

PROYECTO DE REPARCELACION
DEL AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”
DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE
(SEVILLA)

ENERO 2020



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

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.

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

1. MEMORIA

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.

- 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:

- a) El Reglamento de Gestión Urbanística, en adelante RGU, aprobado por Real Decreto número 3288/1978, de 25 de agosto.
- b) 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.
- c) 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).
- d) 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.
- e) Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- f) Normativa urbanística del PGOU de Mairena del Aljarafe.

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.”

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

PROYECTO DE REPARCELACIÓN AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

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 AR-SU-22	FINCA REGISTRAL
			AUSU-22	ASGV-5	ASGV-13		
1	LIDL S.A.U.	12.383,00	12.383,00	0,00	0,00	12.383,00	32351
2	ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ	2.564,00	382,40	617,60	0,00	2.572,65	1624
3	ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ		0,00	227,00	322,01		1625
4	ENTRE ROTONDAS S.L./HNOS. GÁRRIZ		0,00	0,00	322,01		1627
5	ENTRE ROTONDAS S.L./CARMEN ROMERO		0,00	0,00	336,65		FINCA SEGREGADA 1520
6	ENTRE ROTONDAS S.L./VILLA MALEN		0,00	0,00	364,98		1897
7	AYUNTAMIENTO/LARCOVI		330,00	0,00	0,00		330,00
8	AYUNTAMIENTO	846,40	240,60	605,80	0,00	846,40	20632
		16.123,40	13.006,00	1.450,40	1.675,65	16.132,05	

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 m² suelo, acuerdo que fue publicado en el BOP nº 177 de fecha 1 de agosto de 2019.

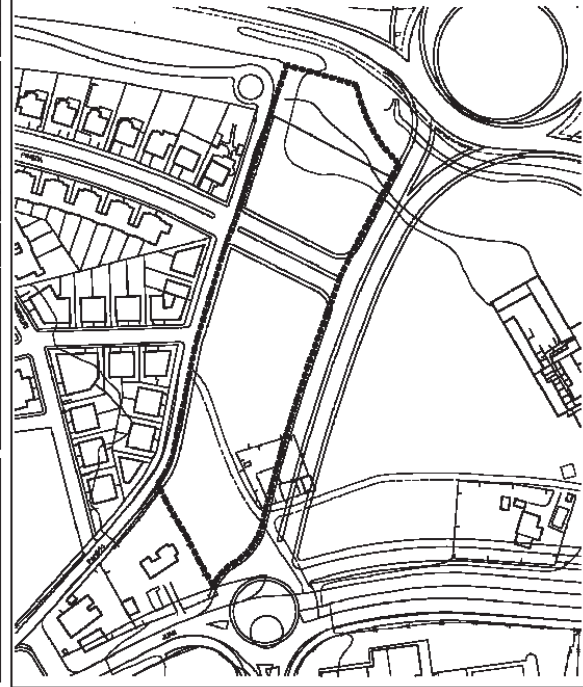
El sistema de ejecución fijado por el Plan General de Ordenación Urbana es el de Compensación.

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:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

CAMINO DE SANTA RITA		AUSU-22	CAMINO DE SANTA RITA		AUSU-22																
CLASIFICACION SUELO:	URBANO	PLANO:	2-6	CLASIFICACION SUELO:	URBANO																
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE			PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE																
OBJETIVOS: Ordenar el borde del Plan Parcial "Camino de Tomares", ofreciendo una imagen fachada con escala proporcional a las vías metropolitanas de acceso a Mairena y al sistema general de equipamiento Hacienda Rosales.																					
CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN: <table border="0"> <tr> <td>Superficie Bruta:</td> <td>12.530 m²</td> <td>Uso:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cesiones Viano:</td> <td>1.379 m²</td> <td>Terciano extensivo:</td> <td>3.735 m²c</td> </tr> <tr> <td>Espacio libre:</td> <td>1.440 m²</td> <td>Bloque extensivo A:</td> <td>6.741 m² c</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Ap. Total:</td> <td>0.836 m²/m²s</td> </tr> </table> <p>La altura máxima de los edificios terciarios será de cuatro plantas y de 16 metros de altura de cornisa. La máxima altura de los edificios residenciales será de cuatro plantas y de 14 metros de altura de cornisa. La máxima edificabilidad neta para este uso será de 1 m² / m² s. La ordenación de los edificios residenciales se realizará diferenciando cuatro volúmenes no alineados, a fin de permitir la existencia de vistas cruzadas.</p>						Superficie Bruta:	12.530 m ²	Uso:		Cesiones Viano:	1.379 m ²	Terciano extensivo:	3.735 m ² c	Espacio libre:	1.440 m ²	Bloque extensivo A:	6.741 m ² c			Ap. Total:	0.836 m ² /m ² s
Superficie Bruta:	12.530 m ²	Uso:																			
Cesiones Viano:	1.379 m ²	Terciano extensivo:	3.735 m ² c																		
Espacio libre:	1.440 m ²	Bloque extensivo A:	6.741 m ² c																		
		Ap. Total:	0.836 m ² /m ² s																		
PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO																					
GESTIÓN: <table border="0"> <tr> <td>Sistema de actuación:</td> <td>Compensación</td> <td>Titularidad:</td> <td>Privada</td> </tr> <tr> <td>Iniciativa:</td> <td>Privada</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área de Reparto:</td> <td>SU Nº 22</td> <td>Ap. de la U.E.:</td> <td>10.478 UA</td> </tr> <tr> <td>Ap. Tipo:</td> <td>0,674 UA/m²</td> <td>Ap. Tipo:</td> <td>8.445 UA</td> </tr> </table> <p>Cesiones: Viano, espacio libre Instrumentos: Proyecto de compensación, proyecto de urbanización. El Área de Reparto SU Nº22 incluye 12.530 m² de la AUSU-22 y 1.404 m² de la ASGV-5 y 1.596 m² de la ASGV-13 de titularidad privada.</p>						Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada	Iniciativa:	Privada			Área de Reparto:	SU Nº 22	Ap. de la U.E.:	10.478 UA	Ap. Tipo:	0,674 UA/m ²	Ap. Tipo:	8.445 UA
Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada																		
Iniciativa:	Privada																				
Área de Reparto:	SU Nº 22	Ap. de la U.E.:	10.478 UA																		
Ap. Tipo:	0,674 UA/m ²	Ap. Tipo:	8.445 UA																		
CARGAS: <table border="0"> <tr> <td>Valor edificaciones existentes:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Urbanización:</td> <td>1.379 m² x 60,00 €/m² x 1,1 + 1.440 m² x 50,10 €/m² x 1,1 = 194.024 €</td> </tr> <tr> <td>Gestión:</td> <td>2.233.334 € x 5% = 111.667 €</td> </tr> <tr> <td>Total:</td> <td>285.691 €</td> </tr> </table> FINANCIACIÓN: Privada Valor del Aprovechamiento Total: 3.735 m ² x 288,8 49 €/m ² + 6.741 m ² x 171,20 €/m ² = 2.233.334 € Valor Inicial del Suelo Bruto: 124,76 €/m ² (incluso Sistema General)						Valor edificaciones existentes:		Urbanización:	1.379 m ² x 60,00 €/m ² x 1,1 + 1.440 m ² x 50,10 €/m ² x 1,1 = 194.024 €	Gestión:	2.233.334 € x 5% = 111.667 €	Total:	285.691 €								
Valor edificaciones existentes:																					
Urbanización:	1.379 m ² x 60,00 €/m ² x 1,1 + 1.440 m ² x 50,10 €/m ² x 1,1 = 194.024 €																				
Gestión:	2.233.334 € x 5% = 111.667 €																				
Total:	285.691 €																				



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 m² 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 m²s), la zona de Espacios Libres (1.530 m²s), y los viarios locales (2.035 m²s) 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:

PARCELA	USO	SUPERFICIE M ²	EDIF. M ² T
Parcela A	Terciario	2.878,00	3.315,00
Parcela B	Terciario	6.563,00	7.558,00
Total Terciario		9.441,00	10.873,00
Espacios Libres		1.530,00	
Viario local		2.035,00	
Total EELL y Viarios		3.565,00	
TOTALES		13.006,00	10.873,00

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.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

Dicha delimitación queda reflejada gráficamente en los planos que se acompañan en el presente Proyecto 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.	12.383,00	12.383,00	0,00	0,00	12.383,00	32351
2	ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ	2.564,00	382,40	617,60	0,00	2.572,65	1624
3	ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ		0,00	227,00	322,01		1625
4	ENTRE ROTONDAS S.L./HNOS. GÁRRIZ		0,00	0,00	322,01		1627
5	ENTRE ROTONDAS S.L./CARMEN ROMERO		0,00	0,00	336,65		FINCA SEGREGADA 1520
6	ENTRE ROTONDAS S.L./VILLA MALEN		0,00	0,00	364,98		1897
7	AYUNTAMIENTO LARCOVI	330,00	0,00	0,00	330,00	10636	
8	AYUNTAMIENTO	846,40	240,60	605,80	0,00	846,40	20632
		16.123,40	13.006,00	1.450,40	1.675,65	16.132,05	

2. CRITERIOS PARA LA
REDACCIÓN DEL PROYECTO DE
REPARCELACIÓN.

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 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 16.123,40 m²s, 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.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

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.	12.383,00	12.383,00	0,00	0,00	12.383,00	32351
2	ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ	2.564,00	382,40	617,60	0,00	2.572,65	1624
3	ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ		0,00	227,00	322,01		1625
4	ENTRE ROTONDAS S.L./HNOS. GÁRRIZ		0,00	0,00	322,01		1627
5	ENTRE ROTONDAS S.L./CARMEN ROMERO		0,00	0,00	336,65		FINCA SEGREGADA 1520
6	ENTRE ROTONDAS S.L./VILLA MALEN		0,00	0,00	364,98		1897
7	AYUNTAMIENTO/LARCOVI		330,00	0,00	0,00		330,00
8	AYUNTAMIENTO	846,40	240,60	605,80	0,00	846,40	20632
		16.123,40	13.006,00	1.450,40	1.675,65	16.132,05	

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:

PARÁMETROS ESTRUCTURALES

Superficie total:	12.530 m ² suelo
Aprovechamiento Total:	0,836 m ² t/m ² s
Edificabilidad total:	10.476,08 m ² t
Espacios Libres:	1.440,00 m ² s
Viario Local:	1.379,00 m ² s

PARÁMETROS ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie total:	13.006 m ² suelo
Aprovechamiento Total:	0,836 m ² t/m ² s
Edificabilidad máxima:	10.873 m ² t
Espacios Libres:	1.530,00 m ² s
Viario local:	2.035,00 m ² s

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 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.

❖ Coste del suelo

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

COSTE DEL SUELO = 313,59€/UA

- COSTE SUELO = 3.068.697,66€
- UAS (aprov. Subj) = 9.785,70 UAS

❖ **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 = 47,75€/UA

- GASTOS DE URBANIZACIÓN = 467.293,06€
- UAS (aprov. Subj) = 9.785,70 UAS

A los efectos de compensaciones económicas, se valora la **U.A. urbanizada** en **TRESCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (361,34 €/UA urbanizada)**.

<u>VALORACION UA URBANIZADA</u>		
1	COSTE GASTOS URB/UA	47,75 €
	GASTOS DE URBANIZACIÓN	467.293,06 €
	UAS (Aprov. Subj)	9.785,70
2	COSTE SUELO/UA	313,59 €
	COSTE SUELO	3.068.697,66 €
	UAS (Aprov. Subj)	9.785,70
3	VALOR UA URBANIZADA	361,34 €

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, hemos 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 + B° INDUSTRIAL (19%)	33.470,40 €
OBRAS AVDA. MARIANA PINEDA (EJECUTADAS POR AYTO.)	171.696,32 €
TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN	381.326,72 €
<u>HONORARIOS TÉCNICOS</u>	
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 €
TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS	36.900,00 €
<u>OTROS GASTOS</u>	
GESTION	20.000,00 €
TASAS PROYECTOS Y LICENCIAS	10.000,00 €
IMPREVISTOS Y VARIOS (5% S/OBRAS URBANIZACIÓN)	19.066,34 €
TOTAL OTROS GASTOS	49.066,34 €
TOTAL COSTES AUSU-22	467.293,06 €

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).

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 del ESTUDIO DE DETALLE que van a soportar carga, lo que nos da un denominador común de 9.785,70 U.A.

Según previsión legal (art. 54.2. b) LOUA) 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%

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 €/m² 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, aprobados por el Plan Especial, es de 47,75€/m² suelo bruto, 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€ / 9.785,70 U.A. = 313,59 €/U.A.**

- **Valor de la urbanización = 467.293,06€ / 9.785,70 U.A. = 47,75 €/U.A.**

- **Suelo + Urbanización = 282,23 €/U.A. + 47,75 €/U.A. = 361,34 €/U.A.**

VALOR U.A. URBANIZADA = 361,34 €/U.A.
--

PROYECTO DE REPARCELACIÓN AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

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	ADJUDICACIÓN
			URBANÍSTICA	
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.	12.383,00	12.383,00	0,00	0,00	12.383,00	32351
2	ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ	2.564,00	382,40	617,60	0,00	2.572,65	1624
3	ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ		0,00	227,00	322,01		1625
4	ENTRE ROTONDAS S.L./HNOS. GÁRRIZ		0,00	0,00	322,01		1627
5	ENTRE ROTONDAS S.L./CARMEN ROMERO		0,00	0,00	336,65		FINCA SEGREGADA 1520
6	ENTRE ROTONDAS S.L./VILLA MALEN	330,00	0,00	0,00	364,98	330,00	1897
7	AYUNTAMIENTO LARCOVI		0,00	0,00	330,00		10636
8	AYUNTAMIENTO	846,40	240,60	605,80	0,00	846,40	20632
		16.123,40	13.006,00	1.450,40	1.675,65	16.132,05	

El PGOU establece una superficie para el Sistema General Viario ASGV-13 de 1.596 m² suelo, cuando según reciente medición, la superficie total de dicho Sistema General adscrito al AUSU-22 es de 1.675,65 m² suelo.

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 **1.087,30 U.A.**, que suponen la totalidad del 10% de cesión de los aprovechamientos del ámbito de la Unidad de Actuación.

PROPIETARIOS INICIALES	UNIDAD REPARCELABLE	AR-SU-22			TOTAL AR-SU-22	%	APROV. SUB. %	UAS
		AUSU-22	ASGV-5	ASGV-13				
LIDL S.A.U.	12.383,00	12.383,00	0,00	0,00	12.383,00	76,7602%	69,0842%	7.511,53
ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ	2.564,00	382,40	617,60	0,00	2.572,65	15,9474%	14,3527%	1.560,57
ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª 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	336,65				
ENTRE ROTONDAS S.L./VILLA MALEN		0,00	0,00	364,98				
AYUNTAMIENTO LARCOVI	330,00	0,00	0,00	330,00	330,00	2,0456%	6,5631%	713,60
AYUNTAMIENTO	846,40	240,60	605,80	0,00	846,40	5,2467%		
	16.123,40	13.006,00	1.450,40	1.675,65	16.132,05	100,00%	90,0000%	9.785,70
AYUNTAMIENTO- CESIÓN 10%							10,0000%	1.087,30
TOTALES	16.123,40	13.006,00	1.450,40	1.675,65	16.132,05	100,00%	100,00%	10.873,00

El Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe tanto (i) como propietario directo de suelo en el sector (ii) como por suelos afectos a Sistemas Generales a los que se les reconoce su aprovechamiento en la AUSU-22 (iii) como por los aprovechamientos que le corresponden por las cesiones obligatorias y gratuitas que establece la LOUA, materializaría en el Sector **1.800,90 UA**

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.

PROPIETARIOS	AR-SU-22			APROVECHAMIENTO
	AUSU-22	ASGV-5	ASGV-13	
PABLO GÁRRIZ/M ^º JOSÉ SANZ	382,40	617,60	0,00	416,88
PABLO GÁRRIZ/M ^º JOSÉ SANZ	0,00	227,00	322,01	370,58
HNOS. GÁRRIZ RESA	0,00	0,00	322,01	217,36
CARMEN ROMERO	0,00	0,00	329,00	222,08
VILLA MALEN S.L.	0,00	0,00	364,98	246,36
	382,40	844,60	1.338,00	1.473,26

El Ayuntamiento, con unos aprovechamientos totales en el Sector de 1.800,90 UA, reconoce y permuta a propietarios de suelos aprovechamiento por valor de 1.473,26 UA, quedando a su favor, tras esas permutas, un total de **327,74 UA**.

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 m² suelo
 - ASGV-13 = 1.596 m² suelo (1.675,65 m²s)
- (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^a 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 ² s
D. Pablo Luis Gárriz Resa y D ^a . M ^a José Sanz Villar	1.624	1.000
D. Pablo Luis Gárriz Resa y D ^a . M ^a José Sanz Villar	1.625	1.057
D. Pablo Luis, D ^a Ana y D. Jesús Gárriz Resa	1.627	1.057

3.114

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.

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 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/m² suelo y que se distribuirá de manera proporcional a las superficies aportadas por cada uno de ellos.

Propietarios	%	Finca Registral	Superficie m ² s	Aprov. Tipo 0,675UA/m ² s
D. Pablo Luis Gárriz Resa y D ^a . M ^a José Sanz Villar	100%	1.624	1.000	675,00
D. Pablo Luis Gárriz Resa y D ^a . M ^a José Sanz Villar	100%	1.625	1.057	713,48
D. Pablo Luis Gárriz Resa	33%	1.627	349	235,45
D ^a Ana Gárriz resa	33%		349	235,45
D. Jesús Gárriz Resa	34%		359	242,58
				2.101,95

PROYECTO DE REPARCELACIÓN AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

El aprovechamiento neto el Sector sería de **1.891,75 UA**:

$$2.101,95 \text{ UA} \times 0,9 = 1.891,75 \text{ UA}$$

Expresamente se pacta, que de los usos previstos en el Sector, los aprovechamientos adjudicados a los Hermanos Gárriz Resa, serán preferentemente de uso residencial.

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 m²s
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 “Anexo de Valoración de las afecciones” de la ficha del Plan General ASGE-2, la hacienda existente queda afecta a estos grandes desarrollos del municipio.

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 VILLA MALEN S.L. les corresponden en un único Sector, en este caso, en el AUSU-22, así como la indemnización que en su caso se le reconoce por la edificación de la hacienda, arbolado y demás instalaciones recogidas en el anexo de valoración antes mencionado.

Se fija el aprovechamiento en el resultado de aplicar a las superficies brutas aportadas por VILLA MALEN S.L. el aprovechamiento tipo previsto para la AUSU-22 “Camino de Santa Rita” y que queda fijado en el 0,675 Ua/m² suelo, además de las 257,53 UA que se le adjudican por las indemnizaciones por todos los elementos patrimoniales incompatibles con el planeamiento.

Propietario	%	Finca Registral	Superficie m ² s	Aprov. Tipo 0,674 UA/m ² s
VILLA MALEN S.L.	100%	1897	1.126	758,92
		Indemnización edificación		257,53
				1.016,45

Los aprovechamientos subjetivos que corresponden a VILLA MALEN S.L. en el Sector son:

- 1.126 m²s x 0.674 Ua/m²s x 90% = 683,03 UA
- Indemnizaciones = 257,53 UA
- **Total aprovechamiento subjetivo = 940,56 UA**

Expresamente se pacta, que de los usos previstos en el Sector, los aprovechamientos adjudicados a VILLA MALEN S.L. serán preferentemente de uso residencial.

C/ Aprovechamientos de D. Francisco Javier y D^a Alicia Acosta Romero.

D. Francisco Javier y Dña. Alicia Acosta Romero son propietarios de la siguiente finca por título de adjudicación de herencia según escritura pública de fecha 8 de octubre de 2014 otorgada ante el notario de Sevilla, D. José María Florit de Carranza.

“Parcela de terreno número seis procedente de la finca denominada Hacienda Rosales de Mairena del Aljarafe con una superficie de mil ciento tres metros cuadrados, finca segregada de la finca registral 1520 del Registro de la Propiedad n^o 7 de Sevilla y que se halla pendiente de inscripción”.

Esta finca tiene adscritos 667 m²s a la AUSU-23 como Sistema General (ASGE-2), quedando el resto, esto es, 436 m² suelo adscritos a la AUSU-22 como Sistema General ASGV-13, y por tanto con aprovechamientos en dicho Sector.

El aprovechamiento subjetivo a materializar en el Sector sería de **264,48 UA**.

$$436 \text{ m}^2\text{s} \times 0.674 \text{ UA/m}^2\text{s} \times 90\% = 264,48 \text{ UA}$$

D/ Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y Larcovi.

Con fecha 23 de enero de 2008 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 Larcovi:

Propietarios	Finca Registral	Superficie m ² s
VILLA MALEN S.L.	10636	1.126

1.126

De dicha finca, quedan adscritos 796 m²s al AUSU-23 como Sistema General ASGE-2 y quedan adscritos 330 m²s al AUSU-22 como Sistema General Viario ASGV-13.

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 permutar a favor del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe la superficie de 330 m² suelo adscritos a la AUSU-22, por los aprovechamientos que por idéntica superficie de suelo le correspondería en el AUSU-23.

Así, el aprovechamiento neto del Sector sería de **200,18 UA**:

$$330 \text{ m}^2\text{s} \times 0,674 \text{ UA/m}^2 \times 90\% = 200,18 \text{ UA.}$$

2.3 ACUERDOS ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. Y OTROS.

A/ Acuerdo entre D. Francisco Javier y D^a Alicia Acosta Romero y ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.

D. Francisco Javier y D^a Alicia Acosta Romero eran propietarios de la *parcela de terreno número seis, procedente de la finca denominada Hacienda Rosales en el término municipal de Mairena del Aljarafe*, parcela de que se encuentra pendiente de inscripción.

La parcela contaba con una superficie de 1.103 m² suelo, quedando adscrita al AUSU-22 “Camino de Santa Rita” la superficie de 436 m² suelo.

Con fecha 19 de julio de 2017 se suscribió Contrato privado de Compraventa entre D. Francisco Javier y D^a Alicia Acosta Romero y ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. por medio del cual los primeros transmitían a ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. dichos 436 m² suelo, superficie con un aprovechamiento urbanístico subjetivo de 264,48 UA a materializar en el AUSU-22.

B/ Compraventa entre VILLA MALEN S.L. y ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.

Con fecha 31 de julio de 2018 VILLA MALEN otorga escritura pública de compraventa a favor de ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. por el aprovechamiento subjetivo a que la vendedora tiene derecho en el Sector AUSU-22, esto es, 1.016,45 UA, de los cuales 758,92 UA corresponden a los metros cuadrados brutos aportados y 257,53 corresponden a las indemnizaciones por todos los elementos patrimoniales incompatibles en su día con el planeamiento.

Una vez deducido la cesión de aprovechamiento obligatorio y gratuito por los aprovechamientos objetivos reconocidos en el ámbito a VILLA MALEN S.L., el aprovechamiento objeto de materialización por ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. es de 940,56 UA.

- $1.126 \text{ m}^2\text{s} \times 0.674 \text{ Ua/m}^2\text{s} \times 90\% = 683,03 \text{ UA}$
- Indemnizaciones = 257,53 UA
- **Total aprovechamiento subjetivo = 940,56 UA**

C/ Compraventa entre Hermanos Gárriz Resa y ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.

Con fecha 28 de septiembre de 2018 D. Jesús Rafael Gárriz Resa, D. Pablo Gárriz Resa y Dña. María José Sáenz Villar y Dña. Amaya Gárriz Resa otorgaron escritura pública de compraventa a favor de ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. por los siguientes aprovechamientos urbanísticos a que tenían derecho los vendedores en el Sector AUSU-22:

- Dña. Ana María Gárriz Resa = 213,72 UA
- D. Jesús Rafael Gárriz Resa = 213,72 UA
- D. Pablo Gárriz Resa/Dña. María José Sáenz Villar = 1.461,50 UA
- **Total aprovechamiento subjetivo = 1.888,94 UA**

Por tanto, a ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L. le corresponden, en virtud de esta operación de compraventa, un aprovechamiento subjetivo en el ámbito de **1.888,94 UA.**

2.4 ACUERDO DE MONETIZACION DEL 10% DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA CORRESPONDIENTES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE.

Tras las diversas operaciones de compraventas realizadas en el Sector y una vez adjudicados los aprovechamientos, resultan los siguientes excesos/defectos de aprovechamientos:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

PROPIETARIOS INICIALES	UNIDAD REPARCELABLE	AR-SU-22			TOTAL AR-SU-22	%	APROV. SUB. %	UAS	PERMUTAS CONVENIOS	UAS	ADJUDICACION	EXCESOS/ DEFECTOS	INDEMNIZACIÓN
		AUSU-22	ASGV-5	ASGV-13									
LIDL S.A.U.	12.383,00	12.383,00	0,00	0,00	12.383,00	76,7602%	69,0842%	7.511,53		7.511,53	7.558,00	46,47	16.791,47 €
ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ	2.564,00	382,40	617,60	0,00	2.572,65	15,9474%	14,3527%	1.560,57	1.473,15	3.033,72	3.315,00	281,28	101.637,72 €
ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª 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	336,65									
ENTRE ROTONDAS S.L./VILLA MALEN		0,00	0,00	364,98									
AYUNTAMIENTO	846,40	240,60	605,80	0,00	846,40	5,2467%	6,5631%	713,60	-713,60	0,00	0,00	0,00	
AYUNTAMIENTO/LARCOVI	330,00	0,00	0,00	330,00	330,00	2,0456%							
	16.123,40	13.006,00	1.450,40	1.675,65	16.132,05	100,00%	90,0000%	9.785,70	759,55	10.545,25	10.873,00	327,75	118.429,19 €
AYUNTAMIENTO- CESIÓN 10%							10,0000%	1.087,30	-759,55	327,75	0,00	-327,75	
TOTALES	16.123,40	13.006,00	1.450,40	1.675,65	16.132,05	100,00%	100,00%	10.873,00		10.873,00	10.873,00	0,00	

Dado que el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe obtiene un déficit de 327,75 UA, se procede a valorar ese déficit de aprovechamiento en CIENTO DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (118.429,19€) partiendo de valor de la UA en 361,34€/UA.

$$327,75 \text{ UA} \times 361,34\text{€/UA} = \underline{\underline{118.429,19\text{€}}}$$

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, será la entidad LIDL SUPERMERCADOS S.L. la que asuma, de manera íntegra, los costes de las compensaciones económicas que se produzcan a través del presente proceso reparcelatorio como consecuencia de los excesos y/o defectos de aprovechamientos que resultan del mismo.

2.5 EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

La aprobación definitiva del presente Proyecto de Reparcelación por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y la expedición de documento con todas las solemnidades y requisitos necesarios o, si voluntariamente, se acepta, la Protocolización notarial del mismo o su otorgamiento en escritura pública, con el contenido señalado en el artículo 113 del R.G.U. y el art. 8 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas fincas por las nuevas fincas.

La aprobación del Proyecto de Reparcelación, una vez firme en vía administrativa, determina automáticamente el alzamiento de la suspensión de licencias de parcelación y edificación que pudieran afectar a la unidad desde el inicio del expediente de reparcelación. (art. 55.1.a) LOUA).

En consecuencia, los adjudicatarios de fincas resultantes podrán obtener licencias de parcelación y edificación desde la firmeza en vía administrativa de dicha aprobación, así como iniciar las obras de edificación de las mismas conjuntamente a las obras de urbanización, según el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y arts. 54.3 y 55.1 LOUA.

2.6 ASPECTOS FISCALES DEL PRESENTE PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Gran importancia tiene los aspectos fiscales del Proyecto de Reparcelación, especialmente, en lo que concierne a la sujeción de las diferentes operaciones que incluye el mismo Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD).

Con respecto a las transmisiones al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe de los aprovechamientos correspondientes al 10% de cesión obligatoria y gratuita, estarán sujetas al Impuesto del I.V.A., si los transmitentes son empresarios o profesionales a efectos del Impuesto, pero exentas del mismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo

20.Uno.20 de la Ley 37/1.992 del IVA, sin que sea procedente la tributación por ITP y AJD al resultar de aplicación la exención prevista en el artículo 45.B.7 del Texto Refundido de la Ley de dicho impuesto.

2.7 REDACCIÓN DEL PRESENTE PROYECTO.

Se cumple con lo preceptuado en el artículo 107.2b del Reglamento de Gestión Urbanística, habiendo sido redactado el Proyecto por:

GEASYPROM, S.L.
PP



Fdo. José María Oca Andrés
Ingeniero de Caminos colegiado nº 3.838

3. FINCAS APORTADAS.

3.1 CUADRO DE FINCAS APORTADAS.

En el cuadro siguiente denominado “FINCAS APORTADAS” se resumen y detallan la totalidad de las fincas aportadas por los propietarios del ámbito:

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.	12.383,00	12.383,00	0,00	0,00	12.383,00	32351
2	ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ	2.564,00	382,40	617,60	0,00	2.572,65	1624
3	ENTRE ROTONDAS S.L./PABLO GÁRRIZ/Mª JOSÉ SANZ		0,00	227,00	322,01		1625
4	ENTRE ROTONDAS S.L./HNOS. GÁRRIZ		0,00	0,00	322,01		1627
5	ENTRE ROTONDAS S.L./CARMEN ROMERO		0,00	0,00	336,65		FINCA SEGREGADA 1520
6	ENTRE ROTONDAS S.L./VILLA MALEN		0,00	0,00	364,98		1897
7	AYUNTAMIENTO/LARCOVI	330,00	0,00	0,00	330,00	10636	
8	AYUNTAMIENTO	846,40	240,60	605,80	0,00	846,40	20632
		16.123,40	13.006,00	1.450,40	1.675,65	16.132,05	

3.2 FICHAS DE FINCAS APORTADAS.

FINCA APORTADA Nº 1

Denominación: URBANA: Parcela de terreno en “Camino de Santa Rita”, en término de Mairena del Aljarafe, con una superficie de doce mil doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados, y según reciente medición, con doce mil trescientos ochenta y tres metros cuadrados. Se corresponde con la parte de la finca que se incluye en el ámbito del “Estudio de Detalle de la AUSU-22 Camino de Santa Rita”. Representa el 94,31% de la Unidad de Actuación de la AUSU-22.

Linderos: 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, que ocupa terrenos expropiados y segregados de la antigua matriz; al Este, con la finca de que se segrega en el límite del Sistema General Viario ASGV-5; al Sur, con Carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache SE-619, actualmente denominada Avenida de San Juan y con otra serie de fincas particulares segregadas anteriormente de la finca rustica original; y al Oeste con Camino de Santa Rita.

Superficie: En el Registro de la Propiedad consta con una superficie de doce mil doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados. Según reciente medición efectuada con ocasión del planeamiento, su superficie es de doce mil trescientos ochenta y tres metros cuadrados.

Inscripción: En el registro de la Propiedad nº 7 de Sevilla, al tomo 1.273, libro 758, folio 221, finca registral nº 32.351. Código Registral Único: 41025000546591.

Cargas: Afecta a liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Limitación urbanística: Según informe técnico de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, existe un viario público perteneciente a la Unidad de Ejecución que ha sido ejecutado de manera anticipada por dicho Ayuntamiento. El coste de ejecución del mismo debe ser asumido por todos los propietarios del Sector y reintegrar dicho coste a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe.

Referencia catastral: Parcela catastral 0978206QB6307N0001MX

TITULAR: LIDL SUPERMERCADOS S.A., en virtud de escritura otorgada antes el Notario D. Luis Barriga Fernández el 9 de julio de 2018.

FINCA APORTADA N°2

(se corresponde con la finca señalada en los planos con Finca Aportada n°3)

Denominación: URBANA: Parcela n°3 en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Tienen una superficie de diez áreas, equivalente a mil metros cuadrados.

Linderos: Por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache; por la derecha al Este, con calle de nuevo trazado, abierta en la finca matriz; por la izquierda, al Oeste, con parcela vendida a D. Elías Dacharí Jusué; y por el fondo, al Norte, con la finca de la que se segrega.

Superficie: En el Registro de la Propiedad consta con una superficie diez áreas, equivalente a mil metros cuadrados.

Inscripción: En el registro de la Propiedad n° 7 de Sevilla, al tomo 234, libro 32, folio 150, finca registral n° 1624.

Cargas: No tiene

Referencia catastral: No consta

TITULAR: D. PABLO GÁRRIZ RESA y D^a MARÍA JOSEFA SANZ VILLAR, titulares del 100% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial, en virtud de escritura de segregación y venta otorgada antes el Notario D. Alfonso Cruz Auñón el 7 de agosto de 1970.

- De esta finca, quedan adscritos al **Sistema General ASGV-5 617,60 m²s** con la descripción que se realiza a continuación, **superficie (617,60 m²s)** incluida en la delimitación del ámbito del Área de Reparto AR-SU-22, y a la que, por tanto, se le reconocen los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden en dicho Sector.

Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Linda: Por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache; por la derecha al Este, con calle de nuevo trazado, abierta en la finca matriz; por la izquierda, al Oeste, con parcela vendida a D. Elías Dacharí Jusué y con la finca segregada; y por el fondo, al Norte, con la finca de la que se segregó.

Titular: D. PABLO GÁRRIZ RESA y D^a MARÍA JOSEFA SANZ VILLAR, titulares del 100% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial, en virtud de escritura de segregación y venta otorgada antes el Notario D. Alfonso Cruz Auñón el 7 de agosto de 1970.

- El resto de finca matriz, **382,40 m²s**, queda adscrita al Sector AUSU -22 “Camino de Santa Rita” con la descripción que constituye la **FINCA APORTADA N^o2.**

Denominación: URBANA: Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe.

Linderos: Por su frente o Sur con la finca segregada; por la derecha al Este, con la finca segregada; por la izquierda, al Oeste, con parcela vendida a D. Elías Dacharí Jusué; y por el fondo, al Norte, con la finca de la que se segrega.

Cargas: No tiene

Titular: D. PABLO GÁRRIZ RESA y D^a MARÍA JOSEFA SANZ VILLAR, titulares del 100% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial, en virtud de escritura de segregación y venta otorgada antes el Notario D. Alfonso Cruz Auñón el 7 de agosto de 1970.

Operaciones Jurídicas Complementarias:

Se solicita al Registro de la Propiedad nº7 de Sevilla, la segregación de las partes de la finca descritas, incluidas en el Área de Reparto AR-SU-22 mencionada, que la hacen integrante del presente Proyecto de Reparcelación con una superficie total de 1.000 m².

FINCA APORTADA N°3

Denominación: URBANA: Parcela n° 4 en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Tienen una superficie de diez áreas y cincuenta y siete centiáreas, equivalente a mil cincuenta y siete metros cuadrados.

Linderos: Por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache; por la derecha al Este, con la finca de la que se segrega vendida a D. Juan José Gárriz Ayestarán; por la izquierda, al Oeste, con calle de nuevo trazado, abierta en la finca matriz; y por el fondo, al Norte, también con calle de nuevo trazado, abierta en la finca matriz.

Superficie: En el Registro de la Propiedad consta con una superficie diez áreas y cincuenta y siete centiáreas, equivalente a mil cincuenta y siete metros cuadrados.

Inscripción: En el registro de la Propiedad n° 7 de Sevilla, al tomo 234, libro 32, folio 153, finca registral n° 1625.

Cargas: No tiene

Referencia catastral: No consta

TITULAR: D. PABLO GÁRRIZ RESA y D^a MARÍA JOSEFA SANZ VILLAR, titulares del 100% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial, en virtud de escritura de segregación y venta otorgada antes el Notario D. Alfonso Cruz Auñón el 7 de agosto de 1970.

- De esta finca, quedan adscritos al Sistema General ASGV-5 **227,00 m²s** con la descripción que se realiza a continuación, **superficie (227,00 m²s)** incluida en la delimitación del ámbito del Área de Reparto AR-SU-22, y a la que, por tanto, se le reconocen los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden en dicho Sector.

Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Linda: Por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache; por la derecha al Este, con la finca de la que se segrega y finca segregada de la matriz de la que procede; por la izquierda, al Oeste, con calle de nuevo trazado, abierta en la finca matriz; y por el fondo, al Norte, también con calle de nuevo trazado, abierta en la finca matriz.

Titular: D. PABLO GÁRRIZ RESA y D^a MARÍA JOSEFA SANZ VILLAR, titulares del 100% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial, en virtud de escritura de segregación y venta otorgada antes el Notario D. Alfonso Cruz Auñón el 7 de agosto de 1970.

- Así mismo, de esta finca, quedan adscritos **al Sistema General ASGV-13 322,01 m²s** con la descripción que se realiza a continuación, **superficie (322,01 m²s)** incluida en la delimitación del ámbito del Área de Reparto AR-SU-22, y a la que, por tanto, se le reconocen los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden en dicho Sector.

Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Linda por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache; por la derecha al Este, con la finca de la que se segregó la finca matriz de la que se segrega; por la izquierda, al Oeste, con finca segregada de la matriz de la que procede; y por el fondo, al Norte, con finca matriz de la que se segrega.

Titular: D. PABLO GÁRRIZ RESA y D^a MARÍA JOSEFA SANZ VILLAR, titulares del 100% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial, en virtud de escritura de segregación y venta otorgada antes el Notario D. Alfonso Cruz Auñón el 7 de agosto de 1970.

- El resto de la finca matriz, de superficie **507,99 m²s**, con la descripción que a continuación se realiza, **está afecto al ASGE-2 y adscrito al Área de Reparto AR-SU-23 pero de acuerdo con el Convenio suscrito el 21 de enero de 2004, entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y D. Pablo Luis, Dña. Ana María y D. Jesús Gárriz Resa, los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a este resto de finca, se titularizan igualmente mediante permuta con el Ayuntamiento en la Unidad de Ejecución AUSU-22.**

Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Linda por su frente o Sur con finca segregada; por la derecha al Este, con la finca de la que se segregó vendida a D. Juan José Gárriz Ayestarán; por la izquierda, al Oeste, con finca segregada; y por el fondo, al Norte, también con calle de nuevo trazado, abierta en la finca matriz.

***Titular: D. PABLO GÁRRIZ RESA y D^a MARÍA JOSEFA SANZ VILLAR,** titulares del 100% del pleno dominio con carácter para su sociedad ganancial, en virtud de escritura de segregación y venta otorgada antes el Notario D. Alfonso Cruz Auñon el 7 de agosto de 1970.*

Operaciones Jurídicas Complementarias:

Se solicita al Registro de la Propiedad nº7 de Sevilla, la segregación de las partes de la finca descritas, incluidas en el Área de Reparto AR-SU-22 mencionada, que la hacen integrante del presente Proyecto de Reparcelación con una superficie total de 549,01 m².

FINCA APORTADA Nº 4

Denominación: URBANA: Parcela nº 5 en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe.

Linderos: Por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache; por la derecha al Este, con finca de D. Pablo Gárriz; por la izquierda, al Oeste, con finca de D. Julián Carrasco; y por el fondo, al Norte, también con calle de nuevo trazado.

Superficie: En el Registro de la Propiedad consta con una superficie diez áreas y cincuenta y siete centiáreas, equivalente a mil cincuenta y siete metros cuadrados.

Inscripción: En el registro de la Propiedad nº 7 de Sevilla, al tomo 234, libro 32, folio 160, finca registral nº 1627.

Cargas: No tiene

Referencia catastral: No consta

TITULAR: D. PABLO LUIS, DÑA. ANA MARÍA Y D. JESÚS RAFAEL GÁRRIZ RESA, titulares en pleno dominio en régimen de proindiviso del 33,3333% cada uno de ellos, por derechos hereditarios de la propiedad de su padre D. Juan José Gárriz Ayestarán, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Domingo González de Echebarría e Irrabarán en Tudela el 22 de octubre de 1979.

- De esta finca, quedan adscritos **al Sistema General ASGV-13 322,01 m²s** con la descripción que se realiza a continuación, **superficie (322,01 m²s)** incluida en la delimitación del ámbito del Área de Reparto AR-SU-22, y a la que, por tanto, se le reconocen los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden en dicho Sector.

Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Linda por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache; por la derecha al Este, con finca de D. Pablo Gárriz; por la izquierda, al Oeste, con finca de D. Julián Carrasco; y por el fondo, al Norte, con finca matriz de la que se segrega.

Titular: D. PABLO LUIS, DÑA. ANA MARÍA Y D. JESÚS RAFAEL GÁRRIZ RESA, titulares en pleno dominio en régimen de proindiviso del 33,3333% cada uno de ellos, por derechos hereditarios de la propiedad de su padre D. Juan José Gárriz Ayestarán, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Domingo González de Echebarría e Irrabarán en Tudela el 22 de octubre de 1979.

- El resto de la finca matriz, de superficie **734,99 m²s**, con la descripción que a continuación se realiza, **está afecto al ASGE-2 y adscrito al Área de Reparto AR-SU-23 pero de acuerdo con el Convenio suscrito el 21 de enero de 2004, entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y D. Pablo Luis, Dña. Ana María y D. Jesús Gárriz Resa, los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a este resto de finca, se titularizan igualmente mediante permuta con el Ayuntamiento en la Unidad de Ejecución AUSU-22.**

Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Linda por su frente o Sur con finca segregada; por la derecha al Este, con finca de D. Pablo Gárriz; por la izquierda, al Oeste, con finca de D. Julián Carrasco; y por el fondo, al Norte, también con calle de nuevo trazado.

Titular: D. PABLO LUIS, DÑA. ANA MARÍA Y D. JESÚS RAFAEL GÁRRIZ RESA, titulares en pleno dominio en régimen de proindiviso del 33,3333% cada uno de ellos, por derechos hereditarios de la propiedad de su padre D. Juan José Gárriz Ayestarán, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Domingo González de Echebarría e Irrabarán en Tudela el 22 de octubre de 1979.

Operaciones Jurídicas Complementarias:

Se solicita al Registro de la Propiedad nº7 de Sevilla, la segregación de las partes de la finca descritas, incluidas en el Área de Reparto AR-SU-22 mencionada, que la hacen integrante del presente Proyecto de Reparcelación con una superficie total de 322,01 m².

FINCA APORTADA N°5

Denominación: Parcela de terreno, en la urbanización denominada Los Rosales, en el término de Mairena del Aljarafe, provincia de Sevilla, al sitio de Rosales.

Linderos: Por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache, actualmente denominada Avda. de San Juan; al Norte con camino no urbanizado abierto en finca matriz; al Este por la derecha con parcela segregada de la finca matriz; y al oeste por la izquierda con parcela segregada de la finca matriz.

Superficie: Tiene una extensión de novecientos noventa y seis metros cuadrados.

Inscripción: Esta parcela corresponde a una segregación no inscrita de la finca registral 1520 En el registro de la Propiedad n° 7 de Sevilla.

Cargas: No tiene

Referencia catastral: No consta

TITULAR: D. FRANCISCO JAVIER Y D^a. ALICIA ACOSTA ROMERO, titulares en pleno dominio en régimen de proindiviso del 50% cada uno de ellos, por derechos hereditarios de la propiedad de su madre D^a. Carmen Romero Martínez, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. José María Florit de Carranza.

- De esta finca, quedan adscritos al **Sistema General ASGV-13 329,00 m²s** con la descripción que se realiza a continuación, **superficie (329,00 m²s)** incluida en la delimitación del ámbito del Área de Reparto AR-SU-22, y a la que, por tanto, se le reconocen los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden en dicho Sector.

Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Linda: Por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache, actualmente denominada Avda. de San Juan; al Norte con la finca de la que se segrega; al Este por la derecha con parcela segregada de la finca matriz; y al oeste por la izquierda con parcela segregada de la finca matriz.

Titular: D. FRANCISCO JAVIER Y D^a. ALICIA ACOSTA ROMERO, titulares en pleno dominio en régimen de proindiviso del 50% cada uno de ellos, por derechos hereditarios de la propiedad de su madre D^a. Carmen Romero Martínez, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. José María Florit de Carranza.

- El resto de la finca matriz, de superficie **667,00 m²s**, con la descripción que a continuación se realiza, queda fuera del Sector y afecto al ASGE-2 y adscrito al Área de Reparto AR-SU-23.

Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Linda: Por su frente o Sur con la finca segregada; al Norte con camino no urbanizado abierto en finca matriz; al Este por la derecha con parcela segregada de la finca matriz; y al oeste por la izquierda con parcela segregada de la finca matriz.

Titular: D. FRANCISCO JAVIER Y D^a. ALICIA ACOSTA ROMERO, titulares en pleno dominio en régimen de proindiviso del 50% cada uno de ellos, por derechos hereditarios de la propiedad de su madre D^a. Carmen Romero Martínez, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. José María Florit de Carranza.

Operaciones Jurídicas Complementarias:

Se solicita al Registro de la Propiedad nº7 de Sevilla, la segregación de las partes de la finca descritas, incluidas en el Área de Reparto AR-SU-22 mencionada, que la hacen integrante del presente Proyecto de Reparcelación con una superficie total de 329,00 m².

FINCA APORTADA N°6

Denominación: Parcela de terreno en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe, provincia de Sevilla, al sitio de Rosales

Linderos: Por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache, actualmente denominada Avda. de San Juan; al Norte con camino no urbanizado abierto en finca matriz; al Este por la derecha con la finca matriz de la que se segrega; y al oeste por la izquierda con parcela segregada de la finca matriz.

Superficie: En el Registro de la Propiedad consta con una superficie de mil ciento veintiséis metros cuadrados.

Inscripción: En el registro de la Propiedad n° 7 de Sevilla, al tomo 969, libro 542, folio 58, finca registral n° 1897.

Cargas: Afecta a liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Referencia catastral: No consta

TITULAR: VILLA MALEN S.L., titular en pleno dominio del 100,00%, adquirida por aportación a sociedad, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Pablo Gutiérrez-Álviz Conradi en Sevilla el 20 de junio de 2005.

- De esta finca, quedan adscritos al **Sistema General ASGV-13 364,98 m²s** con la descripción que se realiza a continuación, **superficie (364,98 m²s)** incluida en la delimitación del ámbito del Área de Reparto AR-SU-22, y a la que, por tanto, se le reconocen los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden en dicho Sector.

Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Linda por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache, actualmente denominada Avda. de San Juan; por la derecha al Este, con la finca matriz de la que se segregó; por la izquierda, al Oeste, con parcela segregada de la finca matriz; y por el fondo, al Norte, con finca de la que se segrega.

Titular: *VILLA MALEN S.L., titular en pleno dominio del 100,00%, adquirida por aportación a sociedad, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Pablo Gutiérrez-Álviz Conradi en Sevilla el 20 de junio de 2005.*

- El resto de la finca matriz, de superficie **761,02 m²s**, con la descripción que a continuación se realiza, queda fuera del Sector y afecto al ASGE-2 y adscrito al Área de Reparto AR-SU-23. Este resto ya ha sido incorporado al Proyecto de Reparcelación correspondiente de la Unidad de Ejecución AUSU-23.

Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Linda Por su frente o Sur con la finca que se segrega; al Norte con camino no urbanizado abierto en finca matriz; al Este por la derecha con la finca matriz de la que se segregó; y al oeste por la izquierda con parcela segregada de la finca matriz.

Titular: *VILLA MALEN S.L., titular en pleno dominio del 100,00%, adquirida por aportación a sociedad, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Pablo Gutiérrez-Álviz Conradi en Sevilla el 20 de junio de 2005.*

De acuerdo con el Convenio suscrito el 18 de enero de 2005, entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y VILLA MALEN S.L., los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a este resto de finca, se titularizan con el Ayuntamiento en la Unidad de Ejecución AUSU-22 por permuta con el aprovechamiento municipal a que tenga derecho en esa Área de reparto: $761,02 \text{ m}^2 \times 0,674 \text{ ua/m}^2 \times 90\% = 461,63 \text{ UA}$.

En ese mismo Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y VILLA MALEN S.L., este último titulariza en concepto de indemnización por edificaciones 257,53 UA por permuta con el aprovechamiento municipal en el Sector.

Operaciones Jurídicas Complementarias:

Se solicita al Registro de la Propiedad nº7 de Sevilla, la segregación de las partes de la finca descritas, incluidas en el Área de Reparto AR-SU-22 mencionada, que la hacen integrante del presente Proyecto de Reparcelación con una superficie total de 364,98 m².

FINCA APORTADA Nº 7

Denominación: Parcela de terreno en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe, provincia de Sevilla, al sitio de Rosales

Linderos: Por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache, actualmente denominada Avda. de San Juan; al Norte con calle número uno; al Este con parcela adquirida por D. José Delgado Díaz; y al oeste con parcela adquirida por D. Antonio Acosta Cordero.

Superficie: En el Registro de la Propiedad consta con una superficie de mil ciento veintiséis metros cuadrados.

Inscripción: En el registro de la Propiedad nº 7 de Sevilla, al tomo 406, libro 181, folio 196, finca registral nº 10636.

Cargas: Hipoteca a favor de la SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB S.A.), quedando a responder de un principal de 157.240€.

Referencia catastral: No consta

TITULAR: LARCOVI S.A.L, titular en pleno dominio del 100,00%, adquirida por compraventa, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Antonio Izquierdo Meroño en Sevilla el 24 de mayo de 2007.

- De esta finca, quedan adscritos al **Sistema General ASGV-13 330,00 m²s** con la descripción que se realiza a continuación, **superficie (330,00 m²s)** incluida en la delimitación del ámbito del Área de Reparto AR-SU-22, y a la que, por tanto, se le reconocen los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden en dicho Sector.

Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Linda: Por su frente o Sur con la carretera de Mairena a San Juan de Aznalfarache, actualmente denominada Avda. de San Juan; al Norte con la finca de la que se segrega; al Este con parcela adquirida por D. José Delgado Díaz; y al oeste con parcela adquirida por D. Antonio Acosta Cordero.

***Titular: LARCOVI S.A.L.**, titular en pleno dominio del 100,00%, adquirida por compraventa, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Antonio Izquierdo Meroño en Sevilla el 24 de mayo de 2007.*

- El resto de la finca matriz, de superficie **796,00 m²s**, con la descripción que a continuación se realiza, queda fuera del Sector y afecto al ASGE-2 y adscrito al Área de Reparto AR-SU-23. Este resto ya ha sido incorporado al Proyecto de Reparcelación correspondiente de la Unidad de Ejecución AUSU-23.

Parcela en la urbanización denominada Los Rosales, sita en término municipal de Mairena del Aljarafe. Linda: Por su frente o Sur con la finca segregada; al Norte con calle número uno; al Este con parcela adquirida por D. José Delgado Díaz; y al oeste con parcela adquirida por D. Antonio Acosta Cordero.

***Cargas:** Hipoteca a favor de la **SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB S.A.)**, quedando a responder de un principal de 157.240€.*

Titular: LARCOVI S.A.L, titular en pleno dominio del 100,00%, adquirida por compraventa, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Antonio Izquierdo Meroño en Sevilla el 24 de mayo de 2007.

De acuerdo con el Convenio suscrito el 23 de enero de 2008, entre el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y LARCOVI S.A.L., el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe titulariza, mediante permuta los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a LARCOVI S.A.L. en el AUSU-22 por la superficie afecta al ASGV-13: $330,00 \text{ m}^2 \times 0,674 \text{ ua/m}^2 \times 90\% = 200,19 \text{ UA}$.

Operaciones Jurídicas Complementarias:

Se solicita al Registro de la Propiedad nº7 de Sevilla, la segregación de las partes de la finca descritas, incluidas en el Área de Reparto AR-SU-22 mencionada, que la hacen integrante del presente Proyecto de Reparcelación con una superficie total de $330,00 \text{ m}^2$.

FINCA N°8

(se corresponde con la finca señalada en los planos con Finca Aportada n°2)

Denominación: Parcela de terreno coincidente con la Hacienda Los Rosales y terreno circundante, en el término de Mairena del Aljarafe. Tiene una superficie de cuarenta y cuatro mil setecientos sesenta y cinco metros cuadrados, hoy tras una segregación, tiene una superficie de treinta y dos mil quinientos veintiún metros cuadrados.

Linderos: Al Norte, con carretera de Sevilla a Mairena, rotonda de acceso al polígono Pisa; Al Sur, con cerca de oliva y carretera de San Juan a Mairena, Al Este, con ramal de la autovía a Ciudad Expo; y al Oeste, con camino de Santa Rita, hoy con finca segregada.

Superficie: En el Registro de la Propiedad consta con una superficie de treinta y dos mil quinientos veintiún metros cuadrados.

Inscripción: En el registro de la Propiedad n° 7 de Sevilla, al tomo 874, libro 488, folio 44, finca registral n° 20632.

Cargas: No tiene.

Referencia catastral: No consta

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, titular en pleno dominio del 100,00%, adquirida por cesión gratuita, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Luis Barriga Fernández en Sevilla el 11 de octubre de 2003.

- De esta finca, como resto de finca matriz, **quedan fuera del Sector 31.674,60 m²s**, con la siguiente descripción:

Parcela de terreno coincidente con la Hacienda Los Rosales y terreno circundante, en el término de Mairena del Aljarafe. Linda: Al Norte, con carretera de Sevilla a Mairena, rotonda de acceso al polígono Pisa; Al Sur, con cerca de oliva y carretera de San Juan a Mairena, Al Este, con ramal de la autovía a Ciudad Expo; y al Oeste, con camino de Santa Rita, hoy fincas segregadas.

Titular: *AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, titular en pleno dominio del 100,00%, adquirida por cesión gratuita, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Luis Barriga Fernández en Sevilla el 11 de octubre de 2003.*

- Quedan adscritos **al Sistema General ASGV-5 605,80 m²s** con la descripción que se realiza a continuación, **superficie (605,80 m²s)** incluida en la delimitación del ámbito del Área de Reparto AR-SU-22, y a la que, por tanto, se le reconocen los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden en dicho Sector.

Parcela de terreno coincidente con la Hacienda Los Rosales y terreno circundante, en el término de Mairena del Aljarafe. Linda Al Norte, con finca de la que se segrega; Al Sur, con finca de los hermanos Gárriz Resa; al Este, con finca de la que se segrega; y al Oeste, con camino de Santa Rita, hoy con fincas segregadas.

Titular: *AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, titular en pleno dominio del 100,00%, adquirida por cesión gratuita, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Luis Barriga Fernández en Sevilla el 11 de octubre de 2003.*

- Tan solo entran en el Sector AUSU -22 “Camino de Santa Rita” la finca segregada de superficie 240,60 m²s, que con la descripción que se hace a continuación constituye la FINCA APORTADA N°8.

Denominación: Parcela de terreno coincidente con la Hacienda Los Rosales y terreno circundante, en el término de Mairena del Aljarafe. Linda: Al Norte, Al Sur y al Este con finca registral 32351 y al Oeste, con la finca de la que se segregada de la matriz de la que procede.

Cargas: No tiene

Titular: AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, titular en pleno dominio del 100,00%, adquirida por cesión gratuita, en virtud de escritura pública otorgada antes el Notario D. Luis Barriga Fernández en Sevilla el 11 de octubre de 2003.

Operaciones Jurídicas Complementarias:

Se solicita al Registro de la Propiedad nº7 de Sevilla, la segregación de las partes de la finca descritas, incluidas en el Área de Reparto AR-SU-22 mencionada, que la hacen integrante del presente Proyecto de Reparcelación con una superficie total de 846,40 m².

4. FINCAS RESULTANTES Y ADJUDICACIONES.

4.1 CUADRO DE FINCAS RESULTANTES Y ADJUDICACIONES.

En el cuadro siguiente denominado “ADJUDICACIÓN DE FINCAS RESULTANTES”, se resumen y detallan las adjudicaciones, características y datos de cada una de las fincas resultantes.

Las hojas de descripción y adjudicación de cada finca individualizada se adjuntan a continuación del citado cuadro.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

ADJUDICATARIO	PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	U.A.S.	CUOTA	CARGA
			M²S	M²T			URBANÍSTICA
ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.	A	TERCIARIO EXTENSIVO B	2.878,00	3.315,00	3.315,00	0,00%	0,00 €
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	B	TERCIARIO EXTENSIVO B	6.563,00	7.558,00	7.558,00	100,00%	467.293,06 €
AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE	1	ESPACIOS LIBRES	1.530,00	-	-	-	
AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE	2	VIARIO PUBLICO LOCAL	1.244,00	-	-	-	
AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE	3	VIARIO PUBLICO LOCAL	791,00	-	-	-	
			13.006,00	10.873,00	10.873,00	100,00%	467.293,06 €

4.2 FICHAS DE FINCAS RESULTANTES Y ADJUDICACIONES.

FINCA N.º 1

DENOMINACIÓN: **PARCELA N.º A**, URBANA, SEGÚN ESTÁ DEFINIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE DEL AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA” REDACTADO POR EL ARQUITECTO JUAN IGNACIO SANTAMARÍA GARRIDO, Y APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE EN SU SESIÓN CELEBRADA EL 18 DE JULIO DE 2019.

SUPERFICIE: 2.878,00 M².

LINDEROS: Al Norte: Con la parcela n.º 1 Espacios Libres.

Al Sur: Con Avda. Mariana de Pineda.

Al Este: Con Avda. de los Olmos.

Al Oeste: Con Calle Camino de Santa Rita.

EDIFICABILIDAD Y USO URBANÍSTICO:

- 3.315,00 m²t para uso terciario extensivo B

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:

- 3.315,00 U.A. uso terciario extensivo B.

PROCEDENCIA: De la finca registral n.º 31351 en cuanto al 100%.

CARGAS: Afecta a liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

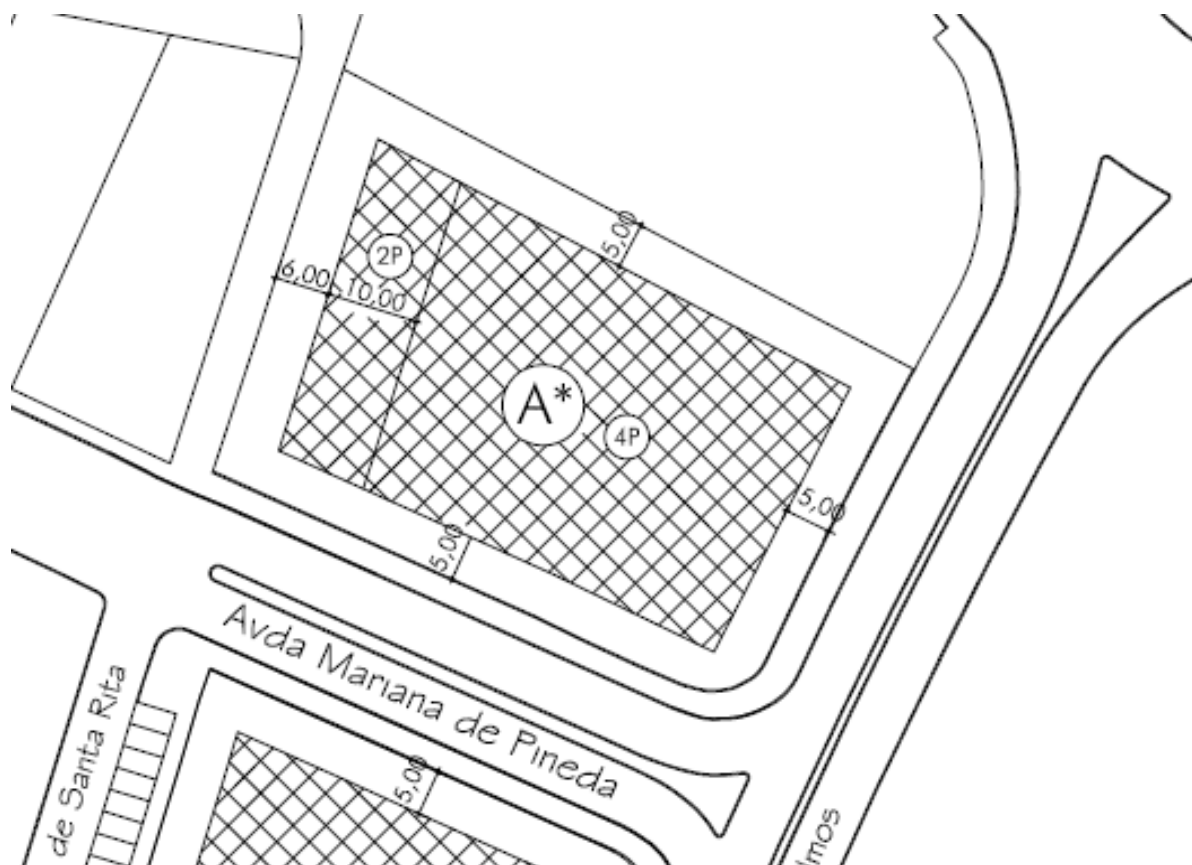
CARGA URBANISTICA: Esta finca queda afecta con carácter real al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación. El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta provisional de compensación es de **0,00 €** y la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por la cuota de urbanización es de **0%**.

ADJUDICACION: a **ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.** - con C.I.F B-90316233 e inscrita en Registro Mercantil de Sevilla al Tomo 6.358, Folio 100, Hoja SE-113391, inscripción 1ª y con domicilio en c/ Virgen de Aguas Santas nº 19, 11°C, en Sevilla.

AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

FINCA RESULTANTE: PARCELA N° A

- USO: TERCARIO EXTENSIVO B
 - SUPERFICIE NETA FINCA: 2.878,00 M²S
 - EDIFICABILIDAD: TERCARIO EXTENSIVO B: 3.315,00 M²T
-



FINCA N.º 2

DENOMINACIÓN: **PARCELA N.º B**, URBANA, SEGÚN ESTÁ DEFINIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE DEL AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA” REDACTADO POR EL ARQUITECTO JUAN IGNACIO SANTAMARÍA GARRIDO, Y APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE EN SU SESIÓN CELEBRADA EL 18 DE JULIO DE 2019.

SUPERFICIE: 6.563,00 M².

LINDEROS: Al Norte: Con Avenida Mariana de Pineda.
Al Sureste: Con Avenida de los Olmos.
Al Suroeste: Con Avenida de San Juan y con otra serie de fincas particulares segregadas de la finca rústica original.
Al Este: Con calle Camino de Santa Rita.
Al Oeste: Con Avenida de los Olmos.

EDIFICABILIDAD Y USO URBANÍSTICO:

- 7.558,00 m²t para uso terciario extensivo B.

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:

- 7.558,00 U.A. uso terciario extensivo B.

PROCEDENCIA: De la finca registral n.º 31.351 en cuanto al 90,51%; de la 20.632 en cuanto al 3,67% y de la 1624 en cuanto al 5,83%.

CARGAS: Afecta a liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

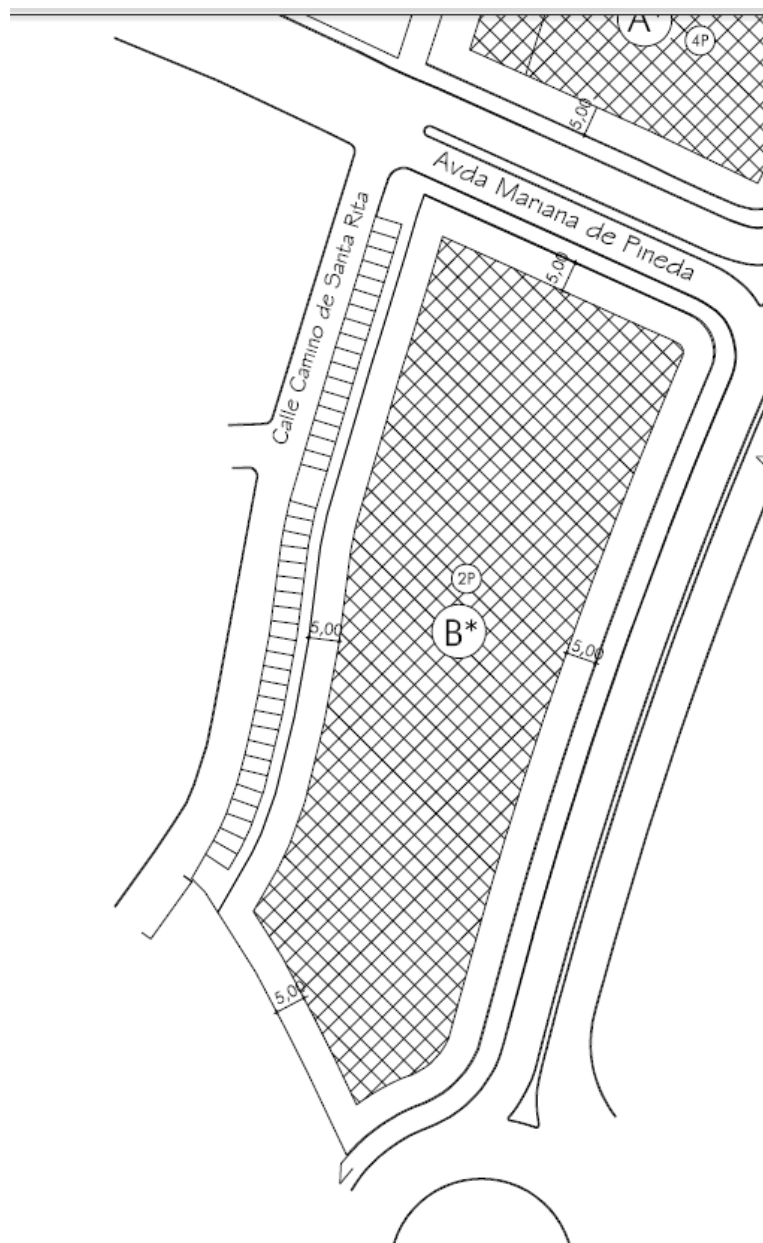
CARGA URBANÍSTICA: Esta finca queda afecta con carácter real al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto de Reparcelación. El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta provisional de compensación es de **467.293,06€** y la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por la cuota de urbanización es de **100,00%**.

ADJUDICACION: a **LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.** con C.I.F A-60195278 e inscrita en Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 25.173, Folio 1, Hoja nº 84130, inscripción 1ª y con domicilio en C/ Beat Oriol s/n, Polígono Ind. La Granja, en Montcada i Reixac (Barcelona).

AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

FINCA RESULTANTE: PARCELA N° B

- USO: TERCARIO EXTENSIVO B
 - SUPERFICIE NETA FINCA: 6.563,00 M²S
 - EDIFICABILIDAD: 7.558,00 M²T
-



FINCA N.º 3

DENOMINACIÓN: **PARCELA N.º 1 ESPACIOS LIBRES**, SEGÚN ESTÁ DEFINIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE DEL AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA” REDACTADO POR EL ARQUITECTO JUAN IGNACIO SANTAMARÍA GARRIDO, Y APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE EN SU SESIÓN CELEBRADA EL 18 DE JULIO DE 2019.

SUPERFICIE: 1.530 M².

LINDEROS: Al Norte: Con la carretera A-8068 de Bormujos a Mairena del Aljarafe.

Al Noreste: Con la carretera A-8068 de Bormujos a Mairena del Aljarafe.

Al Sur: Con Parcela A

Al Este: Con Avda. de los Olmos

Al Oeste: Con calle Camino de Santa Rita

USO URBANISTICO: ESPACIO LIBRE PÚBLICO

PROCEDENCIA: De la finca registral n.º 31351 en cuanto al 100%.

CARGAS: Libre de cargas

CARGA URBANISTICA: Sin carga

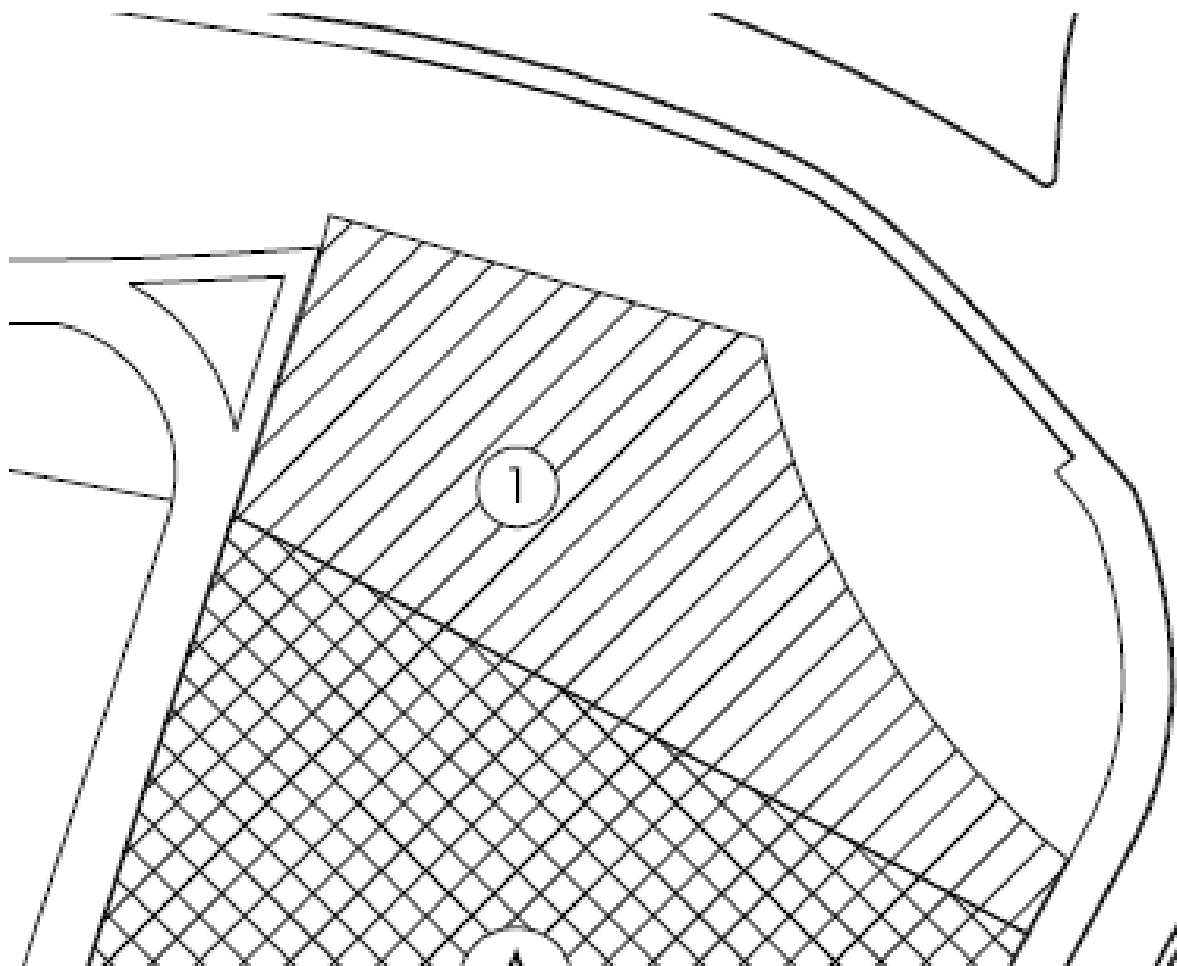
ADJUDICACION: al **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE**, con C.I.F. P-4105900-G y con domicilio en Calle Nueva 21- Mairena del Aljarafe (Sevilla).

Naturaleza jurídica: Dominio público.

AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

FINCA RESULTANTE: PARCELA N° 1

- USO: ESPACIO LIBRE PÚBLICO
 - SUPERFICIE NETA FINCA: 1.530 M²S
-



FINCA N.º 4

DENOMINACIÓN: **PARCELA N.º 2 VIARIO LOCAL**, URBANA, SEGÚN ESTÁ DEFINIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE DEL AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA” REDACTADO POR EL ARQUITECTO JUAN IGNACIO SANTAMARÍA GARRIDO, Y APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE EN SU SESIÓN CELEBRADA EL 18 DE JULIO DE 2019.

DISCURRE ESTE EL VIARIO EL SECTOR DE OESTE A ESTE.

SUPERFICIE: VIARIO LOCAL: 1.244 M²S.

LINDEROS: VIARIO

Al Norte: Con Parcela A.

Al Sur: Con Parcela B.

Al Este: Con calle Camino de Santa Rita

Al Oeste: Con Avenida de los Olmos.

USO URBANISTICO: SISTEMA VIARIO LOCAL

PROCEDENCIA: De la finca registral nº 31351 en cuanto al 100%.

CARGAS: Libre de cargas

CARGA URBANISTICA: Sin carga

ADJUDICACION: al **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE**, con C.I.F. P-4105900-G y con domicilio en Calle Nueva 21- Mairena del Aljarafe (Sevilla).

Naturaleza jurídica: Dominio público.

AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

FINCA RESULTANTE: VIARIO LOCAL

- USO: SISTEMA VIARIO LOCAL
 - SUPERFICIE NETA FINCA: 1.244,00 M²S
-



FINCA N° 5

DENOMINACIÓN: **PARCELA N° 3 VIARIO LOCAL**, URBANA, SEGÚN ESTÁ DEFINIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE DEL AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA” REDACTADO POR EL ARQUITECTO JUAN IGNACIO SANTAMARÍA GARRIDO, Y APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE EN SU SESIÓN CELEBRADA EL 18 DE JULIO DE 2019.

DISCURRE ESTE EL VIARIO EL SECTOR DE OESTE A ESTE.

SUPERFICIE: VIARIO LOCAL: 791,00 M²S.

LINDEROS: VIARIO LOCAL

Al Norte: Con Viario 1.

Al Sur: Con Avenida de San Juan y con otra serie de fincas particulares segregadas de la finca rústica original.

Al Este: Con calle Camino de Santa Rita

Al Oeste: Con Parcela B.

USO URBANISTICO: SISTEMA VIARIO LOCAL

PROCEDENCIA: De la finca registral n° 31351 en cuanto al 100%.

CARGAS: Libre de cargas

CARGA URBANISTICA: Sin carga

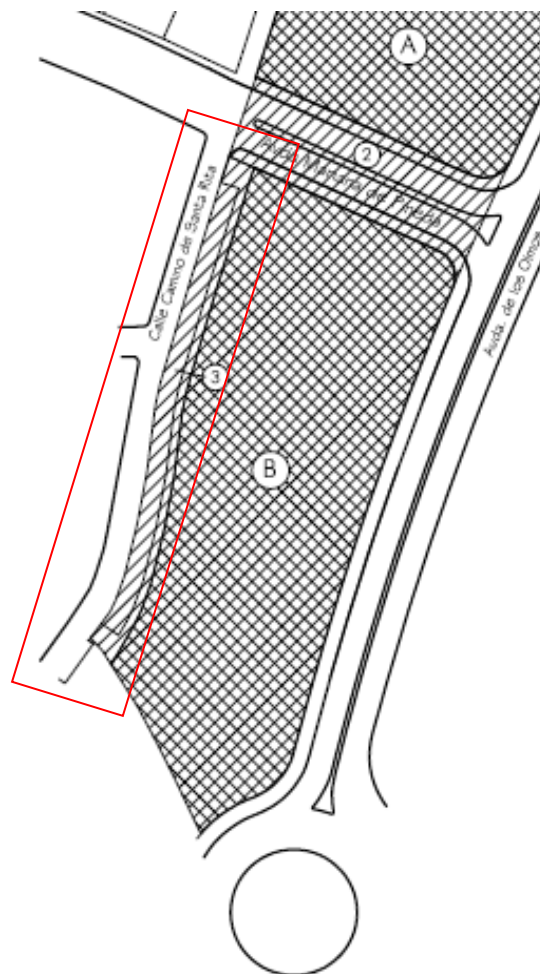
ADJUDICACION: al **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE**, con C.I.F. P-4105900-G y con domicilio en Calle Nueva 21- Mairena del Aljarafe (Sevilla).

Naturaleza jurídica: Dominio público.

AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

FINCA RESULTANTE: VIARIO LOCAL

- USO: SISTEMA VIARIO LOCAL
 - SUPERFICIE NETA FINCA: 791,00 M²S
-



5. CUADROS DE ADJUDICACIONES.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN AUSU-22 “CAMINO DE SANTA RITA”

DISTRIBUCIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS

PARCELA	U.A.S	CUOTA	CARGA	ADJUDICACIÓN
			URBANÍSTICA	
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 €	

REPARTO DE FINCAS RESULTANTES

ADJUDICATARIO	PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	U.A.S.	CUOTA	CARGA
			M²S	M²T			URBANÍSTICA
ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.	A	TERCIARIO EXTENSIVO B	2.878,00	3.315,00	3.315,00	0,00%	0,00 €
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	B	TERCIARIO EXTENSIVO B	6.563,00	7.558,00	7.558,00	100,00%	467.293,06 €
AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE	1	ESPACIOS LIBRES	1.530,00	-	-	-	
AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE	2	VIARIO PUBLICO LOCAL	1.244,00	-	-	-	
AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE	3	VIARIO PUBLICO LOCAL	791,00	-	-	-	
			13.006,00	10.873,00	10.873,00	100,00%	467.293,06 €

CORRESPONDENCIA ENTRE FINCAS APORTADAS Y FINCAS RESULTANTES

FINCAS APORTADAS			FINCAS RESULTANTES			
F. REGISTRAL	PROPIEDAD	SUPERFICIE	F. RESULTANTE	PROCEDENCIA	SUPERFICIE	ADJUDICATARIO
32.351	LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	12.383,00	PARCELA 1	100,00%	1.530,00	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
			PARCELA A	100,00%	2.878,00	ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.
			PARCELA 2	100,00%	1.244,00	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
			PARCELA B	90,51%	5.940,00	LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.
			PARCELA 3	100,00%	791,00	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
		12.383,00			12.383,00	
Finca segregada de la finca 1.624	PABLO GÁRRIZ / Mª JOSEFA SANZ	382,40	PARCELA B	5,83%	382,40	LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.
		382,40			382,40	
Finca segregada de la finca 20632	AYTO. MAIRENA DEL ALJARAFE	240,60	PARCELA B	3,67%	240,60	LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.
		240,60			240,60	

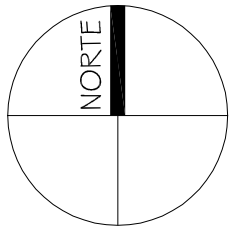
F. RESULTANTE	PROCEDENCIA		SUPERFICIE	ADJUDICATARIO
	F. REGISTRAL	%		
PARCELA 1	32.351	100,00%	1.530,00	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
		100,00%	1.530,00	
PARCELA A	32.351	100,00%	2.878,00	ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.
		100,00%	2.878,00	
PARCELA 2	32.351	100,00%	1.244,00	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
		100,00%	1.244,00	
PARCELA B	32.351	90,51%	5.940,00	LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.
	Finca segregada de la finca 20.632	3,67%	240,60	
	1.624	5,83%	382,40	
		100,01%	6.563,00	
PARCELA 3	3.535	100,00%	91,38	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
		100,00%	91,38	

CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

PROPIETARIOS	UAS TEÓRICAS	UAS ADJUDICADAS	SALDO UAS	COMPENSACIÓN ECONÓMICA
LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.	7.511,53	7.558,00	46,47	16.791,47 €
ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.	3.033,72	3.315,00	281,28	101.637,72 €
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE	327,75	0,00	-327,75	-118.429,19 €
				0,00 €

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, **será la entidad LIDL SUPERMERCADOS S.L. la que asuma, de manera íntegra, los costes de las compensaciones económicas que se produzcan a través del presente proceso reparcelatorio como consecuencia de los excesos y/o defectos de aprovechamientos que resultan del mismo.**

6. PLANOS.



SITUACION AUSU-22 EN VISTA AREA DE MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA" DEL P.G.O.U. DE MAIRENA DEL ALJARAFE

PLANO Nº

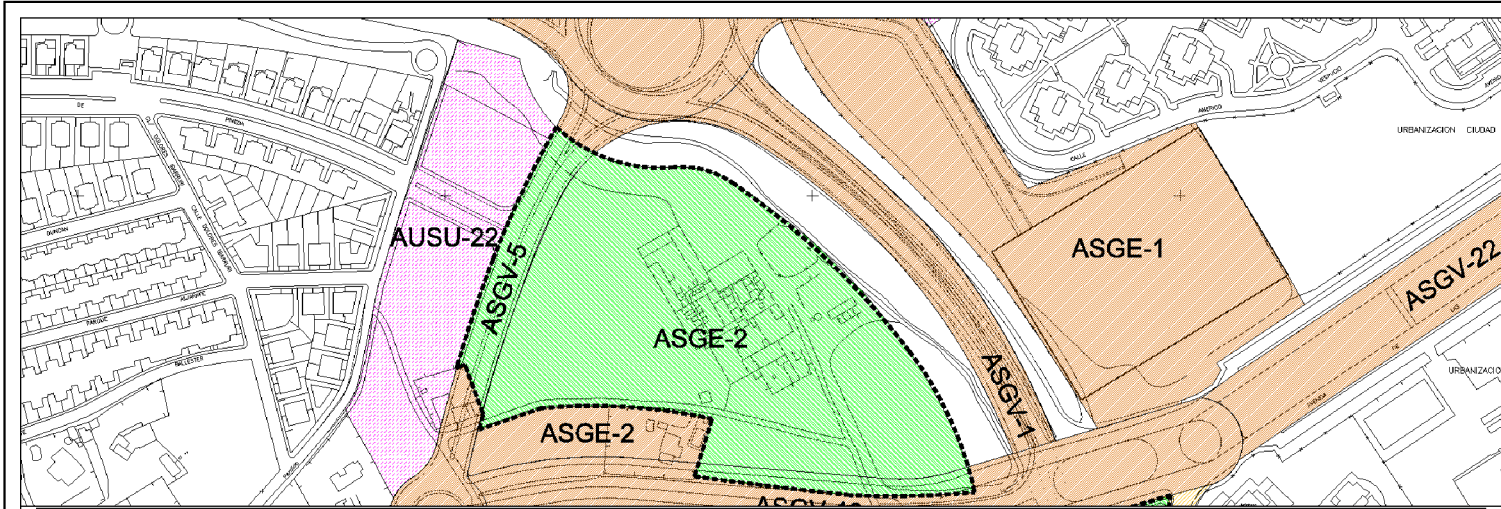
01

SITUACION

E= 1:1000 OCTUBRE 2019

Promotores:
LIDL Supermercados S.A.U.
Entre Rorondas de Mairena S.L.
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

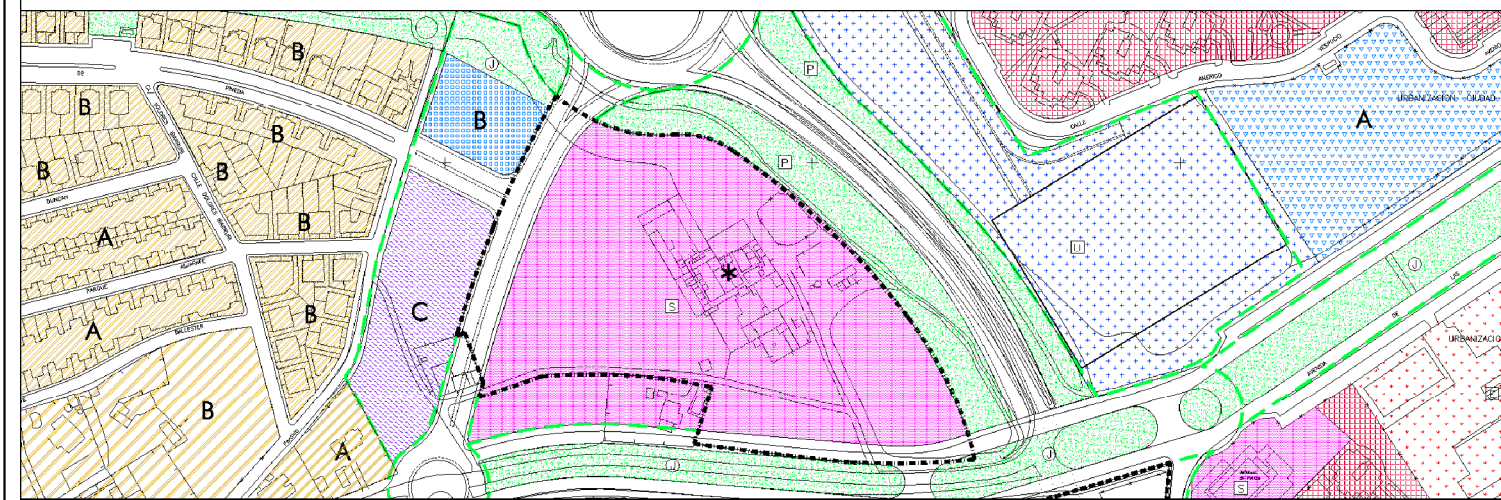
Redactor:
GEASYPRO S.L.
José María Gea Andrés
Ingeniero de caminos colegiado nº 3838



Plan General Municipal de Ordenación Urbana
MAIRENA del ALJARAFE
 2.003

DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO PLANO NUM.: 3
 PLANO DE ORDENACIÓN: RÉGIMEN DEL SUELO Y GESTIÓN HOJA: 2-6

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE	
<p>ASV ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO A diseñar por repartición, clasificación, exposición o parámetro.</p> <p>ASE ACTUACIÓN SIMPLE DE EQUIPAMIENTO A diseñar por repartición, clasificación, exposición o parámetro.</p> <p>AUSU ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO A diseñar como unidad de actuación continua.</p> <p>ASG ACTUACIÓN SISTEMA GENERAL EN SUELO URBANO A diseñar por superposición o exposición sucesiva.</p>	<p>S SECTOR DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO A diseñar mediante Plan Parcial.</p> <p>S SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO A diseñar mediante Plan Parcial.</p> <p>ASG SISTEMA GENERAL ADSCRITO A SECTORES DE SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO</p> <p>ASG SISTEMA GENERAL ADSCRITO A SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</p>	<p>ASNU ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE</p>	<p>---+---+--- LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL</p> <p>---+---+--- LIMITE SUELO URBANO</p> <p>---+---+--- LIMITE SUELO URBANIZABLE</p> <p>ACTUACIONES SOBRE SISTEMAS GENERALES</p> <p>ASGV SISTEMA GENERAL VIARIO</p> <p>ASGEL SISTEMA GENERAL SERVICIOS LIBRES</p> <p>ASGE SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO</p>



Plan General Municipal de Ordenación Urbana
MAIRENA del ALJARAFE
 2.003

DOCUMENTO: TEXTO REFUNDIDO PLANO NUM.: 4
 PLANO DE ORDENACIÓN: CALIFICACIÓN DEL SUELO, ZONAS Y SISTEMAS HOJA: 2-6

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
 AUSU-22 DEL P.G.O.U. DE MAIRENA DEL ALJARAFE, Sevilla

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe
 C.I.F.: P-41059990-03

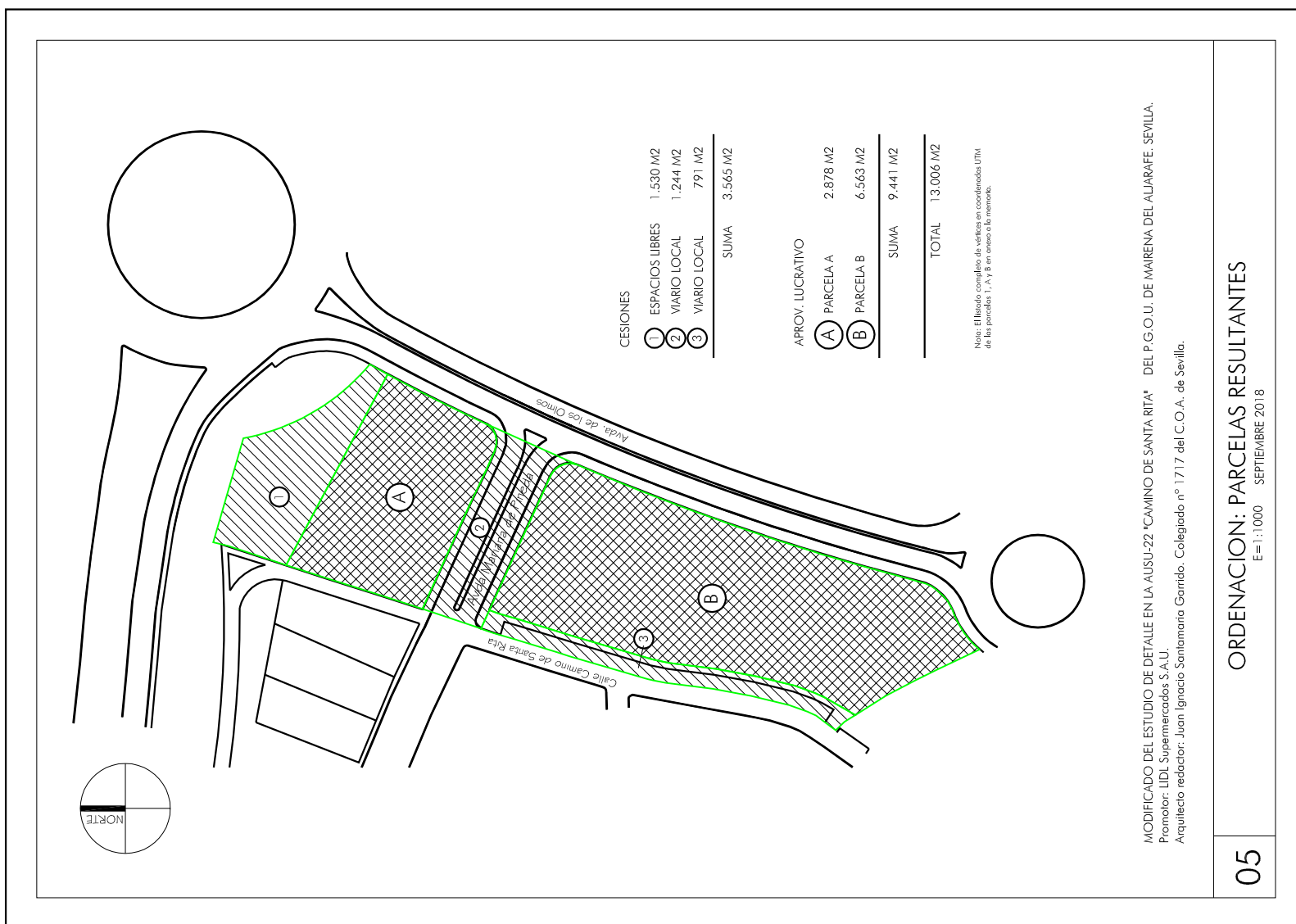
Técnico redactor: Juan Carlos Muñoz Zapatero
 Ases. del COAG 2.849

ESCALA: 1/7.000 MAR-2012

Planeamiento Vigente | 1-2

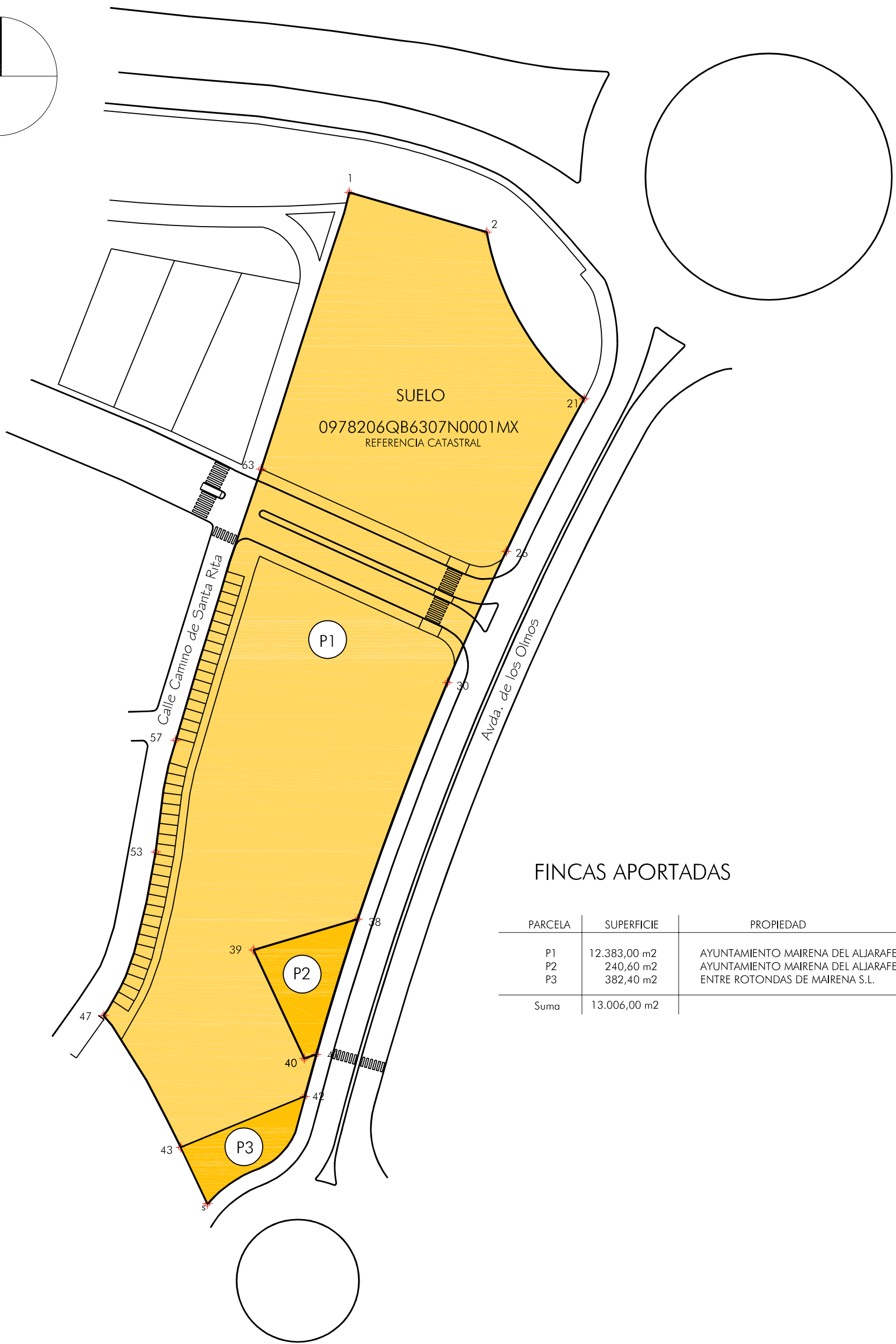
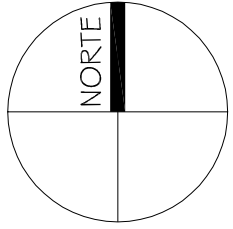
SISTEMAS		ZONAS	
GENERALES	LOCALES		
PARQUES	JARDINES	RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO	RESIDENCIAL BLOQUE INTENSIVO TIPO A TIPO B TIPO C
EQUIPAMIENTO ESCOLAR	EQUIPAMIENTO ESCOLAR	RESIDENCIAL ENSANCHO TRADICIONAL	CONJUNTO RESIDENCIAL
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	RESIDENCIAL ENSANCHO MANZANILLA	EQUIPAMIENTO PRIVADO
SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA TIPO A TIPO B TIPO C TIPO D	TERCIARIO INTENSIVO TIPO A TIPO B TIPO C
SERVICIO URBANO	SERVICIO URBANO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AJADADA TIPO A TIPO B TIPO C TIPO D	TERCIARIO DEFENSIVO TIPO A TIPO B TIPO C
		RESIDENCIAL BLOQUE INTENSIVO TIPO A TIPO B	INDUSTRIAL TIPO A TIPO B

EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO)



PROYECTO DE REPARCELACION DE LA AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA" DEL P.G.O.U. DE MAIRENA DEL ALJARAFE

PLANO Nº 02	PLANEAMIENTO E=1:1000 OCTUBRE 2019	Promotores: LIDL Supermercados S.A.U. Entre Rondas de Mairena S.L. Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe	Redactor: GEASYPROM S.L. José María Gea Andrés Ingeniero de caminos colegiado nº 3838
-----------------------	--	---	--



FINCAS APORTADAS

PARCELA	SUPERFICIE	PROPIEDAD
P1	12.383,00 m2	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
P2	240,60 m2	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
P3	382,40 m2	ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.
Suma	13.006,00 m2	

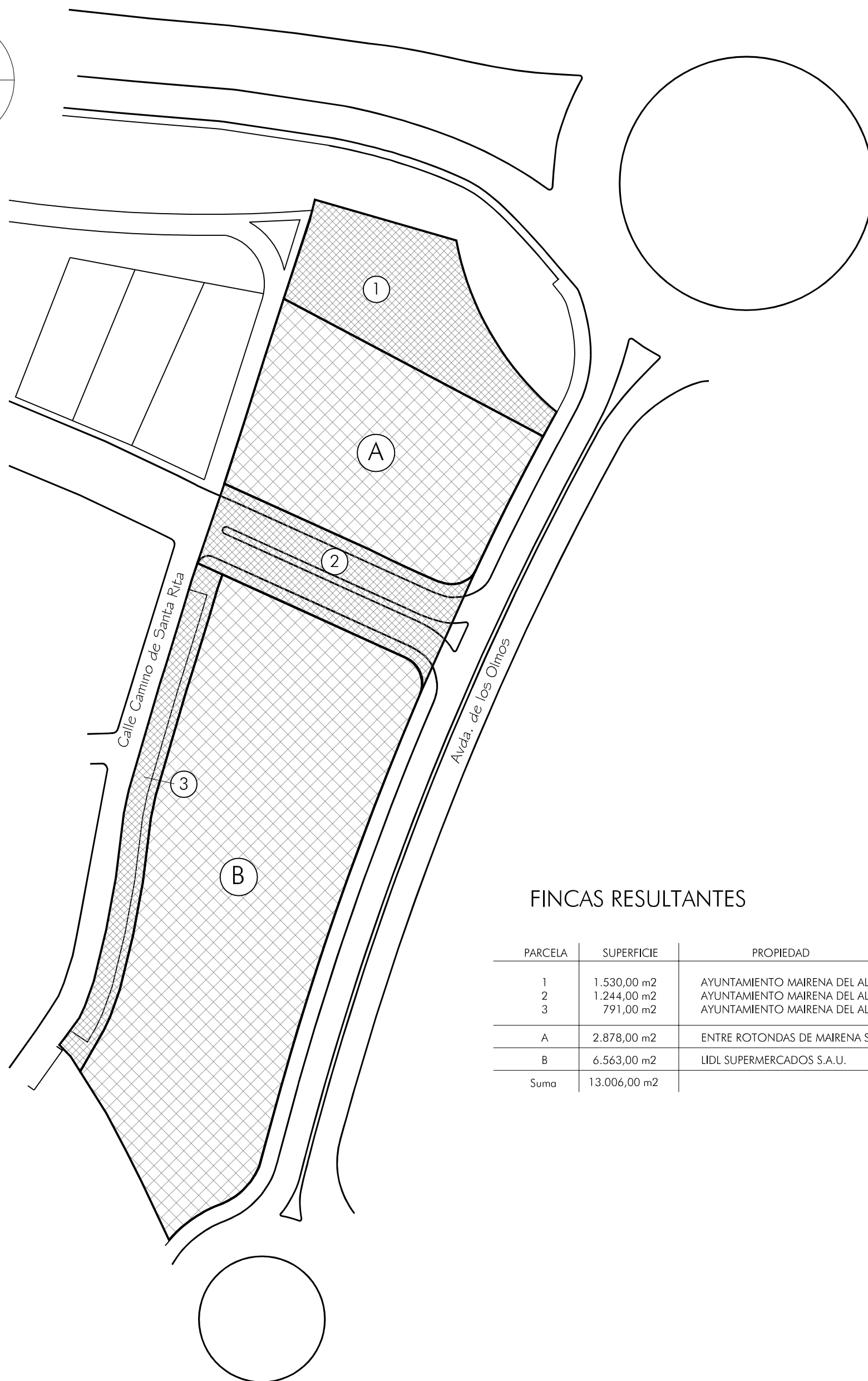
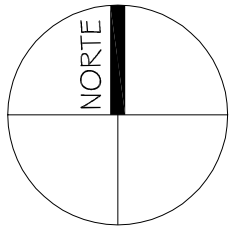
PROYECTO DE REPARCELACION DE LA AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA" DEL P.G.O.U. DE MAIRENA DEL ALJARAFE

PLANO Nº
03

FINCAS APORTADAS
E=1:1000 OCTUBRE 2019

Promotores:
LIDL Supermercados S.A.U.
Entre Rotondas de Mairena S.L.
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

Redactor:
GEASYPROM S.L.
José María Gea Andrés
Ingeniero de caminos colegiado nº 3838



FINCAS RESULTANTES

PARCELA	SUPERFICIE	PROPIEDAD
1	1.530,00 m2	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
2	1.244,00 m2	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
3	791,00 m2	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
A	2.878,00 m2	ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.
B	6.563,00 m2	LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.
Suma	13.006,00 m2	

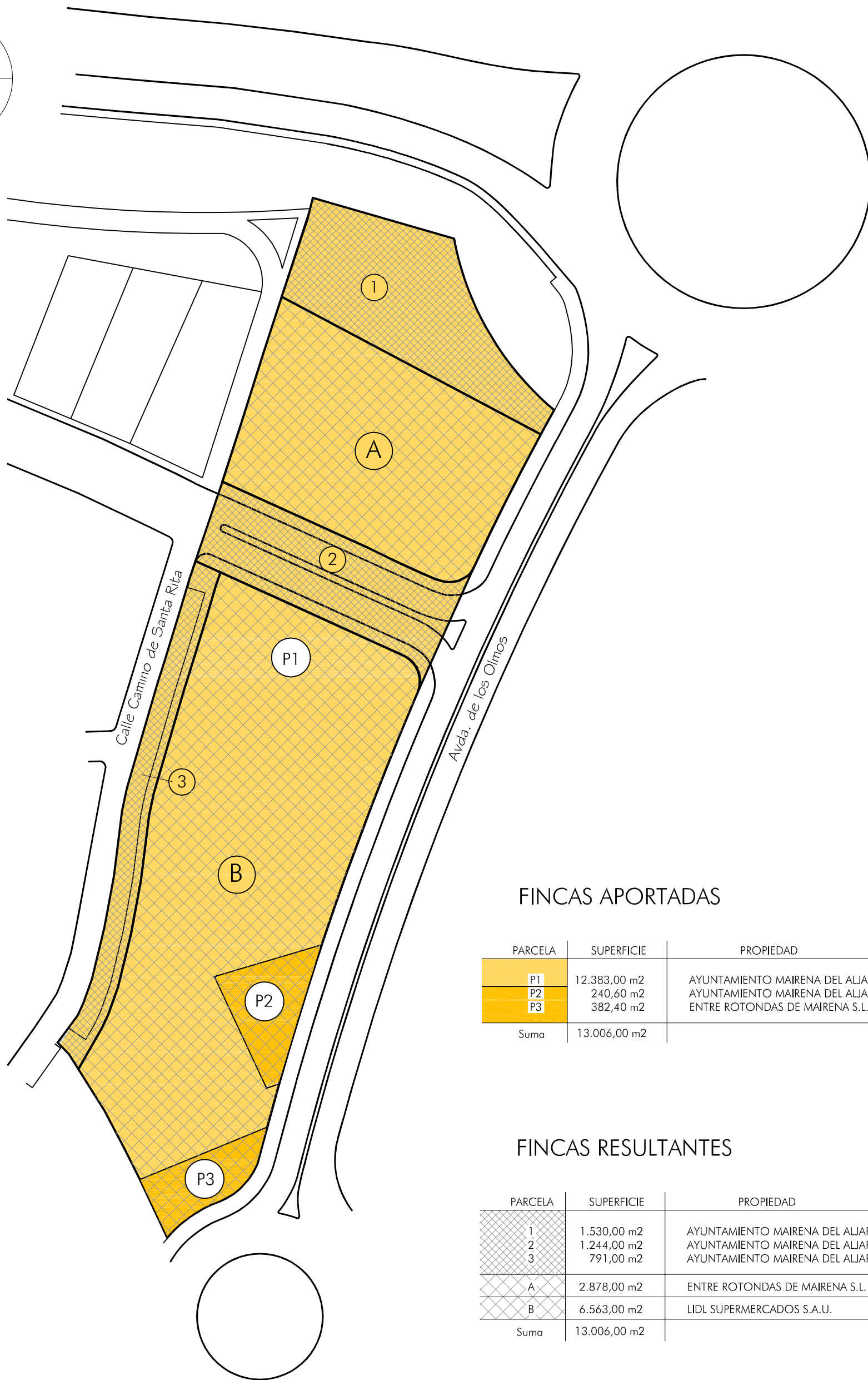
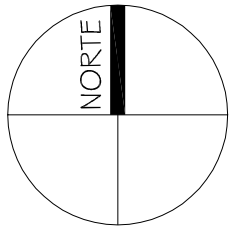
PROYECTO DE REPARCELACION DE LA AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA" DEL P.G.O.U. DE MAIRENA DEL ALJARAFE

PLANO Nº
04

FINCAS RESULTANTES
E=1:1000 OCTUBRE 2019

Promotores:
LIDL Supermercados S.A.U.
Entre Rotondas de Mairena S.L.
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

Redactor:
GEASYPROM S.L.
José María Gea Andrés
Ingeniero de caminos colegiado nº 3838



FINCAS APORTADAS

PARCELA	SUPERFICIE	PROPIEDAD
P1	12.383,00 m ²	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
P2	240,60 m ²	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
P3	382,40 m ²	ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.
Suma	13.006,00 m ²	

FINCAS RESULTANTES

PARCELA	SUPERFICIE	PROPIEDAD
1	1.530,00 m ²	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
2	1.244,00 m ²	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
3	791,00 m ²	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE
A	2.878,00 m ²	ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA S.L.
B	6.563,00 m ²	LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.
Suma	13.006,00 m ²	

PROYECTO DE REPARCELACION DE LA AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA" DEL P.G.O.U. DE MAIRENA DEL ALJARAFE

PLANO Nº

05

SUPERPOSICION

E=1:1000 OCTUBRE 2019

Promotores:
LIDL Supermercados S.A.U.
Entre Rotondas de Mairena S.L.
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

Redactor:
GEASYPROM S.L.
José María Gea Andrés
Ingeniero de caminos colegiado nº 3838