



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE PURULLENA

Administración

APROBACIÓN INICIAL MODIFICACION DEL SISTEMA DE ACTUACION URBANISTICA UE 3.1 DENOMINADA LAS VIÑAS.

APROBACIÓN INICIAL MODIFICACION DEL SISTEMA DE ACTUACION URBANISTICA UE 3.1 DENOMINADA LAS VIÑAS.

D. MIGUEL FERNANDEZ LOPEZ, SECRETARIO INTERVENTOR ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA REAL DE PURULLENA (GRANADA),

CERTIFICO: Que el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 17 de diciembre de 2025 por 11 votos a favor, mayoría absoluta del número legal y unanimidad de los concejales presentes, adoptó el siguiente acuerdo que transcrito literalmente dice:

5.- APROBAR INICIALMENTE LA MODIFICACION DEL SISTEMA DE ACTUACION URBANISTICA UE 3.1 DENOMINADA LAS VIÑAS EXPTE 373/2025.

EL Sr. Alcalde toma la decisión de someter a Pleno la Aprobación de este Punto y pasa a explicarlo:

Se plantea la circunstancia de la existencia de una unidad de ejecución en suelo urbano dentro de este municipio conocida como UE 3.1 o "Las Viñas", tratándose de una unidad de ejecución sin desarrollar desde la aprobación del planeamiento general, hace más de una quincena de años, teniendo asignada en ese planeamiento como sistema de gestión el de compensación. Dicho sistema no se ha iniciado por los propietarios.

Igualmente se evidencia que es necesaria la conclusión de los viales pendientes de concluir para el completo desarrollo de la infraestructura viaria del municipio, pues la actuación proyectada tiene por objeto la conexión del viario ejecutado en el desarrollo de la UE-3.2 con la Calle Poeta Antonio Praena, a través del límite Este y Sureste de la Unidad de Ejecución 3.1, ámbito del presente estudio. Con ello se completa el cerramiento de la manzana, mejorando las condiciones de accesibilidad y permeabilidad urbana, así como generando una nueva fachada hacia dicho viario.

A fin de procurar soluciones, por el Ayuntamiento se han mantenido reuniones con los titulares de las parcelas que componen la unidad a fin de proponerles soluciones alternativas, acogiendo favorablemente la propiedad el cambio de gestión al sistema de cooperación.

Se ha redactado una memoria por los servicios técnicos que prestan sus servicios para el Ayuntamiento donde se constata, como hemos dicho, que la Unidad de Ejecución 3.1, está integrada por las parcelas de titularidad privada que allí constan, habiéndose valorado el coste de gestión.

En esa memoria se concreta el ámbito coincidente con el planeamiento general y señala las parcelas que forman el ámbito objeto de estudio se encuentran calificadas como zona Urbana Residencial, Nuevos Ensanches, según Plano n.º 17(1). Usos Pormenorizados del PGOU de Purullena.

Además, lindan con Calle Miguel Hernández al norte, BO Viñas 1(A) y Calle Miguel Hernández 24(A) al este, Camino Espinar al oeste y Camino espinar, 15 y BO Viñas 7 al sur.

El ámbito de la Unidad de Ejecución 3.1 cuenta con una superficie total de 6.141,06m², se le incorpora una superficie que procede de la cesión por parte de la Unidad de Ejecución-3.2 de 288,95 m² los cuales se destinarán al viario mencionado anteriormente.

Nuestro Ordenamiento Jurídico establece que para cada unidad de ejecución se determinará motivadamente el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.

- b) Cooperación.
- c) Compensación.

El sistema de compensación es de gestión privada y los de cooperación y expropiación son de gestión pública, y la Administración actuante podrá acordar el cambio o sustitución del sistema de actuación en cualquier momento, de manera justificada. Sin perjuicio de ello, una vez establecido, la sustitución del sistema de compensación sólo podrá acordarse por incumplimiento de los plazos o justificarse en que las dificultades planteadas por los propietarios en la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación.

Esta modificación viene amparada en los siguientes preceptos, cuyo contenido damos por reproducido:

— Los artículos 99, 100 y 104 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 206 y 209 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

— El artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

De esta manera, para el supuesto de sustitución del sistema de compensación por incumplimiento de los plazos, mientras no esté establecido el sistema de compensación y siempre que no exista iniciativa para su establecimiento, la Administración actuante podrá sustituir de forma motivada, acreditado el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística por causa imputable a la propiedad, el sistema de compensación por un sistema público de actuación.

El requisito principal para la justificación del cambio de sistema, más allá de la autorización de los propios titulares, es la demora sin el desarrollo de la entidad urbanística colaboradora, normalmente en uno o dos cuatrienios, desde su establecimiento en el planeamiento general, y siempre que quede justificado el transcurso sobrado del tiempo sin su desarrollo.

Establecido el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística o en el procedimiento de establecimiento del sistema por causa imputable a los particulares que lo hayan establecido legitimará a la Administración actuante para su sustitución por modalidad de gestión indirecta o, en su caso, sustitución del agente urbanizador, o bien para su sustitución por un sistema público de actuación.

Una vez establecido, la sustitución del sistema de compensación sólo podrá acordarse por incumplimiento de los plazos, según lo previsto en el artículo 223 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, o justificarse en que las dificultades planteadas por los propietarios de la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación.

El procedimiento para llevar a cabo la modificación del sistema de actuación será el siguiente:

A. El procedimiento para la modificación del sistema de actuación urbanística podrá iniciarse de oficio por la Entidad Local actuante o a instancia de cualquier persona interesada.

Los Servicios Técnicos emitirán informe en relación con la modificación del sistema de actuación urbanística y la relación de afectados por la misma.

B. Aprobada inicialmente la modificación por la Alcaldía, de acuerdo con el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se someterá a información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo de veinte días, debiéndose publicar en *el Boletín Oficial de la Provincia*.

C. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, la Alcaldía, de conformidad con el artículo 21.1.j) de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, aprobará la modificación del sistema, publicando el acuerdo de aprobación en el *Boletín Oficial de la Provincia* y notificándolo a los interesados que consten en el expediente.

Es por ello que, procede la aprobación inicial de la modificación del sistema de compensación en la UE 3.1, por el sistema de cooperación, lo que se llevará a cabo previa inclusión en el expediente de la relación de particulares afectados y los informes técnicos correspondientes.

Relación de propietarios afectados por la unidad UE 31:

TITULAR	DOMICILIO	C.P.	MUNICIPIO	PROVINCIA
ANTONIO TEJADA OLMOS	CM. ESPINAR Nº 11	18519	PURULLENA	GRANADA
EMILIO BAUTISTA ABAD Y OTROS	BO. LAS VIÑAS Nº 76	18519	PURULLENA	GRANADA
EMILIA TEJADA FERNANDEZ Y OTROS	CL. PORTO COLON Nº 10, ESCALERA D, 9º B	28924	ALCORCON	MADRID
MECANIZADOS HERVAS ORTIZ S.L.	POLIGONO INDUSTRIAL LA MARCOBA	18500	GUADIX	GRANADA
MECANIZADOS HERVAS ORTIZ S.L.	POLIGONO INDUSTRIAL LA MARCOBA	18500	GUADIX	GRANADA
FRANCISCO MARTINEZ MARTINEZ	BO. LAS VIÑAS Nº 92	18519	PURULLENA	GRANADA
HEREDEROS DE MANUEL MUÑOZ SAMANIEGO	BO. LAS VIÑAS Nº 2 (A)	18519	PURULLENA	GRANADA

El pleno del Ayuntamiento acuerda por unanimidad:

- 1.- Aprobar inicialmente la modificación del sistema de actuación urbanística UE 3.1 denominada las Viñas del modo Compensación al de Cooperación, que, al ser de gestión pública, es la forma más rápida para proceder a dicha actuación.
- 2.- Publicarlo en el Tablón de Anuncios y Sede Electrónica del Ayuntamiento.
- 3.- Notificar a los interesados dicho acuerdo y darles audiencia a las personas afectadas por el plazo de 20 días para presentar alegaciones.
- 4.- Publicación inicial del Acuerdo Pleno en el BOP por el plazo de 20 días.
5. - Una vez transcurrido el plazo de alegaciones de los interesados y resueltas las mismas, se procederá a la publicación definitiva en el BOP, del acuerdo que proceda.”.

Para que conste a los efectos oportunos, y a reserva de lo dispuesto en el art. 206 del R.D. 2568/86, expido la presente de orden y con el V.º B.º del Señor Alcalde en Purullena a 19 de Diciembre de dos mil veinticinco.

V.º B.º

El Alcalde

El Secretario Interventor Accidental