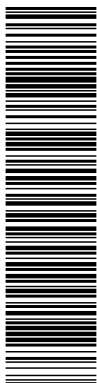


DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 1 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

FELIPE ALBEA CARLINI, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE HUELVA.

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Huelva, en sesión ordinaria celebrada el día veintiuno de junio de dos mil veintidós, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

17.- Asuntos que se declaren de urgencia.

Prevía la oportuna declaración de urgencia, adoptada en forma legal, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los nueve miembros presentes de los diez que la componen, **ACUERDA** tratar el siguiente Asunto que no figura en el Orden del Día:

17.8.- Aprobación inicial del Documento Técnico de Delimitación de 2 Unidades de Ejecución en la UE Nº5 "Marchena Colombo" del PGOU de Huelva

Dada cuenta de Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Transición Ecológica, de fecha 20 de junio de 2022, del siguiente tenor literal:

"Visto el Proyecto de DOCUMENTO TÉCNICO DE DELIMITACIÓN DE 2 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA UE Nº5 MARCHENA COLOMBO del PGOU DE HUELVA", promovido por uno de los propietarios del ámbito, la sociedad LANDCOMPANY 2020 S.L., suscrito por el arquitecto D. Pedro Bermúdez González, en febrero de 2022. Documento que fue inicialmente presentado en el Registro General del Ayuntamiento con fecha 11/08/2021 (Reg. Núm. 29758/2021) y posteriormente se presentó formalmente otro documento adecuado a la LISTA, así como completación de la misma, en fecha 3/03/2022 (Reg. Núm. 8206/2022).

CONSIDERANDO el informe emitido con fecha 31 de mayo de 2022 por la Arquitecto Municipal, doña Miriam Dabrio Soldán, del siguiente tenor literal:

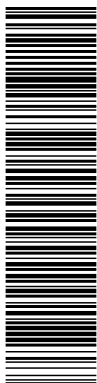
<<

1.- OBJETO

La sociedad LANDCOMPANY 2020 SL solicita al Ayuntamiento de Huelva la aprobación del "DOCUMENTO TÉCNICO DE DELIMITACIÓN DE 2 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA UE Nº5 MARCHENA COLOMBO del PGOU DE HUELVA", como propietaria del ámbito de gestión indicado. A tales efectos presenta documentación con fecha 11/08/2021 (RE 29758/2021) y posterior adecuación a la LISTA, así como completación de la misma de fecha 3.03.2022 (RE 8206/2022).

La solicitud adjunta la siguiente documentación

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 2 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4-5C7A90C8135FE67F2B3C402E8E1A13173689C39A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

- *"DOCUMENTO TÉCNICO DE DELIMITACIÓN DE 2 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA UE Nº5 MARCHENA COLOMBO DEL PGOU DE HUELVA."*, suscrito por el arquitecto D. Pedro Bermúdez González, arquitecto, en febrero de 2022.

- Consta el referido el siguiente índice de contenidos:

1. PRESENTACIÓN
 2. ANTECEDENTES
 3. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO
 4. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN
 5. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN
 - 5.1 Respecto a la idoneidad técnica
 - 5.2 Respecto al cumplimiento de los deberes legales de equidistribución de aprovechamiento
 - 5.3 Respecto el reparto de la carga urbanística
 - 5.4 Respecto al equilibrio económico entre las UE
 6. ACTUALIZACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN
 7. SISTEMAS DE ACTUACIÓN PROPUESTOS
 8. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
- ANEXO: Notas Simples
1. PLANO DE LOCALIZACIÓN
 2. PLANO DE LA DELIMITACIÓN DE LA UE ACTUAL
 3. PLANO DE PROPIEDADES
 4. PLANO PROPUESTA DELIMITACIÓN UNIDADES DE EJECUCIÓN

2.- ANTECEDENTES.

a. Planeamiento de Aplicación

- **Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, -aprobado definitivamente en virtud de Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 13 de Octubre de 1.999, y con publicación de la Aprobación definitiva, ordenanzas y normativa de la Revisión del PGMOU en BOP de 20 de diciembre de 1.999-**

- **Documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Huelva - aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2011 y publicado en BOP nº 99 de 26 de mayo de 2011-**

- **Artículo 376: Unidad de Ejecución nº 5 "Marchena Colombo".**

- **Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución nº 5 "Marchena Colombo", aprobado definitivamente el 24 de marzo de 2.004 y publicado en el BOP nº103 de Huelva de 24 de mayo de 2.004**

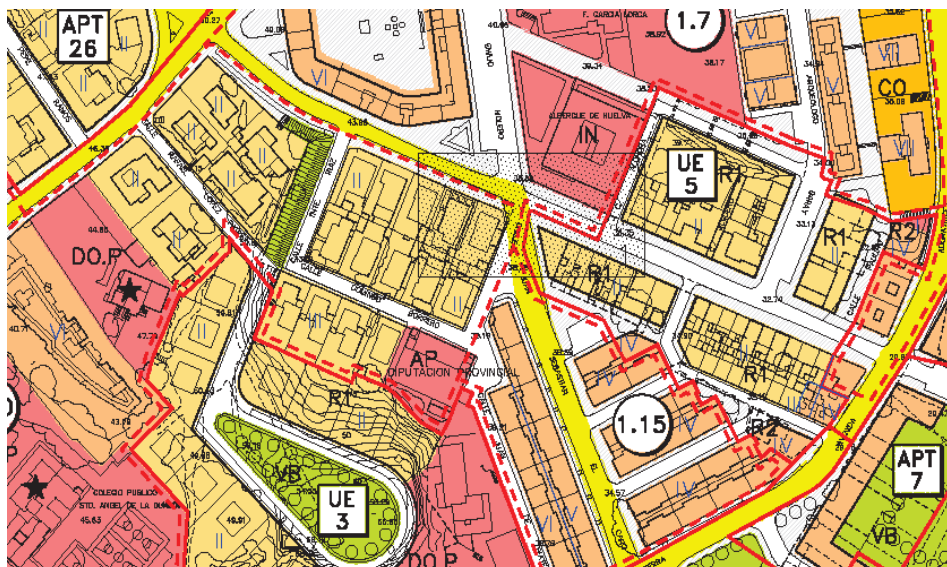


**Ayuntamiento
de Huelva**
Secretaría General
Junta de Gobierno

Ref.: PCD

b. Plan General de Ordenación Urbana de Huelva

El Plan General delimita los ámbitos de las Unidades de Ejecución para hacer efectiva la materialización de los aprovechamientos previstos, quedando estas áreas clasificadas como suelo urbano en renovación. Las parcelas que nos ocupan quedan integradas en la Unidad de Ejecución nº 5: "Marchena Colombo", estableciéndose las determinaciones y ordenación del suelo en el artículo 376 de las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU y en el correspondiente plano de ordenación (plano 3, hoja 13).



Artículo 376: Unidad de Ejecución nº 5 "Marchena Colombo":

1.-OBJETIVOS

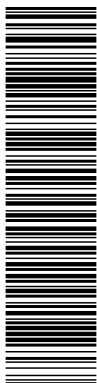
Resolver el encuentro entre los Bloque en Altura y con el conjunto de viviendas unifamiliares que dan fachada a la calle Marchena Colombo.

Dar continuidad al viario en fondo de saco, y conectarlo con la calle Marchena Colombo.

Proceder a la apertura de una nueva calle, para dar continuidad al viario y resolver el vacío urbano existente.

Destinar el máximo de suelo y viviendas al uso residencial de tipología unifamiliar en hilera.

2.-INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF45C7A90C8135FE67F2B3C42E8E1A13173690C39A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

Se procederá a la consecución de un sistema viario que conecte la calle Marchena Colombo con la transversal a la Avda. de las Adoratrices, eliminando el fondo de saco existente.

Potenciar el trazado de la calle Alondra, y posibilitar el tráfico en la vía peatonal de la Morana, de forma que se defina una manzana entre estas dos calle y la de Marchena Colombo y Arqueólogo Garay de Anduaga.

Establecer áreas de edificación residencial en altura de CUATRO (4) plantas, que sirvan de cierre a frentes de manzana con dicho número de plantas y áreas de edificación unifamiliar con DOS (2) plantas destinadas a uso de vivienda unifamiliar en hilera.

Las viviendas colectivas se realizarán en cualquier régimen de Protección Oficial.

3.-SUPERFICIES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN TOTAL	11.860 m2
USO GLOBAL RESIDENCIAL.....	6.523 m2
CESTIÓN A VIARIO PÚBLICO	532 m2

4.-APROVECHAMIENTOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

USO: Vivienda Protección Oficial. Régimen General

SUPERFICIE	713 m2
EDIFICABILIDAD.....	1.925 m2
USO: Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar	
SUPERFICIE	5.670 m2
EDIFICABILIDAD.....	8.505 m2
USO: Terciario comercial	
SUPERFICIE	60 m2
EDIFICABILIDAD.....	60 m2

NÚMERO DE APARCAMIENTOS1 POR VIVIENDA, Y POR CADA 100 m2 DE OTROS USOS

5.- APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

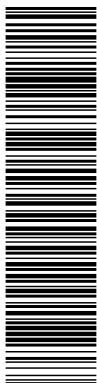
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar. Alineada a Vial.....	1,00
Vivienda Protección Oficial. Régimen General. Alineado a Vial.....	0,741
Terciario. Comercial. Alineado a Vial.....	0,889

APROVECHAMIENTO TIPO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
1,415 m2 /m2

6.- APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 5 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

Para los propietarios, el 90% del resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento tipo.

Para el Ayuntamiento, el 10% sin urbanizar correspondiente a la Unidad de Ejecución.

c. Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución nº 5 "Marchena Colombo"

En el Estudio de detalle de la Unidad de Ejecución nº 5 "Marchena Colombo", conforme a las determinaciones del PGOU, establece las condiciones urbanísticas y de ordenación que, de forma general se recogen a continuación.

Condiciones generales:

- Conforme al art. 89 del Reglamento de Gestión Urbanística, se **elimina de la adjudicación aquellas fincas que estén perfectamente ordenadas y regladas, que cumplan con las ordenanzas que el planeamiento superior establece para ellas, considerándose dichas fincas como consolidadas.***

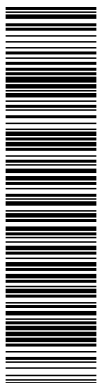
- Cuando en la unidad reparcelable estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, éstos no serán objeto de una nueva edificación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que proceden"*

- Las propiedades consideradas como **consolidadas quedan fuera del presente Estudio de Detalle. Los propietarios de las edificaciones consolidadas en la UE obtendrán mediante la ejecución del Estudio de Detalle las mismas condiciones edificatorias y volumétricas que se contemplan para la actuación, y no tendrán que costear los gastos de urbanización.***

- Para la ordenación de la UE nº 5 se han seguido las Instrucciones para la Ordenación del Área del PGOU, donde se "establecen áreas de edificación residencial de 4 plantas que sirvan de cierre a frentes de fachada con dicho número de plantas" y "áreas de edificación **unifamiliar con 2 plantas** destinada a uso de vivienda unifamiliar en hilera, **permitiéndose la realización de construcción bajo cubierta para uso residencial** con frentes de arranques de pendientes de fachadas no superiores a 0,7 metros de altura y resto de condiciones generales del Plan General".*

d. Gestión y Desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 5 "Marchena Colombo"

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 6 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

Según la documentación existente en esta área, la Unidad de Ejecución nº 5 "Marchena Colombo" consta:

- **Proyecto de reparcelación aprobado definitivamente con fecha de 31 de julio de 2.006, publicado en el BOP Nº 202 de fecha 24 de octubre de 2.006**
- **Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha de 8 de enero de 2.008, publicado en el BOP nº 4 de fecha 8 de enero de 2.008.**

La gestión del ámbito se inició mediante convenios de gestión:

- *Los propietarios iniciales de los suelos comprendidos en el ámbito optaron, de conformidad con lo establecido por el artículo 138 de la LOUA, en relación con el artículo 129.1, por asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución mediante la suscripción del correspondiente convenio urbanístico, descartando de este modo, y de manera expresa, la constitución de Junta de Compensación para el desarrollo y gestión del ámbito.*

- *Con fecha 28 de noviembre de 2005 se procedió a la firma del Convenio Urbanístico aprobado por el Consejo de Gestión y la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Huelva, a través del cual los promotores y propietarios mayoritarios de los terrenos del referido ámbito, persiguen el establecimiento de diversos mecanismos de gestión a través del sistema de compensación, que ante la conformidad de la propiedad y la Administración hacen innecesaria la constitución de Junta de Compensación, comportando la asunción de compromisos en orden a la urbanización y reparcelación del ámbito afectado de la unidad de ejecución. El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente por la Junta Local el 31 de julio de 2006 y publicado en el BOP nº202 el 24 de octubre de 2006.*

- *Conforme al Proyecto de Reparcelación se procedió a equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística sin considerar las parcelas consolidadas. El Proyecto de Reparcelación estableció el aprovechamiento y la carga urbanística que corresponde a cada parcela, se asignaron las parcelas resultantes de la ordenación urbanística a los propietarios de los terrenos conforme a los bienes y derechos aportados y se entregó al Ayuntamiento de Huelva las parcelas F y G en las que se localiza parte del 10% del aprovechamiento medio que le corresponde. La parte del 10% de aprovechamiento medio que excedía el aprovechamiento de las parcelas entregadas (257,190 m2uc) se materializaba económicamente. Igualmente se acordó ceder los viales de carácter público presentes en el ámbito.*

Código para validación: **BLP1L-55JSV-9LSF4**
Fecha de emisión: **23 de Junio de 2022 a las 10:42:19**
Página 7 de 21

El documento ha sido firmado o aprobado por :
1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56
2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41

FIRMADO
23/06/2022 10:41



Ayuntamiento de Huelva
Secretaría General
Junta de Gobierno

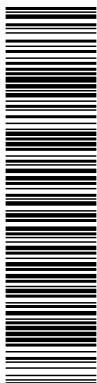
Ref.: PCD



- Desde el año 2008 no ha sido posible ejecutar la urbanización de la unidad de ejecución UE nº5 Marchena Colombo del PGOU de Huelva por la falta de acuerdo de los propietarios para acometerla y circunstancias económicas adversas. En consecuencia, la carga

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do>

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 8 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

urbanística prevista en el proyecto de reparcelación no se ha materializado.

- *El ámbito de la UEnº5 Marchena Colombo es un ámbito urbano en el que se suceden parcelas consolidadas con calles pendientes de ejecución, parcelas pendientes de edificación con construcciones muy deterioradas y terrenos de uso incierto proclives a la degradación y la vandalización. La no urbanización impide la edificación de las parcelas resultantes. Y la presencia de parcelas sin edificar afecta a las condiciones de vida de los vecinos y deteriora la imagen urbana.*

3. OBJETO DEL DOCUMENTO DE SUBDIVISIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

a. Propuesta:

Del documento que pretende la subdivisión se extrae:

"La delimitación de dos unidades de ejecución en el ámbito de la UE nº5 Marchena Colombo viene motivada por la evidente dificultad que ha supuesto llevar a cabo la transformación física de los terrenos incluidos en el ámbito de planeamiento UE nº5 del PGOU de Huelva.

- La paralización supone la imposibilidad de realizar las obras de urbanización y la edificación de las parcelas conforme lo previsto por el planeamiento.

- El retraso de la urbanización y edificación conforme lo previsto por el planeamiento contribuye al deterioro urbano incidiendo en las condiciones y calidad de vida de los vecinos residentes en la zona.

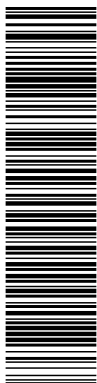
La división en dos unidades de ejecución ha de contribuir a la solución de la problemática planteada, agilizando la ejecución del planeamiento aprobado.

(...)

A la vista de la dificultad para acometer la obra de urbanización en su integridad se propone delimitar dos unidades de ejecución que permitan a los propietarios interesados materializar la carga urbanística y el cumplimiento de las obligaciones impuestas por el planeamiento urbanístico y el proyecto de reparcelación."

"La situación de partida se expone en el cuadro siguiente

				Carga urbanística
--	--	--	--	--------------------------



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

Parcela	Tipología	Superficie	M2uc	
A	Unifamiliar	1.022,25	1.942,28	184.288,90
B1	Unifamiliar	108,95	207,01	19.641,26
B2	Unifamiliar	402,17	764,12	72.502,29
B3	Unifamiliar	126,54	240,43	22.812,34
E1+E2	Plurifamiliar	258,66	654,43	62.094,44
C	Unifamiliar	513,12	974,93	92.504,10
D1	Unifamiliar	776,87	1.476,05	140.052,35
D2	Unifamiliar	523,00	993,70	94.285,25
F	Pluri- Vivienda Protección oficial	116,03	280,85	-
G	Pluri- Vivienda Protección oficial	130,79	316,57	-
H	Plurifamiliar	239,47	695,72	66.011,58
Total UE			8.546,08	754.192,51

Propietarios de los terrenos

PARCELA	Nº REGISTRO	PROPIETARIO
A	81911	Land Company 2020
B1	81913	
B2	81915	
B3	81917	
E1+E2	81925	
Solar C	81919	Soto y Serrano S.L.
Solar D1	81921	
Solar D2	81923	Abdón Fernández Soto
Solar F	81927	
Solar G	81929	
Solar H	81931	

Las parcelas F y G correspondieron en el Proyecto de Reparcelación aprobado al Ayuntamiento de Huelva como pago de parte del 10% de aprovechamiento medio. Con posterioridad el Ayuntamiento de Huelva transmitió esas parcelas a D. Abdón Fernández Soto en dación de pago. Las parcelas A, B y E localizadas al norte de la avenida Marchena Colombo, corresponden a un único propietario."

Las dos unidades de ejecución propuestas se localizan al norte y sur de la calle Marchena Colombo, se plantean como línea de división de las dos unidades de ejecución el bordillo norte de la calle Marchena Colombo, lo que se detalla en la planimetría del documento.



**Ayuntamiento
de Huelva**

Secretaría General
Junta de Gobierno

Ref.: PCD

Unidad de ejecución UEnº5 norte.

Está integrada por las parcelas A, B1, B2, B3, E1+E2 y las calles Vía la Morana, Arqueólogo Garay, calle Perdiz y acerado norte de la calle Marchena Colombo.

Superficie total	4.612 m2 (la calle vía de la Morana se incluye a los solos efectos de su urbanización)
Superficie parcelas edificables	1.918,57 m2
Unidades de aprovechamiento	3.808,26 m2uc
Carga urbanística directa	260.592,60 €
Carga urbanística a compensar	17.934,82€
Sistema de actuación	Compensación

Unidad de ejecución UEnº5 sur.

Está integrada por las parcelas C, D, F, G y H y las calles D. Moisés, Pasaje Marchena Colombo, Acera sur y calzada de la calle Marchena Colombo.

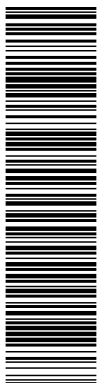
Superficie total	4.873,32 m2
Superficie parcelas edificables	2.299,28 m2
Unidades de aprovechamiento	4.737,82 m2uc
Carga urbanística	320.753,41 €
Carga urbanística a compensar	-17.934,82€
Sistema de actuación	Compensación

b. Justificación de la propuesta:

El documento técnico desglosa la justificación en varios apartados:

-Respecto a la idoneidad técnica. " las unidades de ejecución deben contar con una superficie de suelo adecuada capaz de incorporar un nivel de dotaciones equilibrado con respecto a los usos lucrativos a implantar." (...) "En consecuencia, la delimitación de las unidades de ejecución es coherente con las obras de urbanización que se deben ejecutar para dar servicio a las parcelas que se incluye en cada una de las unidades de ejecución." (...) "en segundo lugar a la coherencia urbanística en lo que se refiere a la homogeneidad de las características de la edificación y a la homogeneidad de los usos, aspectos ambos que quedan garantizados en las dos UE. Las dos UE se destinan a usos residenciales utilizando tipologías residenciales similares. El estudio de detalle distribuyó tipologías unifamiliares y plurifamiliares de acuerdo con la ciudad existente, completando la edificación consolidada en la zona. En tercer lugar, es necesario que constituyan áreas geométricas racionales. Las dos unidades de ejecución son ámbitos que se pueden desarrollar de forma

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 11 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41
	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF45C7A90C8135EE67F2B3C402E8E1A13173690C39A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

autónoma. Así mismo, cada una de ellas con su ordenación completan la ciudad existente, completando el viario y la trama urbana."

-Respecto al cumplimiento de los deberes legales de equidistribución de aprovechamiento:

"Aunque los requisitos recogidos en el art 99 de la LISTA no indica la exigencia relativa a que no se podrán delimitar unidades dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento superen el 15% del correspondiente a dicho ámbito, a continuación, se procede a su verificación.

Se trata de comprobar que la diferencia de aprovechamientos entre unidades de ejecución con relación al aprovechamiento del ámbito no supera el porcentaje de 15%."

CUMPLIMIENTO DEL ART. 36.2 DEL RGU.

A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, las diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector no son superiores al 15 por 100:

"Sección 3. Delimitación de polígonos y unidades de actuación Artículo 36.

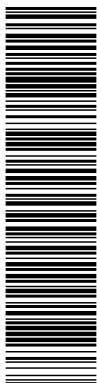
La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística 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 aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100."

$$\frac{4.737,82 - 3.808,26}{8546,08} = 0,10877034 = 10,877034 \quad < 15\% \text{ CUMPLE}$$

En este sentido, cumple, resultando la diferencia de un 10,877% en favor de la UE sur.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

b) Analizados los aprovechamientos medios que se establecen:

$$3808,26/4.612 = 0,825728 \text{ ua /m}^2 \text{ (UE 5 Norte)}$$

$$4.737,82/4.873,32 = 0,972195 \text{ ua /m}^2 \text{ (UE 5Sur),}$$

$$8546,08/9485,32 = 0,90009796 \text{ ua /m}^2 \text{ (UE 5 AL ORIGEN)}$$

$$\frac{0,972195 - 0,825728}{0,825728} \times 100 = 17,723\% > 15\%, \text{ a favor de la UE SUR}$$

0,90009796

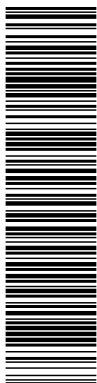
Siendo por los promotores de la iniciativa de subdivisión los propietarios de la UE NORTE.

Del mismo modo se calcula en el documento la carga urbanística de las dos unidades de ejecución que se pretenden delimitar en el ámbito de la UE nº 5 Marche Colombo, a partir de los datos disponibles en el Proyecto de Urbanización y en el Proyecto de Reparcelación aprobados, incluyendo derribo de edificaciones incompatibles con el planeamiento e indemnizaciones por arrendamientos practicados en dichos documentos, así como honorarios profesionales y se procede a la actualización de los mismos con valores de mercado actuales pasando el índice de urbanización de 84,31 € a 103,49€, efectuando la comparativa siguiente, en la que se produce una compensación en metálico por la diferencia observada entre ambas:

	M2uc con cargas urbanísticas	Carga urbanizadora directa	Carga urbanizadora directa por m2uc
UEnº5 norte	3.808,27	260.592,60	68,43 €
UEnº5 sur	4.140,40	320.753,41	77,47 €
Total	7.948,67	581.346,01	73,14 €

La diferencia de carga por m2uc de la UEnº5 Norte respecto a la media (73,14 - 68,43) es de 4,71€ por m2uc. La compensación de la UEnº5 norte ascenderá a 17.934,82 €, pasando de carga urbanística inicial total de 754.192,52 € a 830.321,17 € en una formulación teórica que luego se equilibra por razones de ejecución real de la urbanización practicada de parte de los viarios e instalaciones (obras efectuadas por la Empresa municipal de Aguas de Huelva en viario principal, principalmente). No obstante lo anterior, el detalle de las obras pendientes deberá ser objeto de Anexos de Urbanización adaptados a las nuevas normativas técnicas, que podrán tener lugar en cada una de las unidades de ejecución resultantes.

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 13 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



**Ayuntamiento
de Huelva**
Secretaría General
Junta de Gobierno

Ref.: PCD

-Respecto a los sistemas de actuación propuestos:

Se propone la ejecución de las dos unidades de ejecución mediante el sistema de compensación.

4. CUMPLIMIENTO NORMATIVO

- Cumplimiento del art. 99 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA). "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."

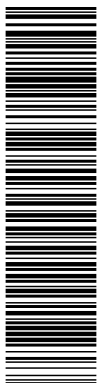
Las dos unidades cumplen los requisitos exigidos por el art. 99 de la LISTA, en cuanto a que la delimitación efectuada asegura la idoneidad técnica y la viabilidad económica y permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística. Todos los terrenos reparcelados incluidos en el sector quedan incluidos en el ámbito de las dos unidades.

Se atiende a los intereses de la promoción y desarrollo de un fragmento de ciudad que sufre parálisis en su desarrollo urbanístico desde hace años -2008-2022- por inacción de los titulares responsables del mismo, y sobre el cual surge iniciativa para la remoción de obstáculos e impulso parcial de la UE norte ante la falta de acuerdo para dicho impulso total, todo ello conforme al planeamiento de aplicación. Del mismo modo las dificultades acaecidas tras la firma de los convenios precedentes por cambios en la titularidad de los suelos -antes de empresas distintas pero pertenecientes a un mismo núcleo familiar que facilitó la adopción de la gestión simplificada sin constitución de junta de compensación pero que ha transmitido ya parte de sus propiedades, incluso algunas de ellas en proceso de concurso de acreedores- llevarían muy probablemente a tener que constituir Junta de Compensación habida cuenta de la falta de acuerdo manifestado con los nuevos compradores -propulsores de la subdivisión en dos UE-, o en caso contrario, el Ayuntamiento podría optar por cambio de sistema de gestión a cooperación, habida cuenta de la inactividad demostrada, opción que se considera secundaria siempre que la iniciativa privada surja de algún modo.

- Cumplimiento del art. 36.2 del R.G.U. Ha quedado justificado.

- De acuerdo a lo establecido en el PGOU vigente, se mantiene para cada unidad de ejecución el sistema de ejecución por compensación, el cual podrá ser desarrollado:

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 14 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

Unidad de Ejecución Norte: sistema de gestión propietario único, atendiendo a la realidad registral

Unidad de Ejecución Sur: podrán, en su caso, constituir junta de compensación, al tratarse de varios propietarios.

- Los proyectos de edificación de las parcelas resultantes definidas en el Proyecto de Reparcelación vigente al momento de requerir licencia municipal de obras deberán ir acompañados de Anexo de Urbanización actualizado para acometer las obras de urbanización correspondientes a cada unidad de ejecución.

- Gastos de urbanización: los propietarios de cada una de las dos unidades de ejecución tienen, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los conceptos definidos legalmente, y a cada uno en el ámbito de la Unidad de ejecución a la que perteneciera. Comoquiera que se establecen compensaciones entre ambas unidades valoradas en el presente documento, resulta condición de aprobación definitiva de la subdivisión la aportación de dichas cantidades.

- En relación con los bienes de dominio público, se estará a lo dispuesto en el Proyecto de Reparcelación vigente, el Estudio de Detalle aprobado y las directrices del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva.

5. CONCLUSIÓN

Se informa favorablemente el "DOCUMENTO TÉCNICO DE DELIMITACIÓN DE 2 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA UE Nº5 MARCHENA COLOMBO DEL PGOU DE HUELVA" para su aprobación inicial con las consideraciones establecidas en el presente informe.>>

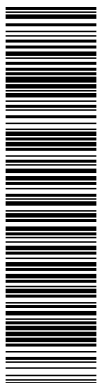
CONSIDERANDO el informe jurídico emitido con fecha 20 de junio de 2022 por la Técnico de Planeamiento y Gestión, doña Matilde Vázquez Lorenzo, que consta en el expediente, con la conformidad de la Oficial Mayor del Ayuntamiento, del siguiente tenor literal:

<< I. ANTECEDENTES.-

En cuanto al planeamiento de aplicación podemos indicar los siguientes hitos:

1.-Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, aprobado definitivamente en virtud de Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 13 de Octubre de 1.999, y con publicación de la Aprobación definitiva, ordenanzas y normativa de la Revisión del PGMOU en BOP de 20 de diciembre de 1.999.Según el cual

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 15 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

las parcelas que nos ocupan quedan integradas en la Unidad de Ejecución nº 5: "Marchena Colombo", clasificadas como suelo urbano en renovación, estableciéndose las determinaciones y ordenación del suelo en el artículo 376 de las Ordenanzas Urbanísticas del PGOU y en el correspondiente plano de ordenación (plano 3, hoja 13).

*2.-Documento de **Adaptación a la LOUA del PGOU** de Huelva, aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2011 y publicado en BOP nº 99 de 26 de mayo de 2011.*

*3.-**Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución nº 5 "Marchena Colombo"**, aprobado definitivamente el 25 de marzo de 2.004 y publicado en el BOP nº103 de Huelva de 24 de mayo de 2.004". Conforme a las determinaciones del PGOU, dicho Estudio de Detalle establece las condiciones urbanísticas y de ordenación que, de forma general se recogen a continuación.*

"Condiciones generales:

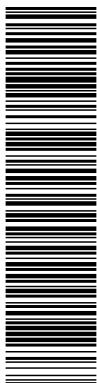
*Conforme al art. 89 del Reglamento de Gestión Urbanística, **se elimina de la adjudicación aquellas fincas que estén perfectamente ordenadas y regladas, que cumplan con las ordenanzas que el planeamiento superior establece para ellas, considerándose dichas fincas como consolidadas.***

Cuando en la unidad reparcelable estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, éstos no serán objeto de una nueva edificación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que proceden"

*Las propiedades consideradas como **consolidadas quedan fuera del presente Estudio de Detalle. Los propietarios de las edificaciones consolidadas en la UE obtendrán mediante la ejecución del Estudio de Detalle las mismas condiciones edificatorias y volumétricas que se contemplan para la actuación, y no tendrán que costear los gastos de urbanización.***

*Para la ordenación de la UE nº 5 se han seguido las Instrucciones para la Ordenación del Área del PGOU, donde se "establecen áreas de edificación residencial de 4 plantas que sirvan de cierre a frentes de fachada con dicho número de plantas" y "áreas de edificación **unifamiliar con 2 plantas** destinada a uso de vivienda unifamiliar en hilera, **permitiéndose la realización de construcción bajo cubierta para uso residencial** con frentes de arranques de pendientes de fachadas superiores a 0,7 metros de altura y resto de condiciones generales del Plan General".*

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 16 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

En cuanto a la gestión aprobada y ejecutada en relación a esta Unidad de Ejecución, exponemos lo siguiente:

1.- Los propietarios iniciales de los suelos comprendidos en el ámbito optaron, de conformidad con lo establecido por el artículo 138 de la LOUA, en relación con el artículo 129.1, por asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución mediante la suscripción del correspondiente **convenio urbanístico**, descartando de este modo, y de manera expresa, la constitución de Junta de Compensación para el desarrollo y gestión del ámbito. Así se procedió a la firma del Convenio Urbanístico aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Huelva, mediante acuerdo adoptado el 28 de noviembre de 2005 a través del cual los promotores y propietarios mayoritarios de los terrenos del referido ámbito, persiguen el establecimiento de diversos mecanismos de gestión a través del sistema de compensación, que ante la conformidad de la propiedad y la Administración hacen innecesaria la constitución de Junta de Compensación, comportando la asunción de compromisos en orden a la urbanización y reparcelación del ámbito afectado de la unidad de ejecución.

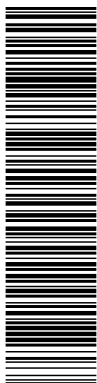
2.- Consta **Proyecto de reparcelación** aprobado definitivamente con fecha de 31 de julio de 2.006, publicado en el BOP Nº 202 de fecha 24 de octubre de 2.006, e inscrito.

3.- Consta **Proyecto de Urbanización** aprobado definitivamente con fecha de 8 de enero de 2.008, publicado en el BOP nº 4 de fecha 8 de enero de 2.008, pendiente de ejecución.

4.- Conforme al Proyecto de Reparcelación se procedió a equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística sin considerar las parcelas consolidadas. El Proyecto de Reparcelación estableció el aprovechamiento y la carga urbanística que corresponde a cada parcela, se asignaron las parcelas resultantes de la ordenación urbanística a los propietarios de los terrenos conforme a los bienes y derechos aportados y se entregó al Ayuntamiento de Huelva las parcelas F y G en las que se localiza parte del 10% del aprovechamiento medio que le corresponde. Así teniendo en cuenta que el 10% de aprovechamiento medio era superior al aprovechamiento de las parcelas entregadas, se compensó económicamente la diferencia. Igualmente se acordó ceder los viales de carácter público presentes en el ámbito.

5.- Desde el año 2008 no ha sido posible ejecutar la urbanización de la unidad de ejecución UE nº5 Marchena Colombo del PGOU de Huelva al haber presentado concurso de acreedores la empresa "Soto y Serranos, S.L.". En consecuencia, la carga urbanística prevista en el proyecto de reparcelación no se ha materializado.

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 17 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://www.huelva.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do>



Ref.: PCD

II. LEGISLACIÓN APLICABLE.-

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- 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 (TRLRU).
- 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)

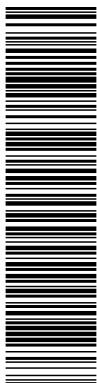
III.-CONSIDERACIONES JURÍDICAS.-

PRIMERO.-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).

SEGUNDO.-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 ya el artículo 106 de la Ley Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) establecía un procedimiento para la delimitación y modificación de unidad de ejecución.

La legislación Urbanística vigente en Andalucía, le Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 18 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

*(LISTA), regula las unidades de ejecución en su **artículo 99, y concretamente el apartado 5** dispone "En ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación de cada unidad se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, previa información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. Igual procedimiento se seguirá en caso de modificación o división de la delimitación de la unidad de ejecución o de cambio o sustitución del sistema de actuación.*

El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio."

*El procedimiento para la delimitación y modificación de las unidades de ejecución está contenido también 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.

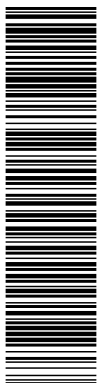
b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la Entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva 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.

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 19 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



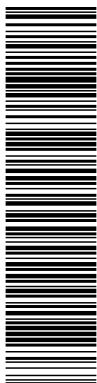
Ref.: PCD

3. ...
Número 3 del artículo 38 derogado por RD 304/1993, de 26 de Febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestion Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

4. *Si, como consecuencia de las alegaciones producidas, el acuerdo de aprobación definitiva modificase los límites del polígono, no será preciso nuevo trámite de información, salvo que la superficie del polígono o unidad de actuación se aumentase o disminuyese en más de un 10 por 100 respecto de la inicialmente prevista, en cuyo caso se dará audiencia a los afectados por el aumento o disminución>>*

TERCERO.-*En cuanto la jurisprudencia que se ha ocupado de esta cuestión, 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 de octubre**, 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 (...)"*

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 20 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

CUARTO.-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 división en dos unidades de ejecución donde solo había una debe deducirse de los criterios que la propia LISTA 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 99.3 LISTA). 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

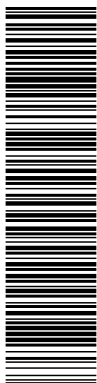
QUINTO.-En cuanto a la competencia para la adopción del acuerdo, al tratarse de un instrumento de gestión urbanística (tanto la delimitación como la modificación de Unidades de Ejecución), la competencia para la aprobación inicial y definitiva, en su caso, se otorga al Alcalde en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo 21.1.j) de la LBRL, sin embargo conforme al Decreto de Alcaldía de 26 de junio de 2019 (publicado en el BOP nº 142 de fecha 25 de julio de 2019) sobre delegación de atribuciones, se encuentra delegada dicha competencia en la Junta de Gobierno Local.

SEXTO.-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.

IV.-PRONUNCIAMIENTO.-

Se entiende que procede elevar a la Junta de Gobierno Local mediante acuerdo la aprobación el DOCUMENTO TÉCNICO DE DELIMITACIÓN DE 2 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA UE Nº5

DOCUMENTO ACUERDO - CERTIFICADO. PTO. 17.8.- APROB. INICIAL UE Nº 5 MARCHENA COLOMBO.	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: BLP1L-55JSV-9LSF4 Fecha de emisión: 23 de Junio de 2022 a las 10:42:19 Página 21 de 21	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaría General - Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 09:56 2.- Cuarto Teniente Alcalde Delegado de Régimen Interior, Recursos Humanos y Modernización Digital del Excmo. Ayuntamiento de Huelva.Firmado 23/06/2022 10:41	ESTADO FIRMADO 23/06/2022 10:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 2374307 BLP1L-55JSV-9LSF4) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://www.huelva.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do



Ref.: PCD

MARCHENA COLOMBO DEL PGOU DE HUELVA” para su aprobación inicial con las consideraciones establecidas en el informe técnico que consta en el expediente.>>

CONSIDERANDO lo establecido en los arts. 99.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), así como los arts. 21.1.j) y 21.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como el Decreto de la Alcaldía de fecha 26 de junio de 2019 sobre delegación de atribuciones (B.O.P. nº 142 de 25 de julio de 2019), por el presente, propongo a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- *Aprobar inicialmente el DOCUMENTO TÉCNICO DE DELIMITACIÓN DE 2 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN LA UE Nº5 MARCHENA COLOMBO del PGOU DE HUELVA”, promovido por uno de los propietarios del ámbito, la sociedad LANDCOMPANY 2020 S.L.”, y suscrito por el arquitecto D. Pedro Bermúdez González, en febrero de 2022.*

SEGUNDO.- *En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 99 de la LISTA, en orden a la tramitación del Documento de referencia, deberá notificarse el presente acuerdo a todas las personas y/o entidades propietarias del ámbito de la UE nº5 MARCHENA COLOMBO del PGOU de Huelva, y someter el expediente al trámite de información pública por plazo de veinte días mediante inserción de anuncio en el BOP de Huelva y en el Tablón de edictos del Ayuntamiento, a fin de que cuantos se consideren interesados puedan alegar lo que estimen oportuno.”*

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los nueve miembros presentes de los diez que la componen, **ACUERDA** aprobar la Propuesta que antecede, en sus justos términos.

Y para que conste y surta sus efectos, y a reserva de lo dispuesto en el Art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, expido la presente en Huelva, con el Visto Bueno del Teniente de Alcalde don José Fernández de los Santos, por delegación del Ilmo. Sr. Alcalde, según Decreto de 4 de julio de 2019.

(Documento fechado y firmado electrónicamente según consta en el margen).