedan formular ante la Administración actuante las alegaciones que estimen oportunas.

4.- Transcurrido el plazo de información pública y audiencia y tras la emisión de los informes técnicos y jurídicos a la vista de las alegaciones presentadas, se procederá a dictar resolución definitiva del procedimiento que deberá ser publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, notificándose a los propietarios y a los responsables del incumplimiento. En el caso de que se declare el incumplimiento de plazos, la resolución deberá ser motivada y contendrá como mínimo el contenido establecido en el artículo 224.4 RG/LISTA.

5.- El procedimiento podrá terminar también mediante convenio o acuerdo con los propietarios o responsables de la ejecución, en su caso, que deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

6.- El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de 6 meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante, si se inicia a instancia de persona interesada, o desde la adopción del acuerdo de inicio cuando se adopte de oficio. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio, procediendo el archivo de las actuaciones.

SÉPTIMO.- Los efectos de la declaración de incumplimiento de plazos vienen determinados en el artículo 225 RG/LISTA.

OCTAVO.- La competencia para la resolución del procedimiento para la declaración de incumplimiento de plazos y la sustitución del sistema de actuación por cooperación se atribuye a la alcaldía de conformidad con lo establecido en los artículos 21.1.j) y 124.4.ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

CONCLUSIÓN: En virtud de lo anteriormente expuesto, y al objeto de subsanar el acuerdo de inicio mediante la adopción de uno nuevo, incorporando el requisito formal omitido exigido en el 224 del Reglamento de la LISTA, y reiniciar el trámite de audiencia con nueva notificación a todos los interesados, en garantía del principio de seguridad jurídica, dejando sin efecto el adoptado por Junta de Gobierno Local de fecha 21 de febrero de 2025, por existir defecto de forma en el mismo.

Así mismo se informa favorablemente la tramitación del procedimiento para la declaración de incumplimiento de plazos fijados en la referida ficha urbanística por causa imputable a la propiedad y la sustitución del sistema de actuación de compensación a cooperación para el desarrollo de la correspondiente Unidad de Ejecución UE-13 del PGOU de Huércal-Overa, por concurrir los presupuestos legales para la tramitación del mismo."

De conformidad con el procedimiento definido por los artículo 224 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y en virtud de las atribuciones que el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local otorga la competencia para resolver dicha actuación a la Alcaldía, y que ésta la ha delegado en la Junta de Gobierno por Resolución de la Alcaldía núm. 665/2023, de fecha 19 de junio.

En virtud de delegación de competencias a esta Concejalía, efectuada por Resolución de la Alcaldía núm. 98/2024, de fecha 2 de febrero, a la Junta de Gobierno Local se propone la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Dejar sin efecto el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 21 de febrero de 2025, en virtud de lo anteriormente expuesto.

SEGUNDO.- Iniciar el procedimiento para la declaración de incumplimiento de plazos para sustitución del sistema de compensación por un sistema público de actuación (cooperación) de la Unidad de Ejecución UE-13 del PGOU de Huércal-Overa, de acuerdo con las siguientes consideraciones que derivan del informe jurídico al que se ha hecho referencia:

a) Determinar la existencia de incumplimiento de deberes u obligaciones legales previstos en la ficha urbanística UE-13 del PGOU de Huércal-Overa, por inactividad por parte de los propietarios para comenzar y culminar el proceso de desarrollo de la misma, **siendo en el caso que nos ocupa:**



- Pendiente de iniciar la tramitación de la constitución de la Junta de Compensación.
- Pendiente de iniciar la tramitación de aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo: Plan Especial o equivalente según LISTA.

- Pendiente de iniciar la tramitación de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Pendiente de iniciar la tramitación de aprobación del Proyecto de Urbanización.

b) Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y edificación pendientes de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas: **Queda pendiente el 100 % de los derechos y obligaciones establecidas en la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución UE-13 del plan vigente.**

c) Modalidad de gestión del sistema de ejecución por el que se pretende sustituir: **COOPERACIÓN.**

d) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos: **No habiéndose cumplido los plazos establecidos en la ficha urbanística reguladora de la referida unidad de ejecución, PRIMER CUATRIENIO DESDE LA VIGENCIA DEL MISMO (11 de julio de 2007), estableciéndose un nuevo periodo de 4 años a partir de la firmeza del cambio de sistema de actuación a cooperación.**

e) Efectos que se podrían derivar de la declaración de incumplimiento. **En caso de sustitución por el sistema de cooperación, el Ayuntamiento actuante establecerá el modo en el que se efectuarán los pagos de los gastos de urbanización de conformidad con lo establecido en el artículo 106.1.a) tercero de la LISTA.**

f) **Propietarios incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-13 del PGOU vigente, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y presentar las oportunas alegaciones.**

TERCERO.- Someter el acuerdo a información pública por plazo de **20 DÍAS HÁBILES**, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, Tablón de Anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento www.huercal-overa.es, y audiencia mediante notificación individualizada a los propietarios afectados por la actuación, para que puedan formular ante el Ayuntamiento las alegaciones que estimen oportunas. Durante dicho plazo quedará el expediente de manifiesto en el Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Edificaciones, en horario de atención al público, de 9:00 a 14:00 horas, pudiendo los interesados formular las alegaciones que estimen pertinentes.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados a los efectos legales oportunos.»

Sometida la Propuesta a votación, los reunidos, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, acordaron aprobarla en todos sus términos”.

De conformidad con lo establecido en el artículo 224.3 del Decreto nº 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se somete información pública por plazo de **20 DIAS HÁBILES**, contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento: www.huercal-overa.es. Durante dicho periodo el expediente quedará de manifiesto en el Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Edificaciones de este Ayuntamiento, en horario de atención al público, de 8:30 a 14:30 horas, pudiendo los interesados formular las alegaciones que estimen pertinentes.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos, haciéndose constar que, contra el mencionado acuerdo, que es de trámite y no agota la vía administrativa, se podrán interponer sugerencias o alegaciones en el plazo indicado en la presente publicación.

LA CONCEJAL DELEGADA,
(P.D.R. 02/02/2024)