



## RESOLUCIÓN

Resolución nº: 252/2020  
Fecha Resolución: 28/01/2020

En la ciudad de MAIRENA DEL ALJARAFE, el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, D. ANTONIO CONDE SÁNCHEZ, ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN:

Expte. PLANEAMIENTO/GESTIÓN/PROY. REPARCELACIÓN/001/2020 AUSU-22 CAMINO DE SANTA RITA.- Aprobación Inicial Proyecto Reparcelación

Teniendo en cuenta los siguientes **antecedentes**:

1.- Que con fecha 30 de marzo de 2012 se aprobó definitivamente el Estudio Detalle de la AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA". Posteriormente, se procede a la modificación del mismo, habiendo quedado aprobado definitivamente el documento por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 18 de julio de 2019 y publicado en el BOP n.º 177 de 2 de agosto de 2019.

2.- Que por Resolución de Alcaldía de fecha 31 de octubre de 2019 (Resolución 2952/2019) se declara establecido el Sistema de Actuación por compensación en el ámbito de la AUSU-22 "Camino de Santa Rita", se aprueba el convenio sistemático de gestión, suscrito por la totalidad de propietarios de la unidad de ejecución, al amparo de lo previsto en el artículo 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ordenando su inscripción en el Registro Público de Instrumentos Urbanísticos y su publicación

3.- A instancia de los propietarios de la AUSU-22 se ha presentado en el Registro General de la GMU, con fecha 16/01/2020 (R.E. n.º 90) proyecto de reparcelación de la AUSU-22 CAMINO DE SANTA RITA del P.G.O.U., redactado por Geasyrom (José María Gea Andrés).

4.- Que se ha emitido informe por la Arquitecta Municipal que a continuación se transcribe:

### PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN:

Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día 23 de Mayo de 2003, Texto Refundido aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 9 de Diciembre de 2003 con publicación en el BOP nº 23 de 29 de Enero de 2004 y modificaciones posteriores.

Estudio de Detalle AUSU-22 "Camino de Santa Rita" aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en fecha 18 de Julio de 2019.

### ANÁLISIS TÉCNICO:

Desde el punto de vista técnico, analizado el Proyecto de Reparcelación presentado, se informa lo siguiente:

**PRIMERO.**-Se ajusta a las determinaciones de su planeamiento de referencia así como al Convenio Urbanístico suscrito entre las entidades LIDL Supermercados s.l., entre Rotondas de Mairena s.l. y el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe para el desarrollo urbanístico del sector AUSU-22 "Camino de Santa Rita".

**SEGUNDO.**-Es coherente con las determinaciones en cuanto a aprovechamientos y edificabilidades asignadas a las distintas parcelas lucrativas en relación con el citado Estudio de Detalle.

**TERCERO.**-Los criterios de valoración de los aprovechamientos y los criterios de adjudicación de fincas resultantes, son conformes y justificados con los criterios establecidos por la legislación urbanística vigente.

**CUARTO.**-Cuenta con la documentación completa y ajustada a la establecida en la LOUA y Reglamento de Gestión Urbanística. No obstante se deberá aportar georeferenciación de las parcelas iniciales y resultantes establecidas.

### CONCLUSIÓN:

Código Seguro De Verificación:	MdLBw+x3v1VST6 /sp3S/mQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/01/2020 14:12:33
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/01/2020 13:38:27
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MdLBw+x3v1VST6 /sp3S/mQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MdLBw+x3v1VST6 /sp3S/mQ==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

Por lo expuesto, y con la salvedad de alguna errata de redacción, desde el punto de vista técnico se considera que puede aprobarse inicialmente el Proyecto de Reparcelación a condición de que se aporte la georeferenciación de las parcelas iniciales y resultantes establecidas que debe ir acompañado de levantamiento topográfico que lo justifique.

5.- Que con fecha 16 de enero de 2020 se ha emitido informe jurídico al respecto.

6.- El Sr. Gerente informa favorablemente y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la GMU con fecha 17 de enero de 2020.

7.- El Consejo de Gobierno de la G.M.U., en sesión celebrada el 21/01/2020, acordó proponer al Sr. Alcalde que proceda a aprobar inicialmente el proyecto de reparcelación de la UE AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA", con determinaciones, a subsanar antes de su aprobación definitiva.

Teniendo en cuenta las siguientes **consideraciones**:

**Primero.-** El procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación aparece regulado en el artículo 136 de la Ley 7/2002, aunque en este caso determina el procedimiento a seguir en el caso de que se constituya Junta de Compensación.

Por su parte, el artículo 101 de la Ley 7/2002 establece que reglamentariamente se determinará:

c. el procedimiento de aprobación de la reparcelación, que habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1ª.- Información pública por plazo de veinte días, y notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.

2ª.- Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial.

3ª.- Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública a los titulares registrales de los terrenos o derechos sobre los mismos no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a quienes resulten afectados por modificaciones acordadas tras el periodo de información pública.

4ª.- Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el cumplimiento por el interesado del requerimiento que pudiera practicarse para la subsanación de deficiencias de la aportada. Solo será posible un único requerimiento que habrá de realizarse dentro de los quince días siguientes a aquella presentación, y en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado producirá el efecto aprobatorio por silencio.

5ª.- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el correspondiente tablón de anuncios.

A este respecto es importante destacar lo que se indica en la exposición de motivos de la Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, señala que *"pero cuando el proyecto se hubiese llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados, o a instancia de propietario único, dado que en estos casos la publicidad del expediente es limitada, se exige expresamente el sometimiento del proyecto al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística."*

Al no haber hasta el momento desarrollo reglamentario, y en virtud de lo que establece la Disposición Transitoria novena, hemos de acudir a lo que establece el Reglamento de Gestión Urbanística.

Procede, por tanto, que por la Administración se tenga conocimiento del proyecto de reparcelación, el sometimiento a información pública por el plazo establecido legalmente y elevación a la Administración actuante para su aprobación, si procediere de conformidad con lo establecido en el artículo 174.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Aprobado el proyecto se procederá a expedir los documentos con las solemnidades y requisitos dispuestos en las actas de sus acuerdos y con el contenido expresado en el artículo 113.1 del RGU para su posterior inscripción en el en el Registro de la Propiedad.

Código Seguro De Verificación:	MdLBw+x3v1VST6/sp3S/mQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/01/2020 14:12:33
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/01/2020 13:38:27
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MdLBw+x3v1VST6/sp3S/mQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MdLBw+x3v1VST6/sp3S/mQ==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

**Segundo.-** La normativa de aplicación, al margen de la indicada en el apartado primero de los fundamentos de derecho de esta Propuesta, viene determinada esencialmente por lo establecido en los Títulos II y IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ajustándose el presente proyecto de reparcelación a las disposiciones contenidas en estos.

Así mismo le resulta de aplicación:

- a) El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, en aquella parte de su articulado que no se oponga a lo establecido en la Ley 7/2002.
- b) la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía
- c) El Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- d) El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- e) La Ley 7/85, de 2 de abril de Bases de Régimen Local

c. Estudio de Detalle de la AUSU-22

**Tercero.-** El presente proyecto de reparcelación contiene las determinaciones previstas en el artículo 102 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y se atiene a lo establecido en los artículos 172 y 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, con descripción de las propiedades antiguas, de sus cargas y gravámenes y demás derechos que le afectan.

Así mismo, se hace una descripción de las fincas resultantes, con localización de las parcelas edificables y el/los terreno/s de cesión obligatoria y gratuita.

Se expresa correctamente la correspondencia entre las fincas de origen y las de resultado.

Se deja constancia en el documento de reparcelación que en virtud del convenio suscrito entre la entidad LIDL y el Excmo Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, esta primera asume de manera íntegra la carga urbanística establecida en el sector y así queda gravada la finca resultante que se le asigna.

Igualmente queda establecido que LIDL Supermercados S.L. abonará ciento setenta y un mil seiscientos noventa euros con treinta y dos céntimos al Ayuntamiento por las obras de urbanización ejecutadas anticipadamente por éste y que según consta en la nota marginal debe ser asumida por los propietarios.

Consta en el expediente el abono de la tasa por tramitación del proyecto de reparcelación.

Así pues, el presente proyecto de reparcelación se entiende correcto en cuanto a su contenido documental, ajustándose a lo establecido en el artículo 82 del RGU.

No obstante consideramos que en el trámite de información pública del presente proyecto de reparcelación deberá notificarse al acreedor hipotecario de la finca de la que es titular el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe (Finca aportada 7) pero que consta inscrita a nombre de Larcovi.

Por otra parte, entendemos que para la aprobación definitiva deber subsanarse la siguiente deficiencia:

- Al margen de darse traslado en el trámite de información pública al acreedor hipotecario de la finca aportada n.º 7, por los liquidadores concursales deberá determinarse la situación en la que se encuentra la finca de referencia, al objeto de hacer efectivo el convenio suscrito con fecha 23 de enero de 2008 entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Larcovi liberando lo 330 m<sup>2</sup> de suelo adscritos a la AUSU-22 de la referida finca de la carga que pesa sobre ella.

- Deberán corregirse los errores materiales que padece el documento, páginas 21, 28, etc...

**Cuarto.-** El presente proyecto de reparcelación determinará de conformidad con lo establecido en el Art. 133 de la Ley 7/2002, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, siendo además el instrumento que tiene por finalidad materializar la transformación

Código Seguro De Verificación:	MdLBw+x3v1VST6/sp3S/mQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	28/01/2020 14:12:33
	Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/01/2020 13:38:27
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MdLBw+x3v1VST6/sp3S/mQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MdLBw+x3v1VST6/sp3S/mQ==</a>		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE  
ORDENACION DEL TERRITORIO  
SERVICIOS GENERALES

jurídica del suelo.

**Quinto.-** Aunque ya en el apartado primero de esta Propuesta se ha dado cuenta del procedimiento a seguir, es necesario destacar en este punto que el presente proyecto ha de ser aprobado inicialmente, por Resolución de la Alcaldía, a propuesta del Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo según establece el artículo 11.2.c de sus Estatutos de la misma publicados en el B.O.P. nº 35 de 12 de febrero de 2004.

Se someterá a información pública como mínimo por plazo de 20 días, aunque en aplicación de lo establecido en el artículo 108 del RGU este plazo deberá ser de un mes, con publicación en el B.O.P. y en un periódico de los de la provincia, y con notificación personal a los propietarios (artículo 108 del RGU).

Transcurrido el cual e informadas las alegaciones que se hubieran podido producir, se procederá a su aprobación definitiva por la Administración, correspondiéndole ésta al mismo órgano que lo aprobó inicialmente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 174.3 del RGU *“una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación (reparcelación), el órgano administrativo actuante procederá a otorgar escritura pública o expedir documentos con las solemnidades y requisitos dispuestas en las actas de sus acuerdos y con el contenido expresado en el artículo 113.1 del RGU.*

Posteriormente, se procederá a su inscripción de le Registro de la Propiedad.

En virtud de las atribuciones que me confiere el art. 21 de la Ley 57/2003 de modernización del Gobierno Local,

**HE RESUELTO:**

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”, del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, **debiendo subsanarse** para la aprobación definitiva la deficiencia puesta de manifiesto en el cuerpo de esta Resolución y consistente en:

*- Al margen de darse traslado en el trámite de información pública al acreedor hipotecario de la finca aportada n.º 7, por los liquidadores concursales deberá determinarse la situación en la que se encuentra la finca de referencia, al objeto de hacer efectivo el convenio suscrito con fecha 23 de enero de 2008 entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Larcovi liberando lo 330 m<sup>2</sup> de suelo adscritos a la AUSU-22 de la referida finca de la carga que pesa sobre ella.*

*- Deberán corregirse los errores materiales que padece el documento.*

**SEGUNDO.-** Ordenar la apertura de información pública por plazo de un mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia y en el Tablón de anuncios, así como en la página Web y Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

**TERCERO.-** Ordenar se de traslado del Acuerdo adoptado a los interesados.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Antonio Conde Sánchez Doy fe, el Secretario General

(Firmado electrónicamente de conformidad con la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica)

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	MdLBw+x3v1VST6/sp3S/mQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>		
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez Antonio Conde Sanchez	Firmado	28/01/2020 14:12:33		
<b>Observaciones</b>		Firmado	28/01/2020 13:38:27		
<b>Url De Verificación</b>			<b>Página</b>		4/4
	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MdLBw+x3v1VST6/sp3S/mQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MdLBw+x3v1VST6/sp3S/mQ==</a>				