



RESOLUCIÓN

Resolución nº: 5956/2022

Fecha Resolución: 10/11/2022

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

2022-PRP_02-02-000008.- APROBACIÓN INICIAL, CON DETERMINACIONES, DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-2 DEL SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO".

Visto los antecedentes que se relacionan:

1.-Con fecha 12 de julio de 2022 tiene entrada en el Registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo (RE.2089) escrito presentado PROMOCIONES HABITAT S.U., al que se acompaña solicitud del establecimiento del sistema por compensación, justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la actuación y Bases de Actuación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector SR-12.

Igualmente, a la documentación anterior se acompaña proyecto de reparcelación de la UE-2 del SR-12 redactado por Buró4 Arquitectos S.L.P., a instancia de Promociones Hábitat, SAU.

2.- Que se ha aportado por Sede Electrónica de la GMU, el día 14 de octubre de 2022, con Registro de Entrada 3021, proyecto de reparcelación de la UE-2 del Sector SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO", que subsana al anteriormente mencionado.

3.- Que con fecha 14 de octubre de 2022 se ha emitido informe técnico con el siguiente tenor literal:

Se redacta el presente informe con forme al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe fue aprobado por pleno municipal de fecha 9 de diciembre de 2003, acuerdo publicado en el B.O.P. de 29 de enero de 2004 junto con sus Normas Urbanísticas (PGOU), así como a la Ley 7/221, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y del RD 2159/1978 por el que se aprueba el reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (RPU)

1º. Documento a informar:

Se me proporciona, por parte de los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, el PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2 DEL SECTOR SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO" redactado en julio de 2022 por la sociedad Buró4 Arquitectos, S.L.P.

El documento está sin visar y sin firma identificable. En todo caso, el visado de los documentos urbanísticos no es obligatorio conforme al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, ahora bien, en su defecto, se debe justificar la habilitación profesional del/los redactor/es.

2º. Antecedentes del sector SR-12 y la UE-2 de dicho sector:

En sesión plenaria municipal de 01/03/2006, se aprobó definitivamente el PLAN PARCIAL de ordenación del sector de suelo urbanizable SR-12, el cual fue redactado por el arquitecto D. Juan José Pérez Ojeda, con expediente de visado del COAS 09050/2004.

El Plan Parcial dividía el sector en dos unidades de ejecución, la UE-1 y la UE-2, cada una con sus propias determinaciones, y que serían desarrolladas de forma independiente.

Posteriormente, por resolución de alcaldía de fecha 29/09/2006, obtuvo Aprobación Definitiva el PROYECTO DE URBANIZACIÓN de la UE-2 del sector SR-12, redactado por el ICCP D. José María García Sancet, colegiado nº 15.156.

Conforme a los datos disponibles, las obras de urbanización llegaron a iniciarse, pero quedaron paralizadas en 2008 con un avance prácticamente insignificante.

Código Seguro De Verificación:	3Prkf41/udBFOPileLj3Tw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	10/11/2022 13:04:46
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 14:50:44
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3Prkf41/udBFOPileLj3Tw==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

Posteriormente, se aprobó la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU (AdP LOUA), en sesión plenaria de 26/03/2010, la cual no prevé la modificación del Plan Parcial del SR-12 vigente, manteniendo sus determinaciones tal y como se aclara en el apartado 3.1.2.1 de la AdP LOUA, manteniéndose su condición de suelo urbanizable ordenado y vigentes las determinaciones del Plan Parcial aprobado el 01/03/2006.

Por otro lado, está acordado entre el Ayuntamiento de MAIRENA DEL ALJARAFE, en calidad de administración actuante, y PROMOCIONES HABITAT, S.L.U, en su calidad de propietario mayoritario de la UE-2 del sector SR-12 con un 90,65%, aplicar el sistema de actuación por COMPENSACIÓN, sustituyendo la Junta de Compensación por Convenio de propietario único.

Está acordado entre el Ayuntamiento de MAIRENA DEL ALJARAFE, en calidad de administración actuante, y PROMOCIONES HABITAT, S.L.U, en su calidad de propietario mayoritario de la UE-2 del sector SR-12 con un 90,65%, aplicar el sistema de actuación por COMPENSACIÓN, y en base a este acuerdo presentan el Proyecto de Reparcelación objeto de este informe.

Se justifica la no obligatoriedad de constituir Junta de Compensación en base al artículo 103.7 de la LISTA, sustituyéndolo por Convenio de propietario único.

2º. Análisis del Proyecto de Reparcelación:

Se trata del Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del Plan Parcial SR-12 "Camino del Jardínillo".

La UE-2 es una de las dos unidades de ejecución en que el Plan Parcial dividió el sector para su desarrollo.

La UE 2 tiene una superficie de suelo de 77.837m², y una superficie de Sistemas Generales de 33.547m², lo que resulta un total de suelo de 111.384m².

Las determinaciones urbanísticas expuestas en el proyecto de Reparcelación se corresponden con las del Plan Parcial del sector SR-12 aprobado definitivamente en sesión plenaria de 01/03/2006, para la unidad de ejecución UE-2.

Los documentos incluidos en el P.R. son los siguientes:

- Memoria, que incluye, entre otros, ámbito reparcelable y su estructura de la propiedad, criterios de operaciones de reparcelación y valoración de gastos de urbanización.
- Fincas aportadas
- Fincas resultantes
- Valoración del aprovechamiento (*)
- Cuenta de liquidación provisional
- Planos
- Documentación acreditativa de titularidad

(*) A los efectos oportunos debo informar que la valoración del aprovechamiento ha sido realizada por la empresa Gloval valuation, S.A.U, inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España nº4311, no teniendo este técnico nada que objetar al respecto de la misma.

Desde el punto de vista técnico, el Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del Sector SR-12 se ajusta a las determinaciones del Plan Parcial del sector SR-12 vigente, y contiene los documentos e información preceptivos del RPU vigente.

Ahora bien, se han detectado una serie de errores o deficiencias, que, aún no suponiendo una alteración sustancial del documento, si entiendo deben ser corregidos o aclaradas previo a la siguiente aprobación de este Proyecto de Reparcelación.

Las deficiencias encontradas son las siguientes:

- En el cuadro de Aprovechamiento de la página 10, existe un error en las unidades de Aprovechamiento de la UE-2, son 54.744UA y no 54.743UA.
- En el cuadro de aprovechamientos resultantes de la página 28, las cantidades totales de la última fila no son las correctas del sumatorio del resto de filas.
- En el cuadro de Cesiones de la página 83, aparecen erróneamente 6.051m² de superficie de cesión de Espacios Libres

Código Seguro De Verificación:	3Prkf41/udBFOPileLj3Tw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	10/11/2022 13:04:46
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 14:50:44
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3Prkf41/udBFOPileLj3Tw==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

públicos, mientras que la correcta es de 6.846m². Parece que no se ha sumado las dos parcelas de 397m² y 398m².

Por último, he de informar que existe una importante diferencia de criterios en la determinación del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las obras de urbanización, entre este proyecto de Reparcelación y el Proyecto de urbanización, por un lado, el documento originario y aprobado definitivamente el 29/09/2006, y por otro el documento de Adaptación a normativa del Proyecto de urbanización registrado en el Ayuntamiento para su tramitación correspondiente, presentando cada uno de ellos un importe diferente:

- Proyecto de Reparcelación 2.650.000,00€
- Proyecto de Urbanización 2006 3.768.438,81€
- Adaptación da Normativa del P.U. : 1.945.618,65€

Se deberá unificar criterios y determinar el PEM a incluir en el Proyecto de Reparcelación y en particular en la cuenta de liquidación provisional del mismo, debiendo coincidir con el que se establezca en el documento de Adaptación a normativa del Proyecto de Urbanización.

4º. Conclusión:

Una vez analizado el documento proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución UE-2 del sector SR-12 "camino del Jardinillo", redactado por el arquitecto BURÓ 4 ARQUITECTOS, S.L.P. en julio de 2022, concluyo que:

PRIMERO.- Procede, si así se estima, la Aprobación Inicial del mismo considerando su contenido documental completo y correcta la equidistribución de cargas y beneficios.

SEGUNDO.- Previo a la Aprobación definitiva deberán subsanarse las erratas numéricas contempladas en el apartado anterior de este informe, no siendo las mismas sustanciales al no alterar el objeto del documento.

4.- Que se ha emitido informe jurídico al respecto que consta en el expediente.

6.- Que se ha emitido informe jurídico al respecto que consta en el expediente.

7.- El Sr. Gerente informa favorablemente y formula propuesta al Consejo de Gobierno de la GMU con fecha 14 de octubre de 2022.

8.- El Consejo de Gobierno de la G.M.U., en sesión celebrada el 17/10/2022, acordó proponer al Sr. Alcalde proceda a aprobar inicialmente, CON DETERMINACIONES, el Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del SR-12 "Camino del Jardinillo" del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primero.- El pasado 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que vino a derogar la Ley 7/2020 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que era la norma que regulaba hasta ese momento la actividad urbanística en nuestra Comunidad Autónoma.

Como ya se ha puesto de manifiesto en el informe jurídico emitido en relación al Establecimiento del Sistema y de las Bases de Actuación de esta unidad de ejecución, la LISTA apuesta por la flexibilización y simplificación de los procedimientos, e introduce la modalidad simplificada para la gestión de este sistema de actuación, en el que la iniciativa del establecimiento del sistema la tienen las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, que podrán solicitar a la Administración la aprobación de ésta por procedimiento simplificado, sin necesidad de constituir Junta.

Por tanto, en base a esta habilitación legal, se ha aportado por los promotores de esta actuación bases, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización de la UE-2 del SR-2.

Segundo.- El presente proyecto de reparcelación contiene las determinaciones previstas en los artículos 172 y 173 del Reglamento de Gestión Urbanística de aplicación en Andalucía en virtud de lo que establece la Disposición Transitoria Séptima de la LISTA, con descripción de las propiedades antiguas, de sus cargas y gravámenes y demás derechos que le afectan, habiendo sido correctamente solicitado su traslado a las fincas de resultado.

Código Seguro De Verificación:	3Prkf41/udBFOPileLj3Tw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	10/11/2022 13:04:46
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 14:50:44
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3Prkf41/udBFOPileLj3Tw==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

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

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

Con carácter previo, y como operaciones jurídicas complementarias, en virtud de lo que establece el artículo 8.2 del Real Decreto 1093/97 se va a inscribir los excesos y defectos de cabida que en el mismo proyecto de reparcelación se describen.

Igualmente, tal y como se establece en las Bases de Actuación del UE-2 del SR-12, en el presente proyecto se ha recogido el derecho de algunos propietarios que no alcanzan el 20 por 100 de la parcela mínima edificable, que la afectación se sustituya por una indemnización en metálico. La misma regla se ha aplicado cuando los excesos a que se refiere el párrafo anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

Así pues, el presente proyecto de reparcelación se entiende correcto en cuanto a su contenido conforme al artículo 92.2 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, ajustándose a lo establecido en el artículo 82 del RGU, a fecha de hoy aplicable, tal y como hemos dicho.

Igualmente se aportan las georreferencias de las fincas de resultado.

No obstante, consideramos que antes de la aprobación definitiva deberán subsanarse las siguientes deficiencias.

- Deberá cancelarse la hipoteca del Banco Pastor que pesa sobre las fincas registrales 27.984 y 32.295
- El titular/es que consten en cada una de las fincas de origen del proyecto de reparcelación deberá coincidir con el titular/es registral/es
- Deben georreferenciarse las fincas de origen y las fincas que se vean afectadas por operaciones complementarias previas.

Tercero.- La aprobación del presente proyecto de reparcelación determina, conforme al artículo 92 de la LISTA, la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas los terrenos y las fincas de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afección a los usos previstos en el planeamiento, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema de compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal, siendo además el instrumento que tiene por finalidad materializar la transformación jurídica del suelo.

Igualmente, determinará la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas.

Cuarto. Tal y como ya hemos anunciado, la modalidad simplificada lleva consigo la tramitación conjunta de Bases, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Por lo que, al igual que ocurre con el Establecimiento del Sistema y de las Bases, habrá de someterse a la consideración del Consejo de Gobierno de la GMU, según señalan los Estatutos de la misma y la posterior aprobación inicial por el Alcalde, al amparo de lo previsto en el artículo 21 de la Ley Reguladora de la Bases de Régimen Local.

El artículo 103 de la LISTA se refiere expresamente al procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación, aunque en este caso, lo hace con referencia a la aprobación por la Junta de Compensación, señalando que la ratificación por el Ayuntamiento solo podrá ser denegada por razones de estricta legalidad.

Nada dice ese artículo respecto al procedimiento en la modalidad simplificada, defiriéndolo al desarrollo reglamentario de esta Ley. Solo el artículo 92 de la LISTA cuando se refiere a la reparcelación indica *“El trámite de información pública se practicará de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados.*

Así pues, reiteramos que procede someter a la consideración del Consejo de Gobierno de la GMU este proyecto (junto a las Bases de Actuación y al Proyecto de Urbanización) para que formule propuesta de aprobación por el

Código Seguro De Verificación:	3Prkf41/udBFOPileLj3Tw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	10/11/2022 13:04:46
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 14:50:44
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3Prkf41/udBFOPileLj3Tw==		





AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE
ORDENACION DEL TERRITORIO
SERVICIOS GENERALES

Sr. Alcalde.

Se someterá a información pública y notificación personal a los titulares de bienes y derechos afectados para que puedan formularse las alegaciones que se estimen convenientes.

En el trámite de información pública del presente proyecto de reparcelación deberá notificarse al acreedor/es hipotecario/s de las fincas sobre la que pese/n esta/s carga/s.

Trascurrido este plazo e informadas las alegaciones presentadas, se someterá a la consideración del Consejo de Gobierno de la GMU para su aprobación definitiva.

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

Quinto.- Con carácter previo a la aprobación definitiva del este proyecto de reparcelación deberá haberse aprobado por el Pleno de Corporación el Convenio Urbanístico para cambio de sistema de actuación.

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

HE RESUELTO:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente, con determinaciones, el Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del SR-12 "Camino del Jardinillo" del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, debiendo subsanarse para la aprobación definitiva las deficiencias puestas de manifiesto en el cuerpo de esta Resolución.

Antes de la aprobación definitiva del presente proyecto de reparcelación, deberá haberse aprobado por el Pleno de Corporación el Convenio Urbanístico para cambio de sistema de actuación.

SEGUNDO.- Ordenar se proceda a la apertura de información pública por plazo de un mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Tablón de anuncios, así como en la página Web y Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

TERCERO.- Ordenar se proceda a dar traslado del Acuerdo adoptado a los interesados.

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

(Firmado electrónicamente de conformidad con la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza)

Código Seguro De Verificación:	3Prkf41/udBFOPileLj3Tw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Conde Sanchez	Firmado	10/11/2022 13:04:46
	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	10/11/2022 14:50:44
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/3Prkf41/udBFOPileLj3Tw==		

