

CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
1616/2022	La Junta de Gobierno Local	11/09/2026

CARMEN SÁNCHEZ-AGESTA AGUILERA, Vicecretaria General del Ayuntamiento de Espartinas,

CERTIFICA

Expediente 1616/2022. PROYECTO DE URBANIZACIÓN (PUR_02)

Favorable	Tipo de votación: Ordinaria	Tipo de mayoría: Unanimidad
	A favor: 5, En contra: 0, Abstenciones: 0, Ausentes: 0	

Votación	A favor	En contra	Abstenciones	Ausentes
Primera	5	0	0	0

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Expediente n.º: 1616/2022

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PETALO A.

Visto el informe técnico de fecha 13/08/26:

INFORME TÉCNICO PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA – PROYECTO DE URBANIZACIÓN SECTOR “PÉTALO A”, ESPARTINAS

En relación con el expediente n.º 1616/2022 y visto el Proyecto de Urbanización del Sector Pétalo A de Espartinas que consta en el expediente, la documentación remitida por su equipo redactor, así como el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente y la documentación complementaria adjuntada al expediente se informa lo siguiente:

PRIMERO. ANTECEDENTES

El presente informe técnico analiza el proyecto de urbanización del Sector Pétalo A (Espartinas, Sevilla), teniendo en cuenta la documentación que figura en el expediente y remitida posteriormente a

CARMEN SANCHEZ-AGESTA AGUILERA (1 de 2)
Vicecretaria
Firma: 14/09/2026
HASH: e0a03ba91fa1964c3fc41d80a6c6990

CRISTINA ARCOS LLANEZA (2 de 2)
Vicepresidenta
Firma: 14/09/2026
HASH: 21227e1d9714d0d43894c677517dc2ef

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5LX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 21



la emisión de los diferentes informes sectoriales, para su aprobación definitiva conforme al procedimiento municipal y la normativa de Andalucía.

Se verifica que el proyecto define las obras de vialidad, redes de saneamiento, abastecimiento, energía, telecomunicaciones y espacios verdes requeridas por el planeamiento vigente.

En fase de comprobación se observa que se han solicitado los informes sectoriales preceptivos (Confederación Hidrográfica, Carreteras, suministradoras, consejería de medio ambiente), y que los condicionantes remitidos se han integrado con medidas correctoras (p.ej. desvíos de drenaje pluvial).

Se propone dictar acuerdo plenario de aprobación definitiva del proyecto, sujeto a condiciones: recepcionar las cesiones obligatorias, constituir las garantías exigidas según la LISTA y su Reglamento y el PGOU de Espartinas, ejecutar las medidas de mitigación señaladas por los informes sectoriales y compañías suministradoras y cumplir plazos de ejecución, conforme a lo previsto en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento.

Se ha adjuntado al documento técnico de la aprobación inicial el Tomo 8 que incluye entre otros los siguientes documentos que han sido objeto de los informes sectoriales posteriores:

-Adenda al Estudio de Impacto Ambiental. evaluación de alternativas. estudio de residuos. Estudio de impacto acústico.

-Estudio hidrológico estudio a solicitud de CHG. Modificación del estudio hidrológico-hidráulico del Arroyo Sequillo a su paso por el futuro parque tecnológico “EL PÉTALO”, t.m. de Espartinas (Sevilla). Marzo 2023

-Informe de viabilidad ALJARAFESA.

-Estudio de Tráfico a solicitud de demarcación de carreteras del estado.

Se han emitido y figuran en el expediente los informes favorables de:

-Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente. Delegación Territorial en Sevilla. DICTAMEN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD y MEDIO AMBIENTE EN SEVILLA, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA SOLICITADA POR JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PÉTALO A, PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PÉTALO A EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPARTINAS, PROVINCIA DE SEVILLA (EXPEDIENTE AAU/SE/0637/2022/N)

-MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. INFORME SECTORIAL FAVORABLE CONDICIONADO, AL DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE “PÉTALO A”.

-MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5LX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 21



OCCIDENTAL. INFORME AL DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DEL ESTUDIO DE TRÁFICO Y CAPACIDAD DEL “PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL PÉTALO A DEL PGOU DE ESPARTINAS (SEVILLA)”.

-CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIOS Y VIVIENDA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SOBRE LA APROBACIÓN INICIAL, DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2022, DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE P. P. PÉTALO A, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPARTINAS (SEVILLA).

COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

-CONVENIO FORMALIZADO ENTRE ALJARAFESA Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA “UNIDAD DE EJECUCIÓN” DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “PÉTALO-A”

-E-DISTRIBUCION. INFORME DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS PARA LA TRAMITACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE P.P. PÉTALO A

El proyecto de urbanización fue aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía nº 381/2022 (11/04 /2022). Dicha resolución acordó su sometimiento a información pública durante 20 días hábiles mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP), en cumplimiento del art. 109 del Reglamento LISTA (trámite mínimo de 20 días).

Simultáneamente se ordenó notificar la aprobación inicial a los propietarios y se solicitó informe previo a organismos sectoriales: Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Carreteras y la tramitación ambiental del proyecto. También se inició la consulta a las compañías suministradoras (agua, energía, etc.) para que emitan pronunciamientos sobre la viabilidad técnica del proyecto.

Tras la aprobación inicial, se abrió el plazo legal de 3 años para resolver definitivamente el procedimiento. En paralelo, la Junta de Andalucía tramitó la Autorización Ambiental Unificada (AAU) del proyecto (Expte. AAU/SE/0637/2022/N), sometiéndola a información pública del 25/05 /2023 al 05/07/2023 (30 días hábiles).

Durante ese período se recabaron alegaciones y se dictó informe ambiental favorable con condicionantes (protección de recursos hídricos, control de contaminación, etc.), y en el dictamen se considera que la actuación es ambientalmente viable en el emplazamiento en el que se localiza, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el proyecto de ejecución, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado del dictamen ambiental y de la resolución que se derive.

Al día de hoy, el proyecto de reparcelación del sector ya ha sido aprobado en Pleno municipal (25/03 /2026) y ratificado en BOP el 8/07/2026, cumpliendo el art. 92.2 LISTA de abrir información pública simultánea a la notificación a los titulares.

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5JX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 21



Con ello se han integrado las cesiones al municipio y ajustado las cargas de urbanización. El plazo máximo de 3 años expiró formalmente en abril de 2025, pero el procedimiento continuó por razones técnicas y de subsanación de alegaciones.

SEGUNDO. NORMATIVA APLICABLE

El proyecto se tramita conforme a la normativa autonómica vigente en Andalucía.

La Ley 7/2021 (LISTA) y su Reglamento general (Decreto 550/2022) son de aplicación primaria. En particular, la LISTA (art. 96) define el contenido del proyecto de urbanización (obras de vialidad, abastecimiento, saneamiento, energía, telecomunicaciones, ajardinamiento, etc.), así como el trámite de aprobación (información pública simultánea, informes sectoriales preceptivos, consulta a suministradoras).

Asimismo, el art. 109 del Reglamento estipula que, en ausencia de deficiencias documentales o procedimentales, la administración debe aprobar el instrumento definitivamente y que el procedimiento tiene un plazo máximo de tres años desde la aprobación inicial (tras el cual caduca). Se citan además la Ley 8/2023 (suelo y ordenación del territorio estatal) y la Ley 39/2015 (PAAC), según su incidencia.

En el ámbito estatal, destaca el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDLeg 1/2001, art. 25.4) que exige informe previo de la Confederación Hidrográfica en todo planeamiento urbanístico que afecte aguas o cauces públicos.

En el plano local, rige el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Espartinas y sus normas complementarias. Las Normas Urbanísticas adaptadas en el PGOU definen los proyectos de urbanización general (sectores completos).

Según estas normas, el Ayuntamiento puede exigir que antes de la aprobación definitiva el promotor constituya garantías por el coste de las obras.

El art. 2.4.4 de las normas municipales que se transcribe a continuación, dispone que los proyectos se tramitarán conforme a la legislación urbanística general (artículos 98 y 99 de la LOUA). También se han de respetar ordenanzas municipales (licencias, disciplina, viales) y, en su caso, el Reglamento Urbanístico Provincial (no existe actualmente un reglamento específico de planeamiento en Sevilla).

Artículo 2..4.4.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la Legislación Urbanística general (arts. 98 y 99 de la LOUA). No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de una unidad de ejecución, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del RPU.

2. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de la concesión de la licencia de obras ordinarias en los proyectos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%) del coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, si esta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad.

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5JX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 21



3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por la administración urbanística municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.

5. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración.

En consecuencia, los requisitos concretos evaluados incluyen: cumplimiento de las determinaciones del plan parcial aprobado (usos terciarios/industriales previstos, densidades, cesiones), constitución de juntas y garantías según LISTA y su Reglamento y PGOU de Espartinas, integración de viarios y dotaciones, etc., en coherencia con la normativa citada.

TERCERO. CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El proyecto de urbanización se desarrolla sobre el sector “Pétalo A” del PGOU de Espartinas, catalogado como ámbito terciario/industrial (“parque empresarial”).

Según las Normas Urbanísticas locales, el proyecto debe definir “la ejecución de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento”.

Efectivamente, el contenido del proyecto (memoria y planos) incluye la red viaria interna, glorietas de conexión, aceras, alumbrado, parques y zonas verdes, así como las canalizaciones de abastecimiento y saneamiento, de energía eléctrica y de telecomunicaciones. Los alineamientos y secciones se ajustan a los planos de planeamiento (respecto de enlaces con la A-49 y SE-30), respetando las servidumbres de terrenos y las infraestructuras de titularidad municipal.

De forma más detallada:

- **Servicios e infraestructuras:** Se contempla todo el sistema de colectores de aguas pluviales y fecales siguiendo el cauce natural (Arroyo Sequillo). Las plantas depuradoras y bombeos necesarios se dimensionan en el plan de redes. Se proyecta iluminación urbana LED con canalizaciones subterráneas preparadas para fibra óptica.
- **Seguridad y medio ambiente:** Se incluye estudio de seguridad y salud (Tomo 5) y gestión ambiental (AAU). Se han previsto medidas contra la inundabilidad del arroyo, alineando las vías en cota superior al cauce e incorporando colectores transversales. También se protegen los bordes con zonas verdes.
- **Cesiones:** Se han reservado las parcelas para instalaciones públicas (parque periurbano, pistas deportivas) según lo exigido. La superficie cedida gratuita al Ayuntamiento (vías, parques) se corresponde con las determinaciones del plan parcial.

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5JX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 21



En resumen, el proyecto técnico se ajusta formalmente a las determinaciones urbanísticas (PGOU y plan parcial) y a la LISTA en vigor. Cualquier modificación respecto al proyecto inicial sometido (por ejemplo, corrección de trazados o ajustes de costes) se ha incorporado en el expediente.

CUARTO. INFORMES SECTORIALES Y CONDICIONANTES TÉCNICOS

En cumplimiento del art. 96 LISTA, se han obtenido los informes sectoriales preceptivos. A continuación, se valoran sus aspectos más relevantes y su integración:

•MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. INFORME SECTORIAL FAVORABLE CONDICIONADO, AL DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE “PÉTALO A”.

Por aplicación del art. 25 TRLA, la CHG revisó los efectos sobre el Arroyo Sequillo. En el informe favorable se exigen preservar la servidumbre de protección fluvial, evitar obstaculizaciones en el cauce (p.ej. puentes o alcantarillas sobredimensionadas) y prever contenciones en caso de avenidas. Como medida correctora, se han incorporado desagües pluviales protegidos, pantallas vegetales en márgenes y pasos peatonales elevados. Estas obligaciones se incluirán en el proyecto de detalle y en la ejecución de obra (condiciones que deberán figurar en el acta de replanteo).

Se emite informe sectorial FAVORABLE CONDICIONADO, al DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE “PÉTALO A”, T.M. DE ESPARTINAS, a la vista de la legislación estatal de aplicación.

El sentido favorable del informe queda sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Se debe solicitar y obtener autorización expresa otorgada por este Organismo de cuenca para la ejecución de las siguientes obras:

- Obras de entrega de las aguas pluviales a cauce público.
- Obras de drenaje correspondientes a los pasos de los viales sobre el arroyo.
- Obras de cruce de la tubería de fecales sobre el arroyo.

2. Se debe mantener el estado actual del arroyo Sequillo, considerándose inadecuado el encauzamiento propuesto al provocar un deterioro y degradación del DPH.

El Ayuntamiento de Espartinas debe ser el encargado de realizar el seguimiento del cauce y mantenerlo en sus condiciones hidráulicas Óptimas para garantizar la capacidad del mismo, de conformidad con el artículo 28 de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional (LPHN)

3. Aquellas zonas de las parcelas situadas en zona inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno, (M.3 y M.6 -uso productivo- ; EL.1, EL.4 y EL.5) , deben tener usos compatibles con el riesgo de inundación existente, debiendo cumplir para ello lo establecido en el artículo 14.bis del

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5JX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 21



RDPH, en tanto no se ejecuten las obras previstas en el Proyecto de Urbanización que eviten, mediante la elevación de las cotas de la margen derecha del arroyo fuera de la ZFP, su inundación por la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Se debe aportar una declaración responsable del promotor en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. El Ayuntamiento debe supervisar el cumplimiento del condicionado anterior previamente a la emisión de las correspondientes licencias municipales.

•CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIOS Y VIVIENDA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SOBRE LA APROBACIÓN INICIAL, DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2022, DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE P. P. PÉTALO A, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPARTINAS (SEVILLA).

Teniendo en cuenta el informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Sevilla de 23 de junio de 2022, se informa con carácter FAVORABLE, condicionado a lo expuesto en el citado informe la aprobación inicial de fecha 11 de abril de 2022 del Proyecto de Urbanización del Sector Pétalo A.

•MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL. INFORME AL DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DEL ESTUDIO DE TRÁFICO Y CAPACIDAD DEL “PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL PÉTALO A DEL PGOU DE ESPARTINAS (SEVILLA)”.

En el mismo se INFORMA FAVORABLEMENTE el Documento de subsanación del Estudio de tráfico, y consecuencia de ello, el “PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL “PÉTALO A” DEL PGOU DE ESPARTINAS (SEVILLA)”.

•Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente. Delegación Territorial en Sevilla. DICTAMEN AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD y MEDIO AMBIENTE EN SEVILLA, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA SOLICITADA POR JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PÉTALO A, PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PÉTALO A EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPARTINAS, PROVINCIA DE SEVILLA (EXPEDIENTE AAU/SE/0637/2022/N)

•Compañías Suministradoras (agua, electricidad, gas): Se ha consultado con Aljarafesa (agua) y Endesa (electricidad). El expediente incluye un anuncio de convenio con Aljarafesa para garantizar el abastecimiento. En sus informes preliminares, las empresas han confirmado la viabilidad de las acometidas previstas, condicionando únicamente la necesidad de redes de presión adicional y puntos de entrega. Se incorporarán al proyecto definitivo las ubicaciones exactas de hidrantes y centros de transformación conforme a sus recomendaciones. El promotor deberá firmar formalmente los convenios de acometida antes de la ejecución de obras.

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5LX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 21



En relación al Informe de E-Distribución se da traslado de las cuestiones relativas a las Infraestructuras eléctricas de distribución que se deberán recoger en la tramitación del expediente urbanístico, en base a lo legalmente establecido al respecto.

En todos estos informes la valoración global fue favorable al proyecto, imponiendo únicamente ajustes técnicos (dimensiones de colectores, alineación de vías, fijación de servidumbres). Dichos condicionantes deben ser recogidos fielmente en los planos y memoria del proyecto final de ejecución de las obras, debiendo reflejarse a la finalización de las mismas el estado real y final ejecutado.

QUINTO. VERIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación aportada al expediente en el momento de la redacción del presente informe incluye:

- Memoria y Pliego de Condiciones (Tomo 1): Describe los antecedentes, cumplimiento legal y soluciones técnicas. Se constata que cubre los extremos requeridos (usos del suelo, costes, programación de obras).
- Presupuesto y Mediciones (Tomo 2): Desglose de partidas según documentación de proyecto de fecha 31 de julio de 2026, con un coste total actualizado (PEM 9.574.066,34 €).

El presupuesto de ejecución material del proyecto se desglosa según las 3 etapas previstas en el mismo de la siguiente forma:

ETAPA 13.027.814,53 €

ETAPA 22.053.349,45 €

ETAPA 33.777.325,10 €

OBRAS DE DRENAJE DE ARROYO SEQUILLO 715.577,26 €

TOTAL 9.574.066,34 €

El PEM del Proyecto de Urbanización asciende a la cantidad de NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SESENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS. (PEM 9.574.066,34 €).

•Planos Generales (Tomos 3-4): Incluyen las plantas de viario, secciones tipo, perfiles, detalle de rotondas, redes de abastecimiento y saneamiento, alumbrado y telefonía, señalización, y delimitación de cesiones. Los planos de hidrología (Tomo 6.1-6.2) reflejan el cruce de colectores con el arroyo, conforme a las indicaciones de la CHG. Todos los planos se han comprobado respecto al PGOU adaptado.

•Estudio de Seguridad y Salud (Tomo 5): Cumple la normativa (RD 1627/97), incluyendo los riesgos de movimientos de tierras y obras lineales.

•Estudios Hidráulicos (Tomos 6.1 y 6.2): Muestran el cálculo de diámetros de tuberías pluviales, comportamiento del arroyo Sequillo ante avenidas y las pantallas proyectadas.

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5JX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 21



- Estudio de Impacto Ambiental y documentación para la tramitación del dictamen ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Sevilla, relativo a la autorización ambiental unificada. Tomo 7, 7.1 y 7.2.

- Se ha adjuntado al documento técnico de la aprobación inicial el Tomo 8, que incluye entre otros los siguientes documentos que han sido objeto de los informes sectoriales posteriores:

- Adenda al Estudio de Impacto Ambiental. evaluación de alternativas. estudio de residuos. Estudio de impacto acústico.

- Estudio hidrológico estudio a solicitud de CHG. Modificación del estudio hidrológico-hidráulico del Arroyo Sequillo a su paso por el futuro parque tecnológico “EL PÉTALO”, t.m. de Espartinas (Sevilla). Marzo 2023

- Informe de viabilidad ALJARAFESA

- Estudio de Tráfico a solicitud de demarcación de carreteras del estado

- Convenios y Certificaciones: Consta en el expediente solo una versión sin firmar del convenio con Aljarafesa.

En general, la documentación técnica esencial está presentada y será necesario el que esté totalmente terminada la reparcelación, incluyendo el acta de aprobación plena y las geometrías finales, para poder expedir las licencias de urbanización y edificación.

SEXTO. PROPUESTA DE ACUERDO MUNICIPAL

En base al análisis anterior, se propone que el Ayuntamiento acuerde aprobar definitivamente el proyecto de urbanización del Sector Pétalo A, con las siguientes cláusulas condicionadas:

1.Incorporación de informes sectoriales: Se incluirán en el acuerdo todas las condiciones establecidas en los informes sectoriales de la CHG, Carreteras y suministradoras, estableciendo su estricto cumplimiento en obra.

2.Cesiones y transmisiones: Se ratifica la transmisión al Ayuntamiento de todas las fincas de cesión obligatoria (viarios, parques) aprobadas en la reparcelación. Deberán presentarse las actas notariales de cesión gratuita y los asientos registrales de afección definitiva en el Registro de la Propiedad, conforme al art. 92.3 LISTA.

3.Constitución de garantías económicas: El promotor deberá mantener la garantía exigida en la fase inicial hasta la recepción definitiva de las obras, según establece la legislación vigente y el PGOU de Espartinas, y en función de las Etapas o fases que se establezcan. Cualquier ampliación de costes deberá complementarse con garantía adicional.

4.Licencias pendientes: Se condiciona la expedición de licencias de urbanización y edificación a la previa ratificación definitiva del proyecto de reparcelación y la inscripción registral de las nuevas parcelas.

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5LX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 21



SEPTIMO. RESPONSABILIDADES Y CONTROL DE EJECUCIÓN

En ejecución, la Junta de Compensación será responsable de realizar las obras conforme al proyecto (arts. 88 y 96 LISTA) y la documentación que lo desarrolla. Deberá constituir la garantía económica en el Registro de Entrada, amparando sus obligaciones de ejecución y mantenimiento previo a la recepción.

El Ayuntamiento ejercerá la inspección urbanística y técnica en todo momento. Será competencia municipal verificar el replanteo y, una vez finalizadas las obras, declarar la recepción municipal definitiva mediante certificación, según art. 97 LISTA. Previamente a la recepción total, el Ayuntamiento exigirá la formalización registral de las cesiones de suelo y la acreditación de la finalización conforme a proyecto.

Tras la recepción, corresponderá al Ayuntamiento la conservación de las infraestructuras públicas (art. 98 LISTA). Si el promotor incurre en demoras injustificadas o incumplimientos, se aplicarán los mecanismos sancionadores y de ejecución forzosa establecidos en la normativa urbanística (art. 102 LISTA y Ley de Régimen Local).

Visto el informe jurídico de fecha 27/08/26:

M^a JOSÉ CHACÓN MARTÍN, Asesora Jurídica de Urbanismo del Ayuntamiento de Espartinas, en virtud de lo establecido en el art. 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el art. 192.4 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, emite el presente informe sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector PETALO A, basándose en los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha 11/01/22 y registro de entrada nº 178 se presenta por la Junta de Compensación del Sector de Suelo Urbanizable PÉTALO A, el Proyecto de Urbanización del Sector, redactado por el arquitecto D. José Carlos Babiano Álvarez de los Corrales, instando su tramitación. Posteriormente con nº de registro 3928, de fecha 22/03/2022, se presenta el documento actualizado TOMO2, mediciones y presupuesto, para la sustitución del anterior.

SEGUNDO. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietaria.

Obra en el expediente Certificado de D^a MARIA ANGELES CASTILLO LOPEZ, en su calidad de Secretaria de la Asamblea General y del Consejo Rector de la Junta de Compensación SECTOR PETALO A DEL PGOU DE ESPARTINAS, en el que se acredita:

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5JX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 21



“Que en la Asamblea General Extraordinaria de fecha 05 de Octubre de 2021, estando presentes o representados un total de un 84,343% de las cuotas de participación, figuraban, entre otros, los siguientes puntos del orden del día:

“4. Aprobación del proyecto de urbanización.”

TERCERO. Vistos los informe técnico y jurídico, mediante Resolución de la Alcaldía n.º 381/2022 de fecha 11/04/22, se acordó Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización del Sector de Suelo Urbanizable P.P. PÉTALO A.

Dicho acuerdo fue sometido a información pública por un periodo de veinte días, mediante anuncio publicado en el BOP Número 99 del Martes 3 de mayo de 2022 y en la página web del Ayuntamiento, y se notificó a los interesados, sin que conste que se hayan presentado alegaciones.

CUARTO. De conformidad con lo dispuesto en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su nueva redacción, el Proyecto de Urbanización debía someterse al Procedimiento de Autorización Ambiental Unificada.

Consta en el expediente RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD y MEDIO AMBIENTE EN SEVILLA, RELATIVO A LA AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA SOLICITADA POR JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PÉTALO A, PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PÉTALO A EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPARTINAS, PROVINCIA DE SEVILLA (EXPEDIENTE AAU/SE /0637/2022/N), de fecha 05/02/25, CV Pk2jmR3G27EDN7GA8N4QCZ7HMMFWLG, en el que se concluye:

“La aplicación de las diversas medidas protectoras y correctoras propuestas por el promotor, así como las impuestas en los diferentes anexos de la presente Autorización Ambiental Unificada, permiten reducir, eliminar o compensar los impactos ambientales previstos y derivados del desarrollo de la actuación.

Se considera que la actuación es ambientalmente viable en el emplazamiento en el que se localiza, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el proyecto de ejecución, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado del presente dictamen ambiental y de la resolución que se derive.”

A dicha Resolución se dio publicidad en el BOJA Número 43 - Miércoles, 5 de marzo de 2025.

QUINTO: Igualmente, se solicitaron los informes sectoriales de la administraciones con intereses públicos afectados y las compañías suministradoras, constando los siguientes informes:

- MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO.
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

Con registro de entrada 2024-E-RC-1380 de fecha 18/03/2024, se recibe INFORME SECTORIAL FAVORABLE CONDICIONADO, AL DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE “PÉTALO A”:

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5JX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 21



“5.- CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto este Servicio Técnico emite para su consideración por la superioridad informe sectorial FAVORABLE CONDICIONADO, al DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE “PÉTALO A”, T.M. DE ESPARTINAS, a la vista de la legislación estatal de aplicación.

El sentido favorable del presente informe queda sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Se deberá solicitar y obtener autorización expresa otorgada por este Organismo de cuenca para la ejecución de las siguientes obras:

o Obras de entrega de las aguas pluviales a cauce público.

o Obras de drenaje correspondientes a los pasos de los viales sobre el arroyo.

o Obras de cruce de la tubería de fecales sobre el arroyo.

2. Se deberá mantener el estado actual del arroyo Sequillo, considerándose inadecuado el encauzamiento propuesto al provocar un deterioro y degradación del DPH.

El Ayuntamiento de Espartinas deberá ser el encargado de realizar el seguimiento del cauce y mantenerlo en sus condiciones hidráulicas óptimas para garantizar la capacidad del mismo, de conformidad con el artículo 28 de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional (LPHN)

3. Aquellas zonas de las parcelas situadas en zona inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno (M.3 y M.6 -uso productivo- ; EL.1, EL.4 y EL.5) deberán tener usos compatibles con el riesgo de inundación existente, debiendo cumplir para ello lo establecido en el artículo 14.bis del RDPH, en tanto no se ejecuten las obras previstas en el Proyecto de Urbanización que eviten, mediante la elevación de las cotas de la margen derecha del arroyo fuera de la ZFP, su inundación por la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Se deberá aportar una declaración responsable del promotor en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

El Ayuntamiento deberá supervisar el cumplimiento del condicionado anterior previamente a la emisión de las correspondientes licencias municipales.”

-MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL. Con registro de entrada 2024-E-RC-2235 de fecha 13/05/2024 se recibe INFORME AL DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DEL ESTUDIO DE TRÁFICO Y CAPACIDAD DEL “PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL PÉTALO A DEL PGOU DE ESPARTINAS (SEVILLA)” de fecha 08/08/23.

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5JX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 21



“INFORMAR FAVORABLEMENTE el Documento de subsanación del Estudio de tráfico, y consecuencia de ello, el “PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL “PÉTALO A” DEL PGOU DE ESPARTINAS (SEVILLA)”.

- CONSEJERÍA DE FOMENTO INFRAESTRUCTURA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SEVILLA.

Con registro de entrada 2022-E-RC-9318 de fecha 12/11/2022, se recibe INFORME PROPUESTA DEL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SEVILLA SOBRE LA APROBACIÓN INICIAL, DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2022, DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE P. P. PÉTALO A, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPARTINAS, CON AFECCIÓN A LA CARRETERA A-8062, “DE BORMUJOS A VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN”, P. K. 1+200, MARGEN IZQUIERDA.

“4.- DESARROLLOS COLINDANTES A LA CARRETERA DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.

Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía a tramitar, en su caso, a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla.

En particular, en zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a lo indicado en el artículo 63.3:

“En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación”.

Todas las actuaciones que se autoricen se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación.

Tal y como prescribe el artículo 62.1 de la L.C.A.: “Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa”. Por otro lado, en el mismo artículo, pero en su punto 3, se cita textualmente lo que sigue: “Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera.

En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera.”

5.- CONEXIONES VIARIAS PLANTEADAS. ASPECTOS RELATIVOS A LA SEGURIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LA VÍA.

- La conexión se ejecutará a través de la glorieta existente en el P. K. 1+200 de la A-8062, margen izquierda.

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5LX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 21



- La conexión se definirá en proyecto específico, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

6.- CONCLUSIONES.

Por tanto, a la vista de lo anterior, SE PROPONE INFORMAR con carácter FAVORABLE CONDICIONADO a la inclusión de las condiciones de este informe en el documento que se apruebe provisionalmente.”

-CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIOS Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

Con registro de entrada 2022-E-RC-9318 de fecha 12/11/2022, se recibe INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SOBRE LA APROBACIÓN INICIAL, DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2022, DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE P. P. PÉTALO A, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPARTINAS (SEVILLA).

En cumplimiento del artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo establecido en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, el Decreto 36 /2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y teniendo en cuenta el informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Sevilla de 23 de junio de 2022 que se adjunta, se informa con carácter FAVORABLE condicionado a lo expuesto en el citado informe la APROBACIÓN INICIAL, DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2022, DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE P. P. PÉTALO A, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPARTINAS (SEVILLA).

CONVENIO FORMALIZADO ENTRE ALJARAFESA Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA “UNIDAD DE EJECUCIÓN” DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “PÉTALO-A”

Consta en el expediente Convenio de fecha En!Tomaes, 30 de!julio de 2025, Cód. Validación: 3SZJJGENF9W2MJWZZJFDWX3FL, suscrito por:

Dª Cristina Los Arcos llaneza, en representación del Ayuntamiento de Espartinas

D. Joaquín Fernández Garro, en representación de Aljarafesa.

D. Francisco Gutiérrez Vázquez, en representación de la Junta de Compensación del Plan Parcial Petalo A.

E-DISTRIBUCION. INFORME DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS PARA LA TRAMITACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE P.P. PÉTALO A

Con registro de entrada 2025-E-RC-910 de fecha 07/03/2025, se recibe informe de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L., que se remitió a la Junta de Compensación para su conocimiento y efectos con registro de salida 025-S-RE-1294 de fecha 10/03/2025.

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5JX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 21



Se informa por el arquitecto municipal que:

“....Efectivamente, el contenido del proyecto (memoria y planos) incluye la red viaria interna, glorietas de conexión, aceras, alumbrado, parques y zonas verdes, así como las canalizaciones de abastecimiento y saneamiento, de energía eléctrica y de telecomunicaciones. Los alineamientos y secciones se ajustan a los planos de planeamiento (respecto de enlaces con la A-49 y SE-30), respetando las servidumbres de terrenos y las infraestructuras de titularidad municipal”

.....

Se ha adjuntado al documento técnico de la aprobación inicial el Tomo 8, que incluye entre otros los siguientes documentos que han sido objeto de los informes sectoriales posteriores:

-Adenda al Estudio de Impacto Ambiental. evaluación de alternativas. estudio de residuos. Estudio de impacto acústico.

-Estudio hidrológico estudio a solicitud de CHG. Modificación del estudio hidrológico-hidráulico del Arroyo Sequillo a su paso por el futuro parque tecnológico “EL PÉTALO”, t.m. de Espartinas (Sevilla). Marzo 2023.

-Informe de viabilidad ALJARAFESA

-Estudio de Trafico a solicitud de demarcación de carreteras del estado”.

SEXTO. El Proyecto de Reparcelación, tiene entre otros contenidos, distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos, con anterioridad a la ejecución material del planeamiento, en consecuencia la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y por tanto la concesión de la licencia de urbanización, requerirá, con carácter previo, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Por tanto, la ejecución material del derecho a urbanizar quedaba condicionada a la culminación de los trámites derivados de la equidistribución.

En virtud de la competencia indelegable atribuida a la Alcaldesa en base a lo dispuesto en el artículo 21.1 j) en relación con el 21.3 de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases de Régimen Local, en Resolución de la Alcaldía 933/2026, se acordó:

“PRIMERO. Ratificar el Proyecto de Reparcelación del Sector Petalo A aprobado por acuerdo de la Asamblea General la Junta de Compensación del PETALO A de fecha 05/05/26, redactado por BABIANO Y ASOCIADOS ARQUITECTOS PÉREZ MORENO ABOGADOS, presentado ante el Ayuntamiento con registro de entrada 2024-E-RE-2379 de fecha 19/05/2026.”

Dicho acuerdo fue publicado en el BOP N° 130 - miércoles 08 de julio de 2026, CVE: BOP-SE-2026-130020, si que conste que se haya interpuesto Recurso alguno, por lo que es firma y ha puesto fin a la vía administrativa.

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5JX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 21



En consecuencia, sería viable la ejecución material del derecho a urbanizar, una vez que requerida la Junta de Compensación, se culminen los trámites derivados de la equidistribución, mediante la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el registro de la propiedad, donde operará, la inscripción de la parcelas de cesión a titularidad municipal, libre de cargas y gravámenes.

SÉPTIMO. Con fecha 13/08/26 se emite informe por el arquitecto municipal, Cód. Validación: 5YXPG9G7H6D4QF27GD42MDWPT, en el que se pone de manifiesto que: “En resumen, el proyecto técnico se ajusta formalmente a las determinaciones urbanísticas (PGOU y plan parcial) y a la LISTA en vigor. Cualquier modificación respecto al proyecto inicial sometido (por ejemplo, corrección de trazados o ajustes de costes) se ha incorporado en el expediente.”

LEGISLACIÓN APLICABLE

El Proyecto de Urbanización ha resultado afectado por la siguiente legislación:

- La Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas (en adelante TRLA), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- El PGOU Adaptación Parcial de las NNSSM de Espartinas a la LOUA.
- La Modificación del Plan Parcial del Sector PETALO A) del PGOU, aprobada en sesión plenaria de fecha 29 de julio de 2.014.
- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 192 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, en relación con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía,

PRIMERO. A la vista de todo lo anterior y del informe del arquitecto municipal sería viable la aprobación definitiva del PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PETALO A, redactado para dicha aprobación por el arquitecto D. José Carlos Babiano Álvarez de los Corrales, arquitecto colegiado nº 2668, con las siguientes condiciones:

I.- La ejecución material del derecho a urbanizar, quedará condicionada a la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el registro de la propiedad, donde operará, la inscripción de la parcelas de cesión

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5LX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 21



a titularidad municipal, libre de cargas y gravámenes, lo que se acreditará, con la remisión al Ayuntamiento de la nota simple registral de las fincas inscritas.

II.- Serán de estricto cumplimiento en la ejecución de las obras, los condicionantes recogidos en los informes de las administraciones con intereses públicos afectados, así como, de las compañías suministradoras reproducidos en los antecedentes, y que en su día fueron trasladados a la Junta de Compensación.

III.- Requerir a la Junta de Compensación para que, en virtud de lo establecido en el art. 195.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7 /2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, constituya, en cualquiera de las formas previstas en el art. 195.5 y, con carácter previo a la autorización de las obras de urbanización, la garantía de la urbanización por importe del siete por ciento de los gastos de urbanización, que ascienden a 9.574.066,34 €, quedando afecta a su ejecución.

TERCERO. Notificar a los interesados el acuerdo con indicación de los recursos pertinentes.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/1559 de 27 de agosto de 2026.

RESOLUCIÓN

PRIMERO. Aprobar definitivamente el PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PETALO A, redactado para dicha aprobación por el arquitecto D. José Carlos Babiano Álvarez de los Corrales, arquitecto colegiado nº 2668, con las siguientes condiciones:

I.- La ejecución material del derecho a urbanizar, quedará condicionada a la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el registro de la propiedad, donde operará, la inscripción de la parcelas de cesión a titularidad municipal, libre de cargas y gravámenes, lo que se acreditará, con la remisión al Ayuntamiento de la nota simple registral de las fincas inscritas.

II.- Serán de estricto cumplimiento en la ejecución de las obras, los condicionantes recogidos en los informes de las administraciones con intereses públicos afectados, así como, de las compañías suministradoras reproducidos en los antecedentes, y que en su día fueron trasladados a la Junta de Compensación.

- MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO.
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

INFORME SECTORIAL FAVORABLE CONDICIONADO, AL DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE “PÉTALO A”:

“5.- CONCLUSIÓN

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5LX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 21



Por lo anteriormente expuesto este Servicio Técnico emite para su consideración por la superioridad informe sectorial FAVORABLE CONDICIONADO, al DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE “PÉTALO A”, T.M. DE ESPARTINAS, a la vista de la legislación estatal de aplicación.

El sentido favorable del presente informe queda sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Se deberá solicitar y obtener autorización expresa otorgada por este Organismo de cuenca para la ejecución de las siguientes obras:

o Obras de entrega de las aguas pluviales a cauce público.

o Obras de drenaje correspondientes a los pasos de los viales sobre el arroyo.

o Obras de cruce de la tubería de fecales sobre el arroyo.

2. Se deberá mantener el estado actual del arroyo Sequillo, considerándose inadecuado el encauzamiento propuesto al provocar un deterioro y degradación del DPH.

El Ayuntamiento de Espartinas deberá ser el encargado de realizar el seguimiento del cauce y mantenerlo en sus condiciones hidráulicas óptimas para garantizar la capacidad del mismo, de conformidad con el artículo 28 de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional (LPHN)

3. Aquellas zonas de las parcelas situadas en zona inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno (M.3 y M.6 -uso productivo- ; EL.1, EL.4 y EL.5) deberán tener usos compatibles con el riesgo de inundación existente, debiendo cumplir para ello lo establecido en el artículo 14.bis del RDPH, en tanto no se ejecuten las obras previstas en el Proyecto de Urbanización que eviten, mediante la elevación de las cotas de la margen derecha del arroyo fuera de la ZFP, su inundación por la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Se deberá aportar una declaración responsable del promotor en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

El Ayuntamiento deberá supervisar el cumplimiento del condicionado anterior previamente a la emisión de las correspondientes licencias municipales. ”

-MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOSTENIBLE. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL INFORME AL DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DEL ESTUDIO DE TRÁFICO Y CAPACIDAD DEL “PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL PÉTALO A DEL PGOU DE ESPARTINAS (SEVILLA)” de fecha 08/08/23.

“INFORMAR FAVORABLEMENTE el Documento de subsanación del Estudio de tráfico, y consecuencia de ello, el “PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL “PÉTALO A” DEL PGOU DE ESPARTINAS (SEVILLA)”.

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5LX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 21



- CONSEJERÍA DE FOMENTO INFRAESTRUCTURA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SEVILLA.

INFORME PROPUESTA DEL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SEVILLA SOBRE LA APROBACIÓN INICIAL, DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2022, DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE P. P. PÉTALO A, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPARTINAS, CON AFECCIÓN A LA CARRETERA A-8062, “DE BORMUJOS A VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN”, P. K. 1+200, MARGEN IZQUIERDA.

“4.- DESARROLLOS COLINDANTES A LA CARRETERA DE TITULARIDAD AUTONÓMICA.

Las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía a tramitar, en su caso, a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Sevilla.

En particular, en zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a lo indicado en el artículo 63.3:

“En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación”.

Todas las actuaciones que se autoricen se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación.

Tal y como prescribe el artículo 62.1 de la L.C.A.: “Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa”. Por otro lado, en el mismo artículo, pero en su punto 3, se cita textualmente lo que sigue: “Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera.

En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera.”

5.- CONEXIONES VIARIAS PLANTEADAS. ASPECTOS RELATIVOS A LA SEGURIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LA VÍA.

- La conexión se ejecutará a través de la glorieta existente en el P. K. 1+200 de la A-8062, margen izquierda.

- La conexión se definirá en proyecto específico, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

6.- CONCLUSIONES.

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5JX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 21



Por tanto, a la vista de lo anterior, SE PROPONE INFORMAR con carácter FAVORABLE CONDICIONADO a la inclusión de las condiciones de este informe en el documento que se apruebe provisionalmente.”

-CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIOS Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.

Con registro de entrada 2022-E-RC-9318 de fecha 12/11/2022, se recibe INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SOBRE LA APROBACIÓN INICIAL, DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2022, DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE P. P. PÉTALO A, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPARTINAS (SEVILLA).

En cumplimiento del artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo establecido en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, el Decreto 36 /2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y teniendo en cuenta el informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Sevilla de 23 de junio de 2022 que se adjunta, se informa con carácter FAVORABLE condicionado a lo expuesto en el citado informe la APROBACIÓN INICIAL, DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2022, DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE P. P. PÉTALO A, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPARTINAS (SEVILLA).

CONVENIO FORMALIZADO ENTRE ALJARAFESA Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA “UNIDAD DE EJECUCIÓN” DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “PÉTALO-A”

Convenio de fecha En Tomares, 30 de julio de 2025, Cód. Validación: 3SZJJGENF9W2MJWZZJFDWX3FL, suscrito por:

D^a Cristina Los Arcos llaneza, en representación del Ayuntamiento de Espartinas

D. Joaquín Fernández Garro, en representación de Aljarafesa.

D. Francisco Gutiérrez Vázquez, en representación de la Junta de Compensación del Plan Parcial Petalo A.

E-DISTRIBUCION. INFORME DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS PARA LA TRAMITACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE P.P. PÉTALO A

Remitido a la Junta de Compensación para su conocimiento y efectos con registro de salida 025-S-RE-1294 de fecha 10/03/2025.

III.- Requerir a la Junta de Compensación para que, en virtud de lo establecido en el art. 195.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7 /2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, constituya, en

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXN5SF5LX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 21



cualquiera de las formas previstas en el art. 195.5 y, con carácter previo a la autorización de las obras de urbanización, la garantía de la urbanización por importe del siete por ciento de los gastos de urbanización, que ascienden a 9.574.066,34 €, quedando afecta a su ejecución.

SEGUNDO. Publicar el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de su general conocimiento. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la página web del Ayuntamiento.

TERCERO. Notificar a los interesados el acuerdo con indicación de los recursos pertinentes.

En Espartinas a fecha de firma electrónica

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

CERTIFICADO
Número: 2026-0086 Fecha: 14/09/2026

Cód. Validación: 5G1WAJPTZ4GXYN5SF5LX43D4W
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 21

