

D^a M^a ROSA RICCA RIBELLES, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR.

CERTIFICO: Que la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** celebró Sesión Ordinaria, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, Don Juan Salado Ríos, el día **29 de Octubre de 2.021**, en la que conoció de asuntos de su competencia, en virtud de delegación expresa del Sr. Alcalde, entre otros, adoptó el acuerdo que copiado a la letra dice como sigue:

8.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN ÁMBITO SAJARDINES II (MODIFICADO).

Resultando que con fecha 17 de Agosto de 2021, la Junta de Gobierno Local aprobó definitivamente el Convenio de Gestión Urbanística ámbito “Los Sajardines”.

Resultando que con fecha 22 de Marzo de 2019, RS 1533, se solicitó al Registro de la Propiedad Certificación de dominios y Cargas, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 del Real Decreto 1093/97 de la Finca Registral numero 7086.(Referencias catastrales 41087A024001050000FB Y 7995201QB4379N0001OF).

Visto el Proyecto de Proyecto de Reparcelación ámbito Sajardines II,, promovido por la Entidad Navarro Mariscal SL y redactado por el Arquitecto D. Fernando Valdés Morillo, con fecha firmado el 27 de Octubre de 2021

Visto el Informe emitido por la secretaria General, de fecha 6 de Agosto de 2021 que obra en el expediente, así como el emitido por el Arquitecto Municipal cuyo contenido literal es el siguiente:

“Objeto:PROYECTO DE REPARCELACIÓN ÁMBITO SAJARDINES II (MODIFICADO)

Promotor:NAVARRO MARISCAL SL

Redacción:D. Fernando Valdés Morillo. Arquitecto.

Se realiza el presente informe complementario al emitido al de fecha de 20 de noviembre de 2018 y 07 de mayo de 2021, con el fin de la ratificación y actualización del contenido de los mismos.

01.- Identificación

Con fecha 13 de noviembre de 2018 se presenta para su sometimiento a aprobación el documento de PROYECTO DE REPARCELACIÓN “LOS SAJARDINES II promovido por NAVARRO MARISCAL SL, y redactado por D. Fernando Valdés Morillo, arquitecto.

02.- Planeamiento vigente

Planeamiento municipal vigente de aplicación:

- *Normas Subsidiarias municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16/12/1982 y sus posteriores innovaciones de planeamiento (NNSS)*
- *PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL de las Normas Subsidiarias a la LOUA aprobado definitivamente por el Pleno el 2 de febrero de 2010, publicado en el BOP el 7 de junio de 2010. (PAP)*

El ámbito se corresponde con un ámbito suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, la cuál

Código Seguro De Verificación:	D0nZacY6iJg3n9wR/iV8XQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	17/11/2021 10:52:45
	Juan Salado Ríos	Firmado	12/11/2021 14:07:54
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/D0nZacY6iJg3n9wR/iV8XQ==		



viene definida en las citadas NNSS, no incluido en una Unidad de Ejecución.

Los parámetros de ordenación se incluyen en el documento de PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL (PAP) para ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PROPUESTO POR EL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN A LA LOUA QUE DISPONÍAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL DOCUMENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES Los Sajardines II “ Unidad A5”

03.- Objeto del documento.

El objeto del documento es la reestructuración de las fincas incluidos en el ámbito de “Sajardines II” definida en las NNSS, y cuyos parámetros urbanísticos incluye el PAP, mediante la distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y su ejecución, a través del presente documento de equidistribución.

04.- Iniciativa

La iniciativa corresponde a la promoción privada, por la parte citada, NAVARRO MARISCAL SL. En el expediente consta la siguiente documentación relacionada:

- Justificación del abono de las tasas
- DNI de D. José Manuel Navarro López
- Copia de la Escritura de Constitución de Compañía Mercantil de Responsabilidad Limitada denominada “NAVARRO MARISCAL SL”. Dicha documentación ha sido actualizada mediante la nueva aportación de escrituras de fecha de 22/10/2020 con los correspondientes acuerdos de la Sociedad Mercantil en relación a sus Administradores, siendo todo ello para la firma del convenio urbanístico.
- Nota Simple Registral actualizada correspondiente a octubre de 2021 de la finca nº 7086, coincidente con el ámbito, de titular NAVARRO MARISCAL SL

La redacción del documento modificado se atribuye a D. Fernando Valdés Morillo, arquitecto. El documento no se encuentra firmado en su entrega, produciéndose su firma para la presente aprobación, constando a su vez la siguiente documentación:

- Certificado de colegiación del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla de fecha 29 de octubre de 2018 de D. Fernando Valdés Morillo
- Certificado de Seguro de Responsabilidad Civil de fecha 29 de octubre de 2018 correspondiente al año 2018 D. Fernando Valdés Morillo

05.- Contenido del documento.

Se expone en un único documento que incluye Memoria, Planos y Anexo, con el siguiente contenido:

Memoria

1. IDENTIFICACIÓN. OBJETIVOS CRITERIOS
 2. ANTECEDENTES. BASES LEGALES.
 3. REDACCIÓN
 4. DOCUMENTOS DEL PLAN.
- ANEXO. FUNDAMENTACIÓN LEGAL
DOCUMENTO I. FINCAS APORTADAS
DOCUMENTO II. FINCAS RESULTANTES
DOCUMENTO III. PLANOS

El contenido del documento debe ajustarse a lo expresado en el art. 82 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 32888/1978, de 25 de agosto).

Código Seguro De Verificación:	D0nZacY6iJg3n9wR/iV8XQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	17/11/2021 10:52:45
	Juan Salado Ríos	Firmado	12/11/2021 14:07:54
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/D0nZacY6iJg3n9wR/iV8XQ==		



- Memoria: Se incluye memoria con el alcance anteriormente expuesto
- Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho: Se definen Navarro Mariscal SL como 100% del dominio
- Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios: En relación a este punto, se expresa lo siguiente.
 - El Proyecto contempla la reparcelación en ocho parcelas de uso residencial vivienda de tipología unifamiliar pareada de parcelas entre 689,17m²s y 790,56 m²s, y edificabilidad de 162,91 m²t cada una; una parcela de viario de 785,38m²s, y una superficie de zona verde de 2.219,06 m²s
La superficie del ámbito es de 8.926,61 m²s según levantamiento topográfico (difiere de la registral- 9.051,25- y de planeamiento- 9.905,17-, siendo algo menor en una diferencia inferior al 1,5% que no se considera sustancial)
 - En relación con la cesión del 10% de Aprovechamiento medio, se determina la monetarización del aprovechamiento, valorándose el mismo en un importe de 19.780,20 €

Valor de repercusión

Valor de venta	1.523,64	€/m ² t (*)
Coficiente de ponderación	1,40	
Valor de construcción	842,33	€
Valor de repercusión	245,98	€/m ² t

Valor de construcción

Módulo construcción	596	€/m ² t
P.E.M.	137,08	€
G.G.+B.I.	26,05	€
Presupuesto contrata	163,13	€
Honorarios técnicos (6%)	8,22	€
Impuestos, licencias, tasas (4%)	5,48	€
Notaría (2%)	2,74	€
Registro de la Propiedad (2%)	0,52	€
Otros gastos (5%)	8,16	€
Financieros (4%)	5,48	€
Total costes	193,74	€
Valor de construcción	842,33	€/m ² t
Valor del suelo (VS)	56,58	€/m ² s

Código Seguro De Verificación:	D0nZacY6iJg3n9wR/iV8XQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	17/11/2021 10:52:45
	Juan Salado Ríos	Firmado	12/11/2021 14:07:54
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/D0nZacY6iJg3n9wR/iV8XQ==		



Valoración parcela (a)	56,58 €
Coste UUA sin urbanizar	56,58 €
Coste Urbanización UUA	81,96 €
Total urbanizada	138,54 €
Cesión 10% UUA	132,26
Valoración	18.322,69 €

Se comprueba por tanto que el valor definido en el proyecto es superior al estimado en el presente informe, por lo que se asume como válido el valor de 19.780,20 € para la monetarización económica referida, que deberá acompañarse de resolución motivada conforme a lo estipulado en el art.54 LOUA.

Este valor resulta inferior al obtenido en el año 2018 dado el incremento de los costes de construcción (conforme a los datos obtenidos del COAS) que no ha venido acompañado de un incremento de los valores de venta.

- *En relación con la cesión de espacio libre, el documento ajusta la superficie de espacio libre hasta 2.219,06 m²s, definiéndola como finca ZVC y adjudicándola al Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, sin asignación de edificabilidad.*
- *Se comprueba que existe una línea eléctrica que atraviesa la parcela de espacio libre, así como las fincas 1 a 4. Dado que no se reserva vial donde se incluya su trazado, el Proyecto de Urbanización debe dejar libre de carga de esta línea a las futuras parcelas.*

En este sentido, se incorpora al expediente planos del proyecto en tramitación de la compañía ENDESA por el que se procede al soterramiento de dicha línea y su canalización subterránea, eliminándose la citada servidumbre. De este modo, el futuro proyecto de urbanización deberá incorporar esta canalización prevista de la infraestructura de electricidad, procediendo, en su caso, a la pavimentación de la superficie sobre la misma.

- *Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan: No se contemplan, si bien el documento no refiere en ningún apartado.*
- *Cuenta de liquidación provisional: el redactor la justifica únicamente en base a estimación.*

06.- Determinaciones

- *Respecto de las fincas originarias.*

No resultan incidencias, al ser menor la superficie topográfica que determina la realidad física existente a la definida registralmente o en planeamiento, con una diferencia que no resulta significativa y que no se traduce en modificación de los parámetros urbanísticos en ningún caso.

- *Respecto de las fincas resultantes*

El ámbito de dichas parcelas no se encuentra incluido dentro del Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico de Sanlúcar la Mayor. No se encuentra afectado asimismo por ningún Bien de Dominio Público o afección.

07.- Tramitación

Código Seguro De Verificación:	D0nZacY6iJg3n9wR/iV8XQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	17/11/2021 10:52:45
	Juan Salado Ríos	Firmado	12/11/2021 14:07:54
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/D0nZacY6iJg3n9wR/iV8XQ==		



Procede la tramitación conforme a lo estipulado en el art.101 LOUA.

En el expediente se ha incluido resolución motivada conforme al art.54 LOUA para el abono a la Administración del valor en metálico de la cesión de aprovechamiento medio.

Con fecha de 17 de agosto de 2021 se aprobó definitivamente el Convenio de Gestión Urbanística "Los Sajardines II" correspondiente al presente Proyecto de Reparcelación, habiéndose procedido a su firma el 19 de octubre del presente 2021.

08.- Conclusiones

En base a lo anterior, se informa favorablemente el PROYECTO DE REPARCELACIÓN "SAJARDINES II", para su aprobación.

En este sentido, se reitera lo informado favorablemente en fecha de noviembre de 2018 y mayo de 2021 para el Proyecto de Reparcelación Sajardines II, complementándose con el contenido del presente informe."

Visto cuanto antecede, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de todos sus miembros integrantes, adopta los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación ámbito Sajardines II, promovido por la Entidad Navarro Mariscal SL y redactado por el Arquitecto D. Fernando Valdés Morillo, firmado el 27 de Octubre de 2021.

SEGUNDO.- Publicar dicho acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación, el Tablón de Edictos Municipal, Portal de Transparencia, Sede Electrónica y notificación individualizada a todos los afectados otorgándoles audiencia por plazo de un mes.

TERCERO.- Solicitar una prórroga de la nota marginal, expedida por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor nº 1, remitida con RE nº 1533, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.2 del RD 1093/1997, al establecer que la nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.

CUARTO.- Notifíquese a la sociedad promotora, a los interesados, a los Servicios Técnicos Municipales, a la Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente, a la Intervención Municipal de Fondos y a la Delegación de Hacienda.

Concuerda a la letra con el original a que me refiero y para que así conste de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, y con la salvedad prevista en el Art. 206, del Reglamento de O.F.R.J. de las Entidades Locales, de 28 de Noviembre de 1.986, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente, expido el presente en Sanlúcar la Mayor.

Vº. Bº
El Alcalde,
Fdo: Juan Salado Ríos

La Secretaria General,

Código Seguro De Verificación:	D0nZacY6iJg3n9wR/iV8XQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	17/11/2021 10:52:45
	Juan Salado Ríos	Firmado	12/11/2021 14:07:54
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/D0nZacY6iJg3n9wR/iV8XQ==		

