

Expediente n.º: 477/2025

Informe Jurídico

Procedimiento: Aprobación de Planeamiento de Desarrollo

INFORME JURÍDICO

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha 2024-E-RE-1747 de fecha 29/04/2024 se presenta por la entidad GESTION DE INMUEBLES Y SOLARES S.L. ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE MEJORA URBANA de las MANZANAS M-17, M-18 Y M-19, PP C-7 parcelas de REFERENCIA CATASTRAL CATASTRAL: 5115505QB5451N0001XW, 5115503QB5451N0001RW Y 5115504QB5451N0001DW, redactado por el arquitecto D. FERNANDO BENITO PEY. (v 2.1 / ABRIL 2024)

SEGUNDO. Con registro de entrada 2025-E-RE-536 de fecha 29/01/2025, se presenta por la citada empresa adenda a la memoria de dicho instrumento, justificativa de la innecesariedad de someterse al procedimiento ambiental por encontrarse entre las excepciones previstas en el Reglamento General de la LISTA, al no tener a priori efectos significativos sobre el medio ambiente.

TERCERO. Con fecha 15/07/25, se emite informe favorable del arquitecto técnico municipal.

CUARTO. Con registro de entrada 2025-E-RC-3394 de fecha 22/09/2025 se recibe de Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, Pronunciamiento expreso sobre impacto en el medio ambiente de Estudio de Ordenación conforme al artículo 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en el que se concluye:

"Por consiguiente, analizada la nueva ordenación propuesta en el Estudio de Ordenación, desde esta Delegación Territorial se informa que el "ESTUDIO DE ORDENACIÓN, ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELAS M-17, M-18 Y M-19 DEL SECTOR PP-C-7" del término municipal de Espartinas, no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica."

INFORME JURÍDICO

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y 92 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 Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 69 y 75 a 85 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 92, 98 a 114 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 j) y 22.2 c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

— Los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

TERCERO. De conformidad con lo previsto en el artículo 40.4 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se encuentran, sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones. **Según informe de la Delegación Territorial, el presente Estudio de Ordenación no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica.**

CUARTO. En base a lo dispuesto en el artículo y 92.2 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 Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.

QUINTO. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3 del Reglamento para los Planes de Reforma Interior, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 del Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1.º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

2.º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

SEXTO. Será preceptiva, de acuerdo con el artículo 77.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la aprobación de un **Avance** en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.

Dado que el ESTUDIO DE ORDENACIÓN, ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELAS M-17, M-18 Y M-19 DEL SECTOR PP-C-7" del término municipal de Espartinas, no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, no será necesaria la aprobación del Avance.



La competencia para la aprobación inicial correspondería a la Alcaldesa, de conformidad con los artículos 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, si bien, mediante Decreto 1529/2023 de fecha 10/11/23, dicha competencia se delegó en la Junta de Gobierno Local.

La resolución de aprobación inicial del Estudio de Ordenación podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.2 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 acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística.

Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.

De conformidad con los artículos 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, 104.1 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, con la aprobación inicial, todos los documentos que integran el Estudio de Ordenación se someterán a **información pública** por plazo no inferior a 20 días mediante anuncio en el portal del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia.

Durante la información pública, de conformidad con el artículo 78.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el artículo 105 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, se solicitarán los **informes sectoriales** previstos legalmente como preceptivos e **informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo** conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.



Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 78.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en el artículo 104.4 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, se practicarán, además, los siguientes trámites:

- Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.
- Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.
- Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

Recibidos los informes y concluida la información pública, los Servicios Técnicos Municipales, estudiarán las alegaciones y los informes que hayan podido presentarse, y, en su caso introducirán las modificaciones que procedan en el Estudio de Ordenación.

El Pleno del Ayuntamiento tras la incorporación al documento de las modificaciones que, en su caso, fueren necesarias, acordará la **aprobación definitiva** del Estudio de Ordenación de conformidad con los artículos 79 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 109.2 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, el plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la fecha del acuerdo de aprobación inicial, transcurrido el mismo, sin que la Administración urbanística adopte la decisión que corresponda conforme a lo previsto en el apartado 1, se producirá la caducidad del procedimiento.

El Ayuntamiento deberá remitir a la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo los documentos completos del Estudio de Ordenación en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva a los efectos de su depósito en el Registro de la Consejería.

Asimismo deberá depositarse en el Registro municipal correspondiente de acuerdo con el artículo 82.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y local el Acuerdo de aprobación definitiva, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el artículo 110.2 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, y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local.

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



SÉPTIMO. El ESTUDIO DE ORDENACIÓN, ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELAS M-17, M-18 Y M-19 DEL SECTOR PP-C-7, se promueve por la entidad GESTIÓN DE INMUEBLES Y SOLARES S.L., que ostenta la iniciativa para iniciar el procedimiento de acuerdo con lo establecido en el art. 98.3 del D. 550/2022.

El Estudio procede a la Ordenación Detallada de la Delimitación para Actuación de Mejora Urbana en las manzanas M-17, M-18 y M-19 del Sector C-7, aprobada por acuerdo plenario de fecha 26/03/25. Estas parcelas fueron calificadas en el Plan Parcial del Sector C-7 para uso dotacional privado, actualmente "Zona terciaria y de equipamiento privado", y se encuentran completamente urbanizadas, por lo que tienen la condición de suelo urbano consolidado.

El documento presentado reúne de forma general el contenido previsto en los arts. 92 en relación con el art. 91.3 del D. 550/2022.

A la vista de los anteriores antecedentes, teniendo en cuenta la normativa de aplicación y la doctrina expuestas, sería viable:

PRIMERO. Aprobar inicialmente el ESTUDIO DE ORDENACIÓN, ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELAS M-17, M-18 Y M-19 DEL SECTOR PP-C-7, parcelas de REFERENCIA CATASTRAL CATASTRAL: 5115505QB5451N0001XW, 5115503QB5451N0001RW Y 5115504QB5451N0001DW, redactado por el arquitecto D. FERNANDO BENITO PEY. (v 2.1 / ABRIL 2024).

SEGUNDO. Someter el Estudio de Ordenación junto con los documentos que lo integran, a un periodo de información pública por plazo de veinte días mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento.

TERCERO. Comunicar personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Ordenación.

CUARTO. Solicitar el informe preceptivo y no vinculante de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo exigido por el artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

QUINTO. Consultar a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

Del presente informe se dará traslado a la Alcaldía para que formule a la Junta de Gobierno la propuesta de resolución oportuna.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

