



DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA DE AJUSTE DE LAS DELIMITACIONES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE-I Y UE-2 DEL SECTOR ZR-I DE MARINALEDA Y DE LA PROPUESTA DE DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE COOPERACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-I

El presente Documento ha sido redactado por **TERRITORIO Y CIUDAD SLP**, encargada de la asistencia técnica para la gestión urbanística de la unidad de ejecución UEI del Sector ZR-I de las NNSS de Marinaleda.

El trabajo ha sido desarrollado bajo la responsabilidad del siguiente equipo redactor:

- **Manuel A. González Fustegueras.** Arquitecto urbanista, director técnico.
- **Sebastián Olmedo Pérez** (Licenciado en Derecho), dirección jurídica.
- **Juan Carlos Puerto Andrades** (Arquitecto). Información Urbanística y análisis de antecedentes.

Y con la colaboración de:

- **Ramón Cuevas Rebollo.** Arquitecto de buró 4
- **Jorge Ferral Sevilla.** Arquitecto de buró 4

DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA DE AJUSTE DE LAS DELIMITACIONES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE-I Y UE-2 DEL SECTOR ZR-I DE MARINALEDA Y DE LA PROPUESTA DE DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE COOPERACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-I

0. OBJETO Y FINALIDAD

El presente documento técnico tiene por objeto determinar cuál es la forma más adecuada conforme a la legalidad vigente de reactivar la gestión urbanística de la unidad de ejecución nº I (en adelante, UEI) del Sector Residencial ZR-I del suelo urbanizable de las de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal(en adelante, NN.SS.) vigentes de Marinaleda, con la finalidad última de que pueda aprobarse su Proyecto de Reparcelación con acceso al Registro de la Propiedad y cumplimentarse los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística.

En consecuencia, a continuación, se exponen las acciones administrativas necesarias previas a la aprobación de su Proyecto de Reparcelación y su justificación.

Por ello: **el presente documento contiene y desarrolla la propuesta de incoación de un expediente administrativo (a tramitar conforme al artículo 106 de la LOUA) con un doble objeto:**

1º) **Formulación de una nueva propuesta de delimitación de las unidades de ejecución UE I y UE2 del Sector ZR-I.**

2º) **Determinar, conforme al procedimiento legalmente establecido, el sistema de cooperación para el desarrollo de la gestión de la UE I.**

I. ANTECEDENTES.

- I. El Sector ZR-I, paraje conocido como “Las Cañadas”, es el ámbito delimitado, tras la Modificación de las NN.SS. de Marinaleda (que redujo su delimitación original de 1994, excluyendo una parte del mismo, para su consideración como suelo urbano) aprobada definitivamente por resolución de 27 de abril de 2001 de la CPOTU de Sevilla, con una superficie de 50.450,48 m2.

Establecen las NN.SS. (tras la innovación de 2001) para el sector las siguientes determinaciones sustantivas:

- Uso Global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta (global): 0,50 m²t/m²s;
- Densidad: 20 viviendas/has. (que se corresponde con un nivel de media-baja densidad, conforme al artículo 10 de la LOUA).
- Número máximo de viviendas: 100.

- Aprovechamiento objetivo total del Sector: 25.225,24 ua.
- Aprovechamiento tipo: 0,50 ua/m2s (idéntico a la edificabilidad -0,50 m2t/m2s).
- Derechos de los propietarios de suelo: 22.702,71 u.a. (90% del aprovechamiento tipo Sector). Es un aprovechamiento subjetivo de 0,45 ua/m2s.
- Las reservas dotacionales del Sector son: sistema de espacios libres: 5.045 m2; centros docentes: 1.350 m2; y SIPS: 370 M2.

Dispone esta Modificación de las NN.SS, en cuanto al sistema de actuación, la siguiente previsión; “a establecer por el Plan Parcial para cada unidad de ejecución”.

2. El Sector Residencial ZR-I desarrolla, a nivel de planeamiento derivado, su ordenación pormenorizada por un Plan Parcial que se aprueba definitivamente el día 27 de abril de 2001 (el mismo día en que acontece la aprobación definitiva de la Modificación de las NN.SS) por resolución de 27 de abril de 2001 de la CPOTU de Sevilla.
3. Por resolución del alcalde de 27 de junio de 2002 (edicto publicado en BOP de 28 de julio de 2002) se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector ZR-I.
4. Con posterioridad, se altera la ordenación pormenorizada, mediante la Modificación de Plan Parcial iniciada en 2006 y aprobada definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de 10 de julio de 2007.

La motivación principal de esta Modificación de la ordenación pormenorizada es la de invertir, la disposición de las manzanas destinadas a viviendas adosadas, pasando a situarse perpendicularmente a la carretera A-388.

Respecto al apartado de Gestión y Ejecución, el Modificado de Plan Parcial establece dos unidades de ejecución dentro del Sector ZR-I:

- La UE.1:Superficie: 35.317,56 m2.
- La UE 2:Superficie: 15.132,92 m2.

Según el artículo 7 de las Ordenanzas reguladoras modificadas del Plan Parcial publicadas en el BOP de 22 de agosto de 2007, se establece como sistema de actuación para la UE1, el sistema de compensación y para la UE 2 el sistema de cooperación.

5. El Ayuntamiento en el año 2008, por Decreto de Alcaldía nº 50/2008, de 14 de noviembre, inicia el expediente de reparcelación por iniciativa pública de la UE 1 del Plan Parcial Residencial ZR-I.

La tramitación que sigue el expediente es la prevista en el Reglamento de Gestión Urbanística para un proyecto de reparcelación por el sistema de cooperación.

Transcurrido, tres meses, se procedió a encargar el proyecto de reparcelación por el propio Ayuntamiento, siendo aprobado inicialmente por resolución de la Alcaldía de 24 de marzo de 2009.

6. El día 30 de junio de 2009 se dicta Decreto de Alcaldía nº 63/2009 por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº

I del Plan Parcial Residencial ZR-I de Marinaleda, con una superficie total de 39.984,94 m². Se publica edicto en BOP el día 21 de julio de 2009.

7. El día 20 de octubre de 2009 se solicitó la inscripción del Proyecto de Reparcelación al Registro de la Propiedad localizado en Estepa.

Este Proyecto de Reparcelación no se inscribe en el Registro de la Propiedad al constar deficiencias en la identificación de algunas fincas aportadas y de los titulares de algunas de ellas.

8. Por acuerdo de Pleno de 12 de marzo de 2013, se aprueba definitivamente el convenio urbanístico de gestión entre el Ayuntamiento de Marinaleda y D. Rafael Vázquez Aires que afecta a la parcela 13 del polígono 9, incluida (parcialmente) en el ámbito del sector residencial ZR-I; en concreto, en la UEI.
9. Recientemente se redacta un Proyecto de Urbanización de la UE-I en octubre de 2017 (con la delimitación contenida en el Proyecto de Reparcelación de 2009), con un presupuesto de ejecución material de 2.052.614,08 € (2.995.559,01 €, presupuesto de contrata), que incluye las conexiones exteriores.

II. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA REALIZADO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR Y DE SU UNIDAD DE EJECUCIÓN UE I.

2.1. Reflexiones sobre la delimitación de las dos unidades de ejecución realizada por el Plan Parcial de 2007.

Para analizar la decisión de la Modificación de Plan Parcial aprobada definitivamente el 10 de julio de 2007 de delimitar dos unidades de ejecución en el seno del Sector ZR-I, es preciso recordar cuál es la función de una unidad de ejecución y los requisitos legalmente exigidos para su delimitación.

2.1.1. Finalidad y requisitos de la delimitación de unidades de ejecución

La finalidad de una unidad de ejecución es determinar el ámbito en que se produce el cumplimiento conjunto de todas las previsiones del planeamiento, en el que se opera la transformación física, jurídica de los terrenos y en el que se realiza la distribución de beneficios y cargas.

En efecto, dispone el art. 86 de la LOUA, en su apartado c) que la unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales (físicas) precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas.

La transformación física se realiza mediante la ejecución de las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización. Por su parte, la transformación jurídica del suelo se materializa con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, que constituye

igualmente el instrumento redistributivo de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Conforme al art.100.4 de la LOUA, la delimitación de la unidad de ejecución implica:

- La afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria.
- La prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.
- la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno.

En cuanto a las características y requisitos que deba cumplir las unidades de ejecución, el precepto de referencia es el artículo 105.1 de la LOUA que dispone:

“1. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.”

En síntesis, este precepto exige que toda delimitación de unidad de ejecución deba:

1º) justificar su idoneidad técnica.

2º) asegurar su viabilidad económica, y

3º) permitir el cumplimiento de los deberes (urbanísticos) legales, entre el que se encuentra principalmente, la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

El primer requisito, relativo a la justificación de la idoneidad técnica, se concreta en la delimitación de un ámbito territorial en el seno del sector o área de ordenación capaz de ser objeto de una actuación urbanística de desarrollo autónomo, tanto por la generación de parcelas edificables y dotacionales con dimensiones suficientes para poder servir eficazmente a su destino urbanístico como por posibilitar una ejecución de la urbanización autosuficiente permitiendo que las parcelas cuenten con todos los servicios urbanísticos para que alcancen la condición de solar, todo ello, sin perjuicio de que su ejecución pueda programarse en fases sucesivas o que compartan determinados elementos de infraestructuras generales con otras unidades (en cuyo caso, debe quedar asegurado el modo de su ejecución, programación y reparto del coste de estas redes generales a nivel del sector o de ciudad).

El segundo requisito legal es el de la garantía de viabilidad económica de la unidad de ejecución. En cualquier caso, el requisito de la viabilidad económica, ordinariamente vendrá previamente justificado con ocasión del establecimiento de la ordenación pormenorizada (es decir, en el contenido del Plan Parcial o Plan Especial).

Igualmente, este requisito se flexibiliza en la ley, dado que pueden aprobarse delimitaciones de unidades de ejecución que en, un primer momento no sean completamente viables económicamente, siempre que se complementen con medidas compensatorias que procuran garantizar el equilibrio económico de la actuación: art.105.1 párrafo tercero LOUA.

El tercer requisito para la delimitación de las unidades de ejecución, es que permita el cumplimiento de los deberes legales, principalmente el de la equidistribución de beneficios y cargas. Lo que exige que constituyan ámbitos de ordenación compensados, que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran y en adecuada proporción a la edificabilidad asignada para garantizar la compensación de beneficios y cargas. Se trata que el ámbito de la unidad sea un ámbito válido para acometer las operaciones reparcelatoria en que se sustancia el principio de compensación.

La LOUA establece una norma supletoria de presunción de delimitación de unidad de ejecución haciéndola coincidir con la delimitación del ámbito del sector de ordenación (105.1)

Ahora bien, si se pretende (como ha ocurrido en el caso concreto del Sector ZR-1) dividir el ámbito del Sector fijado en el planeamiento general en diversas unidades de ejecución, deben justificarse en cada una de ellas los requisitos expuestos, pero, además, acreditando el cumplimiento de una limitación añadida derivada de la aplicación del artículo 36 Reglamento de Gestión Urbanística (RD 32/1978).

Es preciso recordar que el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.) se encuentra vigente – con carácter supletorio, y hasta tanto, no exista una reglamentación autonómica en esta materia- en todo aquello que no se oponga a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, conforme la previsión de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA,

El artículo 36 del R.G.U. dispone:

“En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado (...) habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo. A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamientos entre sí, con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15%.”

2.1.2. Análisis de las delimitaciones de unidades de ejecución realizadas por el Plan Parcial de 2007.

Como se ha expresado, la ordenación pormenorizada vigente en el ámbito del Sector la constituye la Modificación de Plan Parcial aprobada definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de 10 de julio de 2007.

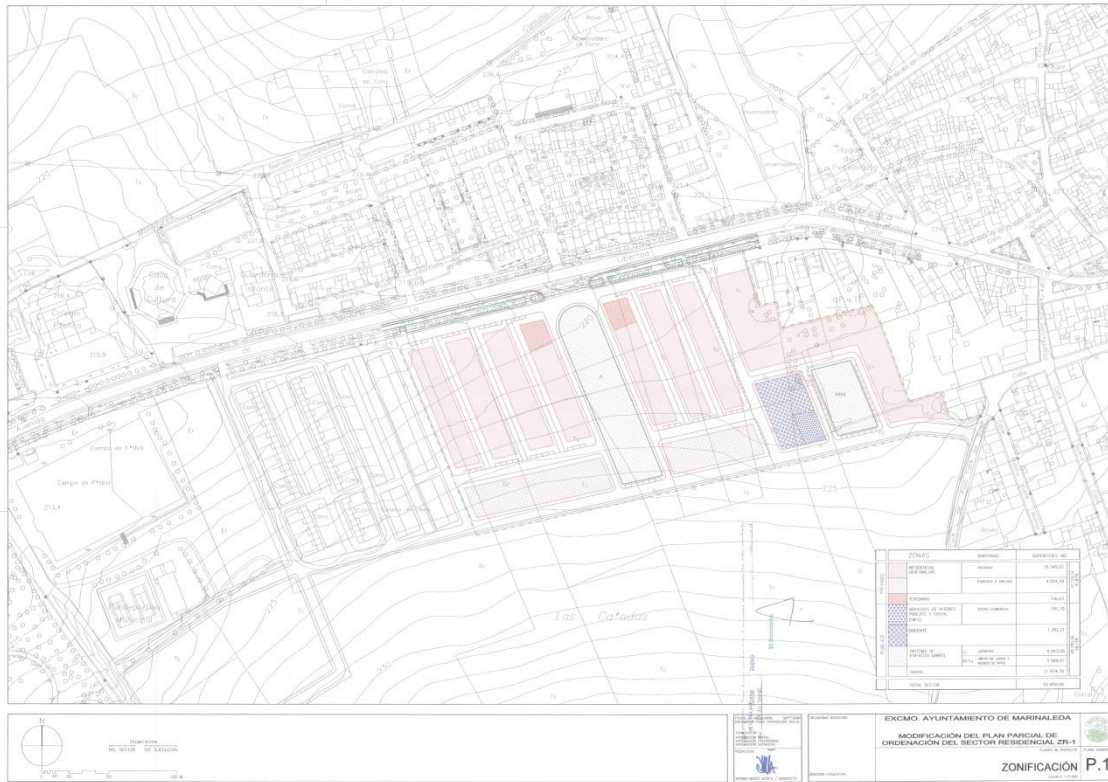


Imagen del Plano de Ordenación “P.1 ZONIFICACIÓN” de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial ZR-1 de Marinaleda (Sevilla).

El Plan Parcial de 2007 adopta decisiones en materia de Gestión y Ejecución. Así, el Modificado de Plan Parcial establece dos unidades de ejecución dentro del Sector ZR-1, al considerar que es coherente con la estructura de la propiedad, diferenciando la UE 1 en la que se concentra la mayor parte de propiedades del Ayuntamiento de la UE 2, con una estructura más compleja; en todo, caso, según la Memoria, se salvaguarda la coherencia de la ordenación y se justifica la división conforme a los artículos 144.1 y 145 de la antigua Ley del Suelo vigente al momento de su tramitación.

Así, las delimitaciones de cada UE y determinaciones que para cada una establece el Modificado de Plan Parcial son las siguientes:

La UE.1:

- Superficie: 35.317,56 m2.
- Aprovechamientos Objetivo Real (conforme resulta de la ordenación del Plan Parcial): 19.426,80 UA (77,01 % del Aprovechamiento Objetivo Total del Sector)

La UE 2:

- Superficie: 15.132,92 m2.
- Aprovechamiento Objetivo Real (conforme la ordenación del Plan Parcial): 5.798,44Ua(22,99 % del aprovechamiento Objetivo Total del Sector)



Imagen de la Delimitación de la UE-1, extraída del Plano de Ordenación "P.1 ZONIFICACIÓN" de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial ZR-1 de Marinaleda (Sevilla).

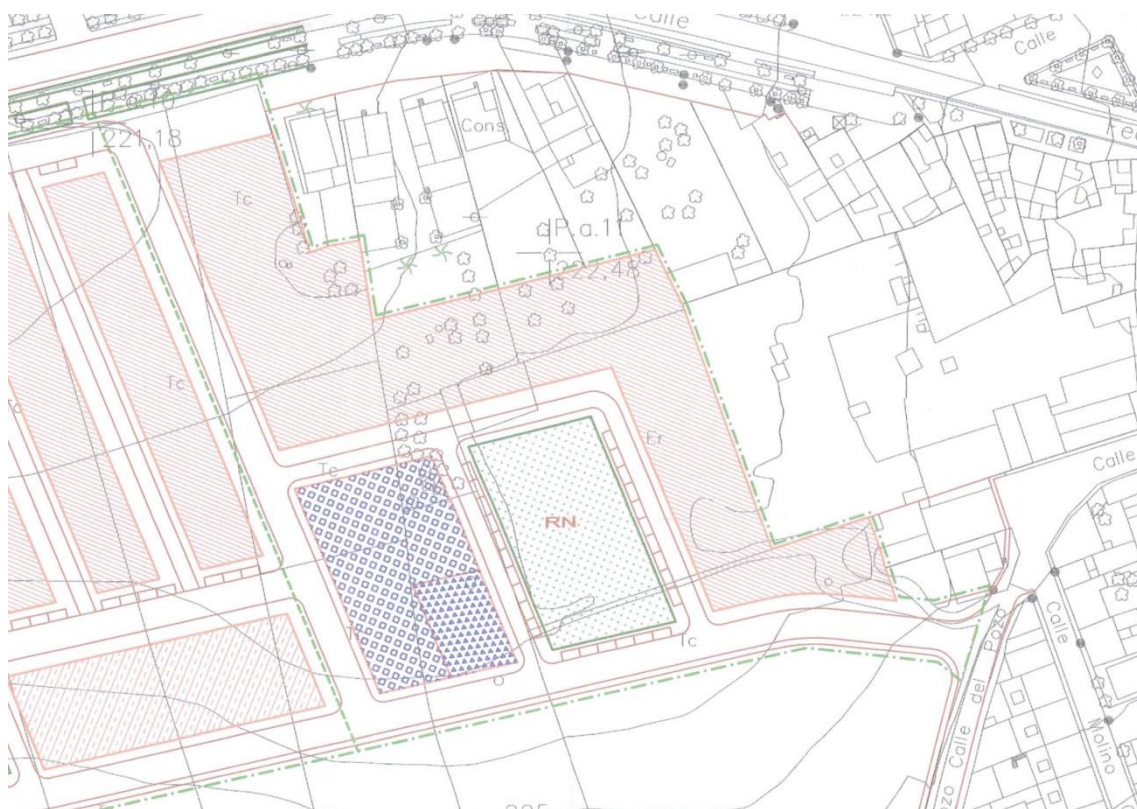


Imagen de la Delimitación de la UE-2, extraída del Plano de Ordenación "P.1 ZONIFICACIÓN" de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector Residencial ZR-1 de Marinaleda (Sevilla).

El Plan Parcial en su artículo 9 (de las Ordenanzas), define una serie de infraestructuras de carácter compartido, entendiendo, como tales, aquellas que “por razones de funcionalidad urbanística (...) no son susceptibles de división diferenciada para cada una de las Unidades delimitadas, sino costes sobre los que solamente cabe la opción de ser compartidos por los ámbitos de gestión en proporción a sus aprovechamientos (...).”

Según el apartado 2 del artículo 9 se identifican los siguientes costes de “urbanización compartida”:

- a) Documentos técnicos: comprende los costes de los instrumentos técnicos de planeamiento y ejecución comunes: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- b) Ejecución del nudo de enlace del sector con la Ctra. A-3388.
- c) Ejecución del enlace del Sector con la red exterior de abastecimiento de agua.
- d) Ejecución del “desmantelado de la red de agua existente que cruza el Sector”.
- e) Ejecución de la red de media tensión.
- f) Ejecución del Centro de Transformación.

Según el apartado 3 del artículo 9: *“la distribución entre las Unidades de los costes de los instrumentos o elementos de “urbanización compartida”, será en los siguientes cuotas, proporcionales a las cuotas de aprovechamiento equilibrado de cada unidad:*

- UE-1: 77,01%
- UE-2: 22,99%.”

De otra parte, según la Memoria del Modificado de Plan Parcial (página 24), *“la comparación del aprovechamiento real de cada Unidad, en relación con el resultante de aplicar a su superficie el aprovechamiento tipo que define el contenido normal del derecho de propiedad, se advierte una desviación del 3,5% con respecto a lo que sería el exacto equilibrio, por lo que se encuentra en una situación admisible en relación con el margen del 15% de diferencia que admitiría el artículo 145 LS y la delimitación propuesta es urbanísticamente válida en los términos exigidos por el citado 145 LS”.*

Respecto al cumplimiento del artículo 145 de la Ley del Suelo al que alude la citada Memoria hay que hacer resaltar que se refiere al artículo 145 del TRLS 92, que contenía igualmente el límite del 15% de máxima diferencia entre el aprovechamiento lucrativo de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo. Con independencia de que dicho TRLS92 resulta en la actualidad inaplicable, en cambio, debe considerarse vigente el contenido idéntico del art.36 del RGU (por las razones ya expuestas en el apartado 2.1.1 anterior)

Un análisis de la delimitación de las dos unidades de ejecución que opera el Modificado de Plan Parcial permite concluir que ambas cumplen el requisito de idoneidad técnica, dado que la división se realiza definiendo dos ámbitos de ejecución teniendo presente la estructura viaria, sin romper manzanas edificables ni parcelas dotacionales. E, incluso, podría cumplir el de viabilidad económica (al atribuir el Plan Parcial una edificabilidad lucrativa suficiente en el conjunto del Sector para hacer frente a los costes de urbanización) pero siempre que en lo

concerniente a la UE-2, se compense la diferencia que se aprecia entre el derecho de aprovechamiento subjetivo de los titulares con el aprovechamiento objetivo realmente atribuido (diferencia de 1.011,3 UA). Esta garantía no se expresa en la Memoria del Plan Parcial ni tampoco en sus Ordenanzas, que sólo expresan el modo de hacer frente a las obras y costes de “carácter compartido”.

Ahora bien, en cuanto al análisis del requisito de que la delimitación permita el cumplimiento del principio equidistributivo, reconoce la propia Memoria que se producen diferencias (en términos proporcionales) de atribución de aprovechamientos entre las dos unidades de ejecución delimitadas, si bien, concreta esa diferencia en el 3,5%.

No obstante, es preciso aclarar, pese a esta afirmación contenida en la Memoria del Plan Parcial, que la diferencia resultante es superior al 3,5% si se realiza dicha comparación entre el aprovechamiento objetivo de cada Unidad de Ejecución y el resultante de aplicar a su superficie el Aprovechamiento Tipo del Sector.

Hay que recordar que el Aprovechamiento Tipo del Sector es 0,50 UA /m²s

De modo que los aprovechamientos objetivos teóricos que le corresponderían a cada UE en atención al Aprovechamiento Tipo del Sector aplicado a su respectiva superficie serían:

- UE.1: 35.317,56 m² (superficie) x 0,50 UA/m²s = 17.658,78 UA teóricas,
- UE 2: 15.132,92 m² (superficie) x 0,50 UA/m²s = 7.566,46 UA teóricas

Si los comparamos con los índices de aprovechamientos objetivos realmente atribuidos a cada UE, el resultado es el siguiente:

El índice de aprovechamiento objetivo atribuido a la UE1 por el Plan Parcial es de 0,55 UA/m²s (= 19.426,80 UA/ 35.317,56 m²) y este índice en comparación con el Aprovechamiento Tipo (Medio) del Sector (que es de 0,50 UA/m²s), representa una diferencia (de 0,050 UA/ms, en exceso) del 10,03%.

De otra parte, el aprovechamiento objetivo atribuido a la UE-2 (según la ordenación del Plan Parcial) es de 5.798,44 UA y representa respecto a su superficie de 15.132,92 m², un índice de aprovechamiento objetivo para la UE2 de 0,3831 UA/m²s.

Este índice de 0,3831 UA/m²s de aprovechamiento objetivo de la UE-2 es inferior respecto al Aprovechamiento Tipo del Sector (0,50 UA/m²s), y representa una diferencia del 23,40% respecto al mismo. En concreto, presenta un déficit de 0,117 UA/m²s. Además, si tenemos presente que el Aprovechamiento Subjetivo del Sector que es de 0,45 UA/m²s (90% x 0,50 UA/m²s); quiere ello decir que los propietarios de la UE-2 tendrían un defecto de aprovechamiento subjetivo de 1.011,3 UA, dado que sólo pueden materializar un total de 5.798,44 UA, cuando su derecho subjetivo sería de 6.809,811 UA (0,45 X 15.132,92 superficie).

Por tanto, lejos de constatar la diferencia del 3,5% que dice la Memoria del Plan Parcial de 2007, la delimitación de las dos unidades de ejecución que realiza, cuentan con una desigualdad de atribución de aprovechamientos en un porcentaje superior

al 15% admitido por el artículo 36 del RGU, dado que en lo concerniente a la UE 2, el diferencial entre el índice de Aprovechamiento Objetivo atribuido a la misma respecto a la aplicación del Aprovechamiento Tipo del Sector a su superficie, es del 23,40%.

Por tanto, **las delimitaciones de las unidades de ejecución UE1 y UE2, en que se dividió el Sector por el Plan Parcial de 2007, aun siendo técnicamente idóneas, no cumplen con el requisito de una justa distribución en los términos admitidos por la legislación urbanística.** Además, presenta el inconveniente de que, para asegurar la viabilidad económica de ambas unidades, precisaría garantizar que una parte de los excesos que se atribuyen en la UE1 deban ser destinados a compensar el déficit de 1.011,3 UA del aprovechamiento subjetivo que correspondiendo a los titulares de la UE 2, éstos no lo pueden hacer efectivos en sus terrenos. Esta garantía no se aporta en el instrumento que hace la división de ambas unidades.

2.2. Análisis de la alteración de la delimitación de las unidades de ejecución que realiza el Proyecto de Reparcelación aprobado en 2009 y del procedimiento.

El Proyecto de Reparcelación de la UE1 elaborado y aprobado en 2009 realiza una importante alteración de la delimitación de su propio ámbito (el de la UE1), y correlativamente, de la UE2.

En efecto, en el Proyecto de Reparcelación se alteran las delimitaciones de las unidades de ejecución, ampliando la UE 1 y reduciendo la UE 2, al incluir en aquélla las parcelas catastrales 17, 18 y 19.

La división de las dos unidades de ejecución del Sector (50.450,48 m²) según el Proyecto de Reparcelación de la UE 1 son:

- UE.1: 39.984,94 m²
- UE.2: 10.465,54 m²

En el Proyecto de Reparcelación aprobado en 2009, se atribuye conforme a la ordenación resultante del Modificado del Plan Parcial para las parcelas incluidas en la delimitación de la UE 1, la edificabilidad de 21.231,05 m²t. La explicación es que al aumentar las superficies del ámbito de la UE 1, se incorporan otras parcelas edificables y, por ello, se incrementa la edificabilidad relativa de la UE1, y se baja la de la UE2, manteniendo la total del Sector.

Como el coeficiente de ponderación utilizado es de 1, el aprovechamiento objetivo del ámbito es de 21.231,05 UA. Por tanto, el índice del aprovechamiento objetivo de la UE-1 que resulta es:

$$21.231,05 \text{ UA} / 39.984,94 \text{ m}^2 \text{ de superficie} = 0,531 \text{ UA/m}^2\text{s.}$$

Es un índice de aprovechamiento objetivo para la UE 1 algo menor que el que resultaba para la UE 1 delimitada (con una superficie menor) en el Modificado del Plan Parcial, dado que en ésta dicho índice era del 0,55 UA/m²s.

El índice de 0,531 UA/m²s del aprovechamiento objetivo de la UE1 atribuido en la redelimitación, en comparación con el aprovechamiento tipo del Sector (0,50

UA/m²s), representa que esta UEI resulte con una atribución de aprovechamiento objetivo excedentario en el 6,22% (frente al 10,03% de excesos que representaba la división de unidades propuestas en el Modificado de Plan Parcial 2007).



Imagen de la Delimitación de la UE-I, extraída del Plano “Determinaciones Plan Parcial” del Documento de Reparcelación del Sector Residencial ZR-I de Marinaleda (Sevilla).

Como resultado de la propuesta de 2009, el aprovechamiento objetivo atribuido a la UE 2 es de 3.994,15 UA; resultando para ésta un índice de aprovechamiento objetivo de: $3.994,19 \text{ UA} / 10.465,54 \text{ m}^2 = 0,381 \text{ UA/m}^2\text{s}$.

El índice de 0,381 UA/m²s del aprovechamiento objetivo de la UE2 atribuido en la redelimitación de 2009, en comparación con el aprovechamiento tipo del Sector que es de 0,50 UA/m²s, hace que la UE2 resulte con una atribución de aprovechamiento objetivo deficitaria, con una diferencia del 23,73% respecto al tipo del Sector, que incumple el límite máximo del 15% establecido en el art.36 RGU (aun en mayor proporción que en la propuesta del Modificado de Plan Parcial de 2007).

Asimismo, la UE 2 (en la propuesta resultante de la división adoptada por el Proyecto de Reparcelación de 2009) sigue siendo una unidad deficitaria en la medida que el aprovechamiento objetivo atribuido (0,381 UA /m²) es menor que el aprovechamiento subjetivo (0,45 UA/m²S). En concreto, presenta un déficit de 715,3 UA entre el aprovechamiento subjetivo teórico que corresponde a los titulares de esta unidad de ejecución ($10.465,54 \text{ m}^2 \times 0,45 = 4.709,45 \text{ UA}$) y el aprovechamiento objetivo realmente atribuido (3.994,15 UA). Este déficit de 715,3 UA, tampoco se asegura su compensación en el Proyecto de Reparcelación.



Imagen de la Delimitación de la UE-2, extraída del Plano “Determinaciones Plan Parcial” del Documento de Reparcelación del Sector Residencial ZR-I de Marinaleda (Sevilla).

De otra parte, la propuesta de redelimitación de unidades de ejecución (UE 1 y UE 2) que se realiza en el seno del Proyecto de Reparcelación de la UEI de 2009, presenta además un **déficit de cumplimiento en el requisito justificativo de la idoneidad técnica de las unidades de ejecución, al no resultar ámbitos de ejecución autónomos**. Y ello, porque la nueva delimitación de unidades de ejecución de 2009 adopta como base de la misma, no la estructura urbana resultante del Plan Parcial, sino la estructura parcelaria (al extender la delimitación de la UEI a las parcelas catastrales 17, 18 y 19 del polígono 9); ello hace, que la división rompa la parcela dotacional educativa y que exista algún tramo viario que queda interrumpidos, al quedar su trazado en las dos unidades, de modo que la coherencia funcional y autosuficiencia de ambas unidades adolece de graves deficiencias.

Finalmente, desde el punto de vista jurídico-formal, el Proyecto de Reparcelación de la UEI de 2009 que realiza la alteración de la delimitación de su propio ámbito (la UEI) y, correlativamente, de la UE2 lo hace sin estar legitimado en una previa aprobación del expediente administrativo específicamente habilitado por la LOUA para acometer la función de alteración de la delimitación. Dicho procedimiento específico es el establecido en el artículo 105 de la LOUA, que es el mismo que el dispuesto para la delimitación de unidades de ejecución.

Por tanto, la acumulación de incumplimientos sustantivos (las características legales que deben cumplir que cada unidad de ejecución y el impedimento de diferencias de aprovechamientos atribuidos con respecto al aprovechamiento medio del Sector cuando se pretenda una división del sector en dos unidades de ejecución) y defectos procedimentales, hacen que la propuesta de redelimitación de unidades de ejecución (UE 1 y UE 2) que contiene el Proyecto de Reparcelación de la UEI de 2009 no pueda seguir manteniéndose.

2.3. Análisis del cambio de sistema de actuación realizado con ocasión de la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la UEI aprobada en 2009.

Hay que recordar que el sistema de actuación establecido en el Plan Parcial, según consta en las Ordenanzas reguladoras modificadas publicadas en el BOP de 22 de agosto de 2007, es el de compensación. Y no consta que se haya constituido Junta de Compensación ni presentada iniciativa para su constitución.

Como se ha expuesto en los antecedentes, el Ayuntamiento en el año 2008, por Decreto de Alcaldía nº 50/2008, de 14 de noviembre, inicia el expediente de reparcelación por iniciativa pública de la UE I del Plan Parcial Residencial ZR-I. Este decreto no hace referencia a cuál es el concreto sistema de actuación que pretende desarrollarse mediante el proyecto de reparcelación.

En cualquier caso, la tramitación que sigue el expediente es la prevista en el Reglamento de Gestión Urbanística para un proyecto de reparcelación por el sistema de cooperación, lo que se acredita porque se acordó abrir un plazo de tres meses para que los propietarios pudieran presentar un proyecto de reparcelación, tal como determina el artículo 106 del citado RGU.

En este sentido, transcurrido dicho plazo, se procedió a encargar el proyecto de reparcelación por el propio Ayuntamiento, siendo aprobado inicialmente por resolución de la Alcaldía de 24 de marzo de 2009 y posteriormente, el día 30 de junio de 2009 se dicta Decreto de Alcaldía N.º 63/2009 por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación de la UEI (edicto BOP del día 21 de julio de 2009).

En consecuencia, no consta que existiera expediente administrativo previo para legitimar el cambio de sistema de compensación (previsto en el Plan Parcial vigente) a cooperación, que es el establecido en el artículo 106 de la LOUA (idéntico al que debe seguirse para una delimitación original de unidad de ejecución cuando no se contenga en el planeamiento)

Y en la hipótesis de que se pretendiese formular un proyecto de reparcelación dentro del sistema de compensación, el mismo se habría aprobado definitivamente sin previo acuerdo de aprobación de iniciativa para el establecimiento (aprobación de Bases de Actuación y Estatutos de Junta de Compensación) y aprobación de la constitución de la Junta de Compensación.

III. RECAPITULACIÓN Y ACCIONES NECESARIAS PARA LA REACTIVACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA UEI.

Como se ha acaba de exponer el proceso de aprobación del Proyecto de Reparcelación de la UEI de 2009, contiene importantes deficiencias que es preciso subsanar para la reactivación de la gestión de la UEI.

En resumen, esas deficiencias son de diversos órdenes:

- 1) En primer lugar, el Proyecto de Reparcelación de 2009 acomete una alteración de la delimitación de las UEI y UE2, establecida en el Plan Parcial sin estar habilitado en la previa aprobación del expediente previsto en el artículo 106 de la LOUA para llevar a cabo esta función. Resulta evidente que un proyecto de reparcelación no puede alterar la delimitación de su propia unidad y menos, aún la de la colindante.
- 2) En segundo lugar, aún en la hipótesis de que se hubiese tramitado previamente el correcto expediente administrativo, la nueva delimitación de las unidades de ejecución que realiza el Proyecto de Reparcelación de 2009 no cumple con los requisitos sustantivos exigidos en cuanto idoneidad técnica y de respeto del principio redistributivo (al establecer un índice de aprovechamiento objetivo para la UE2 con una diferencia superior al 15% respecto del aprovechamiento medio del Sector, en concreto, una diferencia del 23,73%).
- 3) En tercer lugar, se realiza el cambio del sistema de compensación a cooperación en el propio trámite de aprobación del Proyecto de Reparcelación, sin seguirse el procedimiento del artículo 106 de la LOUA.

De otra parte, se ha constatado que incluso la división del Sector ZR-I que realizó el Plan Parcial en 2007 en dos unidades de ejecución, presenta una deficiencia en el cumplimiento del requisito establecido en el artículo 36 del RGU, al producir una diferencia del 23,40% del índice de aprovechamiento objetivo de la UE2 respecto del aprovechamiento tipo (medio) del Sector, superior al límite del 15% establecido reglamentariamente.

Por tanto, a la vista de estas conclusiones, se hace necesario adecuar la gestión urbanística de la UEI a las exigencias legales de modo que cualquier cambio en las previsiones de ejecución realizadas en el Plan Parcial vigente (tanto en lo concerniente a una modificación del sistema de actuación, como a un ajuste en delimitación de las unidades de ejecución) se realice por los cauces previstos en la LOUA para ello y respetando los requisitos sustantivos establecidos. Sin esta adecuación previa, cualquier intento de subsanar el contenido del Proyecto de Reparcelación a las solas deficiencias indicadas por el Registrador de la Propiedad, sería una labor insuficiente, dado que los presupuestos de partida del Proyecto de Reparcelación no serían sólidos.

Por todo ello, se propone iniciar un expediente administrativo, que debe seguir el procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA, con una doble finalidad:

1º) Ajustar las delimitaciones de las unidades de ejecución UE1 y UE2 del Sector ZR-I.

2º) Determinar el sistema de cooperación para el desarrollo de la gestión urbanística en el ámbito de la UE I.

En los apartados siguientes, se incorpora la documentación técnica que expresa el contenido de ambas propuestas y su justificación.

IV. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE PROPUESTO DE LAS DELIMITACIONES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE1 Y UE2 ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL VIGENTE.

En coherencia con lo expuesto, en el presente capítulo se procede a describir y justificar la propuesta ajuste de las delimitaciones de las unidades de ejecución UE I y UE2 del Sector ZR-I, de Marinaleda.

Debe realizarse la precisión que la delimitación de unidades que, a estos efectos, se tiene como previa (punto de partida de la delimitación que es objeto de alteración), es la delimitación de unidades que se contiene en el Plan Parcialvigente (el resultante de la Modificación del mismo, aprobada definitivamente en 2007), dado que esta es la única división en unidades de ejecución operadas en el Sector que, hasta el momento, debe considerarse con validez, en la medida que la alteración de la delimitación de unidades de ejecución que incorporó el Proyecto de Reparcelación de 2009 debe tenerse por no realizada, dado que este instrumento no tiene atribuida legalmente la potestad de alteración de la delimitación.

4.1 Modos de delimitación de unidades de ejecución y posibilidades de alteración.

En principio, la delimitación de las unidades de ejecución puede realizarse de las siguientes formas:

- a) En el propio Planeamiento Urbanístico.
- b) Al margen del planeamiento, por un procedimiento específico en sede del proceso ejecución urbanística

En este sentido, establece el art. 106 de la LOUA, relativo a la delimitación de las unidades de ejecución, que:

“Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el Municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia”.

Por tanto, el procedimiento para la delimitación de unidades de ejecución es el siguiente:

1. Iniciación: de oficio por la Administración Urbanística Municipal o a instancia de interesado.
2. Aprobación inicial, con naturaleza de acto trámite, a fin de ordenar el trámite de información pública.
3. Sometimiento a información pública por plazo de 20 días hábiles mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y audiencia (con notificación del acuerdo de aprobación inicial) a los propietarios afectados.
4. Análisis de las alegaciones.

Según el segundo párrafo del artículo 106 de la LOUA, la modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

5. Aprobación definitiva por el Alcalde (conforme art.21.1.j. LRBRL).
6. Publicación de la aprobación definitiva en el BOP.

No obstante, interesa destacar, que **tanto la delimitación de la unidad de ejecución realizada en un instrumento de planeamiento como la efectuada con posterioridad por el procedimiento del art.106 de la LOUA puede ser alterada.**

Esta alteración o modificación de la unidad de ejecución se realiza por el mismo trámite que el previsto en el art.106 de la LOUA, y ello aun cuando la delimitación previa se haya realizado en el instrumento de planeamiento, como reconoce expresamente el art.36.1 párrafo final de la LOUA en relación con su artículo 18.1.

En efecto, el artículo 36.1 párrafo final de la LOUA dispone:

“La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución”.

Por su parte, el artículo 18 (Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos) de la LOUA, apartado 1 establece:

“1. Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan, podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación, conforme a los requisitos y reglas establecidos en esta Ley”.

En consecuencia, si bien el artículo 18 de la LOUA habilita que un instrumento de planeamiento (como es un Plan Parcial) pueda contener (potestativamente) la delimitación de unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación de las mismas, esta determinación (en atención, a que no es una determinación necesaria del instrumento de planeamiento) la LOUA habilita en su artículo 36.1 que puede ser alterada (sin necesidad de que se siga el mismo trámite que el que se

ajustó el Plan Parcial para su aprobación) mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA (cuya función original es la delimitar las unidades de ejecución)

4.2 Justificación de la nueva propuesta de división de las unidades de ejecución UE1 y UE2 del Sector ZR-I.

La propuesta parte de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial vigente (sin alteración de los contenidos edificatorios de las distintas manzanas) así como del sistema de estructura urbana que se deduce de dicha ordenación, y sobre esta base se propone la siguiente división, que en realidad sólo supone un ajuste mínimo de la delimitación previa vigente, dado que únicamente lo que hace es incorporar en el ámbito de la UE1 original la completa superficie del vial de borde que lo separaba de la UE2.

Por tanto, la Propuesta de nueva delimitación de unidades es la siguiente:

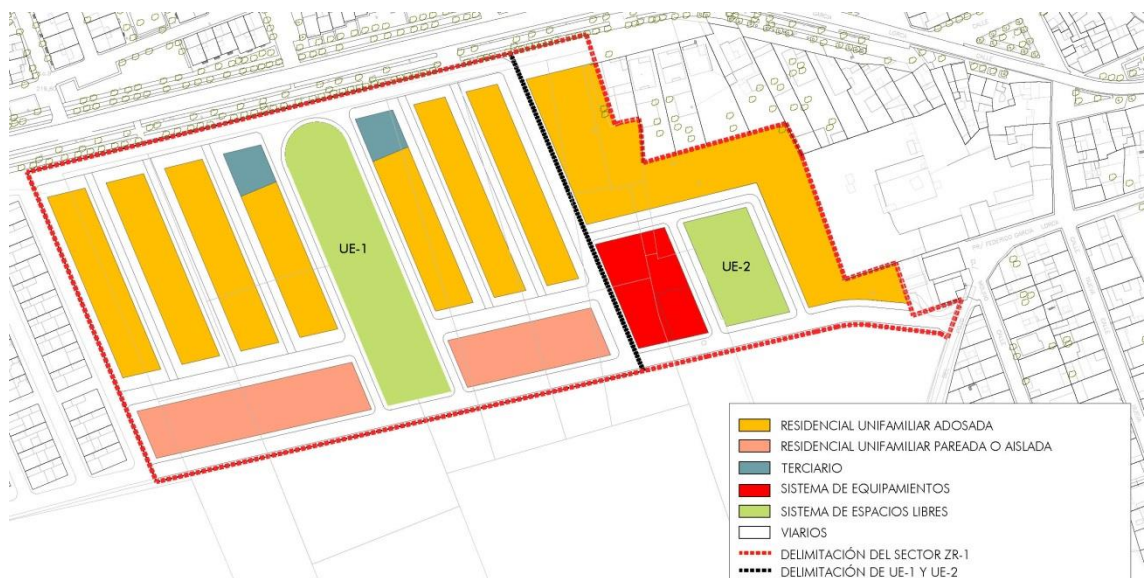


Imagen nueva propuesta de delimitación de las unidades de ejecución UE1 y UE2 del Sector ZR-I de Marinaleda.

La UE.1:

- Superficie: 36.849 m²
- Edificabilidad atribuida: 19.426,80 m²t (mantiene la misma edificabilidad que atribuía a la UE 1, el Plan Parcial).
- Aprovechamientos Objetivo Real (conforme resulta de la ordenación del Plan Parcial): 19.426,80 UA (77,01 % del Aprovechamiento Objetivo Total del Sector).
- Índice del Aprovechamiento Objetivo de la UE1: 0,527 UA/m²s.

La UE 2:

- Superficie: 13.611 m².
- Edificabilidad atribuida: 5.798,44 m²t (mantiene la misma edificabilidad que atribuía a la UE 2, el Plan Parcial).

- Aprovechamiento Objetivo Real (conforme la ordenación del Plan Parcial): 5.798,44UA (22,99 % del aprovechamiento Objetivo Total del Sector se mantiene inalterado el atribuido a esta UE por el Plan Parcial).
- Índice del Aprovechamiento Objetivo de la UE2: 0,426 UA/m2s.

Un análisis de la delimitación de las dos unidades de ejecución que se propone permite concluir que ambas (la UE1 y la UE 2) cumplen el requisito de idoneidad técnica: dado que la división se realiza definiendo dos ámbitos de ejecución teniendo presente la estructura viaria, sin romper manzanas edificables ni parcelas dotacionales, por lo que son dos unidades de ordenación y ejecución autónoma.

La división propuesta cumplimenta el requisito distributivo, al situarse la diferencia de aprovechamientos entre ambas unidades de ejecución en función de sus superficies con respecto al aprovechamiento medio del sector sin superar el umbral del 15% establecido en el artículo 36 del RGU.

La UE.1:

- Superficie: 36.849 m2s
- Aprovechamientos Objetivo Real: 19.426,80 UA.
- Índice del Aprovechamiento Objetivo de la UE1 ($19.426,80 \text{ UA} / 36.849 \text{ m}^2$) =
- 0,527 UA/m2s.
- Diferencia de aprovechamientos con respecto al Aprovechamiento Tipo del Sector: 5,46% (exceso)

La UE 2:

- Superficie: 13.611 m2s.
- Aprovechamiento Objetivo Real: 5.798,44UA.
- Índice del Aprovechamiento Objetivo de la UE2 ($5.798,44 \text{ UA} / 13.611 \text{ m}^2$):
- 0,426 UA/m2s.
- Diferencia de aprovechamientos con respecto al Aprovechamiento Tipo del Sector ($0,426/0,50$): 14,78% (defecto).

Respecto al aprovechamiento subjetivo (teórico) que le corresponde a los titulares de la UE 2, esto, es, 6.124,95 UA (resultado de multiplicar la superficie de la UE, por el 90% del aprovechamiento tipo del sector), se atribuye un aprovechamiento objetivo de 5.798,44 UA; lo que supone un déficit de 326,51 UA, que es resultado mucho menor que en las divisiones anteriores (así, en la división propuesta en el Plan Parcial de 2007, el déficit, sobre el aprovechamiento subjetivo de la UE2 alcanzaba las 1.011,3 UA, y 715,3 UA en la redelimitación que pretendió realizar el Proyecto de Reparcelación de 2009).

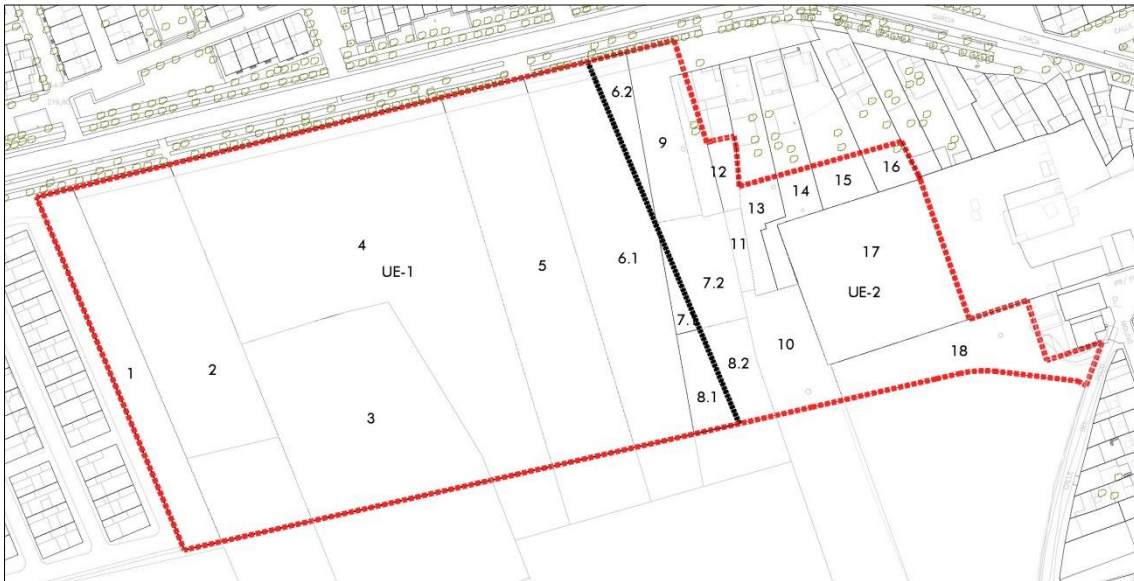
En cuanto a la viabilidad económica, debe recordarse que el Plan Parcial vigente de 2009 (en desarrollo de las NNSS) establece para el conjunto del Sector una edificabilidad suficiente para hacer frente a los costes de urbanización.

Para asegurar esa viabilidad económica, se mantienen las compensaciones económicas que entre las dos unidades sobre reparto de cargas de urbanización “compartidas” que se establecía en el Plan Parcial sobre la base del

reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

- La aprobación de la delimitación de la unidad supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno, siempre que la ordenación pormenorizada esté establecida, como ocurre en el presente caso.

4.3. Relación de parcelas catastrales incluidas en cada unidad de ejecución según la propuesta.

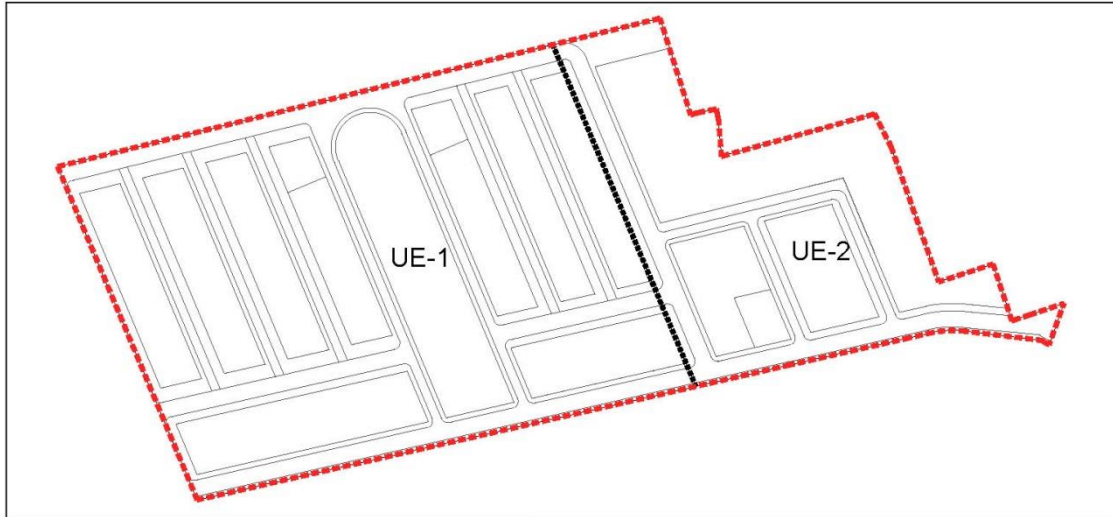


PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS EN UE-1	SUP. (m ²)
1	2.420
2	6.185
3	5.618
4	11.427
5	5.524
6.1	4.855
7.1	219
8.1	601
TOTAL (m²)	36.849

PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS UE-2	SUP. (m ²)
6.2	598
7.2	1.105
8.2	719
9	1.325
10	1.352
11	219
12	761
13	515
14	510
15	409
16	307
17	3.776
18	2.015
TOTAL (m²)	13.611

4.4. Comparativa nueva propuesta de división de las unidades de ejecución UE1 y UE2 del Sector ZR-I en relación con las divisiones antecedentes.

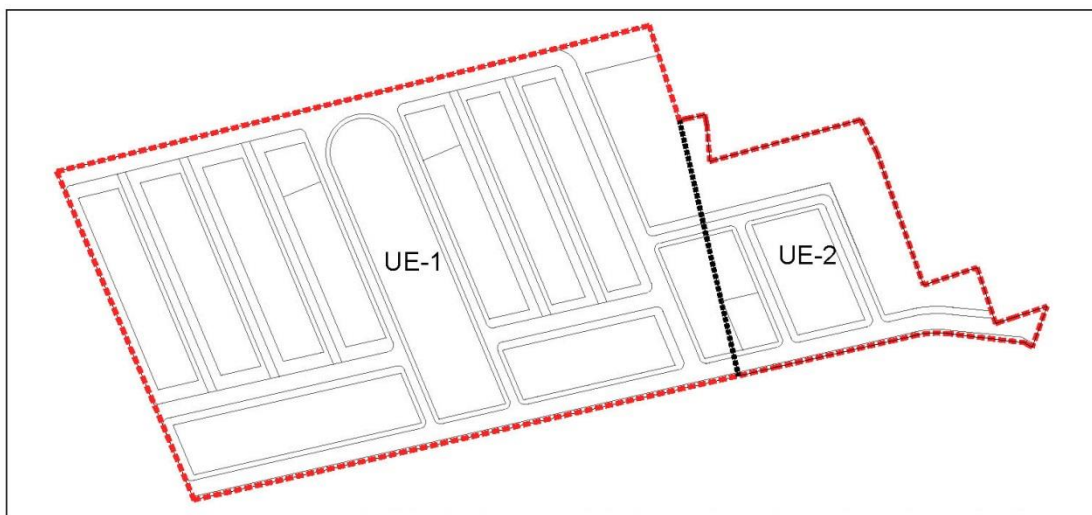
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN PLAN PARCIAL DE 2007



P.PARCIAL 2007

Ámbito	Sup. (m ² s)	Edif. (m ² t)	Nº viv.	C(m ² s/m ² t)	IA(Ua/m ² s)	Diferencia	Aprov.
UE-1	35.317,56	19.426,80	85	0,550	0,550	0,050	10,03%
UE-2	15.142,92	5.798,44	15	0,383	0,383	0,117	23,40%
Sector	50.460,48	25.225,24	100	0,500	0,500		

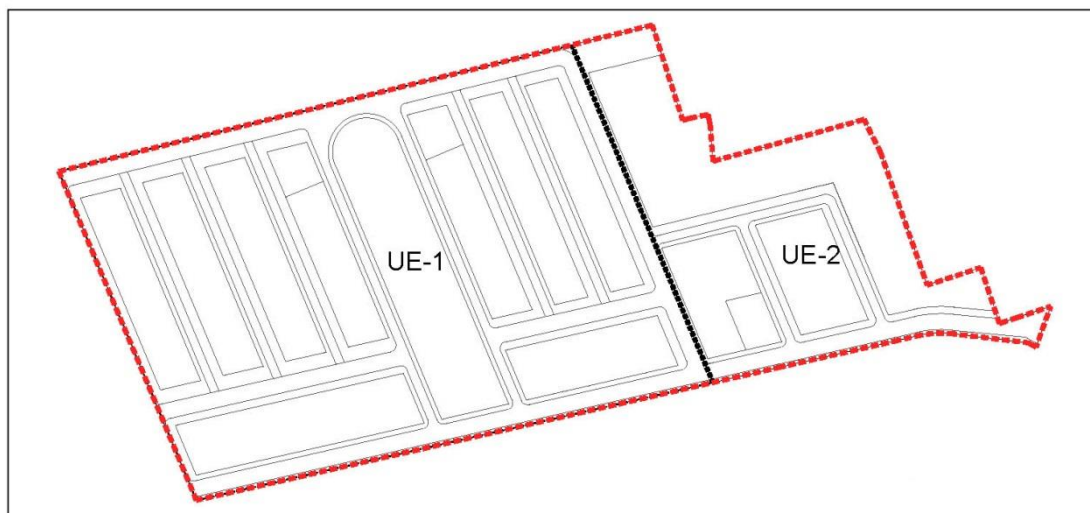
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE 2009



P.REPARCELACIÓN 2009

Ámbito	Sup. (m ² s)	Edif. (m ² t)	Nº viv.	C(m ² s/m ² t)	IA(Ua/m ² s)	Diferencia	Aprov.
UE-1	39.984,94	21.231,05	94	0,531	0,531	0,031	6,22%
UE-2	10.475,54	3.994,19	6	0,381	0,381	0,119	23,73%
Sector	50.460,48	25.225,24	100	0,500	0,500		

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN 2018



PROPUESTA DELIMITACIÓN UEs 2018

Ámbito	Sup. (m ² s)	Edif. (m ² t)	Nº viv.	C(m ² s/m ² t)	IA(Ua/m ² s)	Diferencia Aprov.
UE-1	36.849,00	19.426,80	85	0,527	0,527	0,027 5,46%
UE-2	13.611,00	5.798,44	15	0,426	0,426	0,074 14,78%
Sector	50.460,00	25.225,24	100	0,500	0,500	

V. LA PROPUESTA DE DETERMINAR COMO SISTEMA COOPERACIÓN EN SUSTITUCIÓN DEL DE COMPENSACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE I.

5.1. La capacidad de la Administración de determinar el sistema de actuación.

Existen tres sistemas de actuación previstos en la LOUA para la gestión de las unidades de ejecución: el sistema de compensación, el sistema de cooperación y el sistema de expropiación.

La determinación del sistema de actuación es una decisión que corresponde a la Administración (art.86.a LOUA). Cuando se determina por vez primera un sistema, existe libertad de elección sin perjuicio de que deba justificarse atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador; la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella (art.108 LOUA)

En efecto, el artículo 108.1 de la LOUA establece que

“Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso mediante elección motivada entre los tres sistemas de actuación de acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 de esta Ley, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la

Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella”.

Según la legislación vigente el sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución (conforme prevé el art.107.2 de la LOUA), esto es por el procedimiento del art.106 de la LOUA.

En efecto, el artículo 107.2 de la LOUA, dispone:

“2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.”

Por tanto, lo ordinario es que la determinación del sistema de actuación se realice por vez primera en el momento en que se elabora la ordenación pormenorizada o, bien, en el momento posterior, justificando en cualquiera de ambos casos, la elección del mismo.

En el presente caso, el sistema de actuación de la UEI del Sector ZR-I, se determinó con ocasión de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial de este Sector ZR-I, estableciéndose el sistema de compensación.

5.2. La capacidad de alterar un sistema de actuación previamente determinado.

Ahora bien, una vez determinado un sistema de actuación, la legislación habilita a la alteración del mismo, si bien con la adecuada motivación. E, incluso, en algunos casos, la ley establece la obligatoriedad de su sustitución.

Como cuestión previa hay que comentar que la LOUA diferencia entre determinación del sistema y establecimiento del sistema; la determinación es la elección de uno de los tres sistemas de gestión (compensación, cooperación o expropiación); el establecimiento, es la verificación de que el sistema determinado se implementa con la identificación del agente responsable de la gestión encaminada al cumplimiento de los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística.

En efecto, el artículo 108.2 de la LOUA, dispone:

“El sistema de actuación quedará establecido:

a) En el sistema de expropiación, (...).

b) En el sistema de cooperación, con el acuerdo de iniciación del sistema.

c) En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias, con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, o con la aprobación de la iniciativa formulada por el agente urbanizador, conforme al artículo 131.3”.

Pues bien, la alteración del sistema de actuación que haya sido determinado por la Administración puede ser objeto de alteración tanto si ha sido establecido como si no ha llegado a esta fase.

Así, de una parte, la LOUA regula expresamente una alteración necesaria del sistema de actuación previamente determinado y establecido, como es el caso del sistema de compensación cuando se constata el incumplimiento de los deberes por los titulares constituidos en Junta de Compensación, debiendo procederse obligatoriamente a su sustitución. Esta regulación se contiene en el artículo 109.2 y 110 de la LOUA.

De otra parte, la legislación urbanística también prevé la posibilidad de sustituir el sistema determinado, cuando el mismo no ha llegado a establecerse, y ello sin necesidad de constatar el incumplimiento de los deberes vinculados, sino simplemente cuando se verifica que no existe iniciativa para su establecimiento (es decir, para su desarrollo); es el supuesto regulado en el artículo 109.1 de la LOUA, previsto para los casos de determinación del sistema de compensación, pero que puede aplicarse a cualquiera de los sistemas como se deduce de la regulación del artículo 155.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y del artículo 36.1 párrafo final de la LOUA.

En efecto el artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística (aprobado por R.D. 3299/1978, de 25 de agosto) es una norma aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (con carácter supletorio conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la LOUA) y dispone en su apartado 1 que *“el sistema de actuación establecido en el plan o programa de actuación urbanística o fijado al delimitar el polígono o unidad de actuación podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a los mismos trámites que los establecidos en este Reglamento para la delimitación de polígonos”*. Debe tenerse presente que la utilización del término “establecido” por el RGU debe ser interpretado como sinónimo de “determinado” en el marco de la LOUA, dado que en el RGU.

El artículo 109 de la LOUA (relativo a la sustitución del sistema de compensación) dispone:

“1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.”

Por tanto, cuando el sistema previamente determinado no ha llegado a estar establecido, no se precisa seguir el procedimiento de declaración de incumplimiento (establecido en el artículo 110 de la LOUA), sino sólo el procedimiento ordinario del artículo 106 de la LOUA, sin perjuicio de que sea una decisión motivada.

En consecuencia, tanto la determinación del sistema de actuación realizada en el instrumento de planeamiento como la efectuada con posterioridad puede ser modificada por el mismo procedimiento que el previsto para la delimitación de unidades de ejecución en el art.106 de la LOUA, como también puede alterarse la propia delimitación de la unidad de ejecución.

Quiere decirse que aun cuando la determinación del sistema se haya realizado en el instrumento de planeamiento, esta alteración o modificación del sistema se podrá realizar por el mismo procedimiento de ejecución urbanística que el previsto en el art.106 de la LOUA.

En efecto, el art.36.1 párrafo final LOUA, relativo al régimen de innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento señala:

“La modificación de las previsiones a las que se refiere el art.18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución”

Las previsiones a que se refiere el art.18.1 LOUA no son otras que las delimitaciones de las unidades de ejecución y fijación del sistema de actuación cuando se incorporan en el planeamiento. Como ya se ha expuesto, estas determinaciones pueden facultativamente estar incluidas en los instrumentos de planeamiento, aun cuando no son contenidos necesarios de los mismos; por tanto, la alteración de las previsiones de los planes en estas materias (delimitación de unidades y determinación del sistema de actuación), en la medida que no son determinaciones preceptivas (sino potestativas de los mismos) no siguen el procedimiento ordinario de innovación de los instrumentos de planeamiento, sino que se reconducen hacia al procedimiento natural de los instrumentos de ejecución establecido en el art.106 de la LOUA. En otras palabras, en sí misma, suponen una innovación de una determinación de ejecución (de carácter potestativa) establecida en los instrumentos de planeamiento que se realiza por un procedimiento específico: a través del procedimiento general previsto en la ley andaluza para la delimitación de unidades de ejecución.

Por ello, en la legislación vigente andaluza puede alterarse el sistema de actuación previamente determinado (aun en el supuesto de que éste se haya fijado en el contenido de un Plan Parcial) siguiendo idéntico procedimiento que el dispuesto en el artículo 106 de la LOUA (salvo en el caso de que cuando el sistema previamente determinado sea el de compensación y el mismo haya llegado a la fase de establecimiento, en cuyo caso, el cambio de sistema debe operarse por el procedimiento de declaración de incumplimiento del artículo 110 de la LOUA).

5.3. La justificación del cambio de sistema de compensación de la Unidad de Ejecución I del Sector ZR-I a cooperación.

El sistema de actuación de la UEI del Sector ZR-I, se determinó con ocasión de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial de este Sector ZR-I, estableciéndose el sistema de compensación (BOP de 22 de agosto de 2007).

El sistema de compensación determinado en la UEI nunca se llegó a establecer, dado que no se presentó iniciativa privada alguna para la constitución de la Junta de Compensación.

Como se ha expuesto en el apartado 2.3 anterior, el cambio de sistema a cooperación promovido por el Ayuntamiento en el año 2008 y culminado con la

aprobación del Proyecto de Reparcelación (resolución de 30 de junio de 2009) no se instrumentó adecuadamente, dado que no siguió el procedimiento establecido en el artículo 106 de la LOUA exigido por el artículo 109.I de la LOUA.

Por ello, se parte en el presente documento como sistema actual determinado para el desarrollo de la unidad de ejecución UEI el de compensación. Pero este sistema no es el adecuado para la gestión de esta unidad de ejecución, por lo que se propone su sustitución por el de cooperación por los siguientes motivos:

Primero.- Desde la aprobación del sector de suelo urbanizable en las NNSS de 1994 y su modificación en 2001, la iniciativa privada nunca manifestó interés en protagonizar el desarrollo urbanístico del mismo, de modo que fue la iniciativa municipal la que permitió la formulación del Plan Parcial.

Debe tenerse presente que la capacidad de presentar la iniciativa para el establecimiento (con la presentación de proyecto de estatuto de Junta de Compensación y Bases de actuación) se pudo realizar desde el momento en que se aprobó la Modificación de las NNSS de 2001, dado que en la misma sesión quedó aprobado el Plan Parcial de ordenación del mismo, sin que durante todo ese tiempo hasta 2007 (fecha de aprobación definitiva no se presentó. Tampoco se presentó tras la aprobación de 2007 del Modificado de Plan Parcial hasta que el Ayuntamiento adoptó el acuerdo de activar el Proyecto de Reparcelación.

Segundo.- La estructura de la propiedad del ámbito de la Unidad de Ejecución I, en lo concerniente a titulares privados de suelo se presenta dividida, limitando así la capacidad de gestión de los agentes privados.

Tercero.- Es de interés general para el Ayuntamiento (en cuanto Administración Urbanística actuante) conseguir el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº I del Sector:

- a) Porque el cumplimiento posibilita la consecución de que el suelo previsto para el crecimiento urbano del municipio sea efectivamente urbanizado, de modo que pueda destinarse a los fines de interés general que justificaron su clasificación urbanística de urbanizable; principalmente, el uso residencial de modo que las necesidades derivadas de la demanda de vivienda puedan satisfacerse.
- b) Porque el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el ámbito de la UEI, posibilitará la cesión al Ayuntamiento de las parcelas dotacionales de uso público (en este caso, integrantes del sistema de espacios libres) previstas por el planeamiento en el ámbito y además completamente urbanizadas.
- c) Porque el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en el ámbito de la UEI, posibilitará que el Ayuntamiento, en cuanto representante de la comunidad, pueda recibir a título gratuito (además de las parcelas que le corresponden el proceso redistributivo como titular de terrenos) parcelas edificables urbanizadas que representen el 10% del aprovechamiento objetivo. De esta forma se da cumplimiento al mandato constitucional establecido en el

artículo 47 de la “comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

Cuarto.- Es de interés específico para el Ayuntamiento (en cuanto titular mayoritaria de terrenos) conseguir el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución nº I del Sector, posibilitando así poder ofertar suelo urbanizado a precios, sin especulación, para satisfacer las necesidades de vivienda del municipio.

Por ello, se precisa establece aquel sistema que permita al Ayuntamiento asumir la gestión de esta unidad de ejecución.

Quinto.- La mayor parte de los procesos de transformación urbanística realizados en el municipio han sido promovidos por el Ayuntamiento, por lo que ha acreditado su capacidad de asumir la gestión.

Sexto- El sistema de cooperación no excluye a los titulares de suelo del proceso de transformación urbanística, sino que únicamente supone que es la Administración quien asume la gestión facilitando así que pueda aquellos cumplir con sus obligaciones urbanísticas.

En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Después de ejecutado el Plan, previas las cesiones obligatorias y el pago del coste de la urbanización, los titulares de suelo obtendrán los solares resultantes. Así pues en el Sistema de cooperación, como en el de Compensación, y a diferencia del Sistema de expropiación, los propietarios de los terrenos conservan sus derechos si bien están sujetos al cumplimiento de las cargas urbanísticas.

Séptimo.- El sistema de cooperación permite (artículo 123.3 LOUA) la concertación con los propietarios, permitiendo ajustar el modo de cumplimentar los deberes urbanísticos a sus circunstancias, posibilitando el abono de la urbanización con la entrega de parte de la edificabilidad.

Además el sistema de cooperación permite que los propietarios, si así lo solicitan, puedan colaborar con la Administración en la gestión mediante la constitución de la correspondiente asociación administrativa.

Por tanto la nota característica del sistema de cooperación es que la ejecución de las obras de urbanización corresponde a la Administración, si bien se admite la posibilidad de constituir Asociaciones administrativas de propietarios con la finalidad de colaborar con ésta. Estamos, por tanto, ante una ejecución del planteamiento mixta, llevada a cabo por la Administración, a diferencia del Sistema de Compensación en el que la ejecución del planeamiento se realiza por los propietarios.

Por todo lo expuesto, queda justificada la propuesta de cambiar el previo sistema de compensación por el de compensación para el desarrollo de la Unidad de Ejecución I del Sector ZR-I de las NNS de Marinaleda.

El cambio de sistema de actuación no tiene incidencia alguna en el estudio económico-financiero del Plan Parcial:

- a) En la medida que se mantienen la ordenación establecida en el mismo, se mantiene la distribución de costes de urbanización compartidos establecidos en el artículo 9 de las Ordenanzas del Plan Parcial vigente (2007). En efecto, al mantenerse el aprovechamiento objetivo de cada una de las Unidades de Ejecución establecido por el citado Plan Parcial, siguen siendo válidas las cuotas de distribución fijadas en su apartado 3, en función del aprovechamiento objetivo de cada UE.
- b) El hecho de que el Ayuntamiento asuma la gestión urbanística no significa que el Ayuntamiento deba hacer frente a todas las obligaciones de urbanización, sino sólo aquellas que le corresponde en cuanto titular privado de terrenos en el seno de la unidad de ejecución.

VI. PROPUESTA INICIAL DE BASES PARA LA GESTIÓN POR COOPERACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-I DEL SECTOR ZR-I.

En el acuerdo de aprobación definitiva de la determinación del sistema de cooperación para la UE-I, se establecerán las bases de gestión del sistema con la finalidad de que el (nuevo) Proyecto de Reparcelación se redacte de conformidad con las mismas.

En este sentido se recuerda que el art.123.2 de la LOUA dispone:

“Al determinar la actuación por el sistema de cooperación, la Administración deberá regular el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos previstos para la urbanización.

A tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a los propietarios interesados para que, en plazo de 15 días, opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos.”

Los propietarios que no hubieren efectuado dicha opción, o que rechazaran el sistema, quedan vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámite”.

Debe entenderse que el acuerdo en el que debe realizarse el requerimiento a los propietarios (para que estos se pronuncien en el plazo de 15 días hábiles sobre su opción de forma de asunción de los gastos del sistema) es el acuerdo de aprobación definitiva de determinación del sistema de cooperación.

No obstante, en el presente epígrafe se realiza un avance de las bases de gestión del sistema de cooperación, con la finalidad de que el propio trámite de información pública y audiencia a los interesados que debe someterse el

expediente de cambio de sistema de actuación de la UE I (de manera simultánea, al procedimiento de ajuste de la delimitación de la división de unidades de ejecución UE I y UE2 del Sector ZR-I), los mismos puedan conocerlas y realizar las alegaciones y sugerencias pertinentes antes de adoptar el acuerdo final.

En consecuencia, se formula la **siguiente propuesta de bases de gestión del sistema de cooperación:**

A. Los deberes de los propietarios

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución I están obligados al cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para el suelo urbanizable ordenado.

Estos deberes son:

- 1) El deber de ceder a favor del Ayuntamiento de forma gratuita y libre de carga, los terrenos calificados en el planeamiento con destino a usos públicos (espacios libres, equipamientos y viario).
- 2) El deber de ceder al Ayuntamiento los terrenos de forma gratuita y libre de costes de urbanización los terrenos en que deba localizarse el 10% del aprovechamiento medio que le corresponde a la Administración Urbanística en concepto de su derecho a la participación de la comunidad en la recuperación de las plusvalías generadas por la actividad de planificación urbanística.

El derecho municipal por este concepto (10% del Aprovechamiento Tipo) de recuperación de plusvalías, en el ámbito conjunto del Sector es de 2.522,52 UA; de los cuales, corresponden directamente a la UE I, un parcial de 1.842,45 UA, que el 10% del aprovechamiento medio aplicado a la superficie de UEI ($10\% \times 36.849 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ UA/m}^2\text{s}$).

- 3) El deber de cesión de parcelas con destino a materializar los excesos de aprovechamientos que tenga la unidad de ejecución UE I respecto al aprovechamiento medio del área de reparto.

Los excesos de aprovechamientos que tiene la UEI respecto al Aprovechamiento Medio (Tipo del Sector) son de 1.002,80 UA; que es el resultado de restar a 19.426,80 (aprovechamiento objetivo de la UEI), la cantidad de 18.424,5 UA ($=36.849 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ UA/m}^2\text{s}$), es decir, el aprovechamiento tipo del Sector aplicado a la superficie de la UEI.

No obstante, si bien estas 1.002,80 UA reciben la denominación de excesos respecto al aprovechamiento tipo la UE I, en realidad **una parte de ellas, 686,29 UA correspondientes al derecho municipal (que se genera en el Sector) en la parte del 10% el aprovechamiento tipo aplicable a la superficie de la UE2** (pero que no se puede materializar en ésta, debido que cuenta con

un aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo de los titulares de la misma) **y el restante, 326,51 UA, se corresponde con el defecto de aprovechamiento subjetivo que tienen los titulares de la UE2.**

- 4) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, procediendo a la reparcelación material de los terrenos o en su caso a compensar económicamente los excesos de aprovechamientos urbanísticos adjudicados respecto al Aprovechamiento Medio.
- 5) El deber de proceder a costear la urbanización de los terrenos de la unidad de ejecución.

Los propietarios deben contribuir proporcionalmente a la financiación de los siguientes costes de urbanización de la UEI:

- Obras de los viales interiores de la UEI.
- Obras de saneamiento.
- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua
- Obras de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
- Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicos.
- Gastos de gestión del sistema de actuación.
- Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

Igualmente deben hacer frente en proporción al 77,01% de los siguientes costes de urbanización compartida (conforme al artículo 9 de las Ordenanzas del Plan Parcial)

- Documentos técnicos: comprende los costes de los instrumentos técnicos de planeamiento y ejecución comunes: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- Ejecución del nudo de enlace del sector con la Ctra A-3388.
- Ejecución del enlace del Sector con la red exterior de abastecimiento de agua.
- Ejecución del “desmantelado de la red de agua existente que cruza el Sector”.
- Ejecución de la red de media tensión.
- Ejecución del Centro de Transformación.

Recientemente se ha redactado un Proyecto de Urbanización de la UE-I (octubre de 2017), calculando un coste de urbanización de 2.995.559,01 €, como

presupuesto de contrata. No obstante, el citado Proyecto de Urbanización de la UEI debe ser ajustado, en función de la delimitación definitiva de la unidad.

Los gastos de urbanización y gestión se estimarán en el mismo acto en que se apruebe definitivamente la determinación del sistema de cooperación UEI, sin perjuicio de su ajuste final en el Proyecto de Reparcelación.

B. Los derechos de los propietarios.

Los propietarios de la UE I tendrán derecho a la adjudicación de parcelas resultantes con una edificabilidad atribuida equivalente a aplicar a la superficie de su parcela actual el 90% del aprovechamiento Medio del Área de Reparto mediante el abono en metálico al Ayuntamiento de los costes de urbanización que proporcionalmente le correspondan así como de las indemnizaciones sustitutorias que procedan destinadas a garantizar el principio de compensación urbanística.

Los aprovechamientos urbanísticos subjetivos del conjunto de los titulares de terrenos de la UE I son:

36.849 m² (superficie de terrenos de la UEI) x 0,50 UA/m²s (Aprovechamiento Tipo) x 90% = **16.582,05 UA.**

Como quiera que el total de Aprovechamientos Objetivos de la UE I es de 19.426,80 UA, ello significa que el resto de aprovechamientos (**2.844,75 UA**), son aprovechamientos pertenecientes a la Administración Urbanística, ya sea en concepto de 10% o de excesos.

C. Abono de costes de urbanización por los propietarios.

En la propia resolución de aprobación definitiva de la determinación del sistema de cooperación de la UEI, se realizará el requerimiento a los propietarios para que decidan en el plazo de 15 días hábiles tras la recepción de la comunicación si realizan el pago en metálico de los costes de urbanización y gestión del sistema, o si por el contrario, realizan el pago mediante entrega de parte de la edificabilidad que les corresponda.

De no asumir el propietario el pago de los costes de urbanización en metálico, (mediante el abono de los correspondientes cuotas) los gastos de urbanización serán asumidos por la Administración Urbanística (el Ayuntamiento), quien tendrá derecho, en compensación a esta asunción de gastos, a la adjudicación de un aprovechamiento urbanístico adicional por idéntico valor económico al de los costes de urbanización financiados, quedando, en consecuencia, disminuida la edificabilidad patrimonializable por el propietario en esa cuantía.

A tal fin, en el acuerdo de aprobación definitiva se establecerá el valor de la unidad de aprovechamiento urbanístico que debe servir de base para establecer la compensación del abono de los costes de urbanización mediante la entrega de parte de la edificabilidad.

El valor de este aprovechamiento se calculará conforme a valores similares establecidos por el Ayuntamiento en otras actuaciones urbanísticas análogas, sin perjuicio de la actualización de valores.

Para aquellos propietarios que manifiesten su interés (con ocasión del requerimiento) de satisfacer las cuotas en metálico, deben tener presente en cuanto al momento en que hayan de ser satisfechas las cuotas de urbanización lo siguiente: una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, podrá requerirse el pago anticipado del importe de las inversiones a realizar en los seis meses siguientes (art. 124.a LOUA y 189.I RGU). Este pago, conforme al art. 189.I RGU, ha de realizarse en el plazo de un mes desde el requerimiento formulado a tal efecto por la Administración actuante. Transcurrido dicho plazo la Administración puede proceder a su exacción por vía de apremio.

En relación con la forma de pago, debe ser al contado, si bien, como excepción, la Administración puede conceder fraccionamientos o aplazamientos a solicitud de los interesados, «cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen». Ahora bien en ningún caso se les podrá conceder un aplazamiento o fraccionamiento del mismo a aquellos propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización (art. 190 RGU).

Conforme al art. 190.2 y 3 RGU, los aplazamientos que se concedan no podrán ser superiores a cinco años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente, a juicio de la Administración. Dichos aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán anualmente a favor de la Administración actuante, el tipo de interés legal del dinero.

D. Reglas para la adjudicación de las fincas resultantes

- 1) Preferencia por la adjudicación de las fincas resultantes en el lugar más próximo al de las aportadas (correspondencia), siempre que el Plan Parcial lo permita (art. 102.I.d LOUA y 95 RGU).
- 2) Las parcelas adjudicadas deben tener un aprovechamiento urbanístico real proporcional al aprovechamiento subjetivo del adjudicatario, salvo las excepciones que a continuación se expresan:
 - a) La finca mínima que puede ser objeto de adjudicación nunca será inferior a la parcela mínima edificable (art.93.I RGU). No obstante podrá adjudicarse como finca independiente edificable una parcela inferior a la mínima en un porcentaje no superior al 15% cuando se localice entre edificaciones que deban mantenerse (art.93.2 RGU).
 - b) Preferencia por la permanencia de las fincas edificadas: no son objeto de nueva adjudicación los terrenos edificados compatibles con el Plan Parcial, sin perjuicio de la regularización de linderos que procedan; si sólo están parcialmente edificados, puede ser objeto de adjudicación la superficie libre (art.89 RGU).

- c) También se adjudicarán a sus dueños las parcelas con edificios no ajustados a planeamiento siempre que no deban ser demolidos ni destinados a usos incompatibles (art.90 RGU).
 - d) Salvo los casos en que exista edificación, no se realizarán adjudicaciones que excedan del 10% de los derechos subjetivos del adjudicatario.
- 3) Si se producen diferencias en exceso o defecto, tendrá que ser compensadas económicamente.
 - 4) Si no tienen derecho suficiente para merecer la adjudicación en exclusiva de una finca que cumpla la parcela mínima, se adjudicará en pro indiviso con otros titulares. Ahora bien si su derecho no alcanza al menos el 15% de la parcela mínima, no será objeto de adjudicación en proindiviso sino de compensación económica sustitutiva (art.94 RGU).

E. Otros criterios de gestión.

- 1) La gestión del sistema de actuación se realizará por el Ayuntamiento de forma directa conforme a lo previsto en el art.123.I.B.a de la LOUA, sin incorporar la figura el agente urbanizador, sin perjuicio de que la ejecución de la obra urbanizadora se encomiende a un contratista seleccionado por los procedimientos previstos en la Ley de Contratos del Sector Público.
- 2) Se reconoce la facultad de que los propietarios puedan instar la constitución de una entidad urbanística colaboradora (Asociación Administrativa de propietarios) con alcance consultivo e informativo.

VII. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA APROBACIÓN DEL AJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y LA DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE COOPERACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-I DEL SECTOR ZR-I.

Tanto, la resolución de ajuste de la delimitación de las unidades de ejecución UE I y UE2 del Sector ZR-I, como la de determinación del sistema de cooperación para la UE I, se ajustan al mismo procedimiento el contenido en el artículo 106 de la LOUA, por lo que pueden adoptarse conjuntamente ambas resoluciones siguiendo el siguiente trámite a incoar de oficio por el Ayuntamiento:

- Aprobación inicial (decreto de Alcaldía), con naturaleza de acto trámite, a fin de ordenar el trámite de información pública.
- Sometimiento a información pública por plazo de 20 días hábiles mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y audiencia (con notificación del acuerdo de aprobación inicial) a los propietarios afectados.

Además de poder realizar alegaciones respecto de las propuestas de nueva delimitación de unidades de ejecución y sobre determinación del sistema de cooperación para la UEI, los interesados podrán alegar sobre el contenido de

la Propuesta de Bases de gestión que se realiza en este documento en el epígrafe VI anterior.

- Aprobación definitiva por el Alcalde (conforme art.21.1.j. LRBRL) tanto del ajuste de la delimitación de unidades de ejecución del Sector ZR-I, como de la determinación del sistema de cooperación de su UE-I, así como de las bases del sistema de cooperación de la UEI.
- Publicación de la aprobación definitiva en el BOP y notificación a interesados

Con ocasión de la resolución de aprobación definitiva del ajuste de las delimitaciones de las unidades de ejecución UE1 y UE2 del Sector ZR-I, y de la aprobación definitiva de la determinación del sistema de cooperación para la UE I, debe realizarse el requerimiento establecido 123.2 de la LOUA a los titulares de suelo de esta unidad para que opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos de urbanización de la UE-I.

Se aconseja adoptar, asimismo, en la misma resolución de determinación del sistema de cooperación un pronunciamiento complementario sobre inicio de la ejecución del sistema de cooperación de esta unidad y se otorgará un plazo de tres meses (según lo previsto en el artículo 106 del Reglamento de Gestión Urbanística) para que los propietarios que estén interesados puedan presentar un Proyecto de Reparcelación. En otro caso, una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento lo formulará de oficio.

No obstante, el Ayuntamiento (además de su legitimación como Administración actuante) puede en cuanto titular privado de terrenos en la UEI presentar el proyecto de reparcelación, como cualquier propietario en ese plazo.

Documento finalizado el día 11 de mayo de 2018

ÍNDICE DE PLANOS

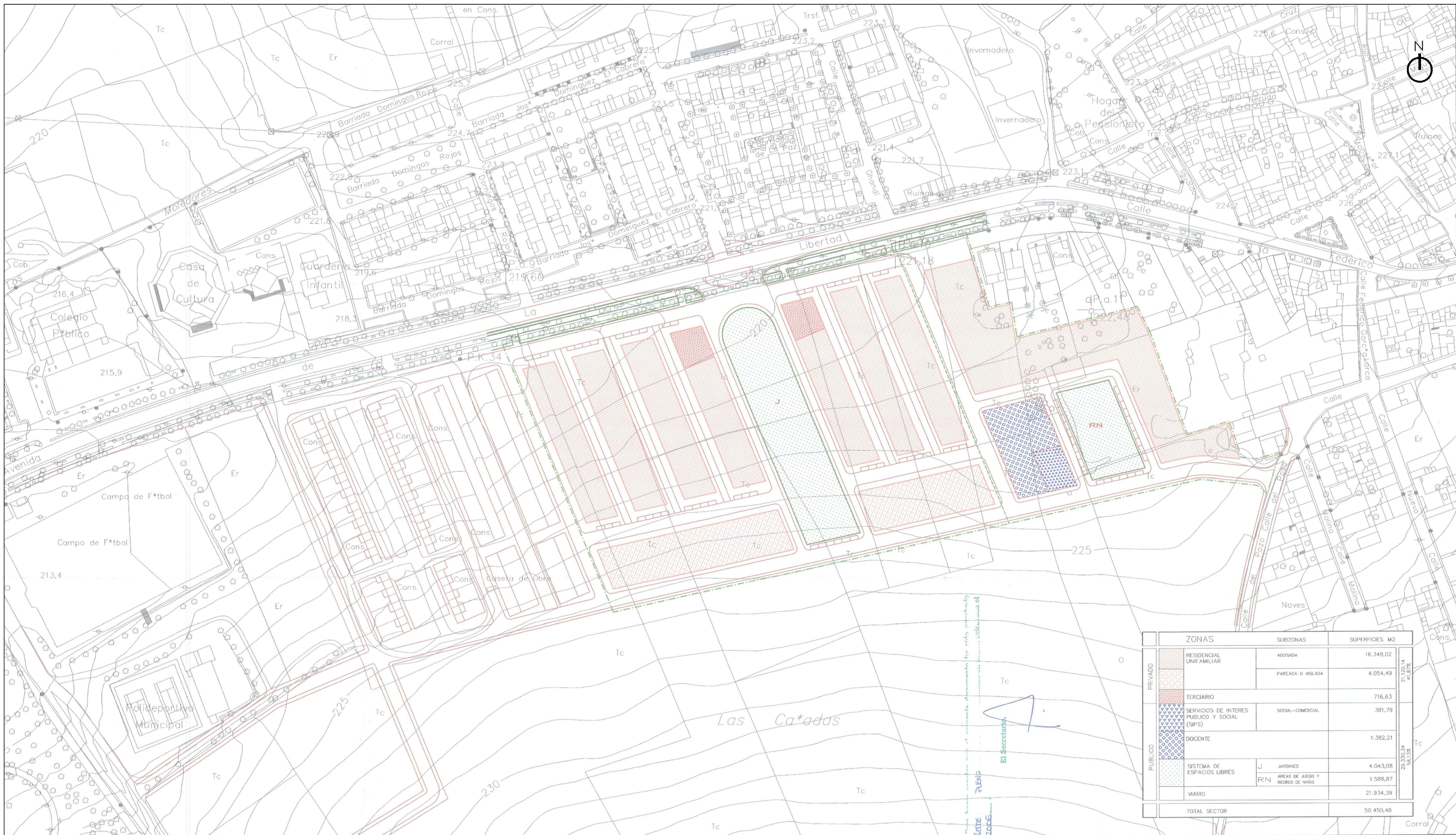
PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.1. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL ZR-I.ZONIFICACIÓN.

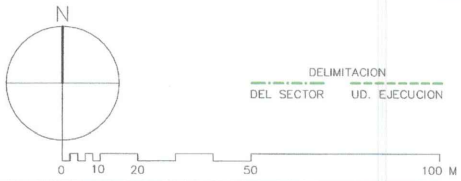
PLANOS DE ORDENACIÓN

PO.1. NUEVA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SECTOR ZR-I.

PO.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-I DEL SECTOR ZR-I. FINCAS APORTADAS.



ZONAS		SUBZONAS	SUPERFICIES M2
PRIVADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	ADOSADA	16.349,02
		PAREADA O AISLADA	4.054,49
	TERCIARIO		716,63
	SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL (SIPS)	SOCIAL-COMERCIAL	381,79
	DOCENTE		1.382,21
PUBLICO	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	J JARDINES	4.043,08
		RN AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	1.588,87
	VIARIO		21.934,39
TOTAL SECTOR			50.450,48



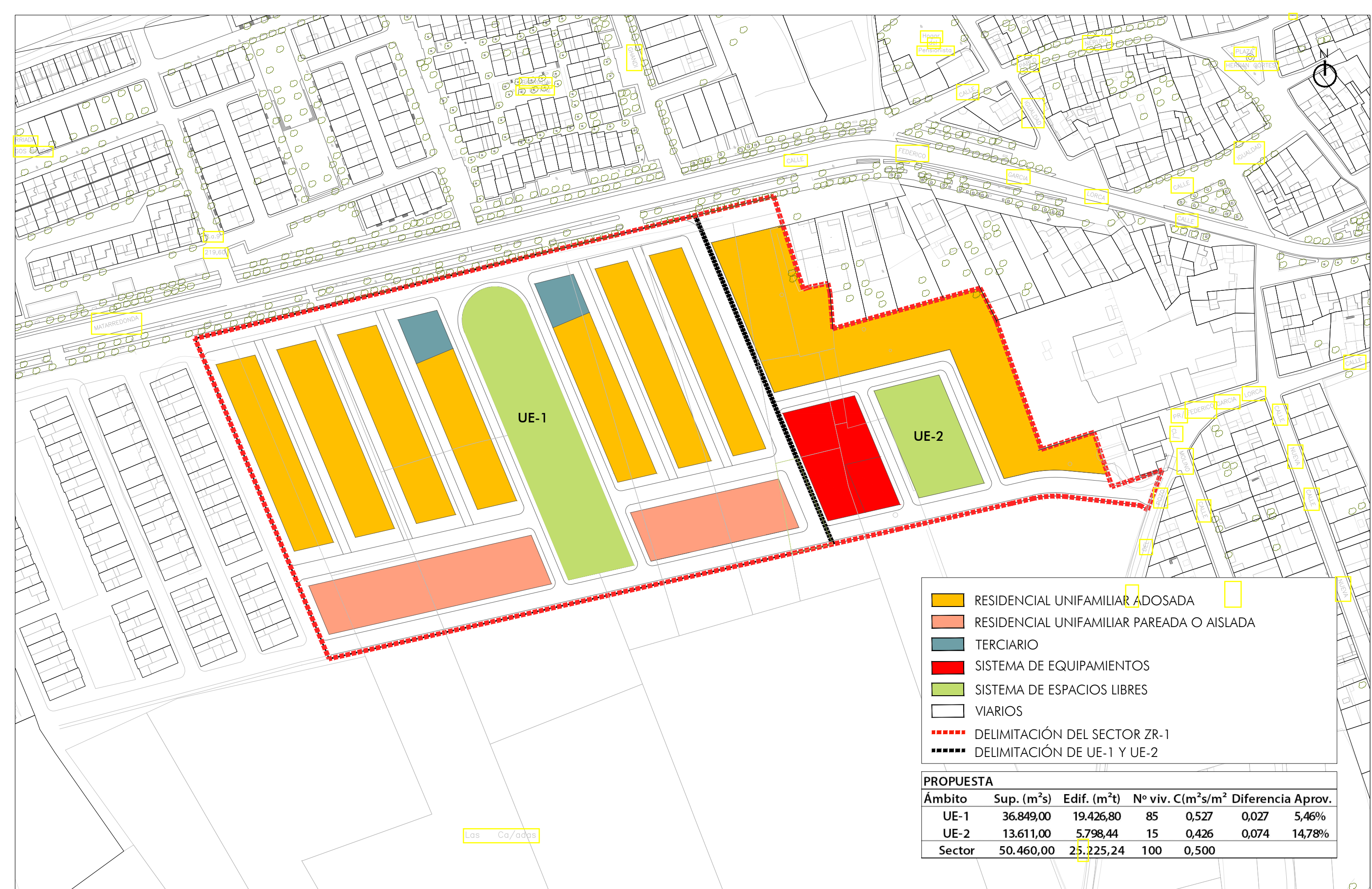
FECHA DE REDACCION: SEPT/2006
 DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL
 TRANSMISION: 15
 APROBACION REGAL:
 APROBACION PROVISIONAL:
 APROBACION DEFINITIVA:
 REDACCION:
 ANTONIO MUÑOZ ACOSTA / ARQUITECTO

ORGANISMO REDACTOR:
 DIRECCION FACULTATIVA:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARINALEDA
 MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL ZR-1
 PLANOS DE PROYECTO
 PLANO NÚMERO
ZONIFICACIÓN P.1
 ESCALA: 1/1.000

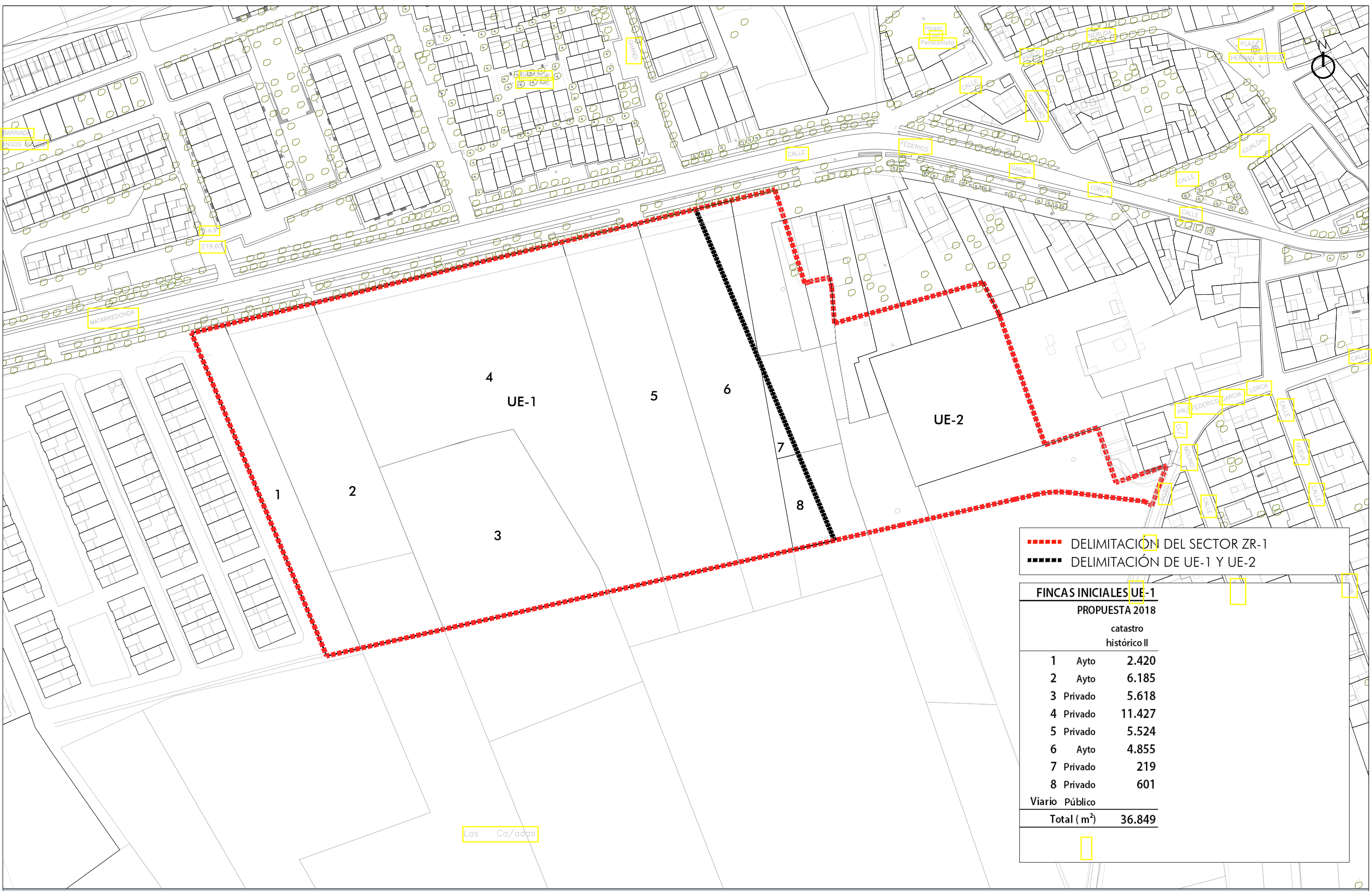
SECTOR RESIDENCIAL ZR-1 DE MARINALEDA
 PROPUESTA DE AJUSTE DE LAS DELIMITACIONES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE-1 Y UE-2

P.1 MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR ZR-1. ZONIFICACIÓN
 MAYO DE 2018
 ESCALA 1:2.000



- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA O AISLADA
- Terciario
- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
- VIARIOS
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR ZR-1
- DELIMITACIÓN DE UE-1 Y UE-2

PROPUESTA						
Ámbito	Sup. (m ² s)	Edif. (m ² t)	Nº viv.	C(m ² s/m ²)	Diferencia	Aprov.
UE-1	36.849,00	19.426,80	85	0,527	0,027	5,46%
UE-2	13.611,00	5.798,44	15	0,426	0,074	14,78%
Sector	50.460,00	25.225,24	100	0,500		



- - - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR ZR-1
- - - - DELIMITACIÓN DE UE-1 Y UE-2

FINCAS INICIALES UE-1		
PROPUESTA 2018		
	catastro histórico II	
1	Ayto	2.420
2	Ayto	6.185
3	Privado	5.618
4	Privado	11.427
5	Privado	5.524
6	Ayto	4.855
7	Privado	219
8	Privado	601
Viario Público		
Total (m ²)		36.849

MAYO 2018
TERRITORIO **Y** CIUDAD





Ayuntamiento de Marinaleda

Avda. libertad, 119 (Marinaleda)
C.P. 41569
Telf.: 955910904 / 955829542
Fax.: 955829507
e-mail: marinaleda@dipusevilla.es

PEPA DOMÍNGUEZ JAIME, ARQUITECTA AL SERVICIO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARINALEDA (SEVILLA)

ASUNTO: SECTOR ZR1 DE MARINALEDA

I N F O R M A:

PRIMERO. Que, en relación a la tramitación que se está llevando a cabo por parte de este Ayuntamiento para el desarrollo del sector referenciado, se ha recibido por parte del equipo técnico redactor *DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA PROPUESTA DE AJUSTE DE LAS DELIMITACIONES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE1 Y UE2 DEL SECTOR ZR1 DE MARINALEDA Y DE LA PROPUESTA DE DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE COOPERACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LA GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE1*, redactado por Manuel A. González Fustegueras, Sebastián Olmedo Pérez y Juan Carlos Puerta Andrades.

SEGUNDO. Que en este documento se redacta para establecer tanto las delimitaciones de las dos unidades de ejecución como para establecer el sistema de desarrollo, que en este caso es el de COOPERACIÓN.

TERCERO. Que el documento se ajusta a lo establecido por el PGOU, Adaptación a la LOUA de Marinaleda y a toda la normativa que le es de aplicación.

Y para que conste y surta los efectos oportunos suscribo el presente en Marinaleda a 23 de mayo de 2018.

La Arquitecta Municipal

Fdo.: Pepa Domínguez Jaime