

Expediente n.º: 4199/2025

Providencia de Inicio

Procedimiento: Propuesta de delimitación

INFORME JURÍDICO

Vista la solicitud presentada por la entidad LATINTOLO S.L. con registro de entrada n.º. 2025-E-RE-6030 y la documentación que le acompaña, en relación con redelimitación de la Unidad de Ejecución del Sector CG-3 del PGOU de Espartinas, de conformidad con el levantamiento topográfico efectuado, así como su división en dos Unidades de Ejecución, redactado por Andrés Aguado Álvarez de Sotomayor. (L. Derecho) y los Arquitectos D. José Mª De Cárdenas Domínguez-Adame y D. Javier Olmedo Granados, y de acuerdo con lo ordenado en Providencia de Alcaldía de fecha 12/11/25, emito el siguiente,

INFORME JURÍDICO

PRIMERO. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad sistemática cuando se delimiten con tal fin unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas.

Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad.

Sin embargo, como señala el artículo 99.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación de cada unidad se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada.

SEGUNDO. La Legislación aplicable es la siguiente:

— Los artículos 90.1, 99 y 100 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— El artículo 205 y 206 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 artículo 21.1.j) en relación con el art. 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y el Decreto 1529/2023 sobre delegación de competencias en la Junta de Gobierno 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 delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, tal y como dispone el artículo 99.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



En las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico todos los terrenos deberán quedar incluidos dentro de unidades de ejecución, salvo los terrenos destinados a sistemas generales, cuando así se establezca en el instrumento de ordenación. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a estas a los efectos de la obtención del suelo y, cuando lo prevea el instrumento de ordenación urbanística, su ejecución material.

CUARTO. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación en los términos del artículo 92.3 y la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. Esta prohibición podrá ser exceptuada respecto a las operaciones dirigidas a facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación de acuerdo con las fases de urbanización que se hayan definido. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 84.2.c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

QUINTO. El proyecto de delimitación de la unidad o unidades de ejecución deberá contener los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Relación de propietarios e interesados afectados.
- c) Plano parcelario de información.
- d) Plano de la unidad o unidades de ejecución del ámbito de la actuación de transformación según el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada.
- e) Plano de la unidad o unidades de ejecución del ámbito de la actuación de transformación redelimitados y de los restantes recogidos en el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada.

SEXTO. Con base en dicha normativa se considera que el procedimiento adecuado para llevarla a cabo es el siguiente:

A. Presentada solicitud para la delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación y admitida a trámite por el Ayuntamiento, los Servicios Técnicos Municipales informarán sobre la propuesta presentada.

B. Redactada la Delimitación de Unidad de Ejecución y la elección del sistema de actuación, la Junta de Gobierno Local lo aprobará inicialmente, de conformidad con el Decreto 1529/2023 sobre delegación de competencias, sometiéndolo a información pública por plazo de veinte días, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento.

Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los propietarios afectados para que en plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

D. A la vista de las alegaciones presentadas, la Alcaldía aprobará definitivamente la delimitación, publicando el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia y notificándolo a los afectados.

El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.



SÉPTIMO. En Sesión Extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento en Pleno con fecha 14 de marzo de 2.008, la Aprobación Definitiva del Plan Parcial C.G.-3 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales. El Plan Parcial definía una única unidad de ejecución.

A través del documento presentado, se procede a la redelimitación de la Unidad de Ejecución del Sector CG-3 conforme al levantamiento topográfico realizado, proponiendo la división de la misma en DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN (denominadas "UE-1" y "UE-2"), definiendo las correspondientes determinaciones urbanísticas.

El Proyecto contiene los documentos previstos legalmente en el art. 206.2 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. Igualmente se justifican los requisitos y criterios que para la delimitación de las unidades de ejecución, se prevén en el art. 205 del mismo Cuerpo Normativo.

Con fecha 11/12/25, se emite informe favorable del arquitecto técnico municipal.

A la vista de todo lo anterior, se propone:

PRIMERO. Aprobar inicialmente la redelimitación de la Unidad de Ejecución del Sector CG-3 del PGOU de Espartinas, de conformidad con el levantamiento topográfico efectuado, así como su división en dos Unidades de Ejecución, propuesta por la entidad LATINTOLO S.L., de acuerdo con el Proyecto redactado por Andrés Aguado Álvarez de Sotomayor. y los Arquitectos D. José M^a De Cárdenas Domínguez-Adame y D. Javier Olmedo Granados.

SEGUNDO. Someter el Proyecto a información pública y a audiencia de los propietarios afectados por el plazo de veinte días hábiles mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en la página web del Ayuntamiento.

TERCERO. Simultáneamente se notificará al propietario afectado, para que en su caso, presente las alegaciones que estime oportunas.

