

MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE UNIDAD VECINAL EGABRENSE RELACIONADA CON LA ACTUACIÓN POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN EN DIVERSOS SECTORES INCLUIDOS EN EL PGOU VIGENTE DE NUESTRA LOCALIDAD

El 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, nos informa en su artículo 229 de las características del sistema urbanístico de actuación por cooperación, siendo éstas las que a continuación se detallan:

1. En el sistema de actuación por cooperación:

a) Los propietarios, en virtud de la Ley:

1º.- Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2º.- Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos.

3º.- Abonan los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, la parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que corresponda.

b) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley entre:

1º.- La gestión directa, aprobando las bases del sistema de cooperación previa información pública y audiencia conforme a lo recogido en el artículo 132.4.

2º.- La gestión indirecta, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso con arreglo a lo previsto en el Reglamento.

2. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.

Como es notorio, y así lo hicimos constar en la moción que presentamos con fecha 19 de mayo de 2022, la ejecución del planeamiento contemplado en el Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra localidad actualmente en vigor es alarmantemente escasa. Así, en dicha propuesta decíamos lo que sigue:

“El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cabra, aprobado inicialmente en sesión plenaria celebrada el día 30 de abril de 2018, nos dice lo siguiente: La evolución del parque residencial ha sido en Cabra menor que en el entorno. Ello se ha debido fundamentalmente a la falta de desarrollo del PGOU (apartado 4.3.1. del documento denominado “Oferta y Mercado de Vivienda”). Igualmente, en el punto 5.5.1 Resumen, del documento del mismo Plan “Análisis Territorial y Urbanístico” se constata que la superficie en m² estimada como desarrollo del PGOU es de 5.022.988, habiéndose finalizado sectores con un total de superficie de 335. 491 m² (5,98% del total) y encontrándose en trámite sectores que incluyen una superficie de 247.909 m² (4,42% del total). Es decir, queda por iniciarse la ejecución correspondiente a 5.022.988 m² (el 89,59%).

El argumento antedicho, conjuntamente con otros planteamientos de carácter urbanístico y procedimental, iba encaminado a resaltar la necesidad de modificación de nuestra norma urbanística referencial con el propósito primordial de mejorar el desarrollo urbanístico de nuestra localidad y, por ende, el bienestar de la ciudadanía egabrense.

Aunque la moción reseñada fue aprobada en sesión plenaria, la posible modificación del PGOU egabrense queda lejana en el horizonte temporal, por lo que entendemos que deberíamos establecer medidas que pudiesen conllevar una apuesta por el desarrollo del planeamiento urbanístico de nuestra localidad sin esperar a la ansiada modificación normativa. En este sentido, y volviendo a citar el vigente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como retomando la introducción que hemos realizado en la presente propuesta, sería de enorme interés poder sustituir en varios sectores del planeamiento local el sistema de actuación, actualmente previsto el de compensación, por el sistema de cooperación.

El Plan Municipal antes reseñado considera dentro de sus opciones estratégicas, como objetivo 3 (gestión del suelo), lo siguiente: “Modificación del PGOU de los sistemas de actuación para actuar por cooperación en lugares prioritarios”. Igualmente, y dentro del apartado “Análisis territorial y urbanístico”, pormenoriza esa propuesta detallando quince sectores a los que considera de sumo interés para el desarrollo de nuestra ciudad, entendiéndose que sería el cambio de sistema de actuación la opción más acertada para que se pudiesen ejecutar. El PMVS argumenta esta propuesta con la siguiente redacción:

“Otro inconveniente, tal y como se ha apuntado es la paralización generalizada de los sectores en trámite, muchos de ellos considerados áreas de planeamiento incorporado en el PGOU, y para los que se han incumplido los plazos urbanísticos establecidos en los instrumentos de desarrollo aprobados. Por tanto se propone en algunos casos el cambio de sistema de actuación a cooperación, ya que el cambio de paradigma sobrevenido por la crisis financiera e inmobiliaria parece devolver a la

administración la iniciativa en el desarrollo habida cuenta de la debilidad de los actores urbanísticos que históricamente han operado en la localidad”.

Hemos de recordar que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo fue aprobado, como hemos dicho anteriormente, en el año 2018, y si en aquel momento ya era muy preocupante la falta de ejecución del PGOU local, hoy día lo es mucho más, pues prácticamente no se ha existido desarrollo del planeamiento urbanístico en Cabra desde entonces.

Ante la falta de iniciativa por parte de los particulares, entendemos que se hace imprescindible que sea la administración local quien toma las riendas del desarrollo urbanístico, tal y como propone el PMVS. Sabemos que asumir esta responsabilidad no es fácil, pero igualmente creemos que es imprescindible que así se haga si queremos que el estancamiento en el desarrollo del planeamiento deje de ser una desagradable realidad. No podemos esperar a que haya un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística (aunque esta nomenclatura ya ha dejado de existir desde la aprobación de la ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía de 2021) o una profunda renovación del mismo, pues todavía tardará varios años en producirse.

En concreto, de la quincena de sectores propuestos por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo para que sean modificados los sistemas de actuación encaminados a su ejecución, a nuestro entender existen dos que podríamos considerar prioritarios (aunque ésta, lógicamente, es una apreciación meramente subjetiva). Así, el sector denominado en nuestro PGOU como “Sector industrial A-318/PROMI” podría ser uno de los elegidos para llevar a cabo las actuaciones reseñadas. Estamos hablando de un sector que se encuentra ya prácticamente urbanizado, aunque de manera irregular y sin la correspondiente fiscalización municipal. El hecho de que esté en alto estado de ejecución implica, lógicamente, una mayor facilidad para culminar el proyecto establecido en nuestra norma urbanística local y, por otro lado, conllevaría la legalización de este sector, actualmente en una situación urbanística ajena a la legalidad. El beneficio sería evidente tanto para los propietarios, que hasta la fecha no han optado por capitalizar la iniciativa de desarrollar el sector e, igualmente, supondría una oportunidad para mejorar la apuesta local por el suelo industrial y su lógica repercusión en la generación de puestos de trabajo. Creemos que es altamente complicado que los propietarios opten por unir voluntades para desarrollar el sector, por lo que la alternativa de liderar este desarrollo posiblemente pueda ser únicamente la que venga de la mano de la administración local y en base a lo estipulado en la LISTA y su reglamento.

Por otro lado, creemos que también podría ser un objetivo deseable la posibilidad de estudiar la modificación del sistema de ejecución en el sector denominado “El Junquillo”, situado entre la zona del Junquillo, el cauce del río Cabra y la carretera de Monturque. Al igual que el anterior, al estar muy dividida la propiedad es altamente improbable que los propietarios acuerden mancomunadamente el desarrollo de este sector. Es una zona muy degradada en la que nos encontramos, por ejemplo, con la existencia de indeseables vertidos al río Cabra.

Estos ejemplos son únicamente algunos de los que el PMVS contempla para su posible desarrollo por el sistema de cooperación. Hacemos mención a ellos dada la dificultad que comporta el sistema de compensación para su ejecución y, por otro lado,

por ser suelos de carácter industrial que podrían significar un notable avance para la mejora de la zonificación de carácter industrial para nuestra localidad.

Existen otras propuestas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo que pueden ser de muy complicada ejecución, pero que también deberían ser objeto de análisis y estudio para su posible viabilidad.

Dado lo anteriormente expuesto es por lo que proponemos al ayuntamiento pleno para su posible aprobación los siguientes puntos de acuerdo:

- El Ayuntamiento de Cabra valorará la posibilidad de sustituir el sistema de actuación en diversas unidades de ejecución reflejadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra localidad. La modificación supondría pasar del sistema de compensación al de cooperación y se correspondería con las unidades propuestas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo actualmente en vigor, teniendo como propósito la ejecución de sectores que son actualmente inviables por inexistencia de iniciativa privada, pasando a ser gestionados desde la administración local.
- Las unidades de ejecución prioritarias serían aquéllas en las que no exista iniciativa para actuación por el sistema de compensación y hayan caducado los plazos previstos para dicho tipo de actuación, llevándose a cabo en razón de lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (artículos 106 a 108) y en el Reglamento que la regula, Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (artículos 223 a 225 y artículos 229 a 2369).

Cabra, 15 de enero de 2026

PORTAVOZ GRUPO MUNICIPAL UVEga

Fdo.- Manuel Carnerero Alguacil

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA.-