



AYUNTAMIENTO

DE

**SALTERAS**

41909 - (Sevilla)

**DON ANTONIO VALVERDE MACÍAS, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SALTERAS.**

**HACE SABER:**

Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en Sesión Extraordinaria de 21 de septiembre de 2023 el **ACUERDO DE DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-S-4 DE SALTERAS**, se somete el expediente a información pública por el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente de su publicación mediante anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, en el tablón de anuncios de la Corporación, para que pueda ser examinada y presentar las reclamaciones que se estimen oportunas, transcribiéndose el acuerdo adoptado:

**ADOPCIÓN DE ACUERDO DE DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-S-4 DE SALTERAS. Expediente 1225/2023.**

En este punto, se somete a la Junta de Gobierno el acuerdo de la DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN en el ámbito del plan parcial de ordenación del sector SUS-S4 de la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias del municipio de Salteras con adaptación de sus determinaciones a la LOUA (en adelante NNSS).

El Documento Técnico de delimitación de dos unidades de ejecución del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-S-4 de Salteras ha sido redactado por los Servicios Técnicos con fecha 19/09/2023 y Cód. Validación: 3J4X3YPMP9GL3WQ5EDN96MFXZ.

El proyecto de delimitación de dos unidades de ejecución del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-S-4 de Salteras, ha sido informado por la Arquitecta Técnica Municipal con fecha 19/09/2023 y Cód. Validación: AQJ63FM9PLA3YJNKHZ9PNF9RT, que a continuación se transcribe:

“M. Teresa Abato Haro, Arquitecta, Arquitecta Municipal, en relación con el documento de planeamiento correspondiente a la DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN en el ámbito del plan parcial

ANTONIO VALVERDE MACÍAS (1 de 1)  
ALCALDE  
Fecha Firma: 29/01/2024  
HASH: 3ab95c71cbe7e73de4b8a69432d63



Cód. Validación: 6R3C36PNWY5ZH44CYMQSY3A  
Verificación: <https://salteras.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 7

de ordenación del sector SUS-S4 de la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias del municipio de Salteras con adaptación de sus determinaciones a la LOUA (en adelante NNSS),

**INFORMA que:**

El presente informe se emite con carácter previo a la APROBACIÓN INICIAL del documento técnico de DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN en el ámbito del plan parcial de ordenación del sector SUS S-4 de la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Salteras.

El documento ha sido redactado por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Salteras con NIF P-4108500B y domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Pablo Iglesias, Nº 2, 41909 Salteras (Sevilla), siendo la redactora del mismo la arquitecta municipal que suscribe el presente informe. El documento está firmado electrónicamente con fecha 19/09/2023 y Cód. Validación: 3J4X3YPMP9GL3WQ5EDN96MFXZ (verificación <https://salteras.sedelectronica.es/>).

El Plan Parcial de Ordenación del sector SUS-S4 (en adelante PP-SUS-S4) fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Salteras en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2023.

La delimitación de dos unidades de ejecución en el ámbito del PP-SUS-S4 tiene su justificación en el CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO entre los Hermanos Macías Valverde y el Ayuntamiento de Salteras suscrito con fecha 28/03/2006, cuyo objeto era consensuar las condiciones de desarrollo del sector PPR8 y donde se establecían diversos compromisos asumidos por ambas partes.

Entre los compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Salteras, estaba el *"Delimitar dos unidades de ejecución, según descripción gráfica que se adjunta al presente convenio"*, siendo este compromiso la justificación de la redacción del documento técnico de DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN en el ámbito del PP-SUS-S4, y cuya finalidad última es dar cumplimiento a la estipulaciones establecidas en el convenio mencionado.

El OBJETO del documento técnico es DELIMITAR DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN en el ámbito del PP-SUS-S4 que se encuentra aprobado definitivamente, para impulsar y agilizar su ejecución.

El plan parcial aprobado definitivamente establece el sistema de actuación por cooperación y delimita una única unidad de ejecución *"coincidente con el ámbito del sector definido por su delimitación. Por tanto, la superficie de esta unidad de ejecución será también de 56.384,39 m<sup>2</sup>".*

La finalidad del documento es definir dos unidades de ejecución asegurando su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitiendo en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, tal y como establece el art. 204 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA.



Las dos unidades de ejecución delimitadas tienen las siguientes características:

#### Unidad de Ejecución UE 1

Está integrada por las parcelas R1, R2, D, SGEQ-3, EL 1 y la totalidad de la Calle 3, así como el 60% aproximadamente de la Calle 1 en dirección norte.

SUPERFICIE TOTAL	33.027,15 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE PARCELAS EDIFICABLES	26.460,76 m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	9.341,80 Uas
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación

#### Unidad de Ejecución UE 2

Está integrada por las parcelas T, SG EQ-3, EL 1, EL2, EL3 y la totalidad de las Calles 2, 4, 5, así como el 40% aproximadamente de la Calle 1 en dirección sur.

SUPERFICIE TOTAL	23.357,24 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE PARCELAS EDIFICABLES	11.610,25 m <sup>2</sup>
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO	7.612,00 Uas
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación

La línea de división entre las dos unidades de ejecución es el bordillo sur de la manzana residencial R1+R2; dicha división continúa a lo largo de la calle, fragmentando a las parcelas EL 1 y SG.EQ-3 tal y como se muestra a continuación.



Cód. Validación: 6R3C38PNWY5ZH44CYMQSY3A  
Verificación: <https://salleras.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 7



La delimitación de dos Unidades de Ejecución cumple con los requisitos del artículo 99 y 100 de la LISTA, y con lo establecido en el artículo 204 del Reglamento General de la citada Ley:

- Las unidades de ejecución operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas.
- Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad.
- La delimitación de las dos unidades de ejecución debe asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permite en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.
- En las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, todos los terrenos del ámbito del plan parcial deberán quedar incluidos dentro de unidades de ejecución.

Asimismo, se justifica el cumplimiento del art. 205 del Reglamento General de la LISTA:

- Para garantizar la equitativa distribución de los beneficios y cargas, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios de cada una de las unidades de ejecución no podrá ser superior al quince por ciento.



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

	Aprovechamiento (Uas)	Proporción Superficie Dotacional (m2)	Superficie Real Dotacional (m2)	Porcentaje/Aprov +/- 15%
UE 1	9.341,80	14.491,23	13.697,69	94,52
UE 2	7.612,00	11.807,92	12.601,46	106,72

En el caso de la UE 1, el aprovechamiento total es de 9.341,80 Uas. Al realizar el producto entre el aprovechamiento total por 1,55 se obtiene la superficie proporcional de dotaciones que deberá cubrir la unidad de ejecución, en este caso 14.491,23 m<sup>2</sup>.

Al mismo tiempo, se cuantifica la superficie real de dotaciones que deberá ejecutar la UE 1, 13.697,69 m<sup>2</sup>. Dicha superficie representa el 94,52% sobre los 14.491,23 m<sup>2</sup> por lo que se sitúa dentro del rango de +/- 15% (-5,48%).

En el caso de la UE 2, el aprovechamiento total es de 7.612,00 Uas. Al realizar el producto entre el aprovechamiento total por 1,55 se obtiene la superficie proporcional de dotaciones que deberá cubrir la unidad de ejecución, en este caso 11.807,92 m<sup>2</sup>.

Al mismo tiempo, se cuantifica la superficie real de dotaciones que deberá ejecutar la UE 2, 12.601,46 m<sup>2</sup>. Dicha superficie representa el 106,72% sobre los 11.807,92 m<sup>2</sup> por lo que se sitúa dentro del rango de +/- 15% (+6,72%).

- El porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto al total de la actuación, no podrá ser superior o inferior en un quince por ciento al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.

Se trata de comprobar que la diferencia de los gastos de urbanización entre unidades de ejecución con relación al coste total del ámbito no supera el porcentaje de 15%.

	Aprovechamiento (Uas)	Proporción P.E.M	Superficie Viario Real	Superficie Total
UE 1	9.341,80	1.615.569,85	3.572,58	33.027,15
UE 2	7.612,00	1.316.418,43	7.215,44	23.357,24

Superficie Total x 52 €/m <sup>2</sup>	Porcentaje/P.E.M +/- 15%
1.717.411,80	106,30
1.214.576,48	92,26

En la UE 1 se obtiene 1.717.411,80 €; representa el 106,30 % sobre 1.615.569,85 €, por lo que se sitúa dentro del rango de +/- 15% (+6,30%).

En la UE 2 se obtiene 1.214.576,48 €; representa el 92,26 % sobre 1.316.418,43 €, por lo que se sitúa dentro del rango de +/- 15% (-7,74%).

- Todas las unidades deberán tener garantizada su viabilidad técnica y económica.

Cód. Validación: 6R3C36PNWY5ZH244CYMQS73A  
 Verificación: <https://sistemas.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 7



- La distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución deberá estar proporcionada respecto a la superficie de la unidad de ejecución o al número de viviendas previsto en cada una de ellas, si esta última garantiza mayor equilibrio.

El **SISTEMA DE ACTUACIÓN** definido para cada una de las unidades de ejecución es el sistema de COOPERACIÓN; se justifica porque este es el mismo sistema de actuación definido para el plan parcial PP-SUS-S4.

El **CONTENIDO** del proyecto de delimitación de unidades de ejecución cumple con lo establecido en el artículo 206 apartado 2.

La **TRAMITACIÓN** del documento se ajustará a lo establecido en el artículo 206

#### **CONCLUSIÓN:**

Por todo lo expuesto anteriormente, desde el punto de vista de la arquitecta que suscribe y, salvo mejor criterio técnico, dado que el documento se ajusta en cuanto a documentación, determinaciones y tramitación a la legislación urbanística vigente, y las soluciones propuestas se adaptan al planeamiento superior de aplicación, siendo técnicamente correctas y no contradictorias con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, SE PUEDE, SI PROCEDE, SOMETER EL DOCUMENTO TÉCNICO DE **DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-S4 DE SALTERAS A SU APROBACIÓN INICIAL POR PARTE DEL PLENO DE LA CORPORACIÓN LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE SALTERAS.**

Siendo lo expuesto todo lo que este Servicio Técnico tiene que informar sobre lo solicitado, **Salteras, a fecha de la firma electrónica. Fdo.: María Teresa Abato Haro. Arquitecta Municipal.**”

Consta en el expediente informe emitido por la Secretaría General, de fecha 19/09/2023 y Cód. 3FKQ6DRSTHJJPKG6E3AK2NXRY, emitido en cumplimiento de ordenado mediante providencia de Alcaldía de fecha 23 de agosto de 2023 y de conformidad con lo establecido en el artículo 3.3.d) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, en el que se detalla la legislación aplicable y procedimiento a seguir para la delimitación de unidades de ejecución y más concretamente de dos unidades de ejecución del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-S-4 de Salteras (Exped. 1225/2023 de Gestiona).

A la vista del Documento Técnico, así como de los informes técnicos y jurídicos y demás documentación obrantes en el expediente, la Junta de Gobierno Local, como órgano competente en virtud de la delegación de competencias efectuada por Decreto de Alcaldía nº 2023-0997 de 20 de junio de 2023, por unanimidad, adoptó el siguiente

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el Documento Técnico de delimitación de dos unidades de ejecución en el ámbito del Plan Parcial de ordenación del sector SUS-S4 de Salteras.



Cód. Validación: 5R3C35PNWY5ZHNZ44CYMQSY3A  
 Verificación: <https://salteras.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 7

**SEGUNDO.-** Someter dicha aprobación a información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento.

**TERCERO.-** notifíquese de forma individualizada a los propietarios afectados para que en plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, los documentos del expediente estarán a disposición de los interesados en el portal web del Ayuntamiento <https://salteras.sedelectronica.es/transparency/895fa062-6933-4673-938d-6367032c52eb/>

En Salteras, a fecha de firma electrónica.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo. Antonio Valverde Macías



Cód. Validación: 5R3C35PNWY5ZH44CYMQSY3A  
Verificación: <https://salteras.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 7