

## INFORME JURÍDICO

Asunto: Tramitación de delimitación y posible modificación de Unidades de Ejecución.

### **LEGISLACIÓN APLICABLE**

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Novena.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP)

### **NATURALEZA Y PROCEDIMIENTO**

Puede definirse el término Unidad de Ejecución, como el espacio o ámbito territorial en que se divide el suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado para llevar a cabo las actuaciones de transformación urbanística tanto desde un punto de vista jurídico como material, de modo integrado o sistemático a través de un sistema de actuación, en el que se garantizará el reparto equitativo de beneficios y cargas.

A cada unidad de ejecución le corresponderá un sistema de actuación. Deberán incluirse en las unidades de ejecución los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares. Es generalizado en la legislación urbanística que las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie.

Al tratarse de una técnica urbanística, el legislador estatal no la aborda, si bien se refiere a ellas en la regulación jurídica que establece de las actuaciones de transformación urbanística (artículo 18 del R.D.Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana)

Dicho lo anterior, conviene hacer mención al régimen jurídico de aplicación respecto de las unidades de ejecución, de su delimitación y procedimiento de elaboración y su modificación, así como de la jurisprudencia que se ha ocupado de la cuestión, así:

- El artículo 106 de la Ley Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) establece, en su párrafo primero, 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", añadiendo en su párrafo segundo, que "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".

- El procedimiento para la delimitación y modificación de las unidades de ejecución está contenido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) aprobado por Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que dispone:

"1. La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en los Planes, se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Se iniciará de oficio por la Entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.

b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la Entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.

c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad local o urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.

d) Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.

2. Los mismos trámites se seguirán cuando hubiere de procederse a la modificación de polígonos o unidades de actuación ya delimitados".

- El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía expresamente se ha referido a la posibilidad de dividir las unidades de ejecución previstas en el planeamiento, en este sentido conviene traer a colación el pronunciamiento que sobre el particular efectúa el TSJA de Granada, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 4ª, Sentencia 2791/2012 de 29 Oct. 2012, Rec. 296/2010, así como las remisiones a las Sentencias del Tribunal Supremo que cita, así, señala: " (...) La sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de fecha de 29 de abril de 1998 , incide en la potestad discrecional del Ayuntamiento y en sus facultades discrecionales como planificador, añadiendo que, siempre que se garantizase la justa distribución de beneficios y cargas, puede delimitar la unidad o unidades que estimare oportunas. Y resalta la finalidad de los Polígonos o Unidades de Actuación de acuerdo con el artículo 117.3 de la Ley del Suelo que establece: "En suelo urbano, cuando no sea posible la delimitación de un polígono con los requisitos establecidos en el artículo anterior, ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento" (...) Y también por lo que respecta a los criterios que establece la normativa urbanística para proceder a la delimitación de los Polígonos o Unidades de Actuación, la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 1998 , ha indicado que "el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley del Suelo supedita la delimitación de los Polígonos a que por sus dimensiones y características sean susceptibles de asumir las cesiones del suelo derivadas del Plan y de los Programas de Actuación Urbanística; en segundo lugar, que se posibilite la distribución equitativa de los beneficios y cargas de urbanización; y finalmente, tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación (...)"

Partiendo del principio básico de que la normativa urbanística no es invariable y que la Administración, haciendo uso de su potestad discrecional y siempre en aras del interés general, puede hacer las modificaciones puntuales que considere precisas, como manifestación del ius variandi, esto es, puede proceder a dividir en dos unidades de ejecución la prevista en el planeamiento siempre que dicha modificación esté justificada y se presente de forma razonable y necesaria a los fines pretendidos; la razonabilidad del acto por el que se decide la





AYUNTAMIENTO DE  
**MOTRIL**

división en dos unidades de ejecución donde solo había una debe deducirse de los criterios que la propia LOUA ofrece, que son precisamente la "idoneidad técnica y viabilidad económica", y permitir "el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística" (artículo 105.1).

En el procedimiento de delimitación y/o modificación de las Unidades de Ejecución, se habrá de tener en consideración especialmente que el periodo de información pública no será inferior a 20 días, y que el anuncio, que señalará el lugar de exhibición, así como el expediente estará disponible en la sede electrónica del Ayuntamiento (artículos 25 del TRLSRU, 83 de la LPACAP y concordantes de aplicación), durante dicho periodo quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo pudiendo durante dicho plazo deducir las alegaciones que estime pertinentes

### **COMPETENCIA**

Tratándose de un instrumento de gestión urbanística (tanto la delimitación como la modificación de Unidades de Ejecución), la competencia para la aprobación inicial y definitiva, en su caso, se otorgará por el Alcalde/Alcaldesa en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 21.1.j) de la LBRL.

Desde estos presupuestos legales, caso de no verse alteradas las primigenias condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución previstas en el PGOU, ni las obligaciones y derechos de los afectados en el ámbito, la propuesta de subdivisión del ámbito en dos áreas de gestión para propiciar un más ágil y eficaz desarrollo del planeamiento y respetando el principio de equidistribución de beneficios y cargas, puede prosperar siguiendo a tal efecto el procedimiento legalmente establecido en los términos anteriormente apuntados.

Es cuanto tengo a bien informar, no obstante, el órgano competente resolverá lo que estime conveniente.

Motril, a 27 de febrero de 2017  
Encarnación Gándara Márquez

Asesora Jurídica de Urbanismo