



CRISTINA ARCOS LLANEZA (1 de 1)

Alcaldesa  
Fecha Firma: 20/01/2025  
HASH: 904d860130a02731ebd9c0fe121317e3

CRISTINA LOS ARCOS LLANEZA, Alcaldesa Presidente del Ayuntamiento de Espartinas, HACE SABER: Que en Junta de Gobierno celebrada con fecha 17/01/25, en relación con la DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN EN EL SECTOR C-7, se adoptó por unanimidad el acuerdo del siguiente tenor literal:

**"HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Visto el informe técnico de fecha 13/12/24:

EXPEDIENTE: 1746/2023

ASUNTO:

ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA

SOLICITANTE:

GESTIÓN DE INMUEBLES Y SOLARES S.L.

UBICACIÓN:

MANZANAS M-17, M-18 Y M-19, PP C-7

REF. CATASTRAL:

5115505QB5451N0001XW, 5115503QB5451N0001RW Y 5115504QB5451N0001DW

DESCRIPCIÓN:

DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTACIÓN:

ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELAS M-17, M-18 y M-19 del SECTOR C-7 de ESPARTINAS (SEVILLA) DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

REDACTOR:

FERNANDO BENITO PEY, ARQUITECTO

CLASIFICACIÓN:

SUELO URBANO

CALIFICACIÓN:

NCR, PP C-7

**INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES DE URBANISMO Y OBRAS**

A la vista de la solicitud con numero de registro de entrada 2024-E-RE-4111, de fecha 04/10/2024 y presentada por D. ÁNGEL GUZMÁN MÉNDEZ, con DNI , en representación de la entidad GESTIÓN DE INMUEBLES Y SOLARES S.L. con CIF B78133261, en relación con la propuesta de DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA, examinada la misma se emite el siguiente informe:

La documentación técnica aportada, tiene por objeto la delimitación del área de actuación propuesta para la posterior redacción del instrumento de ordenación detallada, justificando su redacción para modificación de la ordenación detallada de las referidas manzanas en el sentido de permitir su cambio de uso a residencial colectivo, si bien manteniendo el uso comercial como compatible en planta baja.

En conclusión, se emite informe FAVORABLE respecto de la DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Cód. Validación: 6ERE0CJIPZTJJC007E0YKDZ  
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 4







— Los artículos 5 y 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

**TERCERO.** La propuesta de delimitación contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, una estimación de los costes de urbanización, los plazos previstos para su ejecución, y unos criterios de distribución de las cargas entre los que participan en la promoción de la actuación.

Estas determinaciones se concretarán en la siguiente documentación de conformidad con lo establecido en el artículo 44 del Reglamento General de la Ley de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre:

a) Memoria en la que se describa la actuación y se analice:

1º. El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.

2º. El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.

3º. Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

b) Ámbito propuesto, incluyendo los sistemas generales que se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.

c) Bases para la ordenación de la actuación de transformación urbanística, que incluirán un esquema de la ordenación y una propuesta de, al menos, las siguientes determinaciones:

1º. Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.

2º. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.

3º. Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.

d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones:

1º. Carácter público o privado de la iniciativa.

2º. Modalidad de gestión prevista.

3º. Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.

4º. Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación.

Además, en el caso de las propuestas que se prevean en el Plan General de Ordenación Municipal, en el Plan Básico de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana, se deberá establecer además un plazo máximo, no superior a dos años, para la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada cuyo transcurso determinará la caducidad de la propuesta conforme al artículo 25.3.d de la Ley.

**CUARTO.** El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde la resolución del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación.

Cód. Validación: MREKCIPOZJHCCCFE4MNDZ  
 Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 4





**QUINTO.** Corresponde a la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de la propuesta de delimitación, de conformidad con la Delegación de Competencias efectuada mediante Decreto n.º1529/2023 de fecha 10/11/23, sometiéndolo a información pública por plazo mínimo de un mes, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Asimismo, se someterá a audiencia a las personas propietarias del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la promoción de la actuación de transformación urbanística.

**SEXTO.** A la vista de los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre la propuesta mediante acuerdo del órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

**SÉPTIMO.** De acuerdo con esto corresponderá al Pleno la aprobación de la propuesta de delimitación, ya que la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local atribuye al Pleno la "aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, (...) "(artículo 22.2.c.)]

El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente la propuesta de delimitación aprobada.

**OCTAVO.** Con registro de entrada 2024-E-RE-5781 de fecha 26/12/2024, se presenta documento subsanado, que se ajusta de forma general a las determinaciones legales previstas para su aprobación inicial.

Vista la propuesta de resolución PR/2024/2341 de 30 de diciembre de 2024.

**RESOLUCIÓN**

**PRIMERO.** Admitir a trámite la Propuesta de Delimitación para Actuación de Mejora Urbana en las manzanas M-17, M-18 y M-19 del Sector C-7, de acuerdo con el documento redactado por el arquitecto D. Fernando Benito Pey, presentado para su tramitación con fecha 26 diciembre de 2024.

**SEGUNDO.** Someter la Propuesta de Delimitación a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

**TERCERO.** Dar audiencia a la entidad propietaria del ámbito a los efectos legales oportunos."

De conformidad con los artículos 25.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 45.1.b) de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se somete a información pública por el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en este Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que quienes pudieran tenerse por interesados en dicho expediente, puedan comparecer y formular cuantas alegaciones, sugerencias o reclamaciones tengan por conveniente.

A su vez, estará a disposición de los interesados en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

La Alcaldesa  
Cristina Los Arcos Llaneza



Cód. Validación: 6EREKCJPZTJIRFCF27E49XD  
Verificación: <https://espartinas.selectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 4