



AYUNTAMIENTO  
de  
EL GARROBO  
(Sevilla)

## ANUNCIO

### SUMARIO

*Acuerdo del Pleno de fecha 30 de septiembre de 2025 del Ayuntamiento de El Garrobo por la que se aprueba definitivamente expediente de Estudio de Detalle “. MODIFICACION DE ALINEACIONES DEL VIARIO ÁMBITO UA-4. DEL PGOU DE EL GARROBO ”*

### TEXTO

Habiéndose aprobado definitivamente el siguiente Estudio de Detalle, se publica el mismo para su general conocimiento:

<b>Tipo de instrumento complementario</b>	ESTUDIO DE DETALLE.
<b>Sector afectado-Ámbito</b>	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA4 Y EL ÁMBITO COLINDANTE AL SUROESTE CON ORDENACIÓN DETALLADA EN EL PGOU, EN AMBOS CASOS AFECTADOS POR LA REORDENACIÓN DE SISTEMAS LOCALES DE VIARIO Y PLAZAS/JARDINES (ESPACIOS LIBRES).
<b>Instrumento que desarrolla</b>	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL GARROBO. (PGOU) Y SU ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A.
<b>Motivación-Objeto</b>	EL OBJETO ES REAJUSTAR Y ADAPTAR LAS ALINEACIONES DEL VIARIO DE LA AVENIDA DE ANDALUCÍA, QUE CONFORMA EL BORDE SUR DEL NÚCLEO URBANO DE EL GARROBO EN RELACIÓN CON EL SUELO RÚSTICO CIRCUNDANTE, Y CON OBJETO DE COMPLETAR LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA, NECESARIAS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO COMPLETO DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO UA4-, DEFINIDO POR EL PGOU DE EL GARROBO DE 2004 CON ADPATACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DE 2011.
<b>Calificación del suelo</b>	SISTEMAS LOCALES DE VIARIO Y PLAZAS/JARDINES
<b>Clasificación del suelo</b>	URBANO NO CONSOLIDADO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA4 Y SUELO NO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA POR EL PGOU EN EL RESTO DEL ÁMBITO.

JORGE JESUS BAYOT BALZ (1 de 1)  
Aprobado  
Fecha Firma: 24/11/2025  
HASH: 3b3b177ee6f152046ff16f0d06e865da

Cód. Verificación: 3FB7C9N9T7K1K7D7JMP7X7  
Verificación: <https://elgarrobo.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5



AYUNTAMIENTO  
de  
EL GARROBO  
(Sevilla)

Dicho Estudio de Detalle se ha depositado en los registros autonómico y municipal de instrumentos de ordenación urbanística, todo ello de conformidad con los artículos 82 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 110.1 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de diciembre.

En relación con el expediente n.º 72/2025 y en cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, emito el siguiente informe-propuesta de resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, con base a los siguientes,

#### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** Con fecha 27/02/2025 y entrada 2025-E-RE-66 se registra solicitud de aprobación de Estudio de Detalle de rectificación de alineaciones en UA-4 de El Garrobo, presentada por D. Juan Carlos Muñoz Zapatero en representación de la entidad AGU ARQUITECTURA Y GESTIÓN URBANÍSTICA, SLP, en calidad de redactor del Estudio de Detalle.

Se comunica verbalmente al arquitecto redactor que la solicitud debe ser formulada por el representante legal de la entidad promotora de la iniciativa, de forma que, con fecha 07/03/2025 y entrada 2025-E-RE-92, se registra la siguiente documentación:

- Instancia de solicitud de tramitación de Estudio de Detalle de rectificación de alineaciones en UA-4 de El Garrobo, presentada por D. Jaime Santiago Fernández Salvador Fernández de Heredia en nombre y representación de la entidad OVERLAND SOUTH, S.L., con NIF B-70973854.

- ESTUDIO DE DETALLE de modificación de alineaciones de viario en el ámbito UA-4 del PGOU de El Garrobo, redactado por el Arquitecto D. Juan Carlos Muñoz Zapatero.

Se requiere al Arquitecto redactor una serie de subsanaciones en el Estudio de Detalle, así como la necesidad de justificar adecuadamente su habilitación profesional.

**SEGUNDO.** Con fecha 18/03/2025 y entrada 2025-E-RE-102, se registra la siguiente documentación:

- Instancia para aportación de documentación, presentada por D. Jaime Santiago Fernández Salvador Fernández de Heredia en nombre y representación de la entidad OVERLAND SOUTH, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE de modificación de alineaciones de viario en el ámbito UA-4 del PGOU de El Garrobo, redactado por el Arquitecto D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, colegiado n.º 2849 del COAS, firmado con certificado digital válido el 13/03/2025 a las 14:13:40.

- Certificado del COAS de colegiación del arquitecto redactor, fechado en marzo del año 2018.
- Certificado de póliza de seguro RC del técnico redactor, fechado el 10/02/2025.
- Escritura de compraventa, a favor de OVERLAND SOUTH, S.L., de las fincas que constituyen la parcela RU-C de la unidad de actuación UA-4.

Con fecha 20/03/2025 y entrada 2025-E-RE-107, se registra la siguiente documentación:

- Instancia para aportación de documentación, presentada por D. Juan Carlos Muñoz Zapatero, en calidad de técnico redactor del Estudio de Detalle.
- Certificado del COAS de colegiación del arquitecto redactor, fechado el 20/03/2025.
- Declaración Responsable del habilitación profesional del Arquitecto redactor

- Datos generales del "Estudio de Detalle. Modificación de Alineaciones del Viario Ámbito UA4 del PGOU de El Garrobo, redactado por el Arquitecto Don Juan Carlos Muñoz Zapatero, con fecha de firma electrónica 13/03/2025:

Cód. Validación: 9ERJCNV8TKK4ZDFM9P7X7  
Verificación: <https://sede.sjbr.es/validador>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 5





<b>Tipo de instrumento complementario</b>	ESTUDIO DE DETALLE.
<b>Sector afectado-Ámbito</b>	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA4 Y EL ÁMBITO COLINDANTE AL SUROESTE CON ORDENACIÓN DETALLADA EN EL PGOU, EN AMBOS CASOS AFECTADOS POR LA REORDENACIÓN DE SISTEMAS LOCALES DE VIARIO Y PLAZAS/JARDINES (ESPACIOS LIBRES).
<b>Instrumento que desarrolla</b>	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL GARROBO. (PGOU) Y SU ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A.
<b>Motivación-Objeto</b>	EL OBJETO ES REAJUSTAR Y ADAPTAR LAS ALINEACIONES DEL VIARIO DE LA AVENIDA DE ANDALUCÍA, QUE CONFORMA EL BORDE SUR DEL NÚVLEO URBANO DE EL GARROBO EN RELACIÓN CON EL SUELO RÚSTICO CIRCUNDANTE, Y CON OBJETO DE COMPLETAR LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA, NECESARIAS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO COMPLETO DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO UA4-, DEFINIDO POR EL PGOU DE EL GARROBO DE 2004 CON ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DE 2011.
<b>Calificación del suelo</b>	SISTEMAS LOCALES DE VIARIO Y PLAZAS/JARDINES
<b>Clasificación del suelo</b>	URBANO NO CONSOLIDADO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA4 Y SUELO NO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA POR EL PGOU EN EL RESTO DEL ÁMBITO.

**-Visto el informe urbanístico emitido por el Arquitecto Municipal de fecha de firma 20/03/2025, con la siguiente conclusión:**

“El Estudio de Detalle que se pretende aprobar inicialmente no invade las determinaciones propias de instrumentos de planeamiento superior, en este caso el PGOU, y contiene determinaciones relativas a fijación de alineaciones y rasantes del viario. No modifica el uso urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento urbanístico, no suprime ni reduce el suelo dotacional público y no afecta negativamente a su funcionalidad, y no altera las condiciones de los ámbitos colindantes.

Así mismo, se concluye que conforme a la Ley GICA está exento de someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.

Por ello, no existe inconveniente técnico en que se proceda a la aprobación Inicial del Estudio de Detalle, cuyos datos constan en este informe, a instancia de OVERLAN SOUTH, S.L..

La tramitación del Estudio de Detalle se realizará conforme a la LISTA y su Reglamento, y más concretamente conforme a la sección 3ª y artículo 112 del Reglamento.”

**-Visto el informe jurídico emitido por la Secretaria-Interventora SAT de la Diputación de Sevilla de fecha de firma 01/04/2025, sobre la legislación aplicable y el procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle, en el que se concluye:**

“De conformidad con lo expuesto y visto el informe emitido por el técnico municipal con fecha 20/03/2025 se concluye que el Estudio de Detalle se adecúa a la legislación urbanística aplicable”.

Cód. Validación: 9ERJCNV9RTTKK4ZD7DFM9P7X7  
Verificación: <http://sede.diputaciondesevilla.es/validador>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 5





**TERCERO.** Se inicia la aprobación inicial del Estudio de Detalle por Decreto de Alcaldía 2025-0132

**CUARTO.** Se procede a realizar comunicaciones a las empresas suministradoras con diferentes registros de salida.

**QUINTO.** Se recibe escrito de alegaciones tal y como siguen:

-Escrito de alegaciones de Don Juan Francisco García Pérez, n.º de registro: 2025-ERC-1008 de 17/06/2025.

-Escrito de alegaciones de Don Manuel Rubio Rocha, n.º de registro: 2025-E-RC-1013 de 18/06/2025

Estas alegaciones son **desestimadas** por informe del técnico competente por informe suscrito en fecha 10/09/2025.

#### LEGISLACIÓN APLICABLE

**PRIMERO.** La Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 60, 71, 75 a 77, 81 a 84 y Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 94, 102 a 110 y 112 del Reglamento General 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.

— Los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.

A la vista de los anteriores antecedentes, teniendo en cuenta la normativa de aplicación y la doctrina expuestas, en base al Informe Jurídico obrante en el expediente, se considera que la siguiente propuesta de resolución se adecua a la legislación aplicable, procediendo su aprobación por el Pleno, conforme a lo establecido en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; y a estos efectos por Alcaldía se lleva a cabo la siguiente propuesta plenaria

#### PROPUESTA DE ACUERDO

**PRIMERO.** Se propone la desestimación de las dos alegaciones presentadas en tiempo y forma por D. Juan Francisco García Pérez y D. Manuel Rubio Rocha, relativas a los inmuebles de Avenida de Gerena nº10 y nº19 respectivamente, con base en los siguientes motivos:

1. El objeto de las alegaciones es ajeno al ámbito del Estudio de Detalle. Ambas alegaciones solicitan la ampliación del ámbito de ordenación del presente Estudio de Detalle (ED) para

Ayuntamiento de El Garrobo

Plaza de la Constitución 12, GARROBO (EL). 41888 (Sevilla). Tfno. 954130001. Fax: 954130005



Cód. Validación: 9ERJCNV8TKKAZD7FM9P7X7  
Verificación: <https://sede.diputacionsevillasevilla.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5



incluir la zona trasera de sus parcelas. Sin embargo, el informe técnico municipal concluye que el ámbito que se reclama incluir

**no forma parte del desarrollo de la Unidad de Actuación UA-4 ni de su entorno próximo afectado por las nuevas alineaciones que el ED propone. Se trata, por tanto, de un ámbito no relacionado y con circunstancias ajenas al objeto específico de este expediente.**

- 2. El instrumento urbanístico utilizado por los alegantes es improcedente.** La finalidad de este Estudio de Detalle es, exclusivamente, el **ajuste de la alineación viaria para posibilitar la urbanización de la Unidad de Actuación UA-4.** La modificación de la ordenación que pretenden los alegantes en sus parcelas traseras debería ser tratada a través de una figura urbanística distinta y ajena a un Estudio de Detalle.
- 3. Existe un instrumento de planeamiento adecuado para la petición.** El Arquitecto Municipal informa de que la figura urbanística idónea para la modificación pretendida por los alegantes sería el **Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM)**, el cual se encuentra actualmente en fase de redacción, adaptado a la nueva legislación vigente. Por tanto, los interesados dispondrán del cauce adecuado para plantear sus pretensiones en el momento procesal oportuno dentro de la tramitación de dicho PBOM.
- 4. Concordancia con el informe del promotor.** La propuesta de desestimación es coherente con la postura del promotor de la iniciativa, la entidad OVERLAND SOUTH, S.L., cuyo arquitecto redactor también concluyó en su informe que ambas alegaciones debían ser desestimadas.

**SEGUNDO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle.**

**TERCERO.** Remitir la documentación completa del Estudio de Detalle al Registro autonómico de instrumentos de ordenación urbanística y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

**CUARTO.** Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido del articulado, estando también a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://elgarrobo.sedelectronica.es>].

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://elgarrobo.sedelectronica.es>].

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Ayuntamiento de El Garrobo

Plaza de la Constitución 12, GARROBO (EL). 41888 (Sevilla). Tfno. 954130001. Fax: 954130005



Cód. Validación: 3ERJCNV8TKK4ZDF7M9PY7  
Verificación: <http://sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5