

**PROYECTO DE REPARCELACION**  
**DEL AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”**  
**DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE**  
**(SEVILLA)**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA**

ABRIL 2022



PROMOTORES:

- LIDL SUPERMERCADOS S.A.U –
- ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. –
- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE -

REDACTOR:



JOSÉ MARÍA GEA ANDRÉS  
 INGENIERO DE CAMINOS COLEGIADO Nº 3.838

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	1/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		

**PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL  
AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”, EN MAIRENA DEL  
ALJARAFE**

**1. MEMORIA**

- 1.1 Objeto del Proyecto de Reparcelación.
- 1.2 Fundamentación jurídica.
- 1.3 Procedimiento de tramitación.
- 1.4 Legitimación.
- 1.5 Antecedentes.
- 1.6 Planeamiento de desarrollo.
- 1.7 Ámbito territorial del Proyecto de Reparcelación.

**2. CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.**

- 2.1 Criterios para la redacción del Proyecto de Reparcelación.
  - 2.1.1. Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación y peculiaridades que concurren.
  - 2.1.2. Descripción de la unidad reparcelable.
  - 2.1.3. Criterios de valoración de las fincas aportadas.
  - 2.1.4. Criterios de valoración de las fincas resultantes.
  - 2.1.5. Determinación de los gastos de urbanización.
  - 2.1.6. Superficie de suelo aportado al Sector y superficie de suelos con aprovechamientos en el Sector por adscripción a Sistemas Generales ASGV-5 y ASGV-13.
  - 2.1.7. Terrenos lucrativos de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.
- 2.2 Convenios expropiatorios y urbanísticos de gestión de sistemas generales suscritos por el ayuntamiento de Mairena del Aljarafe
- 2.3 Acuerdos Entre Rotondas de Mairena S.L. y otros.
- 2.4 Acuerdo de monetización del 10% de los aprovechamientos urbanísticos de cesión obligatoria y gratuita correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.



<b>Código Seguro De Verificación:</b>		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	2/169
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		

- 2.5 Efectos de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- 2.6 Aspectos fiscales del presente Proyecto de Reparcelación.
- 2.7 Redacción del presente proyecto.

**3. FINCAS APORTADAS**

- 3.1 Cuadro de fincas aportadas
- 3.2 Fichas de fincas aportadas

**4. FINCAS RESULTANTES**

- 4.1 Cuadro de fincas resultantes y sus adjudicaciones
- 4.2 Fichas de fincas resultantes y sus adjudicaciones

**5. CUADRO DE ADJUDICACIONES**

- 5.1 Cuadro de adjudicaciones

**6. PLANOS**

- 01. Situación.
- 02. Planeamiento.
- 03. Fincas aportadas.
- 04. Fincas resultantes.
- 05. Superposición de fincas aportadas y resultantes.

**7. ANEXOS**



<b>Código Seguro De Verificación:</b>		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	3/169
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/</a>		

SAC
ENTRADA
04/05/2022 00:00
14475

# 1. MEMORIA



<b>Código Seguro De Verificación:</b>		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	4/169
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		

## 1.1 OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Este Proyecto de Reparcelación se redacta por encargo de LIDL SUPERMERCADOS S.A.U., ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

El objeto de este Proyecto es el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación AUSU-22 “Camino de Santa Rita”, *Suelo Urbano*, definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, aprobado definitivamente el 23 de mayo de 2003 y adaptado a la LOUA con aprobación definitiva de fecha 26 de marzo de 2010.

Con fecha 30 de marzo de 2012 se aprobó definitivamente un Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación. Dicho Estudio de Detalle ha sido modificado posteriormente, habiendo quedado aprobado definitivamente el documento de su innovación el día 18 de julio de 2019 y publicado en el BOP nº 177 de fecha 2 de agosto de 2019.

Se definen en este Proyecto las fincas aportadas, las fincas resultantes o de reemplazo, los terrenos de cesión obligatoria y las reservas de dotaciones de equipamientos y espacios libres de uso y dominio público, así como la distribución de los beneficios y las cargas urbanísticas.

Conforme a los artículos 100.1, 100.2, c), 100.5 y 104.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es objeto del Proyecto de Reparcelación:

- La regularización de las fincas existentes, para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística y su ejecución.
- La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	5/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		

- La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y de las fincas resultantes correspondientes al 10% de aprovechamiento no patrimonializable por los propietarios para su adscripción al patrimonio municipal de suelo o su monetización.
- La adjudicación de fincas resultantes, en parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el ámbito de la misma.
- La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa, y en función de sus derechos, de las fincas iniciales o aportadas por fincas resultantes de la ejecución que constituyan parcelas o solares aptos para su edificación.

## 1.2 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El presente Proyecto tiene su base jurídica en los artículos 100 y siguientes, en relación con los artículos 129.1 y 138 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía – en adelante LOUA-.

Está redactado de conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística, en la medida que resulte compatible con la LOUA.

Y es igualmente de aplicación, la siguiente legislación:

- El Reglamento de Gestión Urbanística, en adelante RGU, aprobado por Real Decreto número 3288/1978, de 25 de agosto.
- La Ley de la Comunidad Autónoma Andaluza número 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, publicada en el BOJA número 154 de fecha 31 de diciembre de 2002, en vigor desde el día 20 de enero de 2003.
- 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 (aprobado por Real Decreto número 1093/1997, de 4 de Julio).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Normativa urbanística del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	6/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]</a>		

### 1.3 PROCEDIMIENTO DE TRAMITACION

Con fecha 3 de julio de 2019 se firmó Convenio Urbanístico Sistemático de Gestión entre las entidades LIDL SUPERMERCADOS S.A.U., ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, Convenio que fue aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía el día 31 de octubre de 2019, que declaró igualmente el establecimiento del sistema de actuación por compensación.

Así, LIDL SUPERMERCADOS S.A.U., ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, como propietarios de la totalidad de las fincas que conforman el ámbito del Área de Reparto SU N° 22, asumen la iniciativa del sistema de compensación mediante la formulación de este Proyecto de Reparcelación de propietario único, de conformidad con lo previsto por el artículo 130.1.b) LOUA, optando por su tramitación abreviada, según lo previsto por el art. 132 LOUA.

Una vez formulado el presente Proyecto de Reparcelación, se elevará a la Administración Actuante para su aprobación.

### 1.4 LEGITIMACIÓN

#### 1.4.1. Presupuestos Legitimadores

Conforme al art. 96.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

*“El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate:*

*b.- En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma Interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.”*



Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	7/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]</a>		

El planeamiento urbanístico general que legitima este proyecto viene constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 23 de mayo de 2003.

El instrumento de ordenación que legitima la actividad de ejecución en el presente caso es el Estudio de Detalle modificado del AUSU-22 “Camino de Santa Rita”, aprobado definitivamente con fecha 18 de julio de 2019.

El sistema de ejecución por Compensación fue fijado por el Planeamiento y el ámbito territorial del presente Proyecto de Reparcelación se corresponde con la totalidad de los terrenos incluidos en el Área de Reparto nº 22 del PGOU de Mairena del Aljarafe.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 138.2 de la LOUA y, por tanto, por lo preceptuado en el art 174.2 RGU:

*2. En los supuestos de propietario único, corresponderá a este la formulación de reparcelación y su elevación a la Administración Actuante para su aprobación, si procediere.*

LIDL SUPERMERCADOS S.A.U., ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE se hallan legitimados para la presentación de este Proyecto de Reparcelación, pues ostentan la totalidad de la propiedad de los terrenos que conforman el Área de Reparto nº 22 y, según los compromisos adquiridos a través de la firma del Convenio Urbanístico para el desarrollo urbanístico del Sector, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 130.1.b) de la LOUA en relación con el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística, están dispuestos a asumir la entera actividad de ejecución.

1.4.2.- Sujetos Legitimados: Propietarios de los terrenos afectados en el ámbito de la unidad de ejecución sometida a reparcelación.

El ámbito del presente Proyecto de Reparcelación queda definido en los planos que se acompañan como información gráfica, y abarca la totalidad de la Unidad de Actuación del AUSU-22 “Camino de Santa Rita” del PGOU de Mairena del Aljarafe así como las



<b>Código Seguro De Verificación:</b>		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	8/169
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/</a>		



superficies de las fincas destinadas a Sistemas Generales y que quedan adscritas a dicha Unidad de Actuación. Comprende, por tanto, las siguientes fincas:

Nº	PROPIETARIOS INICIALES	UNIDAD REPARCELABLE	AR-SU-22			TOTAL	FINCA REGISTRAL
			AUSU-22	ASGV-5	ASGV-13	AR-SU-22	
1	LIDL S.A.U.	12.244,00	12.244,00	0,00	0,00	12.244,00	32.351
2	ENTRE ROTONDAS S.L./ PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ	2.428,00	333,82	601,18	0,00	2.428,00	1.624
3	ENTRE ROTONDAS S.L./ PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ		0,00	227,00	322,01		1.625
4	ENTRE ROTONDAS S.L./ HNOS. GÁRRIZ		0,00	0,00	322,01		1.627
5	ENTRE ROTONDAS S.L./ CARMEN ROMERO		0,00	0,00	257,00		FINCA SEGREGADA 1520
6	ENTRE ROTONDAS S.L./ VILLA MALEN		0,00	0,00	364,98		
7	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE/ ROSA CASADO DURÁN	800,00	428,18	371,82	0,00	800,00	2.311
8	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE	204,00	0,00	204,00	0,00	204,00	20.632
9	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE/ SAREB	330,00	0,00	0,00	330,00	330,00	10.636
		<b>16.006,00</b>	<b>13.006,00</b>	<b>1.404,00</b>	<b>1.596,00</b>	<b>16.006,00</b>	

### 1.5 ANTECEDENTES

El 18 de julio de 2018 el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe aprobó definitivamente la modificación del Estudio de Detalle del AUSU-22 “Camino de Santa Rita”, con una superficie de 13.006 m<sup>2</sup> suelo, acuerdo que fue publicado en el BOP nº 177 de fecha 1 de agosto de 2019.

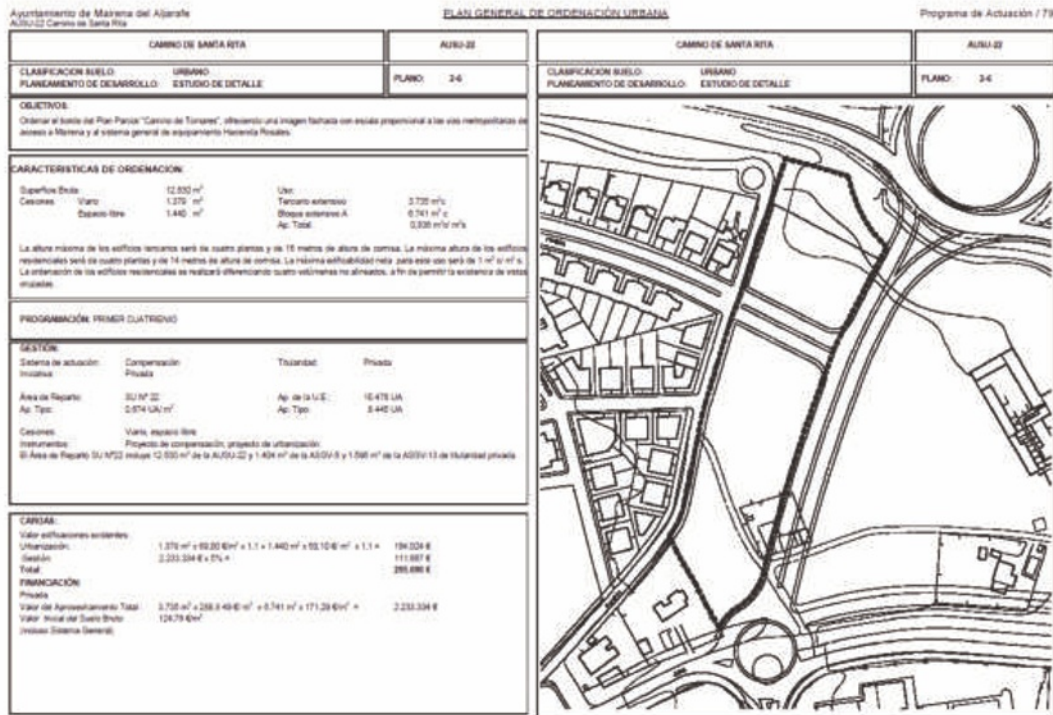
El sistema de ejecución fijado por el Plan General de Ordenación Urbana es el de Compensación.

LIDL SUPERMERCADOS S.A.U., ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, como propietarios de la totalidad del suelo que conforma el ámbito del Área de Reparto SU nº 22 “Camino de Santa Rita”, y según lo dispuesto por los artículos 129.1 y 130.1.b) de la LOUA formulan el presente Proyecto de Reparcelación, sin la necesidad de constituir Junta de Compensación para el desarrollo y ejecución de los terrenos.

La ficha urbanística contenida en el PGOU del Sector es la siguiente:



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	9/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/</a>		



## 1.6 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El Estudio de Detalle del AUSU-22 “Camino de Santa Rita”, delimita la superficie de la Unidad de Actuación en 13.006 m<sup>2</sup> suelo, al encontrarse perfectamente delimitados los bordes este y oeste de la unidad.

Así, la superficie del ámbito, esto es, la zona terciaria (9.441 m<sup>2</sup>s), la zona de Espacios Libres (1.530 m<sup>2</sup>s), y los viarios locales (2.035 m<sup>2</sup>s) conforman la Unidad de Actuación, a gestionar por compensación, con los deberes normales de cesión, equidistribución y urbanización, y que asume todos los derechos y todas las cargas de urbanización y aprovechamientos de la unidad.

Las determinaciones y características de la Unidad de Actuación son las recogidas en el siguiente cuadro:

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	10/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		

PARCELA	USO	SUPERFICIE M²	EDIF. M²T
Parcela A	Terciario	2.878,00	3.315,00
Parcela B	Terciario	6.563,00	7.558,00
<b>Total Terciario</b>		<b>9.441,00</b>	<b>10.873,00</b>

Espacios Libres	1.530,00
Viario local	2.035,00
<b>Total EELL y Viarios</b>	<b>3.565,00</b>

<b>TOTALES</b>	<b>13.006,00</b>	<b>10.873,00</b>
----------------	------------------	------------------

### 1.7 ÁMBITO TERRITORIAL DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El ámbito territorial del Presente Proyecto de Reparcelación es coincidente con el ámbito del AUSU-22 “Camino de Santa Rita”, ya que a través del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el día 18 de julio de 2019 por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, aunque no altera la delimitación del ámbito, si ajusta su superficie a la realidad física, dado que los bordes este y oeste del Sector se encuentran perfectamente definidos con la ejecución de la prolongación de la Avda. Mariana de Pineda.

Así pues, queda delimitada la superficie y el ámbito de la Unidad de Actuación del AUSU-22 “Camino de Santa Rita”, Unidad de Actuación que constituye el objeto del presente Proyecto de Reparcelación como el terreno de Suelo Urbano sito en el término municipal de Mairena del Aljarafe, de forma rectangular, con una extensión superficial de trece mil seis metros cuadrados (13.006 m²suelo), incluida la superficie a destinar a Espacios Libres, (1.530 m² suelo) y a viario local (2.035 m² suelo) siendo sus linderos los siguientes: al Norte: con Camino de Santa Rita y con la vía metropolitana de Mairena del Aljarafe a Sevilla, A-8057 y la denominada rotonda del PISA; al Sur: con Carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache SE-619; al Este: con la finca de que se segrega en el límite del Sistema General Viario ASGV-5; al Oeste: con Camino de Santa Rita.

Dicha delimitación queda reflejada gráficamente en los planos que se acompañan en el presente Proyecto de Reparcelación.

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	11/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/</a>		

## **2. CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.**



<b>Código Seguro De Verificación:</b>	[REDACTED]	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	12/169
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]</a>		

## 2.1 CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La redacción de este Proyecto de Reparcelación se ha realizado de conformidad con lo preceptuado por el artículo 86 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.) que establece que el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de las fincas de la unidad reparcelable, teniendo la consideración de propietarios afectados tanto los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable, como aquellos propietarios a que hace referencia el art. 71.2 RGU, *“forman parte de la comunidad de la reparcelación aquellos propietarios de suelo fuera del ámbito de la unidad de actuación y que tengan reconocido su derecho a participar en las adjudicaciones, por estar destinado su suelo a sistemas generales”*.

Así, a través del presente documento, se concreta que los aprovechamientos a que tengan derecho tanto los titulares de suelo en el ámbito de la Unidad de Actuación AUSU-22 “Camino de Santa Rita” como los titulares de los suelos destinados a los sistemas generales ASGV-5 y ASGV-13 reconocidas en la ficha urbanística del sector del PGOU, será proporcional a la superficie de las fincas aportadas.

### 2.1.1. CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN Y PECULIARIDADES QUE CONCURREN

El vigente PGOU que rige en el municipio de Mairena del Aljarafe clasifica como urbanos los suelos comprendidos dentro del denominado AUSU-22 “Camino de Santa Rita”.

Dicho sector debía ordenarse pormenorizadamente mediante la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, documento que ha sido aprobado definitivamente con fecha 18 de julio de 2019 por acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

El sistema de ejecución por Compensación fue fijado por el planeamiento sin que se haga necesaria la constitución de Junta de Compensación al haberse suscrito convenio urbanístico entre todos los propietarios del Área de Reparto SU nº 22 y el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, al amparo del artículo 138 LOUA, convenio que ha sido



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	13/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		

SAC
ENTRADA
04/05/2022 00:00
14475

aprobado definitivamente con fecha 31 de octubre de 2019 y publicado en el BOP nº 263 el día 13 de noviembre de 2019. Se redacta, por tanto, el presente Proyecto de Reparcelación por encargo de LIDL SUPERMERCADOS S.A.U., ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, como propietarios de la totalidad del suelo que conforma el ámbito del Área de Reparto del SU-22 “Camino de Santa Rita”

2.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE

▪ 2.1.2 a) Descripción física y urbanística del sector

La superficie total de la Unidad Reparcelable y objeto del presente Proyecto de Reparcelación es de 16.006,00 m<sup>2</sup>s, superficie que comprende tanto los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle del AUSU-22 “Camino de Santa Rita” del PGOU de Mairena del Aljarafe, clasificados como *Suelo Urbano*, como aquellos suelos destinados a los Sistemas Generales ASGV-5 y ASGV-13 y cuyos aprovechamientos quedan reconocidos en esta Unidad de Actuación.

Estos suelos se sitúan al oeste del centro histórico de Mairena del Aljarafe.

Limitan:

- Al Norte: con Camino de Santa Rita y con la vía metropolitana de Mairena del Aljarafe a Sevilla, A-8057 y la denominada rotonda del PISA.
- Al Sur: con Carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache SE-619.
- Al Este: con la finca de que se segrega en el límite del Sistema General Viario ASGV-5
- Al Oeste: con Camino de Santa Rita.



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	14/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		

2.1.2 b) Fincas incluidas objeto de Reparcelación

Nº	PROPIETARIOS INICIALES	UNIDAD REPARCELABLE	AR-SU-22			TOTAL AR-SU-22	FINCA REGISTRAL
			AUSU-22	ASGV-5	ASGV-13		
1	LIDL S.A.U.	12.244,00	12.244,00	0,00	0,00	12.244,00	32.351
2	ENTRE ROTONDAS S.L./ PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ	2.428,00	333,82	601,18	0,00	2.428,00	1.624
3	ENTRE ROTONDAS S.L./ PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ		0,00	227,00	322,01		1.625
4	ENTRE ROTONDAS S.L./ HNOS. GÁRRIZ		0,00	0,00	322,01		1.627
5	ENTRE ROTONDAS S.L./ CARMEN ROMERO		0,00	0,00	257,00		FINCA SEGREGADA 1520
6	ENTRE ROTONDAS S.L./ VILLA MALEN		0,00	0,00	364,98		1.897
7	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFA/ ROSA CASADO DURÁN	800,00	428,18	371,82	0,00	800,00	2.311
8	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFA	204,00	0,00	204,00	0,00	204,00	20.632
9	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFA/ SAREB	330,00	0,00	0,00	330,00	330,00	10.636
		<b>16.006,00</b>	<b>13.006,00</b>	<b>1.404,00</b>	<b>1.596,00</b>	<b>16.006,00</b>	

2.1.2.c) Condiciones estructurales del PGOU y del Estudio de Detalle

Como base para la realización del presente Proyecto de Reparcelación se toman las determinaciones estructurales y de ordenación pormenorizada siguientes, de conformidad con lo establecido por el PGOU y el Estudio de Detalle:

<u>PARÁMETROS ESTRUCTURALES</u>	
Superficie total:	12.530 m <sup>2</sup> suelo
Aprovechamiento Total:	0,836 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total:	10.476,08 m <sup>2</sup> t
Espacios Libres:	1.440,00 m <sup>2</sup> s
Viaro Local:	1.379,00 m <sup>2</sup> s

<u>PARÁMETROS ORDENACIÓN PORMENORIZADA</u>	
Superficie total:	13.006 m <sup>2</sup> suelo
Aprovechamiento Total:	0,836 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Edificabilidad máxima:	10.873 m <sup>2</sup> t
Espacios Libres:	1.530,00 m <sup>2</sup> s
Viaro local:	2.035,00 m <sup>2</sup> s

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	15/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		

2.1.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

La redacción de este Proyecto de Reparcelación se ha realizado de conformidad con lo preceptuado por el artículo 86 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.) que establece que el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de las fincas de la unidad reparcelable.

Así, a través del presente documento, y de conformidad con el artículo 102 LOUA, se concreta que:

- El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas será proporcional a la superficie aportada, una vez deducida de la superficie total la que le corresponda al 10% del aprovechamiento que por imperativo legal le corresponde a la Administración Actuante.
- Se procurará, cuando sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades.
- Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.
- Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

2.1.4. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Para determinar el valor de las Unidades de Aprovechamiento (U.A.), se ha tenido en cuenta, por un lado, el tipo de licitación fijado en el *Pliego de Cláusulas Administrativas particulares* para la enajenación por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe de la finca registral 32351, incluida en el Sector AUSU-22, y por otro, todos los conceptos que conforman los *Gastos de Urbanización* del mismo.



<b>Código Seguro De Verificación:</b>		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	16/169
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		



❖ **Coste del suelo**

Atendiendo a ese procedimiento público de enajenación de la finca registral 32351 antes referido, podemos establecerlo en:

**COSTE DEL SUELO = 316,06€/UA**

- COSTE SUELO = 3.068.697,66€
- UAS (aprov. Subj) = 9.709,24UAS

❖ **Coste Gastos de Urbanización**

Atendiendo a los Costes de Urbanización determinados detalladamente en el apartado siguiente, podemos establecer ese gasto de urbanización en:

**COSTE DE URBANIZACIÓN = 48,13€/UA**

- GASTOS DE URBANIZACIÓN = 467.293,06€
- UAS (aprov. Subj) = 9.709,24 UAS

A los efectos de compensaciones económicas, se valora la **U.A. urbanizada** en **TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (364,19 €/UA urbanizada)**.

<b><u>VALORACION UA URBANIZADA</u></b>		
<b>1</b>	<b>COSTE GASTOS URB/UA</b>	<b>48,13 €</b>
	GASTOS DE URBANIZACIÓN	467.293,06 €
	UAS (Aprov. Subj)	9.709,24
<b>2</b>	<b>COSTE SUELO/UA</b>	<b>316,06 €</b>
	COSTE SUELO	3.068.697,66 €
	UAS (Aprov. Subj)	9.709,24
<b>3</b>	<b>VALOR UA URBANIZADA</b>	<b>364,19 €</b>

<b>Código Seguro De Verificación:</b>		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
<b>Observaciones</b>	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	<b>Página</b>	17/169
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		

2.1.5. DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Para la determinación de los costes de urbanización del Sector, y en base a lo dispuesto por los artículos 113 de la LOUA y los artículos del 98 al 100 del Reglamento de Gestión Urbanística, se han tenido en cuenta el coste de las obras de urbanización a realizar, así como los gastos de proyectos, licencias, gestión, etc.

<u>OBRAS DE URBANIZACIÓN</u>	<u>IMPORTE</u>
OBRAS VIARIO	76.500,00 €
OBRAS ESPACIOS LIBRES	45.660,00 €
AMPLIACIÓN REDES MT	30.000,00 €
AMPLIACIÓN REDES SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO	24.000,00 €
SUMA P.E.M.	176.160,00 €
GASTOS GENERALES + Bº INDUSTRIAL (19%)	33.470,40 €
OBRAS AVDA. MARIANA PINEDA (EJECUTADAS POR AYTO.)	171.696,32 €
<b>TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN</b>	<b>381.326,72 €</b>
<b><u>HONORARIOS TÉCNICOS</u></b>	
REDACCIÓN ESTUDIO DETALLE	9.450,00 €
REDACCIÓN ESTUDIO TRÁFICO	4.000,00 €
REDACCIÓN CONVENIO URBANÍSTICO	5.850,00 €
REDACCIÓN PROYECTO REPARCELACIÓN	9.900,00 €
REDACCIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN	4.500,00 €
REDACCIÓN ESTUDIO SEGURIDAD Y SALUD + COORDINACIÓN	700,00 €
DIRECCIÓN OBRAS URBANIZACIÓN	2.500,00 €
<b>TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS</b>	<b>36.900,00 €</b>
<b><u>OTROS GASTOS</u></b>	
GESTION	20.000,00 €
TASAS PROYECTOS Y LICENCIAS	10.000,00 €
IMPREVISTOS Y VARIOS (5% S/OBRAS URBANIZACIÓN)	19.066,34 €
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>49.066,34 €</b>
<b>TOTAL COSTES AUSU-22</b>	<b>467.293,06 €</b>

**Carga Urbanística:** Todos los conceptos anteriores constituyen la carga urbanística del Sector, los cuáles figurarán en la cuenta de liquidación como dicho concepto, sumando, entre el coste de las obras de urbanización, proyectos más licencias, etc. la cantidad total de **467.293,06€** (excluido IVA).

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	18/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code</a>		

A los efectos del cumplimiento del requisito exigido por el artículo 8º del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio respecto a la asignación de una cuota de participación a cada FINCA resultante que soporte carga, las cuotas se deben asignar en proporción a los aprovechamientos urbanísticos de cada FINCA resultante que deban soportar carga.

Para calcular dicha proporción se toman como referencia los aprovechamientos urbanísticos que van a soportar carga, lo que nos da un denominador común de 9.709,24 U.A. Según previsión legal, el 10 % de cesión obligatoria debe cederse libre de cargas.

Sin embargo, de conformidad con el acuerdo alcanzado entre LIDL SUPERMERCADOS S.L. y ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. con fecha 31 de julio de 2017 y que queda igualmente reflejado en el Convenio Urbanístico suscrito entre estas entidades y el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe para el desarrollo urbanístico del AUSU-22 “Camino de Santa Rita” el día 3 de julio de 2019, será la entidad LIDL SUPERMERCADOS S.L. la que asuma, de manera íntegra, la carga urbanística establecida para el sector, y por tanto, así quedará gravada la finca de resultante que, a través de este documento, se le asigna.

Será la entidad LIDL SUPERMERCADOS S.L. quien abonará la cantidad de CIENTO SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (171.696,32€) al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe por las obras de urbanizadas ejecutadas anticipadamente por el Ayuntamiento y que según consta en nota marginal, debía ser asumida por los propietarios del Sector.

El Coeficiente de participación en carga, según adjudicatarios, se concreta en el siguiente Cuadro:

PROPIETARIOS	PARCELA	U.A.S.	% COSTES URBANIZACIÓN
ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.	PARCELA A	3.315,00	0,00%
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	PARCELA B	7.558,00	100,00%
			100,00%



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	19/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		

**Cuenta de liquidación provisional**

El artículo 100.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, indica que los gastos de urbanización, de proyectos u otros conceptos se distribuirán a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas. Atendiendo a lo previsto en el art. 100.5 del R.G.U. observamos cómo las cargas relativas al 10 % de cesión obligatoria y gratuita son soportadas de manera prorrateada por los adjudicatarios en función de su cuota porcentual dada cuenta que las unidades de aprovechamiento correspondientes al 10 % se entienden urbanizadas y libre de cargas de urbanización, según art. 54.2.b) de la Ley andaluza 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Valoración de unidad de aprovechamiento**

- Valor del Suelo

Se establece un valor de suelo de 235,94 €/m<sup>2</sup> suelo bruto.

El coste de adquisición será, por tanto:

$$13.006 \text{ m}^2 \times 235,94 \text{ €/m}^2 = \mathbf{3.068.697,66 \text{ €}}$$

- Costes de urbanización y demás gastos

La previsión de costes, directos, indirectos y financieros, es de 48,13€/m<sup>2</sup>, y resulta un total de presupuesto de **467.293,06€**

- Total Suelo + Costes de Urbanización = 3.068.697,66€ + 467.293,06€ = **3.535.990,72€**

**El aprovechamiento total de la Unidad de Ejecución es de 10.873 U.A.**

- Valor del suelo = 3.068.697,66€ / 9.709,24 U.A. = 316,06 €/U.A.
- Valor de la urbanización = 467.293,06€ / 9.709,24 U.A. = 48,13 €/U.A.
- Suelo + Urbanización = 316,06 €/U.A. + 48,13 €/U.A. = **364,19 €/U.A.**

<b>VALOR U.A. URBANIZADA = 364,19 €/U.A.</b>
--



Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	20/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]</a>		

Se acompaña un cuadro con las cargas de urbanización que corresponde al titular derechos urbanísticos por parcelas en base a lo dispuesto en este Proyecto de Reparcelación:

PARCELA	U.A.S	CUOTA	CARGA URBANÍSTICA	ADJUDICACIÓN
PARCELA 1	-	-	-	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
PARCELA A	3.315,00	0,00%	0,00 €	ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.
PARCELA 2	-	-	-	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
PARCELA B	7.558,00	100,00%	467.293,06 €	LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.
PARCELA 3	-	-	-	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
TOTALES	10.873,00	100,00%	467.293,06 €	

2.1.6. SUPERFICIE DE SUELO APORTADO AL SECTOR Y SUPERFICIE DE SUELOS CON APROVECHAMIENTOS EN EL SECTOR POR ADSCRIPCIÓN A SISTEMAS GENERALES ASGV- 5 Y ASGV-13.

Nº	PROPIETARIOS INICIALES	UNIDAD REPARCELABLE	AR-SU-22			TOTAL AR-SU-22	FINCA REGISTRAL
			AUSU-22	ASGV-5	ASGV-13		
1	LIDL S.A.U.	12.244,00	12.244,00	0,00	0,00	12.244,00	32.351
2	ENTRE ROTONDAS S.L./ PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ	2.428,00	333,82	601,18	0,00	2.428,00	1.624
3	ENTRE ROTONDAS S.L./ PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ		0,00	227,00	322,01		1.625
4	ENTRE ROTONDAS S.L./ HNOS. GÁRRIZ		0,00	0,00	322,01		1.627
5	ENTRE ROTONDAS S.L./ CARMEN ROMERO		0,00	0,00	257,00		FINCA SEGREGADA 1520
6	ENTRE ROTONDAS S.L./ VILLA MALEN		0,00	0,00	364,98		1.897
7	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE/ ROSA CASADO DURÁN	800,00	428,18	371,82	0,00	800,00	2.311
8	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE	204,00	0,00	204,00	0,00	204,00	20.632
9	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE/ SAREB	330,00	0,00	0,00	330,00	330,00	10.636
		<b>16.006,00</b>	<b>13.006,00</b>	<b>1.404,00</b>	<b>1.596,00</b>	<b>16.006,00</b>	

2.1.7. TERRENOS LUCRATIVOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

Las cesiones obligatorias y gratuitas del aprovechamiento lucrativo a obtener del AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA” y que corresponden al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe se cuantifican, según lo dispuesto por la LOUA, en **1.078,80 U.A.**, que suponen la totalidad del 10% de cesión de los aprovechamientos del ámbito de la Unidad de Actuación.



Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	21/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]</a>		

PROPIETARIOS INICIALES	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	AR-SU-22			TOTAL AR-SU-22	%	APROV. SUB. %	UAS	PERMUTAS CONVENIOS	UAS TRAS PERMUTAS	ADJUDICACIÓN	EXCESOS/ DEFECTOS
		AUSU-22	ASGV-5	ASGV-13								
LIDL S.A.U.	12.244,00	12.244,00	0,00	0,00	12.244,00	76,4963%	68,8467%	7.247,21		7.427,21	7.558,00	130,78
ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/M <sup>a</sup> JOSÉ SANZ	2.428,00	333,82	601,18	0,00	2.428,00	15,1693%	13,6524%	1.472,82	1.385,40	2.858,22	3.315,00	456,78
ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/M <sup>a</sup> JOSÉ SANZ		0,00	227,00	322,01								
ENTRE ROTONDAS S.L./HNOS GÁRRIZ		0,00	0,00	322,01								
ENTRE ROTONDAS S.L./CARMEN ROMERO		0,00	0,00	257,00								
ENTRE ROTONDAS S.L./VILLA MALEN		0,00	0,00	364,98								
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE/ ROSA CASADO DURÁN	800,00	428,18	371,82	0,00	800,00	8,3344%	7,5009%	485,28	-809,20	0,00	0,00	0,00
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE	204,00	0,00	204,00	204,00	123,75							
AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE/ SAREB	330,00	0,00	0,00	330,00	200,18							
<b>SUMA</b>	<b>16.006,00</b>	<b>13.006,00</b>	<b>1.404,00</b>	<b>1.596,00</b>	<b>16.006,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>90,0000%</b>	<b>9.709,24</b>	<b>576,20</b>	<b>10.285,43</b>	<b>10.873,00</b>	<b>587,56</b>
AYUNTAMIENTO- CESIÓN 10%							10,0000%	1.078,80	-576,20	502,60	0,00	-502,60
<b>TOTALES</b>	<b>16.006,00</b>	<b>13.006,00</b>	<b>1.404,00</b>	<b>1.596,00</b>	<b>16.006,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>10.788,04</b>		<b>10.788,03</b>	<b>10.873,00</b>	<b>84,96</b>

El Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe materializa **1.972,96 UA.** en el ámbito, por los distintos conceptos que se detallan a continuación:

- (i) como propietario directo de suelo en el sector.
- (ii) por suelos afectos a Sistemas Generales a los que se les reconoce su aprovechamiento en la AUSU-22.
- (iii) por los aprovechamientos que le corresponden por las cesiones obligatorias y gratuitas que establece la LOUA.
- (iv) por los excesos de aprovechamientos existentes.

DETALLE APROV. AYTO.	U.A.
AYUNTAMIENTO (i + ii)	809,20
AYUNTAMIENTO (iii)	1.078,80
AYUNTAMIENTO (iv)	84,96
	<b>1.972,96</b>

Dichos aprovechamientos han sido objeto de permutas y reconocimiento, además de por lo establecido por el propio PGOU, a través de distintos convenios firmados por el Ayuntamiento con empresas y particulares, a los que el Ayuntamiento les reconoce sus aprovechamientos en el AUSU-22, según se explica en los Convenios que se detallan en los apartados siguientes con el siguiente detalle:

PROPIETARIOS INICIALES	U.A. (APROV.)
PABLO GÁRRIZ/M <sup>a</sup> JOSÉ SANZ	308,15
HNOS GÁRRIZ RESA	445,84
VILLA MALEN	719,16
	<b>1.473,15</b>

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	22/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code</a>		

El Ayuntamiento, con unos aprovechamientos totales en el Sector de 1.972,96 UA, reconoce y permuta a propietarios de suelos, aprovechamiento por valor de **1.473,15 UA brutas.**

Dicha permuta se realiza de la forma que se detalla a continuación:

PERMUTA	U.A.	TIPO
U.A's a permutar por Ayuntamiento	1.473,15	Brutas (con coste de urbanización)
AYUNTAMIENTO (i + ii)	-809,20	Brutas (con coste de urbanización)
	<b>663,95</b>	

Para las 663,95 UA's pendientes de permutar por el Ayuntamiento hay que tener en cuenta que las restantes UA's que materializa el Ayuntamiento en este Proyecto de Reparcelación son libres de cargas de urbanización, por lo que hay homogeneizar el valor de ambos tipos de UA's para lograr su equivalencia a los efectos de la citada permuta.

UA's pendientes de permutar	663,95
Valor de Suelo UA	316,06 €
Valor económico de las UA's pendientes de permutar	209.846,65 €
Valor de Suelo + Urbanización UA	364,19
<b>UA's a permutar equivalentes</b>	<b>576,20</b>

En consecuencia, el Ayuntamiento quedará con un saldo total a su favor, tras estas permutas, de **587,56 UA** que le serán compensadas económicamente al valor establecido de 364,19 €/UA.

PERMUTA	U.A.	TIPO
U.A's Ayuntamiento	<b>1.972,96</b>	
AYUNTAMIENTO (i + ii)	-809,20	Brutas (con coste de urbanización)
AYUNTAMIENTO (iii)	-576,20	Netas (sin coste de urbanización)
	<b>587,56</b>	

**Valoración del defecto de adjudicación de U.A. al Ayuntamiento:**

$$587,56 \text{ U.A.} \times 364,19 \text{ €/U.A.} = \mathbf{213.983,48 \text{ €}}$$

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	23/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		

**2.2. CONVENIOS EXPROPIATORIOS Y URBANÍSTICOS DE GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES SUSCRITOS POR EL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE.**

En el Sector se reconocen aprovechamientos a diversos suelos que no tienen su origen en las fincas de suelo que delimitan el ámbito. Así, estos aprovechamientos se reconocen por:

- (1) Por un lado, por las superficies de sistemas generales que por el PGOU se adscriben expresamente al Sector:
  - ASGV-5 = 1.404 m<sup>2</sup> suelo
  - ASGV-13 = 1.596 m<sup>2</sup> suelo
- (2) Y, por otro lado, suelos que, por su destino a otros Sistemas Generales del municipio, el Ayuntamiento, en virtud de convenios urbanísticos, les reconoce, igualmente, aprovechamientos en el Sector.

A continuación, analizamos los acuerdos/convenios suscritos por el Ayuntamiento.

*A/ Convenio expropiatorio y urbanístico de gestión de Sistemas Generales suscrito entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y D. Pablo Luis, D<sup>a</sup> Ana María y D. Jesús Gárriz Mesa*

Con fecha 21 de enero de 2004 se suscribe el convenio referido al objeto de facilitar la gestión urbanística de terrenos afectados por la ejecución de los Sistemas Generales ASGV-5 y ASGV-13. Se incorpora copia del Convenio al presente documento.

En dicho documento quedan descritas las fincas propiedad de los hermanos Gárriz Resa:

Propietarios	%	Finca Registral	Superficie m <sup>2</sup> s	Medición real
D. Pablo Luis Gárriz Resa y D <sup>a</sup> . M <sup>a</sup> José Sanz Villar	100%	1.624	1.000	935,00
D. Pablo Luis Gárriz Resa y D <sup>a</sup> . M <sup>a</sup> José Sanz Villar	100%	1.625	1.057	1.057,00
D. Pablo Gárriz Resa	33%	1.627	352	352
D <sup>a</sup> Ana Gárriz Resa	33%		352	352
D. Jesús Gárriz Resa	33%		352	352

Dichas fincas, en las superficies que se indican en dicho documento, quedan afectas al Sector AUSU-22 y a los Sistemas Generales ASGV-5 y ASGV-13 así como al ASGE-2.



Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	24/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code</a>		



Con el objeto de viabilizar la gestión y desarrollo tanto del Sector AUSU-22 como de la ejecución de los sistemas generales señalados, se acuerda reconocer todos los aprovechamientos que a los hermanos Gárriz Resa les corresponden en un único Sector, en este caso, en el AUSU-22.

Se fija el aprovechamiento en el resultado de aplicar a las superficies brutas aportadas por los Hermanos Gárriz Resa el aprovechamiento tipo previsto para la AUSU-22 “Camino de Santa Rita” y que queda fijado en el 0,675 UA/m<sup>2</sup> suelo (ajustado a 0,674 UA/m<sup>2</sup> en el PGOU) y que se distribuirá de manera proporcional a las superficies aportadas por cada uno de ellos.

Propietarios	%	Finca Registral	Superficie m <sup>2</sup> s	Medición real	Aprov. Tipo 0,674 UA/m <sup>2</sup>
D. Pablo Luis Gárriz Resa y D <sup>a</sup> . M <sup>a</sup> José Sanz Villar	100%	1.624	1.000,00	935,00	630,19
D. Pablo Luis Gárriz Resa y D <sup>a</sup> . M <sup>a</sup> José Sanz Villar	100%	1.625	1.057,00	1.057,00	712,42
D. Pablo Gárriz Resa	33%	1.627	352,33	352,33	237,47
D <sup>a</sup> Ana Gárriz Resa	33%		352,33	352,33	237,47
D. Jesús Gárriz Resa	33%		352,33	352,33	237,47
					<b>2.055,02</b>

El aprovechamiento neto en el Sector sería de **1.849,52 UA**:

$$2.055,02 \text{ UA} \times 0,9 = 1.849,52 \text{ UA}$$

**B/ Convenio expropiatorio y urbanístico de gestión de Sistemas Generales suscrito entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y VILLA MALEN S.L.**

Con fecha 18 de octubre de 2005 se suscribe el convenio referido al objeto de facilitar la gestión urbanística de terrenos afectados por la ejecución de los Sistemas Generales ASGV-5 y ASGV-13. Se incorpora copia del Convenio al presente documento.

En dicho documento queda descrita la finca propiedad de VILLA MALEN S.L. así como la valoración efectuada de la edificación existente, la Hacienda Los Rosales.

Propietarios	%	Finca Registral	Superficie m <sup>2</sup> s
VILLA MALEN S.L.	100%	1897	1.126

Dicha finca, queda afecta tanto al Sistema General ASGV-13 como al Proyecto de Equipamientos de la Hacienda Rosales (ASGE-2). De igual modo, y así queda recogido en el



Código Seguro De Verificación:	[REDACTED]	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	06/07/2022 12:36:56
Observaciones	DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE, por Resolución de Alcaldía 3984/2022 de 4/07/2022. EL SECRETARIO.	Página	25/169
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/[REDACTED]</a>		