

ANUNCIO.

APROBACIÓN DEFINITIVA PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO MUNICIPAL POR PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA (EXPTE. 2026/ADQ_01/000001).

Por el presente edicto se hace público que, mediante Decreto de Alcaldía nº 1085/2026, 12 de septiembre, ha sido aprobado definitivamente el proyecto de expropiación por procedimiento de tasación conjunta para la obtención de la superficie colindante al Cementerio Municipal, con destino a su ampliación, prevista en la Modificación Parcial nº 5 del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias SGEQ3 Cementerio Municipal, aprobada definitivamente el 8 de febrero de 2013 (Resolución de 22 de marzo de 2013, BOJA nº 62 de 2 de abril de 2013), cuya aprobación conllevó la declaración de utilidad pública. Dicho Decreto dice como sigue:

“Con fecha 19/11/2025, los Servicios Técnicos Municipales emitieron informe basado en el recuento de unidades de enterramiento del Cementerio facilitado por el encargado del Cementerio Municipal.

Ante la inminente saturación del recinto en el plazo estimado de un año, en dicho informe se propone la expropiación forzosa de los terrenos colindantes con carácter urgente para su destino a la ampliación del Cementerio Municipal, de conformidad con la Modificación Puntual N.º 5 del PGOU.

Considerando que la superficie a obtener se encuentra calificada como Sistema General de Equipamientos (suelo clasificado Sistema General) “SGEQ3B Ampliación Cementerio Municipal”, teniendo una superficie de 2.748,50 m² según las determinaciones del documento de Modificación Parcial nº 5 del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias SGEQ3 “Cementerio Municipal”, aprobado definitivamente el 8 de febrero de 2013 (Resolución de 22 de marzo de 2013, BOJA nº 62 de 2 de abril de 2013), que prevé que la obtención de los terrenos será mediante convenio o, en su defecto, la expropiación.

Intentada la adquisición de los terrenos conforme a la legislación patrimonial, por Resolución de Alcaldía n.º 1565/2025, de 15 de diciembre, hubo de declararse resuelto dicho procedimiento por causa imputable a la propiedad, consistente en falta de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Resultando por tanto manifiesta la necesidad de obtener la superficie colindante al Cementerio Municipal, que responde a los siguientes datos:

Dirección	Polígono 30, parcela 12 Las Tizas
Referencia Registral	Finca n.º 6902 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Sanlúcar la Mayor (Inscripción 1, de 21/02/2012. Folio 153, Libro 153, Tomo 1277).
Referencia Catastral	41087A030000120000FT
Superficie de obtención	2.748,50 m ² s

Iniciado el expediente y realizada la tramitación establecida en la normativa aplicable, que ha quedado plasmada mediante la incorporación de la siguiente documentación:

- Providencia de Alcaldía de fecha 23/02/2026 por la que se solicita informe de Secretaría sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir para la expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta de la superficie colindante al Cementerio Municipal.
- Informe de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir, de fecha 23/02/2026.
- Providencia de Alcaldía de fecha 24/02/2026, por la que se requiere de los Servicios Técnicos municipales la redacción del correspondiente proyecto de expropiación.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	1/17



- Proyecto de Expropiación Forzosa de finca destinada a ampliación de Cementerio Municipal, redactado por los Servicios Técnicos con fecha 24/02/2026.

- Informe de fiscalización favorable, emitido por la Intervención municipal con fecha 20/03/2026.

- Decreto de Alcaldía núm. 290/2026, de 01/04/2026, por el que se aprueba inicialmente el proyecto de expropiación por procedimiento de tasación conjunta para la obtención de la superficie colindante al Cementerio Municipal, con destino a su ampliación.

- Información pública por un plazo de un mes mediante la publicación de los correspondientes anuncios en el tablón de edictos y portal de transparencia de la sede electrónica del Ayuntamiento (14/04/2026) y Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla (n.º 74, de fecha 20/04/2026), para que quienes pudieran resultar interesados formularan las observaciones y reclamaciones que estimaran pertinentes, en particular en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

- Notificación individual del acuerdo de aprobación inicial a las personas identificadas en el proyecto de expropiación como titulares de bienes y derechos, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que pudieran formular alegaciones en el plazo de un mes, contado desde la fecha de notificación.

- Certificado de Secretaría de fecha 24/06/2026, en el que se acredita la recepción de escrito de alegaciones a la aprobación inicial del Proyecto de Expropiación Forzosa para la ampliación del Cementerio Municipal presentado en nombre y representación del interesado por D. xxxxxxxxxxxxxxxxx (R.E. núm. 4174, de fecha 06/05/2026).

- Decreto de Alcaldía n.º 769/2026, de 26/06/2026, por el que, a la vista del escrito de alegaciones y ante la necesidad de aclarar determinados extremos contenidos en el mismo con carácter previo a la resolución del expediente, se adoptaron los siguientes acuerdos:

“PRIMERO.- Requerir a la propiedad para que en el plazo de diez días hábiles contados a partir del siguiente al de la notificación del presente acuerdo aporte:

- Acreditación, en su caso, de la representación respecto de Dña. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx..

- El contrato de arrendamiento de la finca e instalaciones con D. xxxxxxxx y D. xxxxxxxxxxxxxxxx, así como demás documentación acreditativa del derecho que tales personas en su caso ostenten sobre ella.

- Aclaración de si solicitan o no la expropiación del resto de la finca, articulando y motivando correctamente su petición.

SEGUNDO.- Notificar individualmente el Decreto de Alcaldía núm. 290/2026, de 01/04/2026, por el que se aprobó inicialmente el proyecto de expropiación por procedimiento de tasación conjunta para la obtención de la superficie colindante al Cementerio Municipal, con destino a su ampliación, a D. xxxx y D. xxxxxxxxxxxxxxxx, con traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que aporten la documentación justificativa de sus derechos y puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la notificación del presente acuerdo.

TERCERO.- Suspender el plazo máximo legal para resolver el presente procedimiento y notificar la resolución por el tiempo que medie entre la notificación del presente acuerdo y la aportación de la documentación especificada en los apartados primero y segundo de la presente Resolución, al amparo del artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CUARTO.- Notificar la presente resolución a los interesados.”

- Certificado de Secretaría de fecha 25/08/2026, en el que se acredita la recepción, durante el plazo concedido, de los siguientes documentos:

- Escrito presentado en nombre y representación de D. xxxxxxxxxxxxx por D. xxxxxxxxxxxxx con fecha 10/07/2026 (RE 6182) (2026/PES_02/000838), al que adjunta contrato de arrendamiento.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	2/17



· Escrito de alegaciones presentado por D. xxxxxxxxxxxxxx en calidad de arrendatario de la finca con fecha 20/07/2026 (RE 6365) (2026/OSE_01/000035), al que adjunta contrato de arrendamiento.

A la vista de las alegaciones presentadas al expediente expropiatorio, se ha emitido por los Servicios Técnicos informe de fecha 25/08/2026, del siguiente tenor literal:

"INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS"

Asunto: OBTENCIÓN DE PARCELA DESTINADA A CEMENTERIO MUNICIPAL

Ref.: 2026/ADQ_01/000001

INFORME A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

1. Objeto

Se realiza el presente informe en relación a las alegaciones presentadas en relación al procedimiento de aprobación del PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO MUNICIPAL POR PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA de fecha 24/02/2026 elaborado por el presente técnico, Arquitecto Municipal colegiado COAS 4834

Dicho documento se redacta en cumplimiento del planeamiento general vigente, y en concreto a la Modificación Parcial nº 5 del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias SGEQ3 que determina las condiciones definidas para la ejecución de esta obtención, justificada en la necesidad de ampliación del cementerio municipal.

De la valoración de la parcela de superficie **2.748,50m2s** y los bienes en ella existentes se obtiene un importe estimado de cuarenta y seis mil seiscientos treinta y cinco euros y ochenta y cuatro céntimos (**46.635,84 €**).

2. Antecedentes

Constan en el expediente la realización de los siguientes trámites (por orden cronológico):

- Decreto de Alcaldía núm. 290/2026, de 01/04/2026, por el que se aprobó inicialmente el proyecto de expropiación por procedimiento de tasación conjunta para la obtención de la superficie colindante al Cementerio Municipal, con destino a su ampliación.

- Realizado el trámite de notificaciones e información pública, cuya práctica queda acreditada en el expediente: Escrito de alegaciones a la aprobación inicial del Proyecto de Expropiación Forzosa para la ampliación del Cementerio Municipal presentado en nombre y representación del interesado por D. Juan de Dios Perea Atienza (R.E. núm. 4174, de fecha 06/05/2026), al que adjunta informe de valoración de fecha 13 de enero de 2026 (nótese anterior al proyecto de expropiación)

- Decreto de Alcaldía n.º 769/2026, de 26/06/2026, por el que, a la vista de la existencia de otros posibles interesados en el expediente y ante la necesidad de aclarar determinados extremos contenidos en el escrito de alegaciones presentado, se acordó:

· Requerir a la propiedad para que en el plazo de diez días hábiles aportara el contrato de arrendamiento de la finca e instalaciones con D. xxxxxxxxxxxx y D. xxxxxxxxxxxx, así como demás documentación acreditativa del derecho que tales personas en su caso ostenten sobre ella. Igualmente se requirió aclaración de si solicitan o no la expropiación del resto de la finca por cuanto el informe de valoración aportado se refiere a la totalidad de la finca, articulando y motivando correctamente su petición.

· Notificar el Decreto de Alcaldía núm. 290/2026, de 01/04/2026, por el que se aprobó inicialmente el proyecto de expropiación a D. xxxxxxxxxxxx y D. xxxxxxxxxxxx, con traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que aportaran la documentación justificativa de sus derechos y formularan alegaciones que estimaran oportunas en el plazo de un mes.

Dentro del plazo concedido por la Resolución n.º 769/2026, de 26/06/2026, fue presentada la siguiente documentación:

- Escrito presentado en nombre y representación del interesado por D. xxxxxxxxxxxx con fecha 10/07/2026 (RE 6182) (2026/PES_02/000838) en respuesta al requerimiento efectuado, al que adjunta contrato de arrendamiento.

- Escrito de alegaciones presentado por D. xxxxxxxxxxxx en calidad de arrendatario de la finca con fecha 20/07/2026 (RE 6365) (2026/OSE_01/000035)

3. Análisis e Informe de las alegaciones presentadas

Por el presente, se procede a informar las alegaciones presentadas:

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	3/17



Escritos presentados por la propiedad con fecha 06/05/2026 (RE 4174) (2026/PES_02/000558) y fecha 10/07/2026 (RE 6182) (2026/PES_02/000838).

La alegación presentada no está de acuerdo con la valoración de la finca por parte de la Administración, aportando informe a tal efecto para impugnar la misma.

Documentación aportada: INFORME - VALORACIÓN DE UNA FINCA EN "LAS TIZAS" T. M. SANLÚCAR LA MAYOR. PROVINCIA DE SEVILLA suscrito por P.J.R.G. Arquitecto Colegiado Nº 5401 (C.O.A.S.) y M.C.C. Colegiado Ingeniero Agrícola Nº 2.032 (C.O.I.T.A.N.D) de 13/01/2026.

El informe aporta una valoración de novecientos cuarenta mil cuatrocientos tres euros con setenta y dos céntimos (940.403,72 €). La obtención de dicho importe se basa en las siguientes premisas:

- La determinación de una superficie expropiable de 4.976 m² (en vez de la prevista de 2.748,50m2s)
- La valoración de la finca como suelo urbano, con asignación de usos, aprovechamientos y edificabilidades, como expectativas urbanísticas
- La exclusión u omisión de las afecciones de la parcela derivadas de la legislación sectorial (principalmente la del propio cementerio anexo, que excluye toda posibilidad de construcción o uso)

Planeamiento urbanístico de aplicación. Situación urbanística: Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de diciembre de 1982 (NNSS) y sus documentos de desarrollo. PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, aprobado definitivamente por Pleno Municipal el 2 de febrero de 2010, publicado en el BOP el 7 de junio de 2010. Modificación Parcial nº 5 del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias SGEQ3 "Cementerio Municipal, aprobado definitivamente el 8 de febrero de 2013 (Resolución de 22 de marzo de 2013, BOJA nº 62 de 2 de abril de 2013).

Análisis de las alegaciones y documentación

Respecto de la superficie. La determinación de una superficie expropiable de 4.976 m² correspondiente al total de la finca, en vez de la prevista de 2.748,50m2s, correspondiente al ámbito previsto en el planeamiento vigente

Refiere el alegante en cuanto a su superficie, "(...) no se ha llevado a cabo levantamiento topográfico alguno por parte de este técnico", por lo que nos remitiremos a la superficie recogida por la Dirección General de Catastro, es decir, 4.976 m²

En este sentido se expresa que sí se ha realizado levantamiento topográfico de la finca como recoge el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 05/02/2026, con el fin de verificar las superficies registrales. No obstante lo anterior, como se ha indicado, el proyecto de expropiación viene justificado en cumplimiento del planeamiento urbanístico, el cual prevé únicamente la superficie necesaria para la ampliación del cementerio municipal conforme a la legislación vigente (reglamento de Policía Mortuoria) que contempla las ampliaciones de éstos como la superficie destinada a los enterramientos previstos en un periodo de 25 años.

El procedimiento expropiatorio tiene base urbanística y por tanto limita su superficie a la definida en el planeamiento urbanístico de aplicación directa, considerándose así que no quedaría justificada ampliar el ámbito de la expropiación urbanística del resto de finca (consistente en el 44,65% restante) dado que el planeamiento, que no fue objeto de alegación en su periodo de información pública, no lo preveía, justificando su contenido y ámbito de actuación en la superficie necesaria para el proyecto de nuevo cementerio en base a la reglamentación prevista, de manera objetiva.

El hecho de que el alegante, para la mera valoración de los suelos, casi duplique su superficie otorgándole la categoría de suelo urbano al resto de la finca que se encuentra clasificada en el planeamiento vigente como suelo rústico protegido carece de justificación alguna. Es decir, el alegante, sin que justifique la necesidad y por el mero valor de proximidad, incorpora una superficie casi igual a la expropiada, otorgándole de manera discrecional la clasificación de suelo urbano, cuando en el planeamiento se definen estos suelos como suelo no urbanizable de especial protección (suelo rústico) careciendo de urbanización alguna.

No se encuentra en la alegación solicitud de que se incluya la superficie del resto de la finca en la expropiación, y únicamente se incluye a efectos de valoración, con un valor absolutamente ficticio que en ningún caso refleja el planeamiento¹.

Ante la necesidad de aclarar este extremo, mediante Decreto de Alcaldía n.º 769/2026, de 26 de junio, se requirió a la propiedad para que aclarara si solicitan o no la expropiación de la parte de finca que no es objeto de expropiación, articulando y motivando correctamente su petición.

Con fecha 10/07/2026 (RE 6182) se presentó escrito por la propiedad por el que, en relación al requerimiento efectuado, solicita la expropiación de la totalidad de la finca "dada (sic) que no tendría ya sentido su uso" y se ratifica en la impugnación de la valoración aportada. Asimismo, se aportaba contrato de arrendamiento de la finca a D. xxxxxxxxxxxx y D. xxxxxxxxxxxx con destino a la explotación agrícola y ganadera.

En relación con la posibilidad de la expropiación total de la finca, como se ha expuesto:

- El alegante no motiva las razones por las que ya no tendría sentido el uso del resto de finca.
- La presente expropiación tiene su base en el planeamiento urbanístico, y en concreto en la Modificación Parcial tramitada a tal efecto. Dicha modificación justifica la superficie necesaria para la ampliación del cementerio. En este sentido, el actual alegante no presentó ninguna documentación o escrito con pretensión de que la finca fuera calificada en su totalidad, y no parte de ella.

¹ Se desarrolla en el punto posterior

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	4/17



En cualquier caso, para determinar la posibilidad de que el resto de la finca quedara inservible, se analizan a continuación los usos allí existentes y la superficie restante.

- La actual nave carece de uso alguno o licencia de actividad declarada, no siendo además éste posible dada su actual afección debido al cementerio municipal anexo.

- Solicitado a tal efecto, consta informe de la Oficina Comarcal Agraria (OCA) con el siguiente contenido:

Le informo que tras la consulta de la base de datos informática SIGGAN (Sistema Integrado de Gestión Ganadera), consta en el Registro de Explotaciones Ganaderas (REGA) una explotación Equina próxima a la parcela indicada con las siguientes características

Cod Explotación: xxxxxxxxxxx LAS TIZAS. Fecha de alta 15/11/2006.

- Dirección: PERIFERIA CEMENTERIO

- TIT: -

- Clasificación Zootécnica: EXPLOTACIONES NO COMERCIALES (<5UGM)

Por tanto consta únicamente una **explotación no comercial de menos de 5 unidades** de equinos. La superficie restante de la parcela es de 2.228 m²s, correspondiente a entre 400 y 500 m² por animal. No se considera que quede por tanto el resto de finca inservible para el uso de mera permanencia de animales (explotación no comercial) que consta en la actualidad.

Relacionado con lo anterior, la alegación presentada posteriormente por la parte arrendataria insiste en la necesidad de tener un espacio para dichos animales por carecer de alternativa². Ante esto, parece que la posible ampliación del ámbito expropiatorio podría producir un perjuicio a dicha parte.

Es por ello, que al no considerarse imprescindible para el fin previsto por las razones expuestas, y no quedar inservible, se considera que no debe ampliarse el ámbito expropiatorio, permaneciendo la superficie actual.

Respecto de la consideración de la finca como suelo urbano y su valoración como suelo urbanizado y no conforme a la legislación vigente como suelo rural

Conforme al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

(...)

3. El suelo se tasaré en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.

b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

Asimismo, conforme al art. 21 del 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

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, **y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.**

3. Se encuentra en la situación de **suelo urbanizado** el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) **Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.**

² Se analiza posteriormente en el presente informe

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	5/17



b) **Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.**

c) **Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.**

Coincidente con la actual legislación Autonómica Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA)

Artículo 13. Suelo urbano.

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a esta Ley y a sus normas de desarrollo.

b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

c) Estar ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

Es decir, la ley, **a efectos de valoración, únicamente distingue si está o no en situación básica de urbanizado o si por el caso contrario, al no estar urbanizado, es un suelo rural.**

El alegante expone que el suelo, al estar clasificado como Sistema General, es urbano, y por tanto urbanizado.

El alegante no expone las razones por las que el suelo se considera urbanizado respecto de los arts. 21 de la Ley del suelo (TRLRU) y 13 de la LISTA. El proyecto de expropiación considera el suelo como rural, no urbanizado, por los siguientes motivos:

- Los suelos **no han sido urbanizados en ningún momento**, menos aún por ejecución de un instrumento de ordenación.

- Los suelos **carecen de urbanización alguna**, no poseyendo infraestructuras de urbanas (saneamiento, abastecimiento, electricidad, alumbrado público, etc.) de ningún tipo.

- Los suelos **no tienen instaladas y operativas las infraestructuras y servicios necesarios**. Se accede a ellos por un camino rural, y en el mismo no hay existencia alguna de elementos básicos del suelo urbanizado (calles, plazas, aceras, mobiliario, suministros, etc.).

Como indica el art. 21.3.b) del TRLSRU) la mera colindancia por un acceso o vía de comunicación **no le otorga consideración de suelo urbanizado**.

- La ocupación por edificaciones (nave agrícola), siendo estas propias del suelo rural, no supone apenas un 9,5% del total de la finca, no existiendo edificaciones o usos propios del suelo urbano y en cualquier caso no vinculados a ninguna ordenación.

A este respecto, el art. 4 del Reglamento:

Artículo 4. Definiciones.

A efectos de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, se entenderá por:

1. Explotación en suelo rural, la unidad económica de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural

- **Las edificaciones existentes son propias del suelo rural**. Las propias edificaciones valoradas corresponden a elementos del suelo rural (incluso no permitidos como usos en el suelo urbano) que el propio documento aportado por el alegante expone como "explotación de guardería y doma de caballos, con una cabaña de 80 caballos (...)"³ siendo este tipo de explotación, de doma de caballos, absolutamente incompatible y no contemplado en ningún tipo de uso urbano.

Respecto de la "posible" situación urbanística o expectativas urbanísticas.

La legislación y la jurisprudencia en Andalucía excluyen por completo **la patrimonialización de las expectativas urbanísticas en las tasaciones y expropiaciones**. El suelo se valora según su uso y situación real (rural o urbanizado) en el momento de la valoración

A este respecto, la STS de 21 de julio de 2016 (RC 981/2015), "La expropiación forzosa de bienes y derechos tiene una doble vertiente: una procedimental y otra sustantiva. La primera se refiere, como es obvio, a los diversos trámites y garantías del procedimiento que se sigue en sus distintas fases; la segunda, hace referencia a los criterios de valoración de tales bienes y las normas que establecen el método aplicable para ello." Y, en base a dicha premisa, nos recuerda que "Nuestro ordenamiento jurídico diferencia claramente entre la fecha de inicio del expediente expropiatorio y la fecha a la que de referirse la valoración de los bienes expropiados. Así, mientras el inicio del expediente

³ Esta afirmación, sin embargo, es negada en el segundo escrito aportado

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	6/17



expropiatorio coincide con el acuerdo de necesidad de ocupación (art. 21 de la LEF), el momento al que ha de entenderse referida la valoración de los bienes es, como regla general, el inicio del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al **público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta** (art. 24.a) de la Ley 6/1998). Es esta fecha, y no la de iniciación del procedimiento expropiatorio, la que se toma como referencia para **atender a la situación física y jurídica de los bienes y derechos expropiados y la que ha de tomarse en consideración para establecer la normativa aplicable para fijar el método para calcular tales bienes**, pues siendo esta la fecha en la que han de valorarse los bienes expropiados son las normas vigentes en ese momento, normas de carácter sustantivo que no procesal, las que determinan los criterios de valoración y el método aplicable

Y conforme al art. 36.2 de la anteriormente citada TRLSRU

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística **que no hayan sido aún plenamente realizados**

El documento aportado basa su valoración en las expectativas urbanísticas de la finca, asignando una clasificación, usos y aprovechamientos de los que en la actualidad carecen, basándose únicamente en que la finca es Sistema General.

- En primer lugar, **no se ha llegado a materializar aprovechamiento alguno** (por otra parte inexistente, ya que como se ha explicado no se encuentra en ninguna unidad de ejecución o área de aprovechamiento)

- En segundo lugar, la asignación de una clasificación urbana, unida a un uso residencial, carece de sentido para esa finca en concreto.

- Dicho Sistema General no se encuentra adscrito a ningún sector o área de aprovechamiento, ni siquiera a un tipo de suelo.

No es ya que nunca hayan sido objeto siquiera de propuesta, planificación o siquiera cualquier tipo de estudio, es que resulta imposible dicha clasificación de suelo (urbano residencial) dadas las afecciones sectoriales existentes

Ha de considerarse en relación a la clasificación de estos suelos las afecciones derivadas del **Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.**

«Artículo 39. Requisitos de emplazamiento de los cementerios.

1. El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Los terrenos serán permeables.

b) Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

c) A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

(...)

A este respecto, la memoria del documento de la MP nº 5 incluía un plano con dicha afección del que se reflejaba lo anterior.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	7/17



Se acompaña imagen 11 en la que se definen las zonas de protección del conjunto de Cementerio y ampliación (SGEQ3+SGEQ3b, primera zona en rojo y segunda en azul), así como en color gris definición de las anteriores zonas de protección correspondientes al Cementerio originario (SGEQ3).

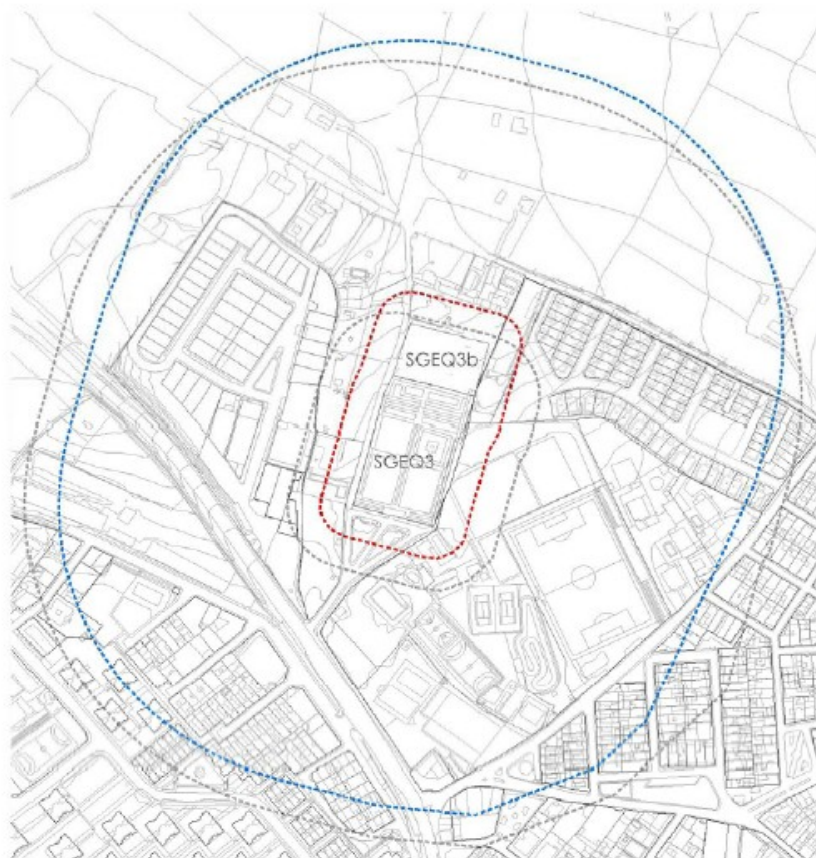


Imagen 11: Zonas de Afección

La ampliación prevista (SGEQ3b) mantiene la zona de protección (en rojo) a 25 metros del muro resultante, localizándose la segunda zona a 200 metros de este nuevo límite. En esta segunda zona, en cumplimiento de lo especificado en el citado Decreto, no se permitirá la planificación de nuevos usos residenciales, no estando estos contemplados en el planeamiento vigente.

Imagen 2: Imagen de afección de suelo y texto. La superficie a expropiar se corresponde con el ámbito grafiado como SGEQ3b (en rojo) que se observa como afectado de manera completa por el actual cementerio, siendo **inviable** cualquier construcción (extracto de la MP nº 5 PGOU⁴)

⁴ Nótese que los suelos colindantes en dichos 25 metros son, como no puede ser de otra forma dada la afección suelos libres de edificación, destinados a zonas verdes o espacios libres de parcelas públicas, y que la finca en cuestión se encuentra de lleno en dichos 25 metros, al igual que esos espacios.

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	8/17



Es decir, en el caso de que la citada MP nº 5 no hubiera sido llevada a cabo y que la finca fuera propuesta (tal y como propone como expectativas urbanísticas el alegante en su documento aportado) como un área o sector de área residencial, la propia legislación aplicable **lo habría imposibilitado** ya que la superficie que posteriormente se denominó SGEQ 3b se encontraba dentro de los 25 metros que han de destinarse, reglamentariamente, a zona verde, y dentro de los 200 metros en los que no se permiten usos residenciales.

Además de lo anterior, y como refleja el propio documento de MP nº 5 en su información, dichos suelos se encontraban dentro del categoría de **suelo no urbanizable de especial protección** por la planificación territorial o urbanística "Escarpes de la Cornisa del Guadiamar" conforme a las categorías de suelo establecidas en el planeamiento urbanístico vigente conforme a la anterior legislación (LOUA)⁵, dicho ámbito de protección se encontraba definido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y 'Plan de Aglomeración Urbana de Sevilla "POTAUS"'.

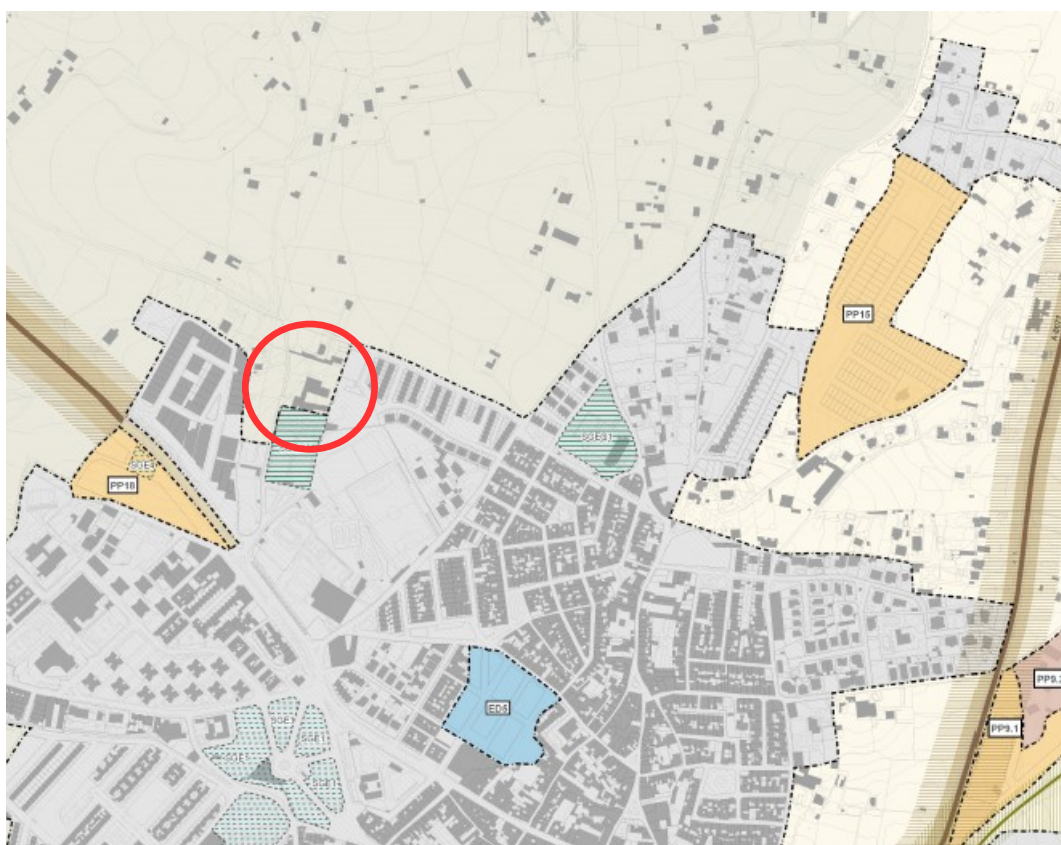



Imagen 3: Anterior clasificación en el PGOU vigente, se señala en círculo rojo (en verde, suelo rústico protegido)

⁵ Actual **suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística**, correspondiendo con la clasificación de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	9/17



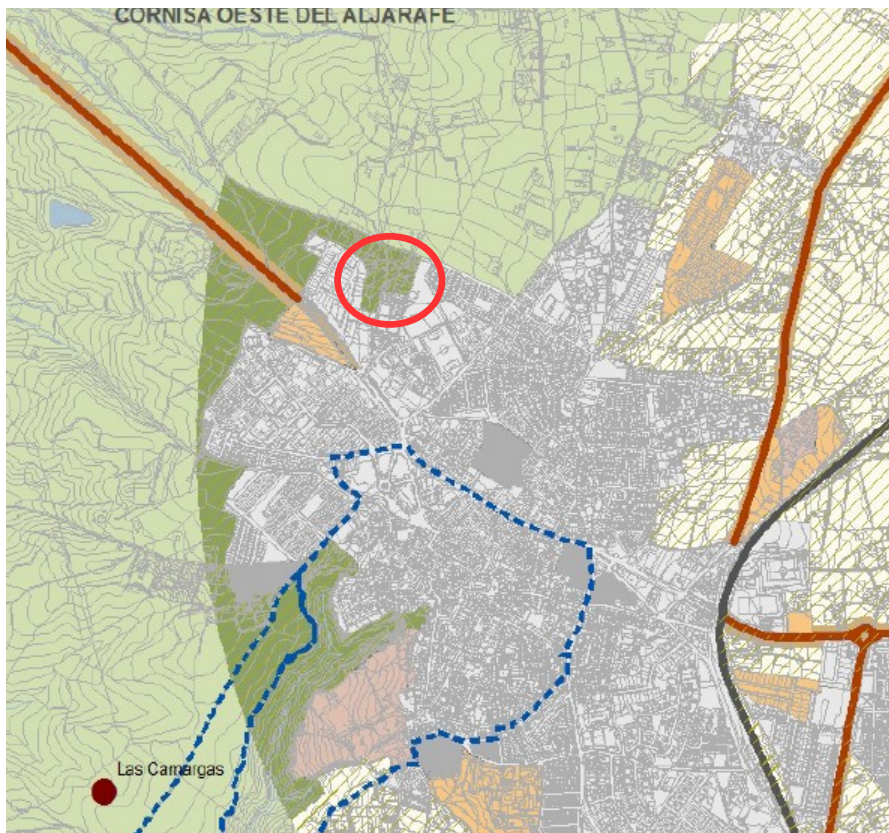


Imagen 4: Anterior clasificación en el PGOU vigente, se señala en círculo rojo (en verde, suelo rústico protegido)

Por tanto, siendo lo expuesto a este respecto por el alegante en su documento técnico aportado expectativas urbanísticas, no materializadas, que no se definen en ningún documento de planeamiento, y que en cualquier caso no solo no son realizables sino siquiera planteables dadas las afecciones sectoriales de los suelos

Como se ha indicado, el sentido de la ley es la valoración de la propia realidad y materialidad del hecho expropiado; por tanto, no cabe entenderse que la determinación en un plano con unas determinadas características (o vulgarmente expresado como la mancha en un papel) suponga el incremento de valor de la misma multiplicando su valor como suelo rural exponencialmente.

Respecto del ámbito de localización de los suelos

Los suelos se encuentran limítrofes con la línea definida para el ámbito del suelo urbano. Sin embargo **se encuentran excluidos del mismo.**

Respecto de la afirmación del técnico que: "se aporta el plano, superponiéndolo con la fotografía aérea, pudiéndose comprobar con total claridad que la finca en cuestión se encuentra completamente rodeada por terrenos urbanizados, lindando al norte y al este con fincas de suelo urbano incluido en el P.P. "Las Tizas" como Zona Verde, al sur con el propio cementerio y al oeste con una calle asfaltada al oeste"

Ha de indicarse que bien por omisión o error, el técnico redactor señala como fincas de uso residencial las parcelas al norte de la finca cuando corresponden en su realidad física a edificaciones irregulares en suelo rústico, protegido, donde no se encuentra permitido el uso residencial de manera expresa. Así como edificio dotacional CITES del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor

Lo que el redactor define como "calle" corresponde al Camino de Cahanzo, como se puede comprobar en la sede de catastro y en el planeamiento municipal, incluso en rojo la imagen que aporta el técnico (pag 4 del documento)

La denominada como "línea urbana" a la que hace referencia el alegante en base a un plano catastral no está definida como tal en ningún documento del planeamiento vigente, careciendo de base dicha afirmación, siendo contradictoria con el PGOU que establece el límite del suelo urbano en el cementerio municipal, excluyendo a la finca en cuestión

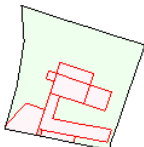
Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
 41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	10/17



Los propios datos catastrales conocidos por el alegante confirman lo anteriormente expuesto, es decir, las características de las edificaciones y el suelo son las propias del suelo rural.

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización Polígono 30 Parcela 12
TIZAS LAS. SANLUCAR LA MAYOR (SEVILLA)

Superficie gráfica 4.976 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
AGRARIO	1	00	01	272		
PORCHE 100%	1	00	01	156		
AGRARIO	1	00	02	440		
PORCHE 100%	1	00	02	84		
AGRARIO	1	00	03	198		
AGRARIO	1	00	04	290		

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	E- BALDÍO	16	3.524

Imagen 5: Datos catastrales (sede catastroweb)

Por tanto, incluso excluyendo su clasificación urbanística sobre la que posteriormente se desarrolla en el presente informe, los suelos no solo carecen de característica alguna propia del suelo urbanizado, poseyendo a su vez características propias del suelo rural.

No corresponde, por tanto, la metodología aplicada en el documento técnico aportado por el alegante en el que expresa "Para la valoración de estos terrenos como Sistemas Generales incorporados al planeamiento y afectados por la acción urbanística, será de aplicación el Método Residual Estático, mediante el procedimiento establecido conforme al Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado del Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011, de 24 de octubre)" dado que los espacios valorados no se corresponden con suelo urbanizados conforme a lo establecido en Reglamento, Ley estatal y Ley autonómica.

Incluso cuando realiza la valoración el técnico redactor **excluye** (por error u omisión) los gastos de urbanización necesarios.

Respecto de la actual situación urbanística.

La parcela se encuentra actualmente calificada como Sistema General de Equipamientos (suelo clasificado Sistema General) "SGEQ3B Ampliación Cementerio Municipal" en una superficie de **2.748,50m2s** según las determinaciones del documento de Modificación Parcial nº 5 del PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias SGEQ3 "Cementerio Municipal, aprobado definitivamente el 8 de febrero de 2013 (Resolución de 22 de marzo de 2013, BOJA nº 62 de 2 de abril de 2013).

La modificación de planeamiento es clara en ese sentido, delimitando unos suelos que por su destino, quedan excluidos del suelo urbano. La ampliación de un cementerio no requiere de una urbanización previa.

Refiere el alegante a la asimilación a suelo urbano del bien. En este sentido, se recoge el contenido de la Modificación Puntual en su justificación (conforme a la anterior legislación vigente:

La presente modificación produce por tanto una alteración en la clasificación del suelo, eliminándose la protección de suelo no

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	11/17



urbanizable existente sobre la parcela objeto de modificación, destinándola, por la singularidad del uso asignado, a suelo Sistema General, en virtud de lo establecido en el art. 44 de la LOUA: “ (...) los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención”

(...)

No procede la clasificación como suelo urbano consolidado, al no reunir las condiciones propias de este tipo de suelo. Tampoco como suelo urbano no consolidado, al no darse las condiciones derivadas del art. 45.2.B de la LOUA.

Es preciso exponer al alegante que los Sistemas Generales pueden situarse en cualquier tipo de suelo, incluso en el propio de Sistema General, al tener unas características propias de su singularidad, como es el caso, conforme a la legislación vigente en el momento del procedimiento urbanístico

Conforme se expresa en la Modificación de Planeamiento, la clasificación del suelo no obedece a un desarrollo urbanístico o crecimiento en el que se asignen aprovechamientos, de hecho no se adscribe a ningún tipo de suelo, no determinándose unidades de ejecución. Las características de dicho equipamiento, por su singularidad, correspondiente a dar enterramiento a todo el conjunto de ciudadanos del municipio, deriva en su exclusión del suelo urbano.

Por tanto, no existe aprovechamiento lucrativo a repartir, y es por ello que la propia modificación de planeamiento no genera un sector o área de desarrollo (que conllevaría, por ende, la generación de sistemas locales, cesiones, etc.) y no se adscribe a ningún sector. La finalidad del documento de planeamiento es delimitar de manera clara los suelos con destino a la ampliación de cementerio municipal, con la viabilidad urbanística necesaria para realizar allí dicha actividad. No existen otros propietarios o suelos que hallan generado aprovechamiento alguno.

Como se ha expuesto repetidamente, tanto como con la Ley de Valoraciones como con la actual legislación urbanística, el suelo solo puede ser considerado como urbano (caso de estar urbanizado) o rústico. La finca no está clasificada como urbana porque no posee ninguna característica que así lo permita siendo, a todo los efectos, y con toda la información que se ha expuesto, una finca rústica que carece de aprovechamiento urbanístico.

Es por ello que se considera adecuado el método de valoración aplicado en el informe de los Servicios Técnicos Municipales, como finca rústica, no estimándose el contenido de la alegación en este sentido.

Respecto el valor de las edificaciones

El documento de valoración aportado incorpora un valor de las edificaciones existentes. Se ha de notar que cuando valora las expectativas urbanísticas en ningún momento materializadas y sin que sean posibles plantearlas en dichos suelos; bien por error u omisión, pero alterando la realidad física de los suelos, da un valor económico a las edificabilidades ficticias (así lo califica el propio redactor en la pag 25, del documento⁶) como si fuera un suelo urbanizado (sobre lo que ya se ha expuesto ampliamente) excluyendo deliberadamente los gastos de urbanización, es decir, como si ya existieran en la finca las calles, dotaciones, servicios urbanísticos, etc.

No obstante lo anterior, valora las edificaciones existentes vinculadas al uso rural existente.

Respecto las edificaciones valoradas, que el proyecto expropiatorio sí valora como edificaciones en suelo rural conforme a sus actuales características, se consideran que existen datos incorrectos en la valoración aportada, dado que se expresan fechas de finalización o usos de los que no consta ninguna documentación en este Ayuntamiento y sobre los que no se aporta ninguna documentación. Dichas naves carecen de actividad, no habiéndose tramitado en ningún momento cualquier proyecto relacionado con las mismas.

Ha de tenerse en cuenta que conforme al citado Reglamento Sanitario de Policía Mortuoria:

«Artículo 39. Requisitos de emplazamiento de los cementerios.

(...)

3. La delimitación de la zona de protección no conllevará por sí sola la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes legalmente construidas, salvo que así lo prevea expresamente el correspondiente instrumento de planeamiento.

Dichas edificaciones no han sido regularizadas y no consta legalización de las mismas, si bien el proyecto expropiatorio considera su posible valor material más favorable.

Se aplican por tanto valores de naves en uso en base a valores del Colegio de Arquitectos, referidos a naves industriales, cuando, como se ha expresado repetidamente e incluso así se definen en el documento aportado, corresponden a naves agrícolas⁷ si bien aplica el

6

Cita textual “ Para ello se analizó el ámbito o área de reparto del entorno más cercano (...) estableciéndose la ficción de que los propietarios de esos terrenos, que se ven excluidos del proceso de transformación urbanística, tengan los mismos beneficios y cargas que impone esa transformación, cuya edificabilidad global es de 0,50 m²/m²s. “

⁷ Nótese que el redactor de la valoración aportada se remite en este punto a los precios de construcción del COAS, si bien en los valores ficticios define un importe de 634 €/m²c cuando el COAS establece un valor comprendido entre 769 y 961 €/m²c, asimismo establece

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	12/17



coeficiente reductor aplicable.

El documento aportado valora todas las construcciones, incluso las que corresponden a porches abiertos, construcciones auxiliares, etc como naves industriales cerradas, otorgándole, a criterio del presente técnico, un valor superior al que le corresponde, ya que el proyecto expropiatorio si distingue entre superficies destinadas a nave industrial y superficies de construcciones sin cerrar, sobre las que dadas las características constructivas de alta sencillez (fábrica de ladrillo sin revestir y chapa en cubierta) sin ningún tipo de instalaciones o urbanización o acabado no pueden considerarse como naves industriales en su conjunto.

El proyecto expropiatorio otorga los siguientes valores (actualizados a fecha de 2026) del COAS

NA01 SIN CERRAR, SIN ACTIVIDAD 231 €/m²

NA02 DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN ACTIVIDAD 385 €/m²

NA03 NAVE INDUSTRIAL CON ACTIVIDAD DEFINIDA 500 €/m²

Nota: Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,7 en naves diáfanas, de gran sencillez constructiva y mínimas instalaciones (Ejemplo: naves agrícolas y ganaderas)

Se dan las siguientes características:

- La Nave existente carece de actividad, en una sola planta cerrada
- El resto de construcciones auxiliares se encuentran en precario y sin cerrar
- Ambos tipos de construcciones son agrícolas, de gran sencillez constructiva y carente de instalaciones
- El conjunto de dichas construcciones han llegado al final de su vida útil

Imagen 6: Extracto Proyecto de Expropiación

El documento aportado, los siguientes:

- NA01 NAVE SIN CERRAR, SIN ACTIVIDAD.....224 €/m².
- NA02 DE UNA SOLA PLANTA CERRADA, SIN ACTIVIDAD.....373 €/m².
- NA03 NAVE INDUSTRIAL CON ACTIVIDAD DEFINIDA.....485 €/m².

Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,7 en naves diáfanas, de gran sencillez constructiva y mínimas instalaciones, como es en nuestro caso para naves agrícolas y ganaderas, quedando el Valor de

Imagen 7: Extracto Documento de valoración aportado en la alegación

Sin embargo dicho documento **otorga el valor máximo** (485 €/m² x 0,7) el de nave industrial con actividad definida, **cuando no existe ni consta registro o documentación alguna de tal actividad**, ni se aporta.

Es por ello que se considera más adecuado el valor de nave de una sola planta cerrada, sin actividad (385 €/m² x 0,7) para la edificación principal y anexas y el de nave sin cerrar, sin actividad (nótese en las fotos como carecen de cerramiento, constituyendo establos al aire libre, para el resto), dado que aunque la misma pudiera ser producto de uso, no tiene una actividad concreta que se haya tramitado como tal.

unos Gastos Generales y Beneficio Industrial del 13% respecto del 19% establecido; de esta manera minimiza los gastos y maximiza el beneficio

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	13/17





Imagen 8: Nave principal
 (Documento de valoración aportado en la alegación). Nave sin uso cerrada



Imagen 9 y 10: Construcciones anexas(Documento de valoración aportado en la alegación) Nave abierta sin uso

Estos últimos elementos se definen en el documento de valoración aportado (pag. 11 y 12) como pieza nº 4, 5 "Establo y Boxes" en estado de conservación deficiente o ruinoso, contradictorio con los valores económicos asignados (pag.23 documento)

Respecto de la antigüedad de dichas edificaciones, el documento las define como existentes y finalizadas desde al año 2014, sin que se aporte documento relativo a dicha afirmación.

Se consideran que los datos aportados respecto de dichas edificaciones no produce alteración de la valoración de dichas edificaciones contenida en el Proyecto de Expropiación.

En relación con el posible lucro no percibido del contrato en vigor, el mismo refleja un valor de 2.000 €/año desde el 2 de enero de 2023, con una vigencia de 5 años (enero 2028) sin que se refleje la edificación existente en el mismo, entendiéndose exclusivamente para la superficie de terreno. Por tanto, queda un periodo de un año y cuatro meses, que se valora en 2.666,66 € para el total de la finca. Dado que se expropia el 55,35 % de la misma corresponde la indemnización de un valor de 1.476,00 € en virtud del importe que dejaría de percibir con la expropiación.

Si bien no procede la ampliación de la superficie a expropiar al resto de la finca, se propone reconocer a la propiedad una indemnización en virtud del arrendamiento existente y su lucro cesante de 1.476,00 €.

Escrito presentado por D. xxxxxxxxxxxxxxxxx, en calidad de arrendatario de la finca de 20/07/2026 (RE 6365) al que se adjunta contrato de arrendamiento .

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
 41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	14/17



El contrato aportado, ya referido en apartado anterior, tiene por objeto el arrendamiento de la finca a D. xxxxxx y D. xxxxxxxx con destino a la explotación agrícola y ganadera.

El arrendatario solicita alternativa al uso actual de la finca, así como indemnización.

Relacionado con dicha solicitud, se ha informado en el expositivo anterior.

El informe de la OCA antes aludido constata la existencia en la finca de una **explotación no comercial de menos de 5 unidades de equinos**, no existiendo por tanto ninguna actividad cuyo lucro cese o interrumpa la expropiación⁸.

Al expropiarse solo una parte de la superficie de la finca, es posible que el arrendatario continúe con el uso de la finca para la permanencia de animales en un lugar suficiente.

Derivado de lo anterior, se considera que no procede indemnización al no impedirse la actual explotación no comercial existente de permanencia de 4-5 equinos en el resto de finca.

De este modo, se considera que se debe desestimar el contenido de la alegación.

4. Conclusiones

Por todo lo anterior, se propone la desestimación de la alegación de fecha **06/05/2026 (RE 4174)** en relación al procedimiento de aprobación del PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO MUNICIPAL POR PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA entendiéndose que lo aportado no altera los valores allí contenidos.

Asimismo, se propone la desestimación de la alegación de fecha **10/07/2026 (RE 6182)** en relación al procedimiento de aprobación del PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO MUNICIPAL POR PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA si bien se considera que procede incrementar la cantidad prevista en un importe de 1.476,00 €. en concepto de indemnización del lucro no percibido por el arrendamiento en vigor hasta el momento de su extinción.

Se propone la desestimación de la alegación de fecha **20/07/2026 (RE 6365)** en relación al procedimiento de aprobación del PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO MUNICIPAL POR PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA considerándose que no procede alternativa o indemnización.

Consecuencia de todo lo anterior se propone la aprobación definitiva del PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO MUNICIPAL POR PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA de fecha 24/02/2026.

Asimismo se propone el incremento del valor de las indemnizaciones previstas en los términos expuestos en el presente informe, resultando un importe total, resultado del valor del bien más las indemnizaciones de CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO ONCE EUROS Y OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (48.111,84 €)

A los efectos oportunos

En Sanlúcar la Mayor
Fdo.: José Manuel Aboza Lobatón. Arquitecto Municipal.
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
(fecha y firma digitales)"

En fecha de 28/08/226 se ha emitido informe de fiscalización por la Intervención Municipal.

Consta asimismo la oportuna retención del crédito.

Consta en el expediente certificación de dominio y cargas y nota marginal relativa al expediente de expropiación forzosa expedida por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 1.

Visto el informe de Secretaría sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir, obrante en el expediente.

Visto cuanto antecede, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 119 a 126 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 265 y 266 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en el ejercicio de la competencia atribuida a esta Alcaldía en virtud del artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por la presente, **HE RESUELTO:**

PRIMERO.- Declarar reanudado el cómputo del plazo legalmente establecido para la resolución del

⁸ Véase pág. 3 del presente informe

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	15/17



procedimiento y notificación de la resolución a partir del 10/07/2026, fecha en la que se cumplimentó el requerimiento de documentación efectuado al interesado en relación a la existencia de arrendatarios en la finca.

SEGUNDO.- Desestimar la alegación recogida en el escrito recibido con fecha 06/05/2026 y Registro de Entrada n.º 4174 en base a los motivos contenidos en el informe de los Servicios Técnicos de fecha 25/08/2026, transcrito en la parte expositiva del presente acuerdo.

TERCERO.- Desestimar la alegación recogida en el escrito recibido con fecha 10/07/2026 y Registro de Entrada n.º 6182 en base a los motivos contenidos en el informe de los Servicios Técnicos de fecha 25/08/2026, transcrito en la partes expostivida del presente, **si bien en virtud de dicho informe, reconocer un incremento de la cantidad prevista en un importe de 1.476,00 €. en concepto de indemnización del lucro no percibido por el arrendamiento en vigor hasta el momento de su extinción.**

CUARTO.- Desestimar la alegación recogida en el escrito recibido con fecha 20/07/2026 y Registro de Entrada n.º 6365 en base a los motivos contenidos en el informe de los Servicios Técnicos de fecha 25/08/2026, transcrito en la parte expositiva del presente acuerdo.

QUINTO.- Aprobar definitivamente el expediente de expropiación por procedimiento de tasación conjunta que se está tramitando en este Ayuntamiento en los términos resultantes del informe de los Servicios Técnicos de fecha 25/08/2026, implicando esta aprobación la declaración de urgencia de la ocupación de tales bienes.

SEXTO.- Aprobar el gasto correspondiente para la financiación de la expropiación referida con arreglo al siguiente detalle:

- Importe total justiprecio: 48.111,84 €.
- Premio de afección: 2.331,79 €.
- Anualidad: Ejercicio 2026.
- Aplicación presupuestaria: 0600/164/610/26000015.

SÉPTIMO.- Notificar la resolución aprobatoria del expediente a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de **veinte días hábiles** desde la notificación, para que manifiesten por escrito y en su caso, su disconformidad debidamente motivada con la valoración establecida en el expediente aprobado.

OCTAVO.- Indicar a las personas interesadas que en el caso que existiera disconformidad, se dará traslado del expediente y las hojas de aprecio impugnadas a la Comisión Provincial de Valoraciones de Andalucía, a los efectos de fijar el justiprecio, depositándose el importe de aquéllas ante la Caja General de Depósitos competente.

En el caso de que no formularsen oposición a las valoraciones en el citado plazo de veinte días, se entenderán aceptadas la fijadas en el proyecto de expropiación aprobado definitivamente, y por ello determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad, sin perjuicio de los recursos que legalmente procedieran.

Asimismo, si aceptan las valoraciones referidas en el plazo anterior, ello determinará el reconocimiento y pago de éstas, incrementadas en un diez por ciento en concepto de **bonificación por avenencia (4.663,58 €)**.

NOVENO.- Informar asimismo a las personas interesadas que tras el depósito o pago del importe de las valoraciones establecidas, según corresponda conforme a lo indicado en los apartados anteriores, se procederá por esta Administración a la ocupación de los bienes afectados, sin perjuicio de la tramitación, en su caso, del procedimiento para la fijación del justiprecio ante la Comisión Provincial de Valoraciones.

DÉCIMO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en el tablón de anuncios de la sede electrónica de este Ayuntamiento y Portal de Transparencia."

Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHYRXCQ	Página	16/17



Asimismo se le indica que, de conformidad con la Resolución que se notifica y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 266 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se le confiere un plazo de veinte días hábiles desde la presente notificación para que pueda manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. En este caso, la Administración dará traslado del expediente a la Comisión Provincial de Valoraciones de Andalucía.

En Sanlúcar la Mayor,
El Alcalde-Presidente,

Fdo. Raúl Castilla Gutiérrez



Plaza Virgen de los Reyes, 8 - Teléfono 955100600 Ext. 1022 - Fax 955702073
41800 Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV77U3HLJ76T3CJCY4MHHYRXCQ	Fecha	24/09/2026 13:24:47
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAUL CASTILLA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77U3HLJ76T3CJCY4MHHYRXCQ	Página	17/17

