

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

2575/23

## GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE ALMERÍA

### EDICTO

La Concejala Delegada del Área de Urbanismo y Vivienda, D<sup>a</sup>. Eloísa María Cabrera Carmona.

HACE SABER: Que la Junta de Gobierno Local, en **sesión ordinaria** celebrada el día **4 de agosto de 2023**, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

#### "5. AREA DE URBANISMO Y VIVIENDA. Referencia: 2023/249P.

##### **Aprobación definitiva del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del SUP-ACA-08/802-UE-8-1 del PGOU.**

"**PRIMERO:** Que en el acta de la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno local con fecha 12/03/2019 se acordó la aprobación definitiva de la delimitación de dos Unidades de Ejecución en el citado sector, donde se establecía que el total de unidades de aprovechamiento propiedad de Sistemas Generales en la UE-8-1 ascendía a 27.399,92 U.A.

**SEGUNDO:** Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 de octubre de 2022 se acordó aceptar la iniciativa del procedimiento para el establecimiento del sistema de actuación por compensación en el Sector SUP-ACA-08/802-UE-8-1 del P.G.O.U. de Almería presentada por las siguientes personas físicas o jurídicas, por sí o por medio de sus representantes: D. Francisco Rivas Vargas, en representación de Compañía Europea de Finanzas, S.A.U., y Ofitec de Inversiones, S.L.; D. Carlos Casado Álvarez, en representación de Clivia Quinta de Aves, S.L.; D. Luis Criado Pardo, en representación de Lucón, S.A.; y D<sup>a</sup> Maria Isabel Ramón Salas, en representación de Mayoral Ramón, S.L.

**TERCERO:** Seguidamente, y por acuerdo de la Junta de Gobierno local de 18 de noviembre de 2022 se acuerda la rectificación del acuerdo mencionado en el antecedente anterior, modificándose el apartado quinto de la parte dispositiva manteniéndose el resto del contenido del informe jurídico inalterado.

**CUARTO:** El referido acuerdo así como el Proyecto de Estatutos y Bases han estado sometidos a información pública durante el plazo de un mes a contar desde la publicación del correspondiente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia nº 241, de fecha 19 de diciembre de 2022, y ha sido notificado personalmente a los propietarios afectados concediéndoles un trámite de audiencia para que aleguen y aporten todo aquello que estimen oportuno. Durante el periodo de información pública el documento aprobado inicialmente ha estado disponible en la sede electrónica o página Web del Excmo. Ayuntamiento de Almería.

**QUINTO:** Se ha notificado individualmente a todos los propietarios de terrenos y unidades de aprovechamiento afectados por el establecimiento y desarrollo del sistema de compensación del Sector SUP-ACA-08/802-UE-8-1 el acuerdo aprobación inicial del presente expediente, debiéndose aceptar aquellas solicitudes de adhesión que tengan cabida de acuerdo con el contenido de los Estatutos y Bases.

**SEXTO:** Con fecha 24/02/2023 y n.º 2023002700 de entrada en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo se presenta escrito por D. Juan Jose Berenguel Andújar en nombre propio y en nombre y representación de D<sup>a</sup>. María Ángeles Berenguel Andújar por el que se solicita no participar en la gestión del sistema, solicitando por tanto la expropiación del suelo.

**SÉPTIMO:** Los propietarios que no han optado por ninguna de las alternativas del art 129.3 LOUA son los siguientes:

- ANTONIA LÓPEZ RAMÓN
- HEREDEROS DE JOSE MARÍA ANDÚJAR ANDÚJAR

A los propietarios del presente apartado se les requerirá en la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los presentes Estatutos y Bases, que soliciten su incorporación a la Junta de Compensación, optando por alguna de las referidas alternativas, y con la advertencia de que de no hacerlo así el sistema se seguirá, respecto a los terrenos de su propiedad, en régimen de aportación forzosa, mediante reparcelación, sin más trámite, adjudicándoles los aprovechamientos o solares que procedan mediante la aplicación de la oferta de compensación de costes de urbanización suscrita por el promotor de la iniciativa, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** Para conocer la normativa de aplicación tras la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, nos remitimos a la disposición transitoria tercera relativa a los Planes e instrumentos en tramitación en virtud de la cual se expone lo que sigue: *"1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento"*.

**SEGUNDO:** La Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, declara de aplicación supletoria, y en lo que no sea incompatible con la Ley, el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por R.D. 3288/1978, de 25 de agosto. Estableciéndose en los artículos 161 y siguientes del citado Reglamento el procedimiento para la tramitación de los Estatutos y Bases de Actuación. Determinando el apartado 3 del referido artículo 162, que transcurridos los

plazos de alegaciones, la Administración actuante aprobará definitivamente los Estatutos y las Bases de Actuación, con las modificaciones que en su caso procedieren y designará su representante en el órgano rector de la Junta.

*El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, con expresión de las modificaciones introducidas, si las hubiere y se notificará individualizadamente con ese mismo contenido a los propietarios y a quienes hubieren comparecido en el expediente (art. 162.4 RGU).*

**TERCERO:** El art. 133 de la LOUA viene a establecer que la aprobación de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

**CUARTO:** El art. 135.1 de la normativa a la que me vengo refiriendo, dispone que los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente, o en su caso expropiados a favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria.

**QUINTO:** Expone el apartado 2 del artículo 15 de los Estatutos lo siguiente: “ *No obstante lo anterior y conforme al artículo 163.5 RGU, los propietarios o interesados que no otorguen la escritura de constitución podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes desde la fecha de formalización de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, durante el cual los propietarios podrán adherirse a la Junta de Compensación cumpliendo los requisitos establecidos en los presentes estatutos* ”.

**SEXTO:** Por su parte, establece el apartado 3 de la Base nº 7 lo siguiente: “ *La participación, en su caso, de los propietarios de suelo exterior a la Unidad de Ejecución ocupado o cedido para la ejecución de sistemas generales, cuyos derechos se hayan de hacer efectivos en la Unidad de Ejecución, será la que les corresponda con arreglo al Planeamiento General y Parcial, estableciéndose su participación en base a las unidades de aprovechamiento que, respecto del total de la Unidad de Ejecución, les corresponda conforme a ello y, en su caso, a los concretos acuerdos municipales en que se declare su derecho* ”.

Por su parte, al apartado 10 de la misma Base n.º 7 expone que: “ *Los titulares de aprovechamiento urbanístico que haya de materializarse en esta Unidad de Ejecución, cuyos derechos estén debidamente inscritos en el correspondiente registro del Excmo. Ayuntamiento de Almería y los propietarios de suelo destinado a sistemas generales cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en la Unidad de Ejecución, equiparán su derecho al de los propietarios de fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución, siempre que hayan manifestado su decisión de participar en la gestión del sistema y hayan asumido formalmente la responsabilidad de la ejecución del planeamiento, optando por alguna de las alternativas que se recogen en la Base QUINTA, apartado 1.a)* ”.

**SÉPTIMO:** En virtud del artículo 4.14 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Almería, aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Almería, el día 30/12/2005, y publicados en el B.O.P. nº 013, de 20/01/2006 corresponde a la Gerencia la competencia de ejecutar, directa o indirectamente, planes, programas y proyectos urbanísticos, así como realizar cuantos actos la Ley atribuye a los Ayuntamientos en relación con la ejecución del planeamiento, y en particular, representar al Ayuntamiento en las Juntas de Compensación que se creen.

Añadiendo el artículo 5 de los referidos Estatutos que el Ayuntamiento de Almería, a través de sus órganos de gobierno correspondientes, se reserva en materia de urbanismo, entre otras, la competencia de aprobar los expedientes y proyectos de reparcelación, proyectos de urbanización, y demás instrumentos de gestión y ejecución urbanística.

**OCTAVO:** El artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, establece en cuanto al régimen de organización de los municipios de gran población, que corresponde a la Junta de Gobierno Local, la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística.

El artículo 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional determina que la función pública de secretaría integra la fe pública y el asesoramiento legal preceptivo. Según su apartado 3º será preceptivo, en todo, caso en los supuestos que en el mismo se determinan, entre los cuales figura en su apartado d) 7 la “ *Aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística* ”. Continúa indicando su apartado 4º que “ *La emisión del informe del Secretario podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente.* ”

Por otro lado, la disposición adicional cuarta del Real Decreto 128/2018, dispone que “ *1. En los municipios de gran población, las funciones de fe pública, y asesoramiento legal preceptivo, así como las de control y fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria, y las de contabilidad, tesorería y recaudación se ejercerán en los términos establecidos en el título X de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local así como en la disposición adicional octava de la misma.* ” En su virtud, de conformidad con el artículo 129 de la LBRL y 30 del Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración Municipal (B.O.P. Nº 037, de 24 de febrero de 2009), dicho asesoramiento corresponde al Titular de la Oficina Técnica de la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Almería.

Por todo ello, se eleva a La Junta de Gobierno Local la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el procedimiento para el establecimiento del sistema de actuación por compensación en el SUP-ACA-08/802-UE-8-1 del PGOU, presentada por las siguientes personas físicas o jurídicas, por sí o por medio de sus representantes: D. Francisco Rivas Vargas, en representación de Compañía Europea de Finanzas, S.A.U., y Ofitec de Inversiones, S.L.; D. Carlos Casado Álvarez, en representación de Clivia Quinta de Aves, S.L.; D. Luis Criado Pardo, en representación de Lucón, S.A.; y Dª Maria Isabel Ramón Salas, en representación de Mayoral Ramón, S.L.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el proyecto de Estatutos y Bases de Actuación del SUP-ACA-08/802-UE-8-1 del PGOU ejemplar presentado con fecha 06/10/2022 y nº 2022012038 que coincide con el presentado inicialmente y subsanado con

escritos posteriores, que han sido promovidos por la empresas-promotoras de la iniciativa antes referidas como propietarias de más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución.

**TERCERO.-** Requerir a quienes sean propietarios afectados que no han optado por ninguna de las alternativas previstas en el art. 129.3 de la LOUA, que a continuación se relacionan, para que soliciten su incorporación a la Junta de Compensación, optando por alguna de las alternativas previstas en el artículo 129.3 de la LOUA, si lo desean, con la advertencia de que de no hacerlo así sus terrenos serán reparcelados forzosamente:

- ANTONIA LÓPEZ RAMÓN
- HEREDEROS DE JOSE MARÍA ANDÚJAR ANDÚJAR

**CUARTO.-** Designar como representante municipal en la Junta de Compensación del SUP-ACA-08/802-UE-8-1 a D. Juan Manuel Rodríguez García.

**QUINTO.-** Notificar el presente acuerdo a todos los interesados en el procedimiento, esto es, a los propietarios afectados por el sistema de actuación, a quienes hubieren comparecido en el expediente, así como al representante municipal.

**SEXTO.-** Facultar al Excmo. Alcaldesa a dictar cuantas resoluciones sean precisas en orden a la ejecución de este acuerdo.

**SÉPTIMO.-** Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia así como en la Web del Excmo. Ayuntamiento de Almería.”

La Junta de Gobierno Local de la ciudad de Almería, **acuerda por unanimidad**, aprobar la propuesta del Concejal/a Delegado/a que antecede.””

El contenido de los Estatutos aprobados inicialmente se encuentra en el siguiente enlace:

[https://aytoalmeria.sharepoint.com/:f:/s/urbanismo-planeamiento/ErM\\_0nwPyPVNpxE9F5MLNxBMvNyFXsF5JslAVmDi9uM7A?e=vDNLmT](https://aytoalmeria.sharepoint.com/:f:/s/urbanismo-planeamiento/ErM_0nwPyPVNpxE9F5MLNxBMvNyFXsF5JslAVmDi9uM7A?e=vDNLmT)

**El texto de los Estatutos y Bases publicados en el BOP n.º 206 de 26 de octubre de 2022 para su aprobación inicial no han sufrido modificaciones.**

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, advirtiendo que contra el expresado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó en el plazo de un mes a partir del día siguiente a su notificación, de conformidad con lo previsto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Almería, en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente al de su notificación, conforme a lo previsto en el artículo 46, en relación con el art. 8, ambos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa 29/1998, de 13 de julio.

Se le advierte que de optar por la presentación del recurso de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso, de acuerdo con lo que establece el artículo 123.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, citada.

Dado en la ciudad de Almería, a 18 de agosto de 2023.

LA CONCEJAL DELEGADA DE URBANISMO Y VIVIENDA, Eloísa María Cabrera Carmona.