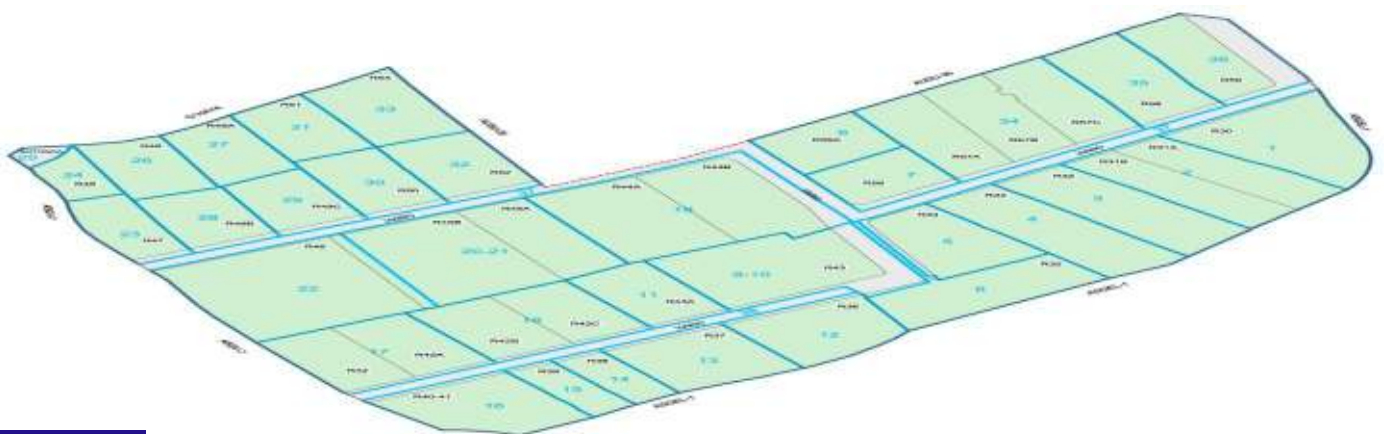


SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

TEXTO REFUNDIDO **Proyecto de Reparcelación** **AUSU-24 “Ribera de** **Porzuna”**

del PGOU de Mairena del Aljarafe



DILIGENCIA:

Aprobado en asamblea ordinaria de la Junta de Compensación Ribera de Porzuna celebrada el día 16 de mayo de 2024.

fdo. La secretaria
Dña. Sara Alcántara Luna

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

PROMOTOR Junta de Compensación AUSU-24 “Ribera de Porzuna”

REDACTOR Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados. Abogado

ASISTENCIA TÉCNICA Álvaro Cárdenas Fernández (RAMAL ARQUITECTOS SLP)

FECHA Mayo de 2024

DILIGENCIA:

Aprobado en asamblea ordinaria de la Junta de Compensación Ribera de Porzuna celebrada el día 16 de mayo de 2024.

Fdo. La secretaria

Dña. Sara Alcántara Luna



SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

ÍNDICE:

- **DOCUMENTO 1:** MEMORIA
- **DOCUMENTO 2:** FINCAS APORTADAS Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DE TITULARES DE CARGAS Y GRAVÁMENES.
- **DOCUMENTO 3:** PROPUESTA DE ADJUDICACIONES DE PARCELAS.
- **DOCUMENTO 4:** INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
- **DOCUMENTO 5:** CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.
- **ANEXO I:** PLANOS.
- **ANEXO II:** CERTIFICACIÓN REGISTRAL Y CATASTRALES.
- **ANEXO III:** TÍTULOS.
- **ANEXO IV:** VALIDACIÓN CATASTRAL Y ARCHIVOS GML.

DILIGENCIA:

Aprobado en asamblea ordinaria de la Junta de Compensación Ribera de Porzuna celebrada el día 16 de mayo de 2024.

fdo. La secretaria
Dña. Sara Alcántara Luna



Proyecto de Reparcelación AUSU-24 del PGOU de Mairena del Aljarafe



SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

DOCUMENTO NÚMERO 1:
MEMORIA

DILIGENCIA:
Aprobado en asamblea ordinaria de la
Junta de Compensación Ribera de Porzuna
celebrada el día 16 de mayo de 2024.
Fdo. La secretaria
Dña. Sara Alcántara Luna

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

Previo.- CONCEPTO

Hoy, se entiende por reparcelación, la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

El Proyecto de Reparcelación es un instrumento más de los contemplados por la normativa urbanística para la ejecución de los instrumentos de planeamiento. En efecto, terminada la fase de planificación, corresponde llevar a cabo su ejecución, esto es, la efectiva realización del modelo territorial elegido, en la que se distinguen claramente dos momentos diferenciados: la **redistribución demanial**, y la **ejecución material**.

Uno de los deberes capitales de los propietarios afectos por un ámbito de planeamiento urbanístico, es el deber de costear la urbanización. Y el principio de igualdad constitucional (equidistribución), impone que los costes de la urbanización sean proporcionados a los beneficios (aprovechamiento urbanístico lucrativo) que el planeamiento le otorga.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

1.- OBJETO

La reparcelación podrá tener uno cualquiera de los siguientes objetos, según aclara el Reglamento de Gestión Urbanística:

- a. La regularización de las fincas existentes.
- b. La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- c. La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.
- d. La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- e. La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.
- f. La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

DILIGENCIA:

Aprobado en asamblea ordinaria de la Junta de Compensación Ribera de Porzuna celebrada el día 16 de mayo de 2024.

Fdo. La secretaria
Dña. Sara Alcántara Luna



SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

2.- PRESUPUESTOS LEGITIMADORES Y SUJETOS LEGITIMADOS

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado¹, 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:

Con lo que precisaremos:

1. Planeamiento de Desarrollo: El presente ámbito o unidad de ejecución, es coincidente con el planeamiento de desarrollo que pretende ejecutar, está representado por el **Estudio de Detalle, y posterior Innovación por Modificación del Estudio de Detalle de la AUSU-24** del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Mairena del Aljarafe (Sevilla), aprobados por acuerdos del Pleno del Ayuntamiento en fecha de 22 de octubre de 2015, y 28 de septiembre de 2017 respectivamente, y publicados en el BOP de 14 de noviembre de 2015 y de 29 de mayo de 2018 respectivamente.

2. Planeamiento general: **Plan General de Ordenación Urbanística** aprobado definitivamente el Pleno del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe mediante resolución de fecha 9 de diciembre de 2003, y publicada íntegramente su

¹ Que serán los preceptuados en el apartado 1 del artículo 90 de la LISTA.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

normativa urbanística en el BOP número 23 de fecha 29 de enero de 2004, denominándose dicho ámbito como “AUSU-24”.

3. Unidad de Ejecución “AUSU-24”: Dado que la ejecución se realizará siempre por unidades de ejecución completas, precisaremos que el ámbito de la actual unidad de ejecución es coincidente con el perímetro territorial que afecta el Estudio de Detalle y su Innovación.

3.- BASES JURÍDICAS PARA LA FORMULACIÓN

Para la redacción, tramitación y, en su caso, aprobación e inscripción del presente Proyecto equidistributivo, estimamos, debemos tener presente, entre otra, la siguiente legislación:

1. La Ley de la Comunidad Autónoma Andaluza número 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía - LISTA-, publicada en el BOJA de fecha 3 de diciembre de 2021.
2. El Decreto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía número 77/1994, de 5 de Abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, (Decreto número 102/1999, de 27 de abril, que lo modifica) y Decreto núm. 193/2003, de 1 de julio.

DILIGENCIA:

Aprobado en asamblea ordinaria de la Junta de Compensación Ribera de Porzuna celebrada el día 16 de mayo de 2024.

fdo. La secretaria
Dña. Sara Alcántara Luna



SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

3. La Ley número 16/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
4. 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), fundamentalmente los Capítulos I, II, IV, V y X.
5. RDL 7/2015, del Suelo, 30 de octubre.
6. Ley número 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por el artículo primero 3ª de la Ley número 11/1999, de 21 de abril y por la Ley núm. 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, a los efectos de competencia para la aprobación del presente proyecto.
7. Real Decreto núm. 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto.
8. Normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe.
9. Estatutos y Bases de Actuación para el establecimiento del sistema aprobadas definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

4.- CONTENIDO

El contenido de la reparcelación se concretará en el actual proyecto, que consta de los siguientes documentos²:

1. **Memoria.**
2. **Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.**
3. **Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes**
4. **Operaciones necesarias en el Registro de la Propiedad**
5. **Cuenta de liquidación provisional.**
6. **Planos.**

² De conformidad con el artículo 82 y concordantes del RGU.

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 del PGOU de Mairena del Aljarafe



DILIGENCIA:

Aprobado en asamblea ordinaria de la
Junta de Compensación Ribera de Porzuna
celebrada el día 16 de mayo de 2024.

fdo. La secretaria
Dña. Sara Alcántara Luna

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

5.- MEMORIA

La Memoria del proyecto se refiere a los siguientes extremos:

a. **CIRCUNSTANCIAS O ACUERDOS QUE MOTIVEN LA REPARCELACIÓN Y PECULIARIDADES QUE EN SU CASO CONCURRAN.**

Obligatoriedad de los Planes: La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso, de la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá la obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.

- Innovación por Modificación del Estudio de Detalle de la AUSU-24.
- Planeamiento general.

Y la delimitación de unidades de ejecución implica la afectación de fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria³. Y sobre el particular, debemos recordar la proclama que hoy existe del principio de la identidad entre el sector y la unidad de ejecución.

³ Artículo 92.3 de la LISTA.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

Elección del sistema de actuación: El sistema de actuación por compensación viene fijado desde el planeamiento general como sistema de iniciativa privada para la unidad de ejecución “AUSU-24”.

El sistema de compensación comporta su ejecución mediante la Reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador.

Necesidad de Proyecto de Reparcelación: Es el necesario instrumento de equidistribución de las cargas y costes de urbanización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación entre los propietarios afectados por la ordenación urbanística respecto de una comunidad de referencia (ámbito de actuación).

Se formula con sujeción a las bases de actuación y los estatutos aprobados al efecto (BOP nº 194 de 23.08.2006).

Y la LISTA establece los efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación sobre los bienes y derechos afectados por el sistema de compensación.

Título de transmisión: La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación servirá para la transmisión, por ministerio de la Ley, a la Administración

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

Cumplimiento del artículo 32 b) de la LISTA: Según los parámetros recogidos en Estudio de Detalle aprobado para ordenar la Unidad de ejecución “AUSU-24”, tenemos:

Superficie bruta: 49.061,65 m²s.
Edificabilidad: 21.819,04 m²t.
Aprovechamiento lucrativo: 21.819,04 u.a.
(uso residencial).

El aprovechamiento objetivo se reparte entre los propietarios con derecho al aprovechamiento y, en principio, la administración urbanística actuante, en el porcentaje fijado por la LS y la LISTA:

Propietarios: 90 % del aprovechamiento objetivo.

Administración actuante: 10 % del aprovechamiento objetivo.

Régimen de aportación forzosa: El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante Reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna, entre participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación o no participar, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución, dentro del plazo concedido al efecto⁴.

Procedimiento de aprobación: Se ajustará a las reglas generales determinadas en la LOUA, si los trámites de aprobación del Proyecto de Reparcelación se han iniciado con anterioridad, o en su caso, por el apartado 1.c del artículo 103 de la LISTA.

b. **DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD REPARCELABLE.**

La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución “AUSU-24”.

Asimismo, la unidad reparcelable quedó determinada, sin necesidad de nuevo acuerdo, cuando recayó la aprobación definitiva de la Innovación por Modificación del Estudio de Detalle “AUSU-24” del PGOU de Mairena del Aljarafe.

Los terrenos objeto de este documento están situados en la parte sur de su término municipal.

⁴ Apartado 3 del artículo 101 de la LISTA.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

Existen en el sector edificaciones que serán objeto de valoración e indemnización a sus propietarios conforme a la legislación urbanística.

Se encuentran incluidas en la unidad reparcelable todas las fincas comprendidas en la unidad de ejecución, delimitada a efectos de la ejecución del Plan, sin exclusión, que son analizadas en profundidad en el Documento núm. 2 de este proyecto.

Resumen de Propiedades

Las propiedades con derecho a aprovechamiento urbanístico son las siguientes:

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

FINCA Nº	PROPIETARIOS	CATASTRAL	SUPERFICIE (m2s)	% PARTICIPACIÓN
1	Dª PURIFICACIÓN MOLINERO SÁEZ	30	1.743,00	3,74%
	Dª MANUELA MOLINERO SÁEZ			
	D. MIGUEL ALFONSO MOLINERO SÁEZ			
2	D. ANTONIO BARRERA RISQUEZ	31	2.040,00	4,38%
	Dª ELENA ROLDÁN FERNÁNDEZ			
	D. JOSE MANUEL LEDESMA ROMERO			
3	D. ENRIQUE ANTONIO CASTRO GARCÍA	32	1.516,00	3,25%
	Dª YOLANDA LUNA FLORENCIO			
4	Dª CARMEN GONZÁLEZ GARCÍA	33	1.552,00	3,33%
	Dª FRANCISCA GONZÁLEZ GARCÍA			
	Dª ANA JOSEFA GONZÁLEZ GARCÍA			
	Dª GLORIA ISABEL GONZÁLEZ GARCÍA			
5	D. JOSE MANUEL FERNÁNDEZ LÓPEZ	34	1.214,00	2,60%
	Dª MARÍA FE OTEO ANGULO			
6	Dª MARÍA HERRERA PALACIO	35	1.408,70	3,02%
7	D. ADRIÁN RATÓN MASCIULLI	56	877	1,88%
8	D. GUILLERMO ZAMBRANO REQUENA	56A	840,4	1,80%
	Dª MERCEDES RUIZ BORREGO			
9	D. LUIS SALVADOR EDO	43	820,5	1,76%
	Dª MARÍA ISABEL FERNÁNDEZ CALERO			
10	D. LUIS SALVADOR EDO	43	1.351,06	2,90%
	Dª MARÍA ISABEL FERNÁNDEZ CALERO			
11	D. DANIEL URPINA ARCA	43A	1.000,00	2,14%
	Dª ISABEL MARÍA GÓMEZ ALFARO			
12	D. ISIDORO GÓMEZ BAREA	36	1.272,00	2,73%
	Dª MARÍA ÁNGELES GÓMEZ BAREA			
	Dª ROCÍO GÓMEZ BAREA			
13	Dª. DIANA LÓPEZ MENDOZA	37	1.250,90	2,68%
14	Dª PAULA BENÍTEZ CHACÓN	38	499,3	1,07%
	D. ANDRÉS BENÍTEZ CHACÓN			
	D. FRANCISCO BENÍTEZ CHACÓN			

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

15	Dª GINA MASCIULLI LARA	39	497	1,07%
16	D. TOMÁS MASCIULLI D'ONOFRIO	40 y 41	1.369,65	2,94%
	Dª CATALINA LARA RODRÍGUEZ			
	D. FRANCISCO RAMÓN RATÓN CÁNOVAS			
17	D. JOSÉ SABINO RAMOS	42 y 42A	1.697,30	3,64%
18	D. JOSÉ SABINO RAMOS	42B y 42C	1.807,40	3,88%
19	MEWUAIRUA SL	44	3.282,10	7,04%
	ANARQUÍA 99 SL			
	D. CARLOS CARRETERO MIRANDA			
20	D. FRANCISCO CARMONA NAVARRO	45	1.000,00	2,14%
21	D. FRANCISCO CARMONA NAVARRO		1.858,90	3,99%
	Dª. MARINA CARMONA NAVARRO			
22	D. EDUARDO NAVARRO IGLESIAS	46	2.864,50	6,14%
	Dª ELISA GONZÁLEZ ALONSO			
23	Dª. SARA ALCÁNTARA LUNA	47	777,04	1,67%
24	Dª. MARÍA CARMONA AZNAR	48	437,66	0,94%
25	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE	ROTONDA	128,95	0,28%
26	D. MARIANO VELASCO MUÑOZ	49	864,05	1,85%
	Dª. MARÍA VERDE SUÁREZ			
27	D. DÁMASO VELASCO MUÑOZ	49A	851,6	1,83%
	Dª. MARÍA LUZ SERRANO ESPINOSA			
28	D. AURORA VELASCO MUÑOZ	49B	894,6	1,92%
	D. MANUEL SÁNCHEZ LIMÓN			
29	D. CARLOS VELASCO MUÑOZ	49C	884,8	1,90%
30	Dª. EMILIA GARRIDO CABEZA	50	962,8	2,07%
	Dª MARÍA LAURA DORADO GARRIDO			
	Dª MANUELA DORADO GARRIDO			
	Dª. EMILIA LOURDES DORADO GARRIDO			
	D. JOSE ANTONIO DORADO GARRIDO			
	D. FRANCISCO RAÚL DORADO GARRIDO			
	D. CARLOS ALBERTO DORADO GARRIDO			

DILIGENCIA:

Aprobado en asamblea ordinaria de la Junta de Compensación Ribera de Porzuna celebrada el día 16 de mayo de 2024.

Fdo. La secretaria
Dña. Sara Alcántara Luna



Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

31	D. JUAN JOSÉ CABELLO ORTEGA	51	852	1,83%
32	D. JORGE LIZANA AGUIRRE	52	1.053,66	2,26%
33	D. MANUEL CABRERA ESPALIÚ	53	1.124,40	2,41%
	D ^a . JOSEFA GARCÍA CIERO			
34	D. ÁLVARO MARTÍNEZ GUERRERO	57	3.277,30	7,03%
	HOUSING PROYECTOS & OBRAS SLU			
	FARTON RIVEL SL			
35	D. MANUEL RIVERA BARBECHO	58	1.338,80	2,87%
	D ^a . PLÁCIDIA MORALES TORRES			
36	D ^a . ÁNGELES GONZÁLEZ ORTEGA	59	1.413,85	3,03%
	D. JOAQUÍN ACUÑA MARTÍNEZ			
	D ^a . MARÍA DEL CARMEN GONZÁLEZ ORTEGA			
	D. MANUEL SANTOS RODRÍGUEZ			
			46.623,22	100,00%
37	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE	CAMINO 1	1.750,20	
38	AYUNTAMIENTO MAIRENA DEL ALJARAFE	CAMINO2	688,23	
			49.061,65	

siendo la base para las adjudicaciones de cargas y beneficios que se realizan en el presente documento, y que se han definido por los porcentajes, según edificabilidad asignada en el Planeamiento (art. 153.2 RLISTA), y en proporción a la superficie real.

Situación: Linderos de la ”AUSU-24”:

Al Norte: con la calle Haya y la AUSU-25

Al Sur: con el Sistema General ASGEL-1

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

Al Este: con el Sistema General ASGEL-1

Al Oeste: con el Sistema General ASGV-7.

Extensión superficial: Según hemos indicado precedentemente, ocupa una extensión superficial de cuarenta y nueve mil sesenta y un con sesenta y cinco metros cuadrados **(49.061,65 m²s)**.

Circunstancias Urbanísticas:

Para llegar a la justa distribución de las cargas y beneficios, se toman como base de partida las condiciones de ordenación del ED y del PGOU.

Aprovechamientos medio, objetivo y subjetivo

APROVECHAMIENTO OBJETIVO

El aprovechamiento objetivo del Sector, es de 21.819,04 u.a.

APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio es de **0,4447 u.a/m²s**.

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO

Es el 90% del aprovechamiento objetivo. En este caso **19.637,14 u.a.**

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.

Es la diferencia entre ambos aprovechamientos: **2.181,90 u.a.**

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad que consume el Sector es de **21.798,32 m²t**, por tanto inferior a la permitida como máxima en el planeamiento.

c. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y VALORAR LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS INCORPORADOS.

La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación⁵.

Definición de derechos:

El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, situadas dentro de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

A cada una de las fincas se le asignará, en consecuencia, un porcentaje en relación con la superficie total de la unidad de ejecución, cuyo porcentaje constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes, por ser

⁵ Apartado 3 del artículo 86 del RGU.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

uniforme el aprovechamiento urbanístico en toda la unidad de ejecución, descontándose la superficie de suelo público viario.

En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, se estará a la realidad física. Si la discrepancia se plantea en orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales Ordinarios. No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio Proyecto de Reparcelación si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

Los propietarios que hayan quedado sujetos al régimen de Reparcelación forzosa, por no haber solicitado expresamente la expropiación de sus terrenos durante el trámite de la información pública de la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación, o en el caso, de que hayan incumplidos sus obligaciones como miembros de ésta, tendrán una cuota de participación en la adjudicación de los derechos de aprovechamientos equivalente al valor neto edificable de los terrenos que procedan una vez deducido todos los gastos y cargas urbanísticos que le sean imputables.

Dado que existen derechos o cargas que son incompatibles con el planeamiento que se ejecuta (edificaciones), el Proyecto de Reparcelación los declara así, de modo expreso, serán objeto de demolición, y fijará la indemnización correspondiente, en su caso, conforme a las reglas de la legislación

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

correspondiente, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la Jurisdicción competente.

En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles, se considerarán extinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, en concreto, las edificaciones a demoler por incompatibilidad con el planeamiento son cerramientos, e instalaciones alojados en los mismos, y dichos cerramientos e instalaciones, una vez tasados y aceptados, suponen una cantidad de 128.004,62 Euros, que se incluirá en la cuenta de liquidación definitiva.

El valor de los restantes bienes y derechos afectados por la ejecución del sistema, que no deban subsistir al llevarse a efecto la urbanización, no influirá en la participación de los miembros de la Junta de Compensación, si bien se determinará dicho valor a los efectos de su indemnización en la forma establecida en las Bases que regulan este ámbito de gestión.

Criterios de valoración:

Los criterios establecidos no son ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

Las fincas aportadas a la Junta de Compensación se valorarán en función de la superficie de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que permite a sus titulares patrimonializar aprovechamiento urbanístico asignado a la misma.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

d. **CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y VALORAR
LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS NO INCORPORADOS,
SOBRE LOS QUE SE SEGUIRÁ EL RÉGIMEN DE APORTACIÓN
FORZOSA.**

Definición de derechos:

Los propietarios que hayan quedado sujetos a la Reparcelación forzosa, por no haber optado entre la expropiación o la adhesión a la Junta durante el trámite de la información pública de la aprobación inicial de los presentes Estatutos y Bases de actuación, tendrán una cuota de participación en la adjudicación de los derechos de aprovechamientos equivalente al valor neto edificable de los terrenos que procedan, una vez deducido todos los gastos y cargas urbanísticos que le sean imputables.

e. **SUBSISTENCIA DE DERECHOS Y CARGAS REALES.
CRITERIOS DE VALORACIÓN E INDEMNIZACIÓN DE LOS QUE NO
PUEDAN CONSERVARSE.**

Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga real y procedimiento a seguir, se estará a lo siguiente:

DILIGENCIA:

Aprobado en asamblea ordinaria de la
Junta de Compensación Ribera de Porzuna
celebrada el día 16 de mayo de 2024.

Fdo. La secretaria
Dña. Sara Alcántara Luna



SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

Subsistencia de derechos reales:

Los titulares de derecho reales que no se extingan con motivo de la ordenación serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron con anterioridad, por aplicación del principio de subrogación real.

Por consiguiente, el hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas incluidas en la zona a urbanizar no alterará su valor como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a la misma, pero si son susceptibles de subrogación real pasarán a gravar la finca adjudicada al propietario, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca⁶.

Derechos reales incompatibles:

Dado que existen derechos o cargas que son incompatibles con el planeamiento que se ejecuta (edificaciones), el Proyecto de Reparcelación los declara así, de modo expreso, se demolerán, y fijará la indemnización correspondiente, en su caso, conforme a las reglas de la legislación correspondiente, sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva al respecto la Jurisdicción competente. En cualquier caso, los derechos o cargas incompatibles, se considerarán extinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación.

Criterios de valoración:

⁶ Apartado 2 del artículo 85 del RGU.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

Para la valoración de toda clase de derechos reales y cargas que hayan de extinguirse en el Proyecto de Reparcelación en orden a la fijación de la indemnización que ha de cargarse al propietario que corresponda, se estará, según el derecho del que se trate, a lo establecido en la legislación de expropiación forzosa; subsidiariamente, según las normas de Derecho Civil o Administrativo y, en su defecto, a lo señalado para los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Liquidación:

Las indemnizaciones resultantes en favor de los miembros de la Junta, serán objeto de compensación, en la Cuenta de Liquidación Provisional.

f. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS.

La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento que deba ser objeto de adjudicación se evaluará con criterios objetivos y generales para toda la Unidad de Ejecución.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales (como es este caso), se aplicarán los valores de repercusión

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

obtenidos por el método residual, en este caso concreto, se dispone de una tasación de TINSA.

g. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación de fincas para la sustitución en el patrimonio de los propietarios de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución (por subrogación real), constitutivas de parcelas o solares se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a).- La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización, en su caso.

b).- La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste, una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

Toda la superficie de la unidad de ejecución que, con arreglo al plan no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado aunque no sea edificable, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, y se efectuará con el criterio de participación proporcional de cada una de las fincas aportadas a la Junta y con relación a los usos previstos en el planeamiento, asignándose los coeficientes

DILIGENCIA:

Aprobado en asamblea ordinaria de la Junta de Compensación Ribera de Porzuna celebrada el día 16 de mayo de 2024.

Fdo. La secretaria
Dña. Sara Alcántara Luna



SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

que hayan sido previstos por los diversos instrumentos de planeamiento, en donde habrá quedado justificada su procedencia y proporcionalidad.

En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificables, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme el planeamiento de aplicación.

A los titulares de cuotas de participación que no alcanzarán el mínimo necesario para obtener una finca independiente edificable resultante, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico, como defecto de adjudicación, que se satisfará por el propietario que se adjudique la totalidad del aprovechamiento.

Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la Reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales **FINCAS INDEPENDIENTES**, **el defecto o el exceso en la adjudicación se harán efectivo en dinero**. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

h. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DESTRUIRSE Y DE LAS CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDAN A LOS ADJUDICATARIOS.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

Edificios y demás elementos:

Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que no puedan conservarse y que deban derruirse o demolerse por no acomodarse al planeamiento aprobado, serán valoradas independientemente del suelo, en el Proyecto de Reparcelación, y su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización.

El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función del coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones que existan en el suelo, salvo que por su carácter de mejoras permanentes hayan sido tenido en cuenta en la determinación del valor del terreno se valorarán, con independencia del mismo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa, disponiéndose en este caso concreto de una tasación, sobre la valoración de los conceptos indemnizables conforme a la legislación urbanística.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

En las plantaciones se tasará el arbolado y demás plantaciones cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación atendiendo a su valor agrícola y en base al criterio de reposición, salvo acuerdo mayoritario en seno de Junta de Compensación, y sin perjuicio de lo que, en su caso, resuelva la jurisdicción competente.

Cargas y gastos:

Son cargas de la compensación los gastos de urbanización que la Junta de Compensación ha de soportar para sufragar los costes derivados de la ejecución de la Unidad por el sistema de compensación.

A estos efectos, se consideran especialmente cargas de la compensación o gastos de urbanización:

- a) El importe total de las obras de urbanización propias de la unidad de ejecución “AUSU-24” previstas en el Proyecto de Urbanización de dicha unidad de ejecución, y en su caso el de sus modificados, complementarios y liquidación, así como el de la demolición y levantamiento de las obras; plantaciones e instalaciones necesarios para la ejecución de la urbanización.
- b) Las indemnizaciones a satisfacer a los propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones etc., existentes sobre las fincas aportadas y cuyo levantamiento o demolición venga impuesta por la ejecución del Plan; o bien, que sin ser

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

necesaria su demolición queden integradas sobre suelo calificado de dotacional público que haya de cederse gratuitamente.

c) Los costes derivados del pago de las indemnizaciones que proceda satisfacer a los propietarios de terrenos no incorporados a la Junta que hayan solicitado, en debidos tiempo y forma, la expropiación de aquellos.

d) Los gastos de redacción de los proyectos de Planeamiento y Urbanización de la Unidad, de los proyectos de Estatutos, Bases de Actuación y Reparcelación, de los proyectos de obras, así como cualesquiera otros gastos u honorarios de empresas y profesionales cuyos servicios se estimen necesarios para el desarrollo, gestión y urbanización de la unidad.

e) Los impuestos, tasas y cualquier otro gasto que se devenguen en la tramitación de los proyectos técnicos y documentos mencionados en el anterior apartado y en orden, a la ejecución de la unidad en general.

f) Los gastos derivados de la constitución, funcionamiento y liquidación de la Junta de Compensación, así como de la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

g) El coste de la conservación de las obras de urbanización hasta que se produzca su recepción por el Ayuntamiento.

h) Los intereses y la amortización de los préstamos que, en su caso, concierte la Junta de Compensación.

i) Cualquier otro gasto cualquiera que sea su naturaleza que sea consecuencia de la ejecución del sistema y no corresponda ser sufragado por los propietarios de modo individualizado.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

El pago de las cargas de la compensación corresponde a los miembros de la Junta de Compensación en función del aprovechamiento urbanístico que tengan asignado las parcelas de las que resulten adjudicatarios.

Entre los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado se encuentra el de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

En la clase de suelo urbano no consolidado existe la obligación para los propietarios de ceder gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías o su compensación económica (“*valor en metálico*”), como ocurre en este caso que nos ocupa.

Por tanto, las cargas y gastos, necesarios para la ejecución del planeamiento serán proporcionales a los derechos de los adjudicatarios, excluida la Administración actuante como adjudicataria del 10 % de aquellos derechos (que lo adquiere urbanizado, ya fuere en terreno o en dinero), pero incluida dicha Administración actuante en cuanto propietaria de suelo lucrativo.

El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una **cifra estimativa**, que establecerá

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

razonadamente el propio proyecto de reparcelación. Esta misma regla se aplicará a los gastos de proyecto.

Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adeudados al conjunto de los propietarios afectados, para su reintegro a quienes lo anticiparon⁷.

⁷ Apartado 4 del artículo 100 del RGU.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

6.- CIRCUNSTANCIAS QUE CONTIENE EL PROYECTO.

El contenido del Proyecto de Reparcelación que nos ocupa se ajustará a las especificaciones establecidas en los artículos 101 y siguientes de la LISTA, en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria (aprobada por Decreto de 8 de Febrero de 1946), en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario (aprobado por Decreto de 14 de Febrero de 1947), y en el artículo 7 de 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, y que son las siguientes:

- a) Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta.
- b) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y de las reservas que establece el planeamiento que lo ordena.
- c) Determinación de la localización de las parcelas edificables con señalamiento de aquellas en que se sitúe el diez por ciento del aprovechamiento que corresponda al Excmo. Ayuntamiento, salvo que se monetice como en este caso.
- d) Descripción de las fincas, partes de fincas y de unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales, según los títulos aportados con las correcciones procedentes y en defecto de títulos, según planos.

e) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo en su caso las que correspondan a la Administración adjudicataria, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fuesen, referenciando respecto de cada finca, la antigua a la que corresponda. Asimismo se expondrá el derecho a que da lugar la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.

f) Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

g) Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación⁸.

h) Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican.

⁸ Conforme a lo impetrado en el artículo 11 del RD 1093/1997 citado.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

- i) Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, por sustitución de las aportadas.
- j) Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, o que la obra de urbanización se ha asegurado mediante otro tipo de garantía admitida.
- k) Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria⁹.
- l) Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido, en su caso, **notificados en el expediente**.
- m) Plano de las fincas de resultado. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad.

En contestación a la primera interrogante legal suscitada en el apartado “a)” precedente, decir que la delimitación de la presente unidad de ejecución viene

⁹ Párrafo 10 del artículo 7 del RD 1093/1997.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

determinada, según dijimos, por el propio planeamiento general, el Plan General de Ordenación Urbanística de **Mairena del Aljarafe** y el ED que lo desarrolla. Existe, pues, identidad, entre Sector y unidad de ejecución.

Los presupuestos legitimadores del proceso de equidistribución, según ya se indicó, vienen constatados, inicialmente por los Planeamientos (general y de desarrollo –ED-) que lo ordenan.

Referente a los apartados “b)” y “c)” precisar que no existen reservas de terrenos para el pago de la urbanización concretándose, en las respectivas descripciones de fincas de resultado aquellas que serán de cesión obligatoria y gratuita (con destino al dominio y uso públicos).

En cuanto a los apartados "d) y l)", se relacionan los terrenos de los propietarios afectados, incluidos en la Unidad de Ejecución de referencia (denominada como **“AUSU-24”**), describiéndolas en función de sus títulos o estado actual, complementándose este apartado con la suficiente documentación gráfica y se relacionan, en su caso, los titulares de cargas y gravámenes, con la indicación de haber sido notificados. Si bien, dejar establecido que se parte de **38 fincas que se denominarán por orden de numeración en este proyecto**, detallando, en su caso, en la descripción de las fincas de resultado el porcentaje de los metros cuadrados, correspondientes a las fincas registrales de procedencia.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

En el documento número 2 de este Proyecto se expondrá y relacionará todo lo referente a las circunstancias de los títulos, cargas, gravámenes, etc., que afectan a las fincas aportadas (voluntaria o forzosamente) a la Reparcelación.

En el documento número 3 de este Proyecto se expondrá y relacionará todo lo referente a las circunstancias de las Fincas de resultado.

Para la materialización de los apartados "c), e), i), j) y k)" describiremos las parcelas resultantes, sus adjudicatarios, la posibilidad edificatoria que sobre cada una de ellas existirán y la determinación de la cuota que representa cada una de ellas en la cuenta de liquidación. En este epígrafe, en su caso, se incluirán las adjudicaciones realizadas a favor del Excmo. Ayuntamiento en virtud de las prescripciones que al respecto señala la ordenación que lo rige, y su incorporación al inventario general consolidado.

En el documento número 4 de este Proyecto se expondrá y relacionará todo lo referente a las operaciones necesarias a establecer en el Registro de la Propiedad sobre las Fincas de aportación y las resultantes.

En el documento número 5 de este proyecto se relacionarán las fincas de resultado, aprovechamientos que les corresponden, afecciones reales a las que quedarán sujetas, indemnizaciones y aprovechamientos que se compensan y valor de las citadas fincas.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

En el apartado “f)” aludíamos a la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo.

Por su parte, y en atención al apartado “g)”, mencionaremos que **sí existen cargas o derechos inscritos** sobre las fincas de origen que hayan de ser objeto de **traslado**¹⁰ en los que se opera la «subrogación real».

Del apartado “h)” se indica que **hay edificaciones y construcciones** en el ámbito territorial objeto de la presente unidad de ejecución que habrán que ser demolidas e indemnizadas a sus propietarios por ser incompatibles con el planeamiento.

A los efectos del artículo 7.7 RD 1093/1997, se hace constar que las edificaciones existentes con anterioridad vienen descritas en su superficie en las fichas catastrales que se aportan al Proyecto de Reparcelación, haciéndose constar que existen edificaciones en todas las parcelas de resultado excepto en las fincas de resultado R31B, R42, R42C, R43A, R57A, R57B y R57C.

Sólo se traslada a las fincas de resultados la obra nueva inscrita en el Registro de la Propiedad con carácter previo al Proyecto de Reparcelación, en la finca de resultado R39, dado que si bien existe otra obra nueva inscrita sobre la parcela de resultado R57, ésta fue demolida.

¹⁰ Conforme a lo señalado en el artículo 11 del RD 1093/1997.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

7.- COSTES DE LA URBANIZACIÓN.

La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes.

Los propietarios de terrenos afectados por esta actuación urbanística están obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los artículos 59 a 61 del RGU, en proporción al valor de las parcelas adjudicadas.

Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada (del valor de las parcelas adjudicadas), las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute¹¹.

También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en la unidad de ejecución correspondiente, el coste de redacción y tramitación de los proyectos de urbanización, así como la dirección de las obras para llevar a efecto dicha urbanización, en su caso, mantenimiento de las obras hasta tanto no sean recibidas definitivamente por la Corporación Municipal, el importe total de los

¹¹ Artículos 60, 98 y 99 del RGU.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

gastos de reparcelación, entre los que se encuentran, entre otros, los de redacción del proyecto de reparcelación, los honorarios a devengar por su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como el resto de los de gestión y los de redacción, en su caso, de los Estatutos de la Entidad de Conservación, y demás gastos que provengan de la gestión y hasta su liquidación y disolución de esta Entidad urbanística colaboradora.

8.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

En el documento número 3 de este Proyecto se elaborará una propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda y designación nominal de cada uno de los adjudicatarios.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

9.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

En el documento número 5 de este proyecto se relacionarán las fincas de resultado, aprovechamientos que les corresponden, afecciones reales a las que quedarán sujetas, indemnizaciones y aprovechamientos que se compensan, saldo en la cuenta de liquidación del proyecto y valor de las citadas fincas, formando parte integrante del actual proyecto equidistributivo esta cuenta de liquidación provisional.

En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto, como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose al precio medio de los solares resultantes (que es el modo en que se ha operado en la presente equidistribución).

Se incluirán también, como diferencias de adjudicación, los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en los artículos 89 y 90 del RGU.

El coste de las obras de urbanización se calcula con arreglo una cifra estimativa (al no estar aprobado presupuesto), que establece razonadamente el propio proyecto de reparcelación. Esta misma regla se aplica a los gastos de proyecto¹².

¹² Apartado 3 del artículo 100 del RGU.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

Es de significar que los gastos de urbanización y de proyectos se distribuyen a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas.

DILIGENCIA:
Aprobado en asamblea ordinaria de la Junta de Compensación Ribera de Porzuna celebrada el día 16 de mayo de 2024.
Fdo. La secretaria
Dña. Sara Alcántara Luna

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

10.- SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Iniciativa:

La iniciativa para la ejecución corresponde a **JUNTA DE COMPENSACIÓN AUSU-24.**

Formalización e inscripción:

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, el Excmo. Ayuntamiento de **Mairena del Aljarafe** lo notificará a todos los interesados y procederá a expedir documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

11.- EFECTOS JURÍDICO-REALES.

El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinan la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la presente unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema.

Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas por la pertinente legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales.

La transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a. Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.
- b. Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

c. Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

El acuerdo de reparcelación produce, por sí mismo, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, al haberse previsto, en este proyecto, la correspondencia entre unas y otras.

Cuando se opera la subrogación real, las titularidades existentes sobre las antiguas fincas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.

Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y éstos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Excmo. Ayuntamiento de **Mairena del Aljarafe**, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el plan, y los terrenos que el plan destine al dominio público municipal quedarán afectados al mismo sin más trámites.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban destruirse, el acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios¹³.

Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne¹⁴.

Solo existía un propietario de parcela que no estaba adherido a la Junta de Compensación, se trata de la parcela nº 33, cuyos titulares son Manuel Cabrera Espaliú y Josefa García Ciero, pero se han adherido recientemente.

¹³ Artículo 125 del RGU.

¹⁴ Apartado 1 del artículo 126 del RGU.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

**DOCUMENTO NÚMERO 2: FINCAS APORTADAS
Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DE
TITULARES DE CARGAS Y GRAVÁMENES**

DILIGENCIA:

Aprobado en asamblea ordinaria de la
Junta de Compensación Ribera de Porzuna
celebrada el día 16 de mayo de 2024.

Fdo. La secretaria

Dña. Sara Alcántara Luna

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 del PGOU de Mairena del Aljarafe

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

*Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado*

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

1. CONTENIDO DEL PRESENTE PROYECTO

Según se anunciaba en la Memoria, este documento engloba los siguientes aspectos.

A). La descripción de titulares, con relación de las fincas de las que son propietarios o sobre las que inciden sus derechos, con indicación de sus respectivos domicilios y, en su caso, las representaciones que existan.

B). La descripción de las fincas afectadas, tanto desde el punto de vista de la realidad existente, naturaleza, superficie, linderos, derechos y cargas que existan y descripción, como desde el punto de vista registral, con indicación de su superficie, descripción, titular, título de adquisición, signatura registral, derechos y cargas que graven las fincas.

Asimismo, el contenido anterior se complementa con los siguientes Anexos Informativos:

A). «Fichas de fincas aportadas», que constituye un resumen sistematizado de la información relativa a las fincas aportadas.

B). Certificaciones del Registro de la Propiedad de cada una de las fincas aportadas.

SAC
ENTRADA
29/10/2024 00:00
3269

Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados
Abogado

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe

Sobre este aspecto deberemos tener presente que: *“A estos efectos de determinación de las titularidades, se aplicarán las normas de la expropiación forzosa. Estas mismas normas se aplicarán para resolver las cuestiones de capacidad y representación de los interesados”*¹⁵.

¹⁵ Artículo 76.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

Proyecto de Reparcelación AUSU-24 "Ribera de Porzuna" del PGOU de Mairena del Aljarafe

2. DESCRIPCIÓN DE TITULARES AFECTADOS POR EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

A).- RELACIÓN DE PROPIETARIOS:

FINCA Nº 1		CATASTRAL 30
NIF/CIF Titular	Dª Purificación Molinero Sáez. (33,33%)	
	Dª Manuela Molinero Sáez. (33,33%)	
	D. Miguel Alfonso Molinero Sáez. (33,33%)	
Referencia Catastral	Actual 1274011QB6317S	
Sup. Registral	1.851 m², si bien según reciente medición tiene 1.743 m²	
Descripción física.	"RÚSTICA: Parcela de terreno al sitio del Almendral, que linda al Norte, con camino de Gelves, al Sur, con parcela segregada, al Este, con tierras de Diego Llerena y al Oeste, con camino de disfrute y parcela segregada.	
Título	½ indivisa por terceras partes en proindiviso por título de herencia en virtud de escritura de 27 de agosto de 2013, la otra ½ indivisa por terceras partes en proindiviso por título de herencia en virtud de escritura de 11 de octubre de 2016.	
Datos de inscripción registral	Esta parcela está inscrita al folio 188, del tomo 944, libro 533 de Mairena del Aljarafe, finca número 22.236.	
Cargas y gravámenes	Tan sólo está gravada con afecciones fiscales.	