

CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
4250/2024	La Junta de Gobierno Local	24/09/2025

JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, Secretario General del Ayuntamiento de Espartinas,

CERTIFICA

EXPEDIENTE 4250/2024. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAEXPEDIENTE 4250/2024

Favorable Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Visto el informe técnico de fecha 26/05/25:

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
EXPEDIENTE 4250/2024

Vista la PROVIDENCIA DE ALCALDÍA en relación con la tramitación del PROYECTO DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. - ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1"ESPARTINILLAS", se emite informe sobre la adecuación técnica de la propuesta de actuación de transformación urbanística de iniciativa particular.

INFORME

PRIMERO. La propuesta presentada por la iniciativa privada, contiene las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística y una estimación de los costes de urbanización y los plazos de ejecución con detalle suficiente permitiendo calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados.

SEGUNDO. La propuesta incluye las siguientes bases para el desarrollo de la actuación:

Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos.

Sistemas generales y redes generales de infraestructuras y servicios.

Sistemas locales a incluir en la actuación.



Criterios para la ordenación urbanística detallada.

Estimación de los costes de urbanización imputables a la actuación.

Criterios de distribución de las cargas y beneficios entre los afectados.

Ámbito y plazos para su ejecución.

TERCERO. No resulta afectado ningún otro propietario por la delimitación propuesta.

En conclusión a lo expuesto, se considera que la propuesta se limita a la delimitación del área de actuación para la posterior redacción del instrumento de ordenación detallada, sin contradecir las determinaciones del Planeamiento General y en este sentido queda encuadrado dentro de la figura elegida y justificada su redacción.

Visto el informe jurídico de fecha 08/09/25:

INFORME JURÍDICO

En cumplimiento de la Providencia de la Alcaldía y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con registro de entrada 2024-E-RC-5033 de fecha 25/11/24, se ha presentado por los Hermanos Fernández Márquez, y la documentación relativa a la tramitación del PROYECTO DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO.- ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1"ESPARTINILLAS", para lo que adjuntan PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". Redactada por los arquitectos D. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto y D. Marcelo Álvarez Bonet.

En relación con la con la propuesta de delimitación de la siguiente actuación de transformación urbanística:

Ámbito

Clase de suelo. Suelo urbano Consolidado

Tipo de actuación: Delimitación de Área para Actuación de Mejora Urbana

Instrumento de Planeamiento: Plan de Reforma Interior

SEGUNDO. Con fecha 26/05/25, se emite informe por el arquitecto técnico municipal en el que se concluye:



“En conclusión a lo expuesto, se considera que la propuesta se limita a la delimitación del área de actuación para la posterior redacción del instrumento de ordenación detallada, sin contradecir las determinaciones del Planeamiento General y en este sentido queda encuadrado dentro de la figura elegida y justificada su redacción.”

Se emite por el siguiente:

INFORME JURÍDICO

PRIMERO. La delimitación y ordenación de las actuaciones de transformación urbanística se realizará por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística detallada y, en su caso, por el Plan de Ordenación Intermunicipal y por el Plan Básico de Ordenación Municipal.

Las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación previa. Este procedimiento no será necesario para las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística que se prevean por los instrumentos de ordenación urbanística general o por el Plan de Ordenación Urbana.

SEGUNDO. La Legislación aplicable es la siguiente:

— El artículo 25 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 43, 44 y 45 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 21.1.s) y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

— 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.

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.º 1529/2023 de fecha 10/11/23, sometiénolo 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-RC-5033 de fecha 25/11/2024, se presentó el documento inicial, que tras su subsanación, se ajusta de forma general a las determinaciones legales previstas para su aprobación inicial.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/1738 de 8 de septiembre de 2025.

RESOLUCIÓN

PRIMERO. Admitir la PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". Redactada por los arquitectos D. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto y D. Marcelo Álvarez Bonet.

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.

En Espartinas a fecha de firma electrónica

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

