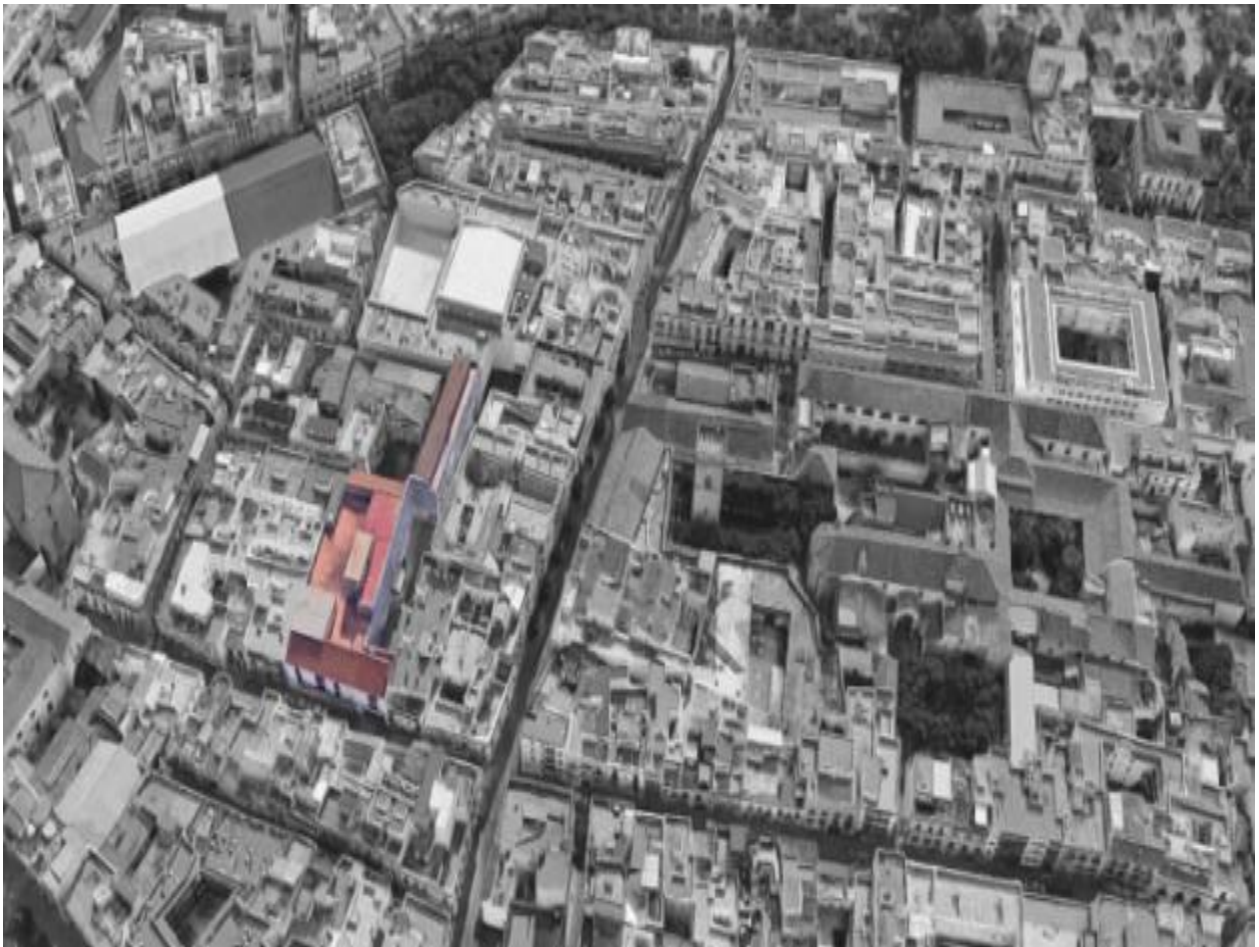


PROYECTO DE REPARCELACIÓN

DEL PLAN ESPECIAL ARI-DC-01

“VASCONGADAS”

SEVILLA



1.- CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA REPARCELACIÓN

1.1 ALCANCE DEL PROYECTO

El presente Proyecto de Reparcelación tiene por objeto concretar la distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística propuesta en el Plan Especial ARI-DC-01 “Vascongadas” en el término municipal de Sevilla, según lo previsto en el artículo 92 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y de conformidad con sus disposiciones transitorias y finales, conforme a lo igualmente previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y el Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978), formulado por la empresa GS URBAN CAPITAL, SL (CIF B06901037) como propietaria única de los terrenos integrados en este ámbito en virtud de la iniciativa para el desarrollo del sistema de ejecución que, en estos casos prevé el art. 102.1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA)

1.2 ÁMBITO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El ámbito del Proyecto de Reparcelación queda reflejado en los planos correspondientes y abarca según catastro una superficie de 1.956,00 m² (mil novecientos cincuenta y seis metros cuadrados), y se encuentra situado entre la calle Vascongadas y la calle Santa clara, según el Plan Especial ARI-DC- 01. En dicho ámbito, y según el PERI, se definen dos parcelas, una para uso Residencial y otra para Educativo. Respetando la división que realiza el documento de planeamiento, se ha comprobado con medición topográfica, que la superficie prevista para uno y otro uso varía ligeramente: de esta forma, se ha podido comprobar que la superficie reservada por el PERI para uso Residencial mide 821 m² (ochocientos veintiún metros cuadrados) y la prevista para uso Educativo 1.135 m² (mil ciento treinta y cinco metros cuadrados).

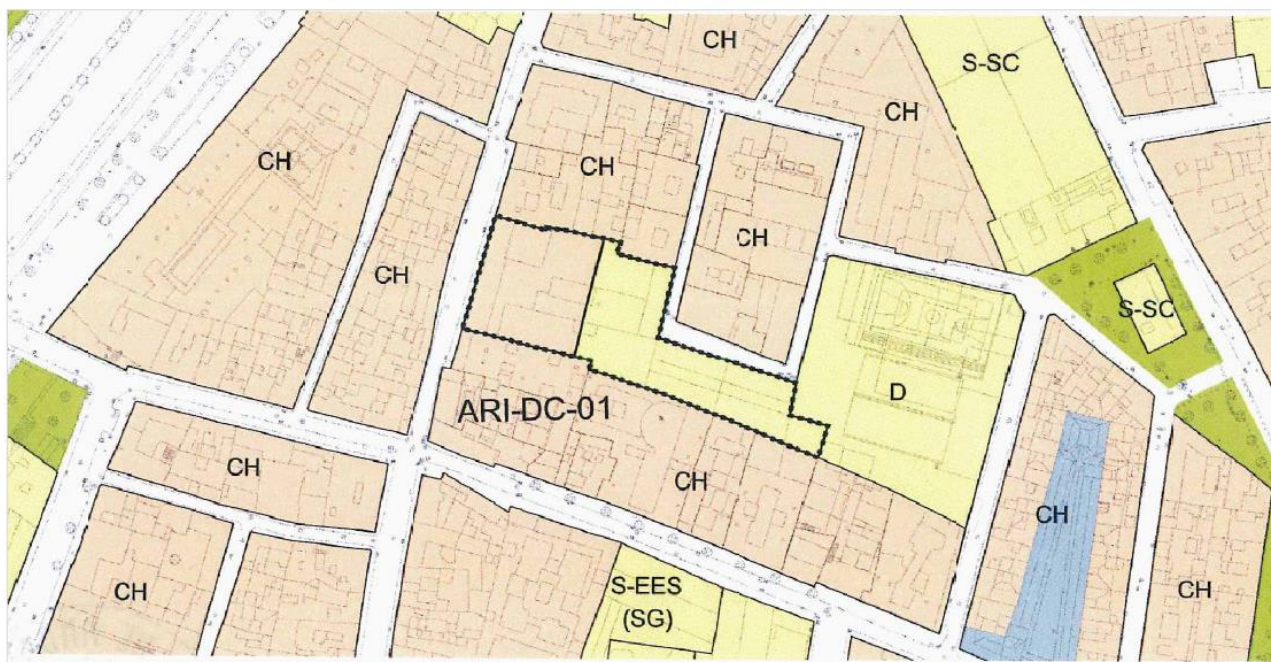
La Unidad que se reparcela ha sido objeto de delimitación mediante el Plan Especial de Reforma Interior del sector ARI-DC-01 “Vascongadas” contemplado en el actual plan General de Ordenación como figura idónea para su ordenamiento, siendo aprobada definitivamente mediante MODIFICACIÓN PUNTUAL 27 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 2006 DE SEVILLA con fecha 17 de Enero de 2017.

En él se contempla la exclusión de la superficie de patio perteneciente al inmueble de calle Lumbreras nº 16 del ámbito de superficie de Residencial en la categoría de Centro Histórico; y por otra, reincorporar al ámbito del ARI-DC-01, la superficie de suelo en C/ Vascongadas nº 5, que había sido otorgada al equipamiento deportivo. Para compensar la disminución de superficie destinada a equipamiento, se aumentó la superficie dotacional del ARI-DC-01 “VASCONGADAS”, una cantidad equivalente a la superficie del patio de C/ Lumbreras nº 16, manteniendo de esta forma la misma superficie de equipamiento establecida por el Plan General en su redacción original.

Con fecha 15/10/2020, en sesión ordinaria del Pleno de la Ciudad de Sevilla, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior ARI-DC-01 “Vascongadas” de Sevilla, que desarrolla este ámbito. En dicho documento se definió justificadamente la exclusión de la reserva para viviendas de promoción pública (en adelante VPP) por la dificultad en su implantación tanto económicamente como desde el punto vista jurídico, debido al escaso número de unidades resultantes. Igualmente, se justificaba por los mismos motivos la viabilidad de monetarizar las cesiones obligatorias que, conforme a la legislación vigente fuera preciso realizar.

Dicho documento, a propuesta de la Gerencia Municipal de Urbanismo, incluyó una valoración de los aprovechamientos correspondientes a estos conceptos en base al antecedente más cercano (geográfica y temporalmente) del que se disponía. Se traspasa a este documento la valoración relativa a la exclusión de la reserva de VPP al objeto de su ratificación por la Administración.

Una vez aceptada y pagada dicha valoración (en metálico o en especie, en su caso), dará lugar a la transmisión al propietario único del suelo. No será preciso valorar el importe correspondiente al 10% de cesión al Ayuntamiento pues la entrada en vigor de la nueva Ley de suelo de Andalucía, Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA) lo ha excluido como justificaremos a continuación.



ÁMBITO ARI DC-01 "VASCONGADAS"
SUPERFICIE 1.956 M²

La parcela presenta dos fachadas a viario, una a la calle Santa Clara y otra a la calle Vascongadas. La edificación se presenta alineada a vial con una superficie construida global y considerando las diversas construcciones de 3.619,00 metros cuadrados. Sus linderos actuales son los siguientes:

- Por su frente (Oeste): con la calle Santa Clara, en 28,78 metros lineales, por donde tiene su acceso y número de gobierno setenta y seis
- Por la derecha entrando (Sur): Es medianero en su totalidad, con una longitud aproximada de 95 metros. Este límite colinda con las traseras de las edificaciones que tienen fachada a la calle Lumbreras y a la esquina de esta calle con la calle Santa Clara. Por su entrada linda con el número setenta y cuatro de la calle Santa Clara.

- Por el fondo (Este): Con una longitud aproximada de 17 metros el ámbito es medianero con el centro deportivo La Fundición, anteriormente finca de Inmobiliaria Armuño, que tiene su acceso principal desde la Calle Crédito.
- Por la izquierda entrando (Norte): es medianera con finca número ochenta de la calle Santa Clara; presentando a continuación una fachada en forma de L hacia la calle Vascongadas, con una longitud de 36,17 metros orientada hacia el Norte y 17,68 metros orientada hacia el este.

1.3 BASES LEGALES DE LA ACTUACIÓN

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta al amparo de lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en el Real Decreto 3.288/1978, por el que se aprobó el Reglamento de Gestión Urbanística de aplicación supletoria en tanto no se apruebe un nuevo Reglamento que desarrolle aquella Ley.

Este proyecto se redacta por la sociedad GS URBAN CAPITAL, SL, propietario que ostenta la titularidad del 100% de la superficie del suelo a reparcelar. Según lo establecido en el art. 102, letra a) del apartado primero de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, la reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa. En este caso es voluntaria y directa al ser el propietario único de los terrenos el que formula el Proyecto de Reparcelación.

1.4 DESARROLLO POR PROPIETARIO ÚNICO. INNECESARIEDAD DE JUNTA DE COMPENSACIÓN

Teniendo en cuenta que la totalidad de los terrenos a reparcelar pertenecen a un solo propietario, en virtud de lo dispuesto en el anteriormente mencionado artículo 102.1.a) de la LISTA y lo igualmente señalado en el art. 157.3 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento de Gestión Urbanístico, se exime de constituirse

en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema, y por lo tanto de formular, tramitar y aprobar Bases y Estatutos para la misma.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 102.2.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, el sistema de compensación quedará establecido con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única.

2. RELACIÓN DE FINCAS INCLUIDAS, SUPERFICIE Y PROPIETARIOS

A continuación, se describe la única finca registral incluida en el ámbito de actuación.

FINCA 3.933 del Registro de la Propiedad número 10 de Sevilla, inscrita en el Tomo 77, Libro 1013, Folio 77, inscripción 11

URBANA. *Solar en esta Ciudad de Sevilla, resto de la finca donde estuvo la Fábrica San clemente, a la que correspondía los números siete y nueve de calle Vascongadas. Mide la superficie de dos mil nueve metros con setecientos sesenta y ocho milímetros cuadrados. Linda por su frente, con la calle Santa Clara; por la derecha entrado, con finca número setenta y cuatro de dicha calle, finca de calle Lumbreras y finca de “Inmobiliaria Armuño, s.a.”; por la izquierda con casa número ochenta de calle santa Clara, finca de calle Yuste y calle Vascongadas; y por el fondo con finca de “Inmobiliaria Armuño, S.A.”*

TITULAR: *GS URBAN CAPITAL, SL Con CIF. B06901037. 100% (totalidad) del pleno dominio por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don RAFAEL MORALES GORDILLO, en SEVILLA, el día 17/12/2021, protocolo 3159.*

CARGAS: Afecta esta finca durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cuya autoliquidación, de la que se archiva copia, se pagaron 34.800 euros. Según nota al margen de la 11ª, de fecha 17 de enero de 2022.



Catastralmente, sin embargo, tiene las siguientes referencias:

- A) La primera con una referencia catastral 4938107TG3443H0001OX. Corresponde con un inmueble de uso residencial cuyo año de construcción data de 1969. Su ocupación actual es de 1.383 metros cuadrados y una superficie construida de 2.669 metros cuadrados.

Proyecto de Reparcelación del Plan Especial ARI-DC-01 “VASCONGADAS”



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4938107TG3443H00010X

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL SANTA CLARA 76
41002 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 2.869 m²

Año construcción: 1969

Construcción

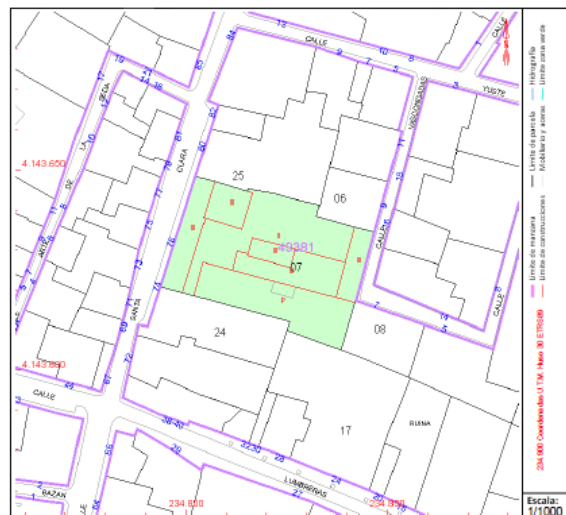
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1-1/01	79
VIVIENDA	1/00/01	26
ALMACEN	1/00/02	962
VIVIENDA	1/01/01	161
ALMACEN	1/01/02	827
VIVIENDA	1/02/01	161
ALMACEN	1/02/02	432
ALMACEN	1/03/01	51

PARCELA

Superficie gráfica: 1.383 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



B) La segunda con una referencia catastral 4938108TG3443H0001KX. Corresponde con un inmueble de uso industrial cuyo año de construcción data de 1970. Su ocupación actual es de 238 metros cuadrados y una superficie construida de 501 metros cuadrados. Tal y como podemos ver en la ficha catastral inferior.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4938108TG3443H0001KX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL VASCONGADAS 7 Es:1 Pl:00 Pl:01
41002 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 29 m²

Año construcción: 1970

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
INDUSTRIAL	1/00/01	29

PARCELA

Superficie gráfica: 238 m²

Participación del inmueble: 5,788400 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



C) Y la tercera, con una referencia catastral 4938109TG3443H0001RX. Corresponde con un inmueble de uso residencial cuyo año de construcción data de 1970. Su ocupación actual es de 335 metros cuadrados y con una superficie construida de 452 metros cuadrados. Tal y como podemos ver en la ficha catastral inferior.



Estas tres parcelas catastrales comprenden la totalidad de la superficie objeto de reparcelación. Sin embargo, la catastral 4938108TG3443H se encuentra dividida horizontalmente en dos, la 4938108TG3443H0001KX y la 4938108TG3443H0002LM correspondiendo su titularidad catastral a la propietaria anterior, INMOBILIARIA ARMUÑO SL y a la empresa eléctrica EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, SLU.

Debiendo demolerse la totalidad de las edificaciones existentes en la parcela SIPS que se adjudicará al Ayuntamiento de Sevilla en virtud de este documento, conforme a lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento de Gestión Urbanística, deberá preverse la sustitución, traslado o extinción de los derechos generados por dichas edificaciones.

Conforme a la validación catastral de las fincas de resultado que se acompaña a este documento, la superficie del ámbito coincide con la suma de las tres parcelas catastrales aportadas, por lo que se solicita al Sr. Registrador se proceda a rectificar la cabida de la finca registral para adecuarla a la real conforme a lo dispuesto en el Artículo 8.1 del R.D. 1093/1997 de inscripción de actos de naturaleza urbanística en el Registro Inmobiliario.

3.- VALORACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS INCLUIDOS EN LA REPARCELACIÓN

3.1 CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS Y CUANTIFICACIÓN.

El derecho urbanístico inicial de los propietarios es proporcional a la superficie de sus respectivas fincas, según la medición real de las mismas, no obstante, en el ámbito de la presente reparcelación se delimita una única Unidad de Ejecución (UE) con una superficie de 1.956 m² a desarrollar por el Sistema de Compensación, sin necesidad de constituir Junta de Compensación al ser propietario único en virtud del art. 157.3 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento de Gestión Urbanística.

GS URBAN CAPITAL, SL como titular del 100% del suelo ámbito de actuación de este Proyecto de Reparcelación, ubicado en un área de transformación urbana en suelo urbano es titular al 100 % de los derechos subjetivos al no generarse incremento de aprovechamiento urbanístico respecto a la situación previa al PGOU de 2006.

Por su parte, EL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA es titular de los derechos derivados de la imposición del PGOU con objeto de participación en Sistemas Generales, además de los correspondientes a la exclusión de VPP en el ámbito.

El Plan Especial de Reforma Interior de este ámbito justifica la no inclusión de VPP debido a la escasa envergadura del mismo y la inviabilidad de encaje que genera. En su consecuencia, ya que no se materializará la calificación de vivienda protegida se genera un exceso de aprovechamiento objetivo que corresponde a la Administración.

Igualmente, aunque el Plan Especial de Reforma Interior preveía que, por las condiciones técnicas, formales y dimensionales de la parcela, no era adecuado la materialización del 10% de cesión, considerándose de mayor interés dotar al PMS de recursos para la realización de infraestructuras, dotaciones o servicios en otros ámbitos, la

entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) ha modificado esta obligación pues el artículo 28.a) de dicha norma impone la obligación de *“Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera”*.

Considerando exclusivamente la superficie ya edificada en la parcela conforme al planeamiento anterior, éste es ya superior al actual, pero si -como es lógico- se computará la edificabilidad que el Plan General de 1.987 preveía para este tipo de suelo urbano en Centro Histórico (3,2) es evidente que, en este ámbito, no se ha producido incremento de aprovechamiento urbanístico ninguno por lo que no procede la cesión del 10% a la Administración.

3.2 CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS DEBERES Y CUANTIFICACIÓN

Dado que las parcelas resultantes son dos, una que se asignará al único propietario destinada a uso residencial, y la otra dotacional resultante de la cesión del ayuntamiento, que se cederá libre de cargas, la totalidad de los deberes urbanísticos recaerá sobre GS URBAN CAPITAL, SL

Los deberes que se consideran en la reparcelación son los indicados en los art. 58 a 61 del RD 3288/78 por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, y que se concretan, entre otros, en:

- a) Costes Acometidas (Emasesa, Endesa, tasas, etc....).
- b) Costes del Plan Especial de Reforma Interior
- c) Costes de Reparcelación (honorarios, indemnizaciones y demás gastos).
- d) Costes de derribo de edificaciones existentes. (Coste ejecución, costes de honorarios, Licencias y tasas.
- e) Honorarios de responsables de la Gestión.

Tal como se justifica en el Plan de Reforma Interior, el ámbito no requiere de Proyecto de Urbanización, por lo que una vez tramitado el documento de planeamiento y ratificado el Proyecto de Reparcelación, las dos parcelas resultantes adquieren la condición de solar, cumpliendo con los requisitos del Artículo 7.2.4. Solar del TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN del PGOU de Sevilla.

El resumen de los costes de urbanización es el siguiente:

COSTES DE URBANIZACION PREVISTOS(EUROS)				
CONCEPTO	IMPORTE	PORCENTAJE	IVA	TOTAL
Redacción de Plan Especial	6.500,00	21%	1.365,00	7.865,00
Proyecto de Reparcelación	10.000,00	21%	2.100,00	12.100,00
Proy y Dirección de Obra				
Demolicion	15.500,00	21%	3.255,00	18.755,00
Proyecto de Seguridad y Salud	3.600,00	21%	756,00	4.356,00
Demolicion edificacion existente	45.000,00	21%	9.450,00	54.450,00
Topografia	2.500,00	21%	525,00	3.025,00
Total Técnicos	83.100,00		17.451,00	100.551,00
Control de calidad	1.500,00	21%	315,00	1.815,00
Conexión EMASESA Y ENDESA	20.000,00	21%	4.200,00	24.200,00
Total Ejecución de obras	21.500,00		4.515,00	26.015,00
Notaria y Registro	6.000,00	21%	1.260,00	7.260,00
Publicaciones	500,00	21%	105,00	605,00
Licencias, Permisos y Tasas	4.000,00	0%	0,00	4.000,00
Coste Financiero	7.000,00	21%	1.470,00	8.470,00
Gastos de Gestion	45.000,00	21%	9.450,00	54.450,00
Total Gastos de Gestion y financiero	62.500,00		12.285,00	74.785,00
TOTAL	167.100,00		34.251,00	201.351,00
APROVECHAMIENTO	2.043,45			
REPERCUSION POR UA	81,77			98,53
REPERCUSION POR UA PATRIMONIZABLE	97,66			117,68

La sociedad propietaria asumirá la conservación de las construcciones hasta su demolición.

Al existir un Centro de Transformación de la empresa EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, SLU, deberá preverse su traslado, conservación o sustitución de acuerdo con los requerimientos de la empresa distribuidora. En el caso que, por imposición de ésta, la instalación deba mantenerse en su ubicación o con acceso desde la calle Vascongadas y sobre la parcela SIPS del Ayuntamiento, se establece la siguiente indemnización a favor del Ayuntamiento de Sevilla en compensación con la limitación al pleno dominio de la parcela SIPS:

CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN.

Tomando como referencia el valor de la Unidad de Aprovechamiento que se calcula a continuación en este mismo documento, y aplicándole el coeficiente por uso del SIP Privado que prevé el PGOU, debemos a continuación reducirlo en un 50% como consecuencia del carácter público de este equipamiento.

De esta forma: $1.024,58 \text{ € (valor UA)} \times 29 \text{ m}^2 = 29.712,82 \text{ €}$

Uso: $0,90 \text{ (SIPS Privados)} / 50\% \text{ (público)}$

$(29.712,82 \text{ €} \times 0,90) / 0,50 = 13.370,77 \text{ €}$

Dicha indemnización se hará efectiva en la Tesorería de la Gerencia de Urbanismo antes de la aprobación definitiva del presente proyecto (si existe un pronunciamiento por parte de dicha empresa con anterioridad de dicho trámite); de no existir dicho pronunciamiento sobre la ubicación del transformador antes de la aprobación definitiva del proyecto, GS URBAN CAPITAL, SL abonará dicha indemnización con motivo de la ejecución de las obras de demolición de las edificaciones existentes en la unidad, que en todo caso deberá llevarse a cabo con anterioridad a la autorización de las obras de edificación actualizándose en este caso dicha indemnización con arreglo a la diferencia del IPC entre la fecha de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y el vigente en el momento del pago.

Asimismo, corresponderá a GS URBAN CAPITAL, SL, en caso de que el transformador deba quedar ubicado en la parcela de equipamiento educativo, la ejecución de las obras necesarias a criterio de EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, SLU, para que el mismo quede en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato una vez sea demolida la edificación en la que actualmente se ubica.

3.3 VALORACIÓN DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO

Para calcular el valor de la unidad de aprovechamiento, se ha partido de estimar el valor de repercusión correspondiente al uso residencial.

El cálculo realizado es el siguiente:

CÁLCULO DEL VALOR DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO			
	<u>€/ m2 techo.</u>		
Valor venta uso residencial			3.000,00 €
Aplicación coeficiente (1,4)			2.130,00 €
Coste de construcción			1.156,65 €
V Residual m2 techo residencial			973,35 €
Valor UA Urbanizada			1.024,58 €

A partir de la estimación del valor de repercusión del suelo en el mercado, dada la ubicación de este Sector y para el uso residencial, que es el uso característico, se valora la unidad de aprovechamiento del uso característico en 1.024,58 euros.

3.4 EQUIVALENCIA DE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO RESPECTO A LA UNIDAD (M) DE TECHO EDIFICABLE. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Para cuadrar la igualdad entre el aprovechamiento concretado en el Plan Especial y el resultante de la reparcelación se ha aplicado un coeficiente de ponderación de 0,95, justificándose el equilibrio en el siguiente cuadro:

	EDIFICABILIDAD	Coeficiente Reparcelación	UAS
M1	2.151	0,95	2043,45
TOTAL	2.151	0,95	2043,45

Manteniendo la edificabilidad del ARI, el aprovechamiento urbanístico resultante se eleva a $(2.151 * 0,95)$ 2.043,45 UAs, esto es hay un incremento de $(2.043,45 - 1.901)$ 142,45 UAs, que conforme justificaba el PERI habría que compensar al Ayuntamiento como consecuencia de la exclusión de la VPP.

No obstante, realizado CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD de la parcela residencial tomando en consideración la normativa específica que se aplica a las dimensiones y características de la parcela conforme al propio PGOU (TR de 2007) y el Plan Especial de Protección y Catálogo del Sector 9 “San Lorenzo – San Vicente” la edificabilidad máxima de uso residencial materializable es de 1.955,07 m², lo que da lugar a un aprovechamiento libre de 1.857,32 UAs.

Dichos cálculos derivan de Informe específico realizado por el Arquitecto Don Jose Miguel Romero Cordero conforme al siguiente razonamiento:

CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANISTICA ESPECÍFICA.

Información previa:

La ordenación, siguiendo la ficha de la modificación 27 del PGOU, propone dos grandes parcelas que generan fachadas en el ámbito del PERI hacia las calles Santa Clara y Vascongadas y que cierran las medianeras de las viviendas situada en la calle Lumbreras.

Estas dos parcela diferenciadas, por una parte, el residencial general dos fachadas hacia la calle Santa Clara y por otra la destinada a equipamiento público educativo que configura las fachadas en esquina de la calle Vascongadas, ordenan el ámbito del ARI-DC-01

En el interior del ámbito no se genera ningún tipo de viario adicional, pues la distribución de ambas parcelas presenta fachadas a diario público

Justificación del cumplimiento urbanístico:

Condiciones particulares de la ordenación Centro Histórico (PGOU)

Artículo 12.2.9. Ocupación máxima de Parcela. (Recogido en el PGOU)

1.- En la obra de nueva edificación, según lo establecido en el Artículo 7.1.2 de las presentes Normas, la superficie mínima libre de edificación en cada parcela será la equivalente al treinta y tres por ciento (33%) de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de 5 m hacia el interior de la parcela una paralela a la $Mocp = Superficie\ de\ la\ parcela - 0.33 \times Superficie\ del\ solar\ teórico$.

****El presente plan especial propone:***

La superficie mínima libre de edificación en cada parcela será la equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de un solar teórico, construir o trazando a una distancia de 5 m hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. por tanto, la máxima ocupación ($Mocp$) en cada parcela será: $Mocp = Superficie\ de\ la\ parcela - 0.25 \times Superficie\ del\ solar\ teórico$.

Por lo tanto, se calcula como sigue:

- Superficie de parcela: 821 m²
- Superficie paralela 5 m alineación exterior: 143,74 m²
- Superficie del solar teórico: 677,26 m²
- Superficie libre mínima: 25% del solar teórico: $0.25 \times 677.26 = 169,31\ m^2$
- Superficie de ocupación: $821\ m^2 - (0.25 \times 677,26\ m^2) = 651,69\ m^2$.

Artículo 12.2.12. Edificabilidad y densidad máxima.

1.- La máxima edificabilidad de cada parcela será la resultante de aplicar los parámetros de máxima ocupación sobre rasante y de altura máxima que se establecen en los artículos anteriores. No podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación, salvo en obras de rehabilitación integral del edificio, donde la edificabilidad será el existente, si fuera mayor, incrementada con la posibilidad de edificar las construcciones que se señalan en el artículo siguiente.

Altura máxima = 3 plantas. La marcada en el Plan Especial de Reforma Interior ARI-DC-01 “Vascongadas”

Edificabilidad: $651,69 \times 3 = 1.955,07 \text{ m}^2$.

Artículo 12.2.13. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima.

1.- Por encima de la altura señalada en el artículo 12.2.11 solo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros y desmontables, instalaciones (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, de radiocomunicación, etc.) y piscinas. De igual modo podrán elevarse cuartos de máquinas de ascensor, cajas escaleras y servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales

La autorización de las anteriores instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía, o en su defecto tres (3) metros, y cuya superficie total no cederá de un veinticinco por ciento (25%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

CONCLUSIONES:

Con los datos facilitados por la ficha del PGOU, sobre la parcela objeto de estudio, y aplicando la normativa correspondiente a la misma, se deduce que la edificabilidad resultante (1.955,07 m²) es menor a la expuesta en el Plan Especial de Reforma Interior ARI-DC-01 “Vascongadas” al que se hace referencia en este informe.

No deseando demorar la gestión y la ejecución de las obras de edificación de la parcela residencial, la sociedad propietaria asume la reducción en la edificabilidad máxima prevista, y se compromete a ingresar el importe correspondiente a la monetarización de la conversión de los aprovechamientos previstos para VPP a VL. Se interesa, no obstante, la exclusión de aquellos que, de manera proporcional no van a poder materializarse pues en otro caso se estaría produciendo una situación contraria a la buena fe y la confianza legítima que debe presidir la relación entre la Administración y los administrados.

De esta forma, del total de 142,45 UAs generados por la conversión de VPP a VL, el 8,67% no podría materializarse por lo que habría que ingresar el importe resultante de multiplicar el importe de 1.024,58€ x 130,10 UAs = 133.297,86 €

3.5 APLICACIÓN DE LA CARGA SUPLEMENTARIA PREVISTA EN LA ORDENANZA 11.2.6.4 DEL PGOU DE SEVILLA.

El Artículo 11.2.6, apartado 4 de las Normas Urbanísticas vigentes del PGOU de Sevilla (TR de 15 de marzo de 2007) señala lo siguiente:

Los propietarios de parcelas localizadas en suelo urbano no consolidado que deben desarrollarse mediante unidades de ejecución, cuando en el cálculo del aprovechamiento objetivo se haya aplicado el coeficiente de urbanización de 0,95 (que representa un menor coste de urbanización -en atención a la edificabilidad y uso asignado- comparativamente con otros ámbitos), deberán satisfacer en el proceso de ejecución urbanística a la Administración Urbanística Actuante la carga suplementaria de 32,09 euros por unidad de aprovechamiento objetivo asignada con destino a asegurar la adecuada integración urbana de la actuación en el entorno del suelo urbano consolidado conforme a las exigencias del artículo 113.1.j de la LOUA.

Esta cantidad se actualizará anualmente conforme al índice de precios que se aplica en la contratación de la obra pública.

De no abonarse antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en el ajuste de aprovechamientos que, de conformidad con el artículo 2.2.4 de las Normas, debe realizarse con ocasión de la aprobación del Estudio de Detalle (o en su caso, Plan Especial o Plan Parcial) y del mencionado Proyecto de Reparcelación, se aplicará como Coeficiente de Urbanización uno (1), y los excesos de aprovechamientos que se generen por este ajuste por encima del aprovechamiento objetivo calculado en la ficha del Anexo I, pertenecerán íntegramente a la Administración Urbanística Actuante.

En el momento de darse inicio a este expediente, y conforme a las sucesivas actualizaciones que se han ido haciendo desde la publicación del TR del PGOU, el importe de esta carga suplementaria está fijada en 38,27 €

De conformidad con ello, el propietario titular de las unidades de aprovechamiento lucrativo deberá abonar la cantidad de SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (72.751,27 €) consecuencia de la aplicación del importe aquí reflejado por la totalidad de las unidades de aprovechamiento objetivo.

RESUMEN.
COMPROMISO DE INGRESO EN CAJA GERENCIA URBANISMO:
Compensación excesos conversión VPP a VL..... 133.297,86 €
Carga complementaria (Art. 11.2.6.4 NNUU)..... 72.751,27 €

BARRIO CUERVO NOROCCIDENTAL													
IDENTIFICACIÓN		ARI-DC-C1		VASCONGADAS									
BARRIO CUERVO	C-1	HOMB	12-12	ÁREA DE REFUGIO	C-01/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO		0,9721 UAI/W					
ORDENACIÓN													
OBJETIVOS Y CRITERIOS (ORDENACIÓN FORMINORIZADA PRECEPTIVA)													
Nuevo AR del sector V "San Lorenzo- San Vicente" La actuación se localiza junto a la Manzana formada por los calles Yuste y Vascoingadas, la cual se verá afectada por la Modificación puntual del Plan General en el Área de Refugio que mediante la actuación ASE-2 formará un espacio libre en el terreno que ocupa la manzana. Reordenando dicha Modificación puntual por la existencia de un considerable número de viviendas, algunas de interés tipológico, se ha certificado la manzana como residencial. La unidad de actuación prevista se plantea sobre los parcelas situadas en: calle Vascoingadas números 5 y 7 y calle Santa Clara 76 con el objeto de recuperar un espacio degradado, hacer es el formado por el terreno adyacente a la calle Vascoingadas, y la obtención de Equipamiento Público. Otras condiciones sobre su desarrollo - Obligación de redactar Plan Especial con la finalidad establecida en el Artículo 5.3.5. apartado 7 de las Normas Urbanísticas. - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas. - En la relativa al aprovechamiento de vivienda protegida será de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 5.2.6. de las Normas Urbanísticas.													
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL													
ESPESOR TOTAL (m)	ESPESOR TOTAL CON APROVECHAMIENTO	ESPESOR TOTAL ASOCIADO (m)	APROVECHAMIENTO MEDIO (UAI)	APROVECHAMIENTO MÁXIMO (UAI)	APROVECHAMIENTO MÍNIMO (UAI)	FOSFORIZACIÓN		EXCESO APROVECHAMIENTO (UAI)					
1,76	1,92	0	0,9721	1,80	1,11	0,90		0					
USO DOMA	USO DOMINANTE DUEÑO (finca)	USO DOMINANTE ASOCIADO	USO DOMINANTE VIVIENDA	USO DOMINANTE VIVIENDA	USO DOMINANTE VIVIENDA PROTEGIDA	APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA (UAI)		APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA (UAI)					
RESIDENCIAL	1,382	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00					
ORDENACIÓN FORMINORIZADA PRECEPTIVA													
ORDENACIÓN FORMINORIZADA POSITIVA													
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
VIVIENDA 100	1,40	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00		0,00					
VIVIENDA 100/100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00					
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO (UAI)	ESPESOR TOTAL (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)		SEPARACIÓN TOTAL (m)					
SEPARACIÓN VIVIENDAS (m)	SEPARACIÓN TOTAL (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA (m)	SEPARACIÓN FORMINORIZADA ORGANIZACIÓN	APRO									

4.2 DATOS URBANÍSTICOS DEL PLAN ESPECIAL

Los principales datos urbanísticos de base para la Reparcelación son los establecidos por el Plan General de Sevilla (los cuales se reproducen en la ficha urbanística del PGOU antes incluida) y los del Plan Especial. Los datos a tener en cuenta se resumen de la siguiente forma:

Aprovechamiento objetivo		1.901,00 UAs
Edificabilidad total		2.151,00 m2
Edificabilidad libre		2.151,00 m2
Aprovechamiento libre		2.043,45 UAs
Exceso de aprovechamiento		142,45 UAs

4.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

4.3.1 PARCELAS INICIALES

La reparcelación afecta a una única finca Registral. Finca registral núm. 3.933, inscrita en el Tomo 77, Libro 1013, Folio 77, inscripción 11 en el del Registro de la Propiedad número 10 de Sevilla. Registralmente tiene una superficie de 2.009,768 m² aunque habiéndose medido para la formulación de este proyecto, ésta es de 1.956,00 m².

Con independencia de la descripción registral antes expuesta, y realizando actualización a la situación actual, tiene los siguientes linderos:

Sur: Es medianero en su totalidad, colindando con las traseras de las edificaciones que tienen fachada a la calle Lumbreras y a la esquina de esta calle con la calle Santa Clara.

Este: Con una longitud aproximada de 17 metros el ámbito es medianero con el centro deportivo La Fundición, que tiene su acceso principal desde la Calle Crédito.

Norte: Es medianero con la vivienda sita en la calle Santa Clara número 80, presentando a continuación una fachada en forma de L hacia la calle Vascongadas, con una longitud de 36,17 metros orientada hacia el Norte y 17,68 metros orientada hacia el este.

Oeste: Con una longitud de 28,78 metros, hace fachada con la calle Santa Clara.

Catastralmente, tiene sin embargo hasta cinco referencias, tres que corresponden a la totalidad de la superficie de la actuación y, además, otras dos que recogen la edificación en división horizontal tal como se ha especificado anteriormente en la página 7 de este documento (referencias 4938108TG3443H0001KX y 4938108TG3443H0002LM). En todo caso, las relativas a la parcela afectada son las siguientes:

A.-Parcela Referencia catastral 4938107TG3443H0001OX

- a) Naturaleza: Urbana de uso Residencial
- b) Descripción: Su ocupación actual es de 1.383 metros cuadrados y su superficie construida de 2.669 metros cuadrados.
- c) Linderos: Los de la finca registral única.

B.- Parcela referencia catastral 4938109TG3443H0001RX

- a) Naturaleza: Urbana de uso Residencial
- b) Descripción: Corresponde con un inmueble de uso residencial cuyo año de construcción data de 1970. Su ocupación actual es de 335 metros cuadrados y su superficie construida de 452 metros cuadrados.
- c) Linderos: Los de la finca registral única.

C.- Parcela referencia catastral 4938108TG3443H0001KX

- a) Naturaleza: Urbana de uso Residencial

- b) Descripción: Corresponde con un inmueble de uso industrial cuyo año de construcción data de 1970. Su ocupación actual es de 238. metros cuadrados y su superficie construida de 501 metros cuadrados.
- c) Linderos: Los de la finca registral única.

La parcela presenta dos fachadas a viario, una a la calle Santa Clara y otra a la calle Vascongadas. La edificación se presenta alineada a vial.



Plano de imagen no vinculante.

4.3.2 PARCELAS RESULTANTES

El Proyecto de Reparcelación sigue la ordenación propuesta en la ficha de la modificación 27 del PGOU, propone dos grandes parcelas que generan fachadas hacia las calles Santa Clara y Vascongadas y que cierran las medianeras de las viviendas situadas en la calle Lumbreras.

Estas dos parcelas diferenciadas, por una parte, el residencial (M1) generando fachada hacia la calle Santa Clara y por otra la destinada a equipamiento público educativo que

configura las fachadas en esquina de la calle Vascongadas, ordenan el ámbito del ARI-DC-01. Se ha tomado en consideración la separación prevista en el planeamiento realizándose una medición real y actualizada de cada una de las dos parcelas.

En el interior del ámbito no se genera ningún tipo de viario adicional, pues la distribución de ambas parcelas presenta fachadas a viarios públicos. Se propone una parcela de equipamiento público educativo (EQ-1), con una superficie de 1.135,00 m².

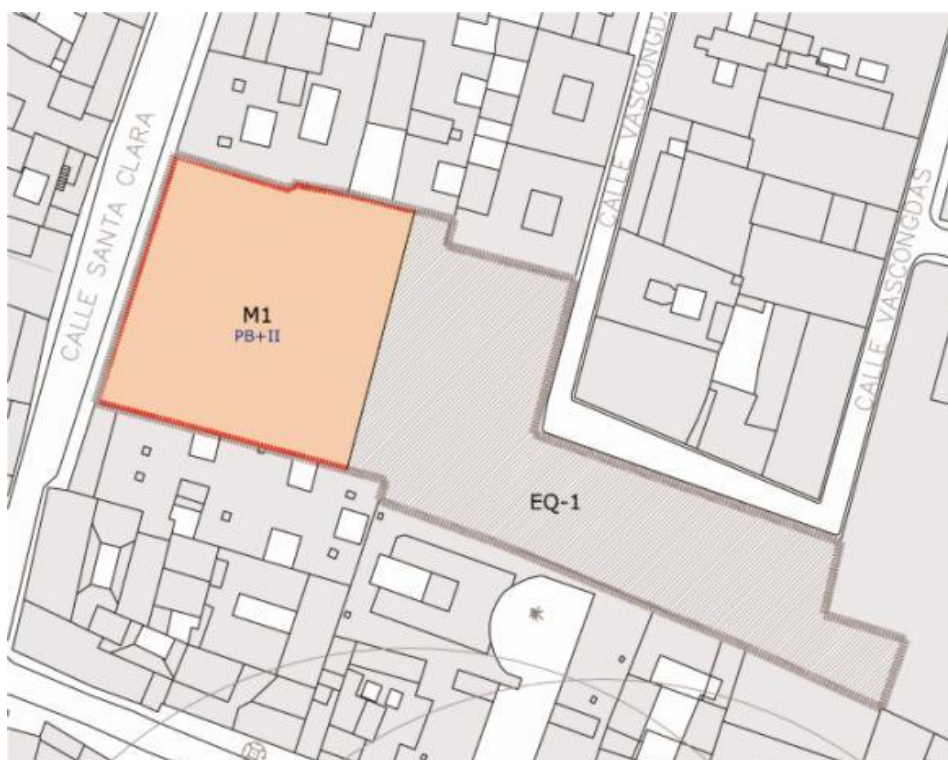
A) PARCELA (M1)

La parcela residencial

La parcela residencial, con una superficie de 821 m², se ubica generando una fachada hacia la calle Santa Clara. La parcela presenta una forma prácticamente cuadrada, con una longitud de 28,78 metros en la fachada de la calle Santa Clara.

- a) Naturaleza: Urbana
- b) Uso: Residencial
- c) Descripción: Parcela de forma poligonal aproximadamente cuadrada con una longitud de 28,78 metros en la fachada, con una superficie de 821 m² y una edificabilidad total de 1.955,07 m² de Uso Residencial Libre.
- d) Linderos:
 - Por su frente (Oeste): con la calle Santa Clara, en 28,78 metros lineales, por donde tiene su acceso y número de gobierno setenta y seis
 - Por la derecha entrando (Sur): Es medianero en su totalidad, con una longitud de 28,93 metros. Este límite colinda con las traseras de las edificaciones que tienen fachada a la calle Lumbreras y a la esquina de esta calle con la calle Santa Clara. Por su entrada linda con el número setenta y cuatro de la calle Santa Clara.
 - Por el fondo (Este): Con una longitud de 29,76 metros es medianero con la parcela EQ-1 que se define a continuación.
 - Por la izquierda entrando (Norte): es medianera con finca número ochenta de la calle Santa Clara con una longitud de 27,48 metros.
- e) Cargas: Afecta al pago de los gastos de urbanización de la unidad, de los que participa en una cuota del 100%, ascendiendo provisionalmente dichos gastos a 201.351 € (IVA incluido). Dado que la única obra a realizar en la unidad con

el carácter de obras de urbanización es la demolición de las edificaciones existentes sobre la finca aportada, dicha carga se extinguirá una vez ejecutada dicha demolición y asegurado el solar resultante convenientemente. Esta carga se garantizará mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad o mediante Aval bancario u otras garantías admitidas en la normativa administrativa a satisfacción de la Gerencia Municipal de Urbanismo.



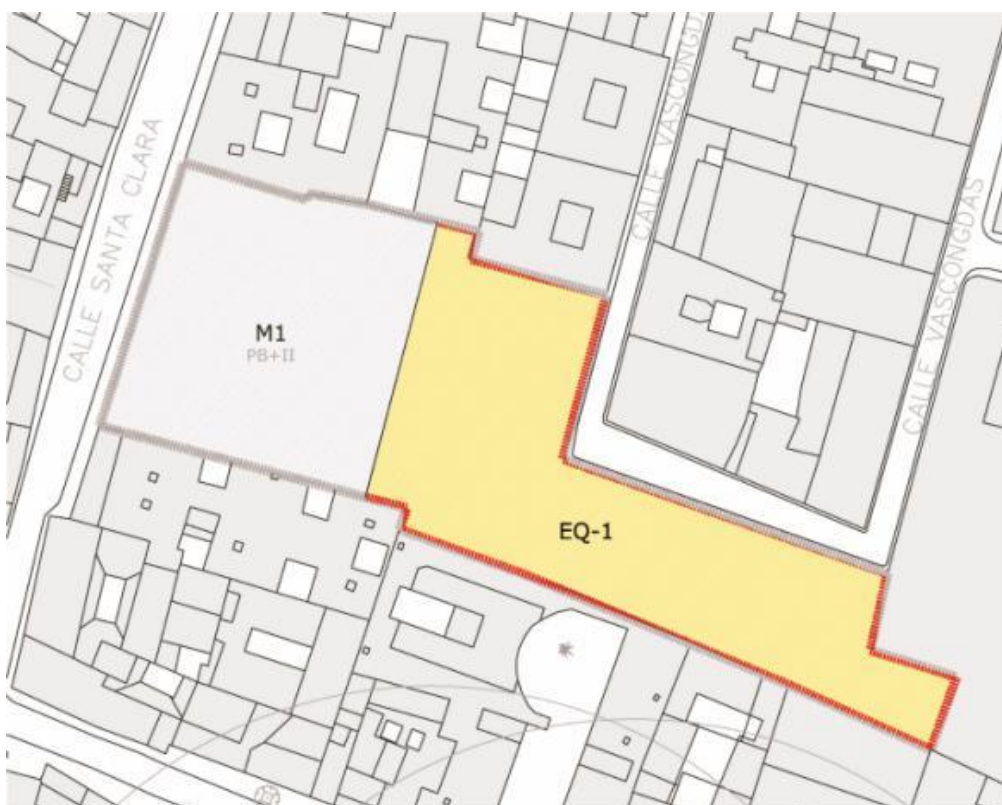
B) PARCELA (EQ-1)

La Dotación de Equipamiento Público Educativo.

La parcela se organiza en forma de L, generando fachada alineada a vial hacia la calle Vascongadas, de este modo se pretende recuperar el espacio degradado de este ámbito, al encontrarse formando un fondo de saco con la calle circundante y la trasera del centro deportivo La Fundación

- a) Naturaleza: Urbana
- b) Uso: Equipamiento público educativo
- c) Descripción: La parcela se organiza en forma de L, cuenta con una superficie de 1.135 m².
- d) Linderos:
 - Por el Oeste: Con una longitud de 29,76 metros es medianero con la parcela M-1 definida anteriormente.

- Por el Sur: Es medianero en su totalidad, con una longitud de 64,88 metros, con las traseras de las edificaciones que tienen fachada a la calle Lumbreras.
 - Por el Este: Con una longitud de 17,68 metros da fachada a la calle Vascongadas y en una longitud de 16,34 metros es medianero con la el Centro Deportivo La Fundición.
 - Por el Norte: es medianero con la finca que da fachada a la calle Vascongadas en una superficie de 19,28metros, dando fachada a continuación en 36,15 metros con la calle Vascongadas y en 9,49 metros es medianero con el Centro Deportivo La Fundición.
- e) Cargas: libres de cargas y gravámenes, con la salvedad de lo establecido en el apartado 3.2 anterior si por exigencia de la empresa EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, SLU se deba ubicar en ella el Centro de Transformación existente en la finca aportada. En este caso, corresponderá a GS URBAN CAPITAL, SL el pago de la indemnización fijada conforme a lo señalado en este documento.



5.- ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

5.1 EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Los costes de urbanización comprenden todos los gastos que han de realizar el propietario único para llevar a efecto la transformación de la naturaleza del suelo hasta convertirlo en solares. Comprende los gastos de levantamientos topográficos y taquimétricos, de honorarios de facultativos (Arquitectos, Aparejadores, Arqueólogos, Ingenieros...) por la redacción del Proyecto del Plan Parcial de Reforma Interior, estudios geotécnicos y medio ambientales, Proyectos de equidistribución, y de acometidas de empresas suministradoras de agua, energía eléctrica y telecomunicaciones, indemnizaciones, tasas impuestos, gastos de publicidad de acuerdos municipales, honorarios de Notario y Registrados, etc. La totalidad de estos costes relacionados recaerá sobre el único propietario al tratarse de una única finca resultante de carácter lucrativo, sin incluir al Ayuntamiento.

Los importes correspondientes a la monetarización del exceso del aprovechamiento resultantes de la exclusión de viviendas protegidas en la forma que se ha justificado en este documento, así como el correspondientes a la carga del art. 11.2.6.4 de las normas urbanísticas del vigente PGOU deberán ser ingresados en la Tesorería de la Gerencia antes de la aprobación definitiva del documento de reparcelación y una vez conste la emisión de los correspondientes informes ratificando su importe.

5.2 CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS

Los criterios para la adjudicación de las parcelas, ajustados a lo previsto en el RD 3288/1978, teniendo en cuenta que hay un solo propietario es de aplicación del Artículo 173: *“En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el 10 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.”*

En relación al 10% de aprovechamiento ya ha quedado justificado que conforme a la hoy vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, no procede en este ámbito al no haberse generado incrementos de aprovechamiento en el ámbito de actuación. En cuanto al exceso de aprovechamiento resultante de la exclusión de la VPP en este caso se ha acreditado igualmente cómo las condiciones específicas de ocupación de parcela, edificabilidad y densidad aplicable a la manzana residencial conllevan la imposibilidad de su materialización por el propietario por lo que no es procedente tampoco en este caso su monetarización.

No obstante, el propietario único GS URBAN CAPITAL, SL, muestra su disposición a adquirir el importe correspondiente al exceso, previa valoración concurrente y conforme con los criterios ya fijados por el Plan Especial de Reforma Interior, abonándolo con la aprobación definitiva del presente proyecto de reparcelación y siempre antes de su inscripción en el Registro de la Propiedad para cuya virtualidad se deberá adjuntar Carta de Pago correspondiente.

En consecuencia, se adjudica la parcela M1 en su totalidad a la empresa GS URBAN CAPITAL SL que asume el pago de la totalidad de los costes derivados de la reparcelación y la parcela EQ-1 al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, con carácter demanial, y en virtud de Cesión Obligatoria derivada del Planeamiento.

5.3 CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Para la valoración de las parcelas resultantes, a los efectos de lo dispuesto en el art. 172 e) del Reglamento de Gestión Urbanística, para la compensación en metálico de las diferencias en las adjudicaciones, se ha valorado la Unidad de Aprovechamiento equivalente al derecho a un metro cuadrado de techo edificable con uso residencial, en 1.024,58 euros/u.a. al haberse establecido la equivalencia de 0,95 UA igual a 1m²t construido.

El valor de la única parcela resultantes patrimonializable es el resultado de multiplicar los valores de repercusión del suelo por el aprovechamiento urbanístico de la parcela, expresado en Unidades de Aprovechamiento y descontar las cargas urbanísticas corregidas con el valor de los desajustes entre los derechos que corresponden al propietario.

6. INSCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Según lo previsto en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, se solicita la inscripción de las fincas resultantes de la reparcelación, con las titularidades y descripción física que se han relacionado al enumerarlas, procediendo a la cancelación de la finca original en su totalidad al no quedar superficie restante a pesar de la discrepancia entre la inscrita en el Registro de la Propiedad y la que prevé el Catastro que coincide con la real.

En cuanto a las afecciones dimanantes de esta reparcelación, tal como se ha desarrollado anteriormente recaen exclusivamente sobre la parcela M1según el siguiente cuadro resumen:

	PARCELAS ADJUDICADAS	% PARCELA ADJUDICADA	CARGA URBANÍSTICA	% PARTICIPACIÓN EN CARGA
GS URBAN CAPITAL, SL	M1	100%	201.351,00 €	100%
AYTO DE SEVILLA	EQ-1	100%		

En virtud del art. 19.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.: *“No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.”*

En este caso, el Plan de Reforma Interior aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 15/10/2020 justifica debidamente que el ámbito no requiere de Proyecto de Urbanización, por lo que una vez tramitado el documento de planeamiento y ratificado el Proyecto de Reparcelación, las dos parcelas resultantes adquieren la condición de solar, cumpliendo con los requisitos del Artículo 7.2.4. Solar del TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN del PGOU de Sevilla.

GS URBAN PLAN, SL deberá presentar ante la Administración actuante aval bancario o garantía suficiente por el importe del 100% de las cargas urbanísticas aquí descritas antes de la emisión de Certificación Administrativa de la aprobación de este documento para su inscripción en el Registro en cuyo caso no procederá la inscripción de la carga urbanística en el Registro de la Propiedad.

7.- JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO DE LA REPARCELACIÓN Y CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

Según los datos anteriormente reflejados, los costes de urbanización y demás importes asimilados se elevan a 201.351,00 €. Estos costes serán asumidos por el único titular de derechos patrimonializables.

El valor estimado de la parcela lucrativa es de 1.902.972,93€, resultado de multiplicar el aprovechamiento de la unidad de actuación (1.857,32Uas) por el valor de una UA (1.024,58€).

Dado que el valor de los derechos supera el valor de las cargas en 1.701.621,93€, se considera que el equilibrio económico y la viabilidad de la reparcelación están garantizados.

Según lo dispuesto en los artículos 83 y 100 del Reglamento de Gestión Urbanística y en base a los datos reflejados anteriormente en este Proyecto de Reparcelación, la participación en costes de urbanización que se imputa al único propietario, como cuenta de liquidación provisional es la siguiente:

	PARCELAS ADJUDICADAS	COSTE FINAL	% PARTICIPACION URBANIZACION
GS URBAN CAPITAL, SL	M1	201.351,00 €	100%
TOTAL	TOTAL	201.351,00 €	100%

No se considera la carga prevista en el artículo 11.2.6.4 de las Normas Urbanísticas ni la correspondiente a la conversión de aprovechamientos pues, aunque ésta recae sobre el propietario de aprovechamiento lucrativo no se considera coste de la transformación urbanística en la forma prevista en la normativa hipotecaria de aplicación. En todo caso, el equilibrio económico está debidamente garantizado aun incorporando dicho importe.

8.- RESÚMEN DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE DERECHOS

El resumen de la aplicación de los derechos de cada uno de los participantes en la reparcelación es el siguiente:

	PARCELAS ADJUDICADAS	COSTE FINAL	CARGA URBANÍSTICA	
			Euros	%
GS URBAN CAPITAL, SL	M1	201.351,00 €	201.351,00€	100%

9.-INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Se solicita del Registro de la Propiedad la inscripción del presente Proyecto de Reparcelación una vez sea ratificado por la Administración actuante y conforme a la Certificación que esta emita, cancelándose en su totalidad la finca registral aportada, sin resultar finca resto al no coincidir la superficie inscrita con la catastrada y quedando las parcelas resultantes inscritas con las superficies y linderos que se describen en este Proyecto, realizando dicha inscripción libre de carga urbanística en virtud del art. 19.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y sin perjuicio de la traslación de la afección fiscal y otras que consten en la finca de origen y no deban cancelarse por caducidad.

Sevilla, a 11 de noviembre de 2022.

Redactores del Proyecto de Reparcelación

Firmado digitalmente por FERNANDEZ
LOPEZ JUAN PABLO - 28742330N
Fecha: 2022.11.11 13:07:17 +01'00'

Juan Pablo Fernández López

Firmado digitalmente por:
28486260R JOSE LUIS VERA (R:
B06901037)
Fecha y hora: 11.11.2022 13:55:28

PEREZ MARIN
BENITEZ
ANTONIO JOSE - 28577006N
28577006N

Firmado digitalmente
por PEREZ MARIN
BENITEZ ANTONIO JOSE
- 28577006N
Fecha: 2022.11.11
13:14:50 +01'00'

Antonio Pérez-Marín Benítez.

Propietario único

GS URBAN CAPITAL, SL

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

P.I01 Situación de la unidad en el municipio

P.I02 Situación de la unidad en el municipio (detalle).

P.I03 Fincas aportadas.

P.I04. Fincas aportadas, superposición Cartografía Catastral.

P.I05. Fincas resultantes.

P.I06. Fincas resultantes, superposición Cartografía Catastral.



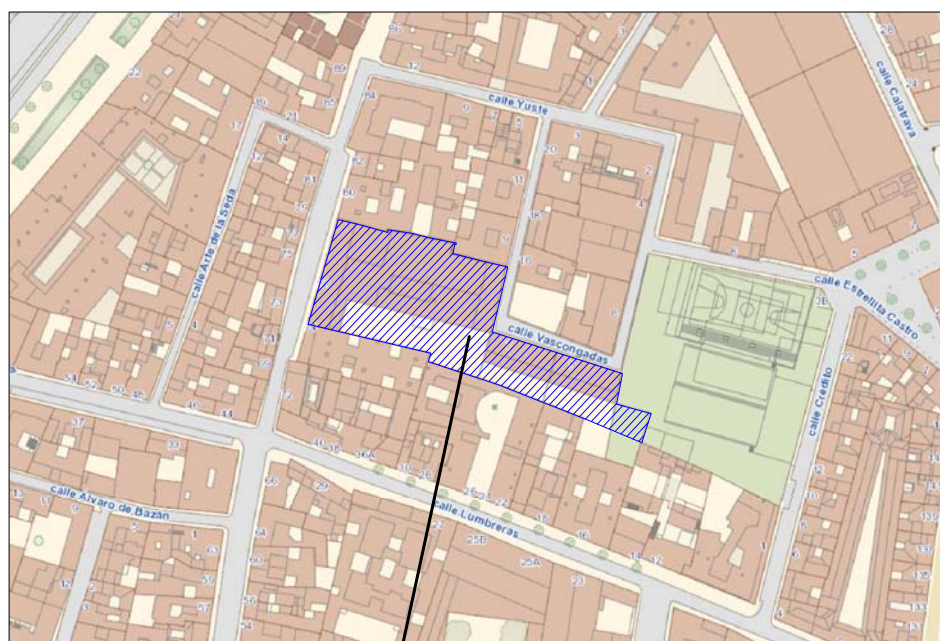
ARI DC-01 "VASCONGADAS"

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ARI DC-01 "VASCONGADAS"

Sevilla

Escala= 1:5.000
Septiembre 2022

P. IO1 Situación de la unidad en el municipio

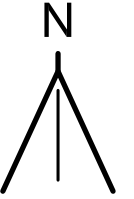


ARI DC-01 "VASCONGADAS"

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ARI DC-01 "VASCONGADAS"
Sevilla

Escala= 1:2.000
Junio 2022

P. IO2 Situación de la unidad en el municipio



calle Santa Clara

SUP.: 1.383 m²
4938107TG3443H0001OX

calle Vascongadas

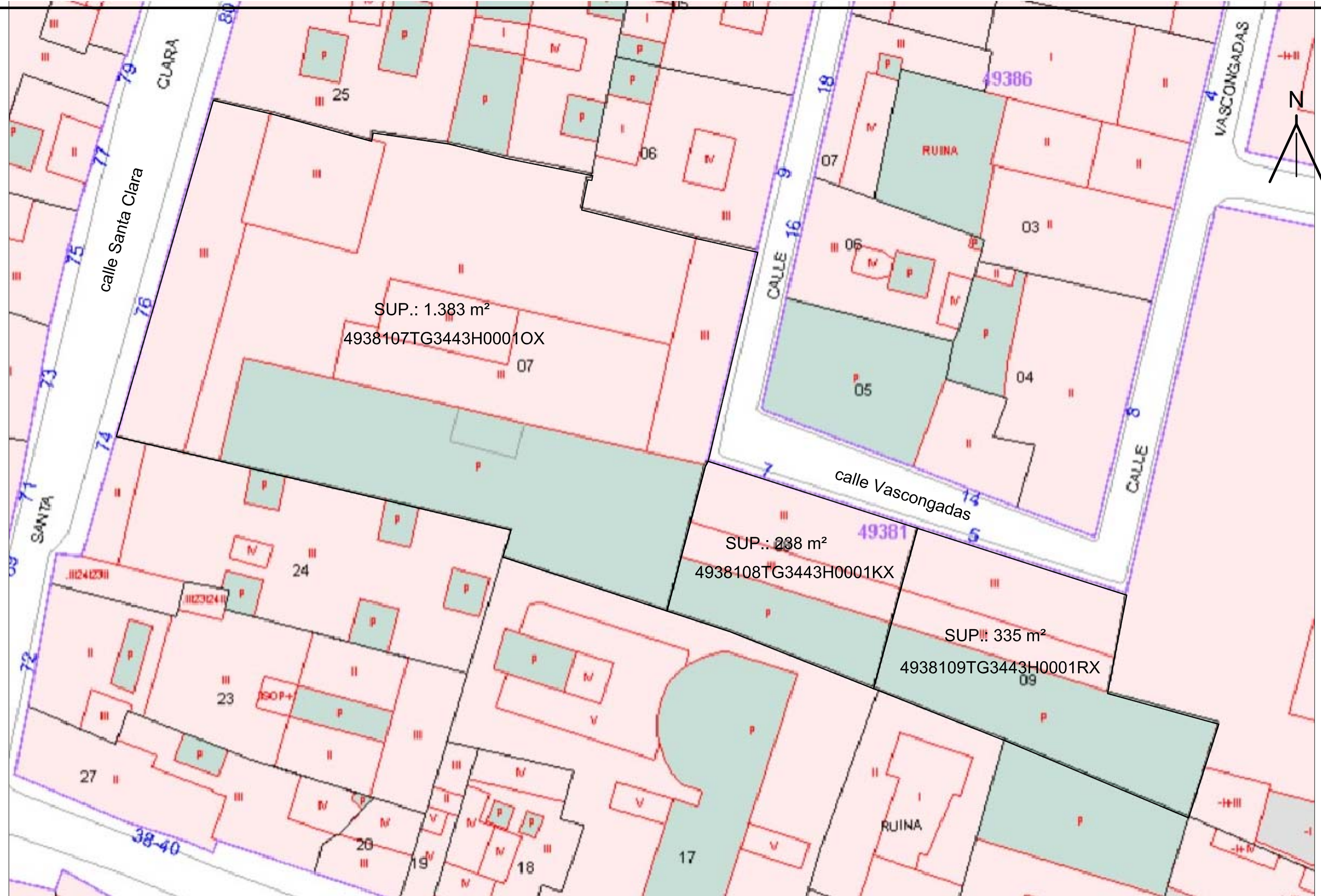
SUP.: 238 m²
4938108TG3443H0001KX

SUP.: 335 m²
4938109TG3443H0001RX

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ARI DC-01 "VASCONGADAS"
Sevilla

Escala= 1:300
Junio 2022

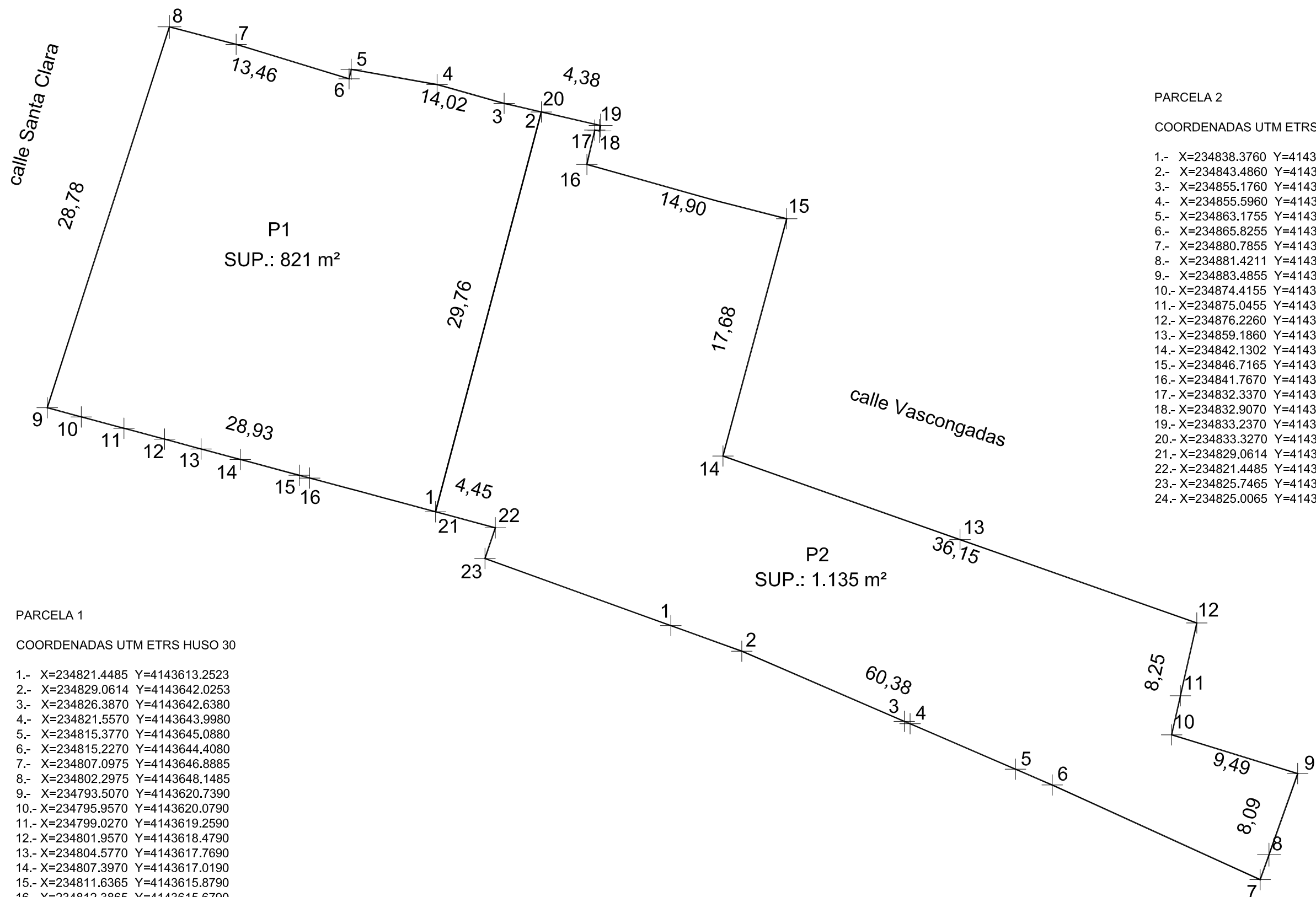
P. IO3 Fincas aportadas



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ARI DC-01 "VASCONGADAS"
Sevilla

Escala= 1:300
Junio 2022

P. IO4 Fincas aportadas, superposición Cartografía Catastral



PARCELA 1

COORDENADAS UTM ETRS HUSO 30

- 1.- X=234821.4485 Y=4143613.2523
- 2.- X=234829.0614 Y=4143642.0253
- 3.- X=234826.3870 Y=4143642.6380
- 4.- X=234821.5570 Y=4143643.9980
- 5.- X=234815.3770 Y=4143645.0880
- 6.- X=234815.2270 Y=4143644.4080
- 7.- X=234807.0975 Y=4143646.8885
- 8.- X=234802.2975 Y=4143648.1485
- 9.- X=234793.5070 Y=4143620.7390
- 10.- X=234795.9570 Y=4143620.0790
- 11.- X=234799.0270 Y=4143619.2590
- 12.- X=234801.9570 Y=4143618.4790
- 13.- X=234804.5770 Y=4143617.7690
- 14.- X=234807.3970 Y=4143617.0190
- 15.- X=234811.6365 Y=4143615.8790
- 16.- X=234812.3865 Y=4143615.6790
- 17.- X=234815.5465 Y=4143614.8390
- 18.- X=234818.2965 Y=4143614.0985

PARCELA 2

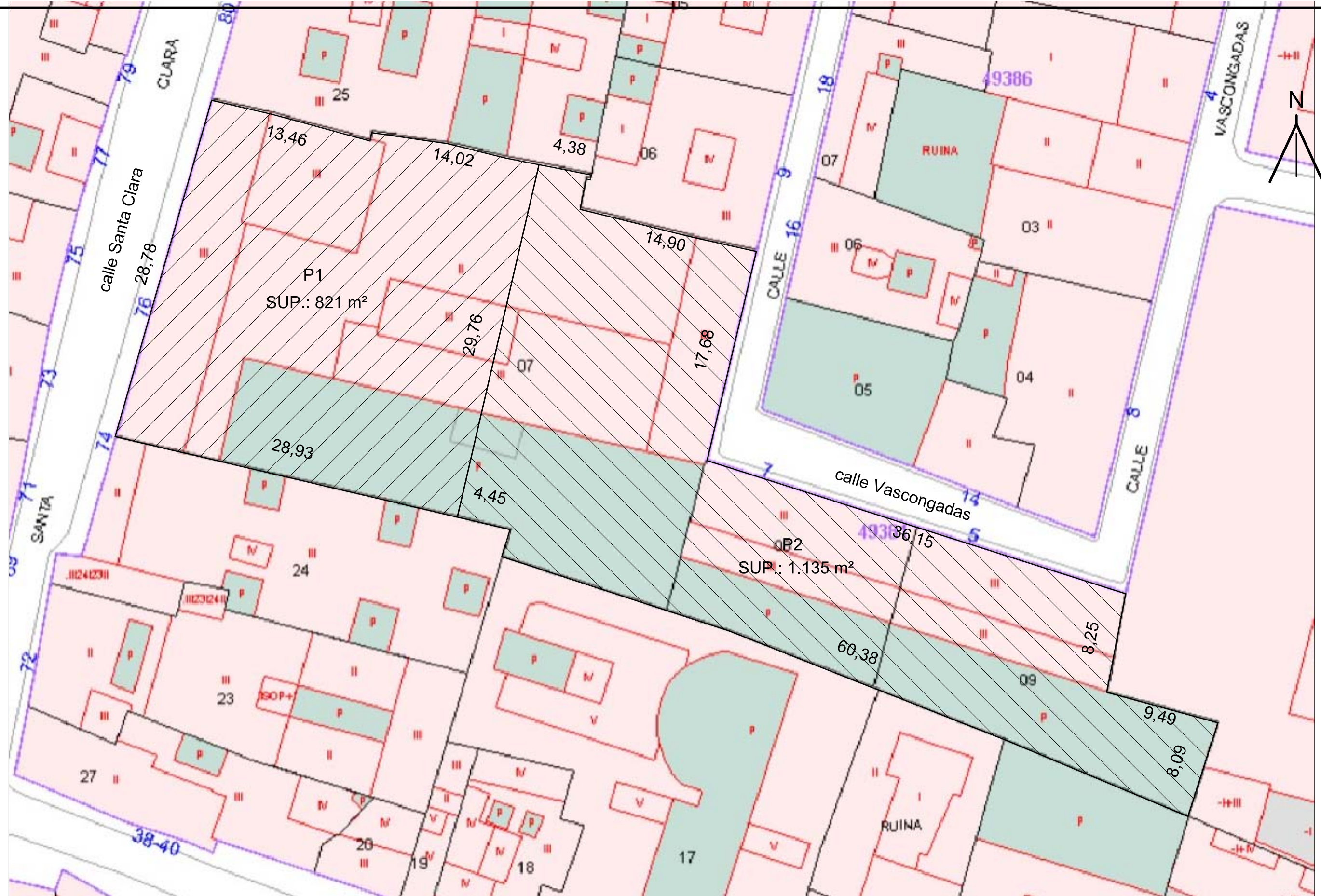
COORDENADAS UTM ETRS HUSO 30

- 1.- X=234838.3760 Y=4143605.0585
- 2.- X=234843.4860 Y=4143603.2185
- 3.- X=234855.1760 Y=4143598.1685
- 4.- X=234855.5960 Y=4143597.9985
- 5.- X=234863.1755 Y=4143594.7285
- 6.- X=234865.8255 Y=4143593.5885
- 7.- X=234880.7855 Y=4143586.7785
- 8.- X=234881.4211 Y=4143588.5747
- 9.- X=234883.4855 Y=4143594.4085
- 10.- X=234874.4155 Y=4143597.1985
- 11.- X=234875.0455 Y=4143600.0085
- 12.- X=234876.2260 Y=4143605.2480
- 13.- X=234859.1860 Y=4143611.2485
- 14.- X=234842.1302 Y=4143617.2637
- 15.- X=234846.7165 Y=4143634.3380
- 16.- X=234841.7670 Y=4143635.5980
- 17.- X=234832.3370 Y=4143638.2480
- 18.- X=234832.9070 Y=4143640.7180
- 19.- X=234833.2370 Y=4143640.6580
- 20.- X=234833.3270 Y=4143641.0480
- 21.- X=234829.0614 Y=4143642.0253
- 22.- X=234821.4485 Y=4143613.2523
- 23.- X=234825.7465 Y=4143612.0985
- 24.- X=234825.0065 Y=4143609.8885

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ARI DC-01 "VASCONGADAS"
Sevilla

Escala= 1:300
Junio 2022

P. IO5 Fincas resultantes



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ARI DC-01 "VASCONGADAS"
Sevilla

Escala= 1:300
Junio 2022

P. IO6 Fincas resultantes, superposición Cartografía Catastral



GOBIERNO
DE ESPAÑA

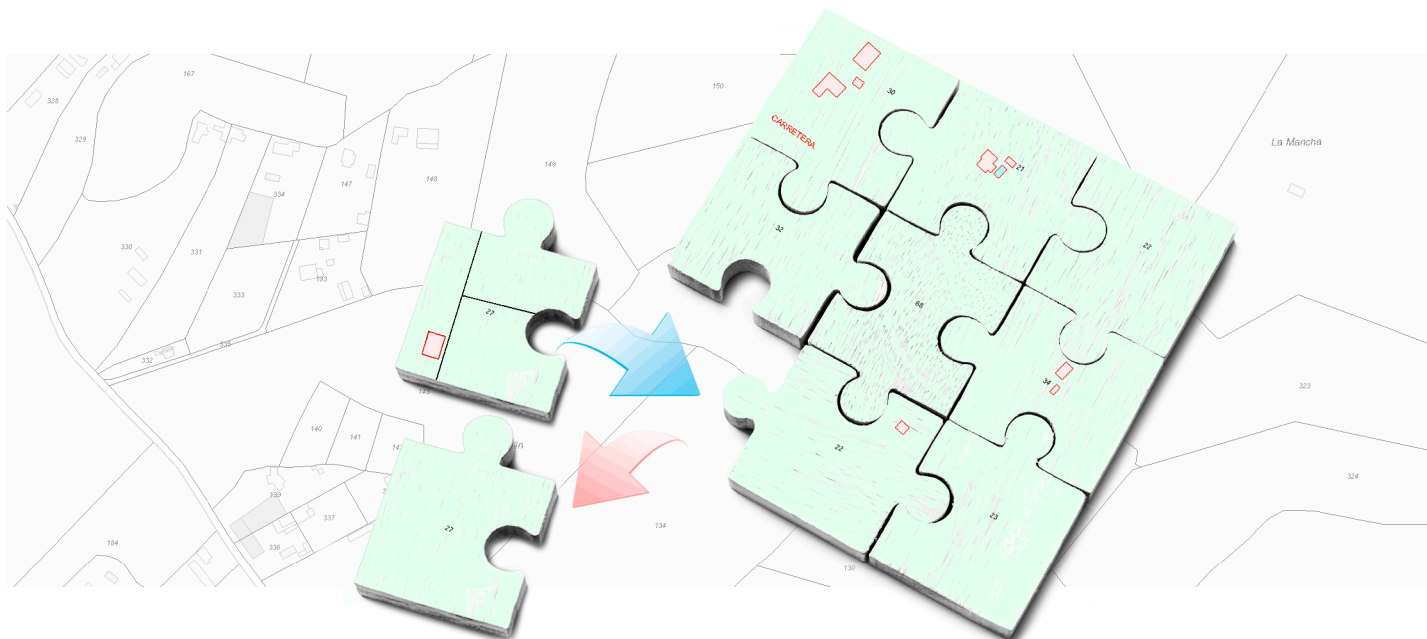
MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5GHKNW8D7YPNH3DD



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 5GHKNW8D7YPNH3DD (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 18/09/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5GHKNW8D7YPNH3DD

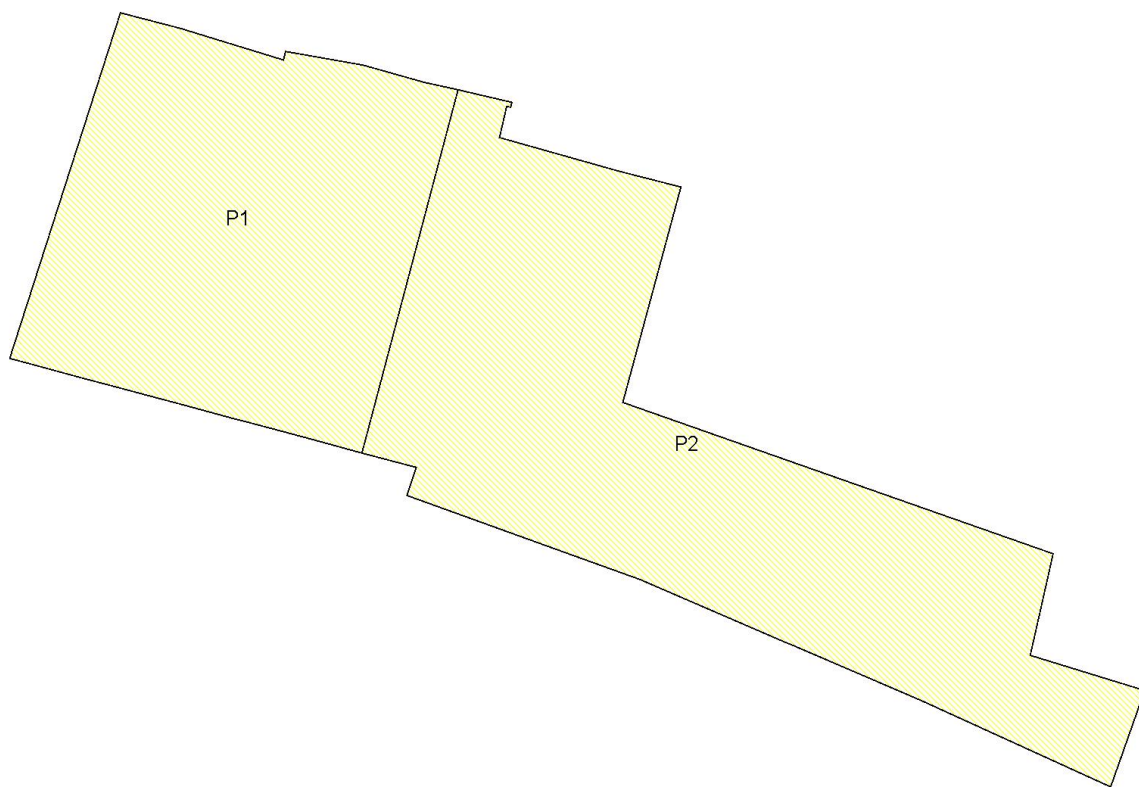
Nueva parcelación

Provincia: SEVILLA

Municipio: SEVILLA

(234782 ; 4143667)

(234894 ; 4143667)



(234782 ; 4143567)

(234894 ; 4143567)

ESCALA 1:600



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5GHKNW8D7YPNH3DD

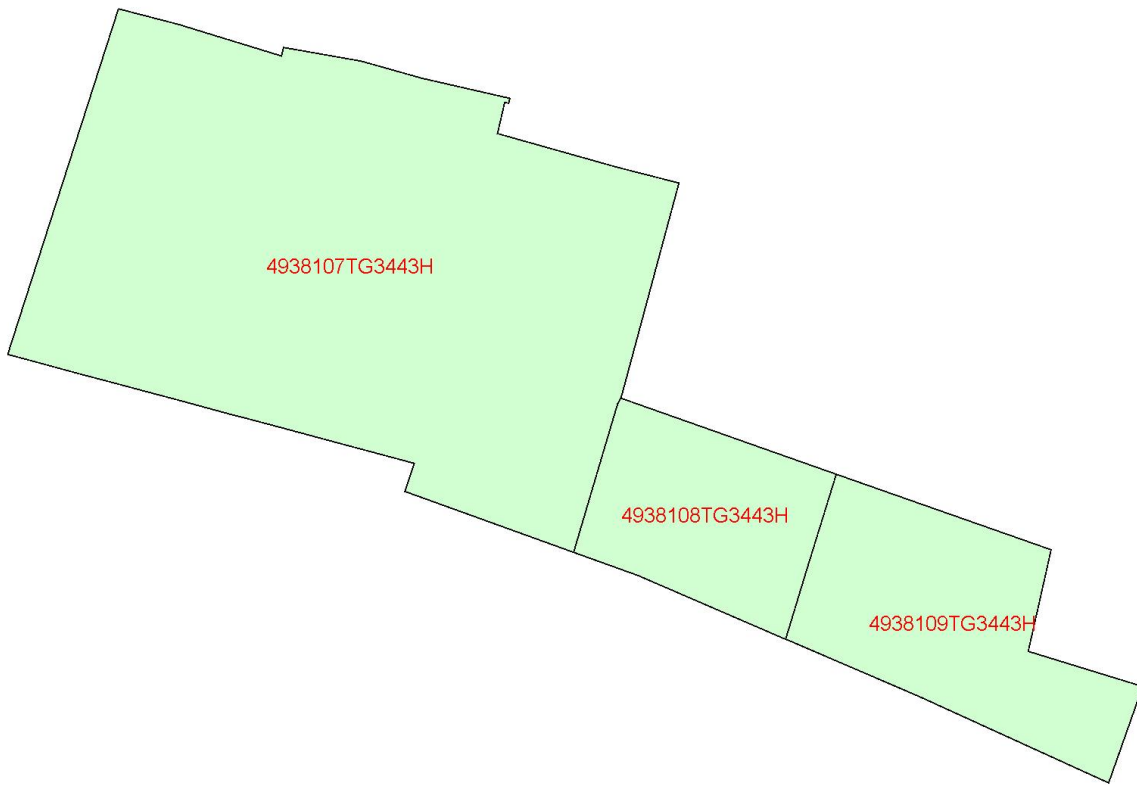
Parcelación catastral

Provincia: SEVILLA

Municipio: SEVILLA

(234782 ; 4143667)

(234894 ; 4143667)



(234782 ; 4143567)

(234894 ; 4143567)

ESCALA 1:600



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5GHKNW8D7YPNH3DD

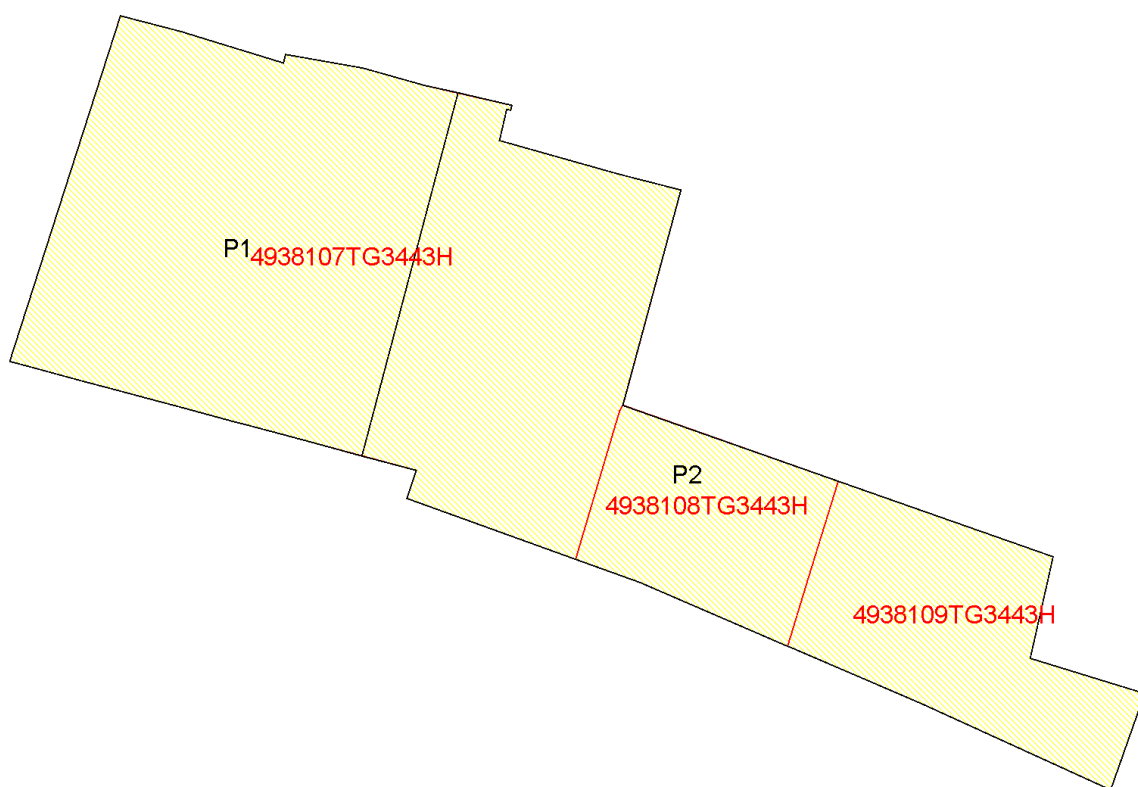
Superposición con cartografía catastral

Provincia: SEVILLA

Municipio: SEVILLA

(234782 ; 4143667)

(234894 ; 4143667)



(234782 ; 4143567)

(234894 ; 4143567)

ESCALA 1:600



Leyenda

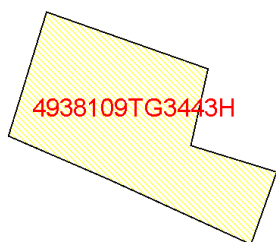
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5GHKNW8D7YPNH3DD

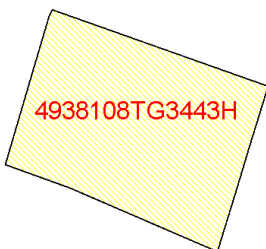
Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 4938109TG3443H

Dirección CL VASCONGADAS 5
SEVILLA [SEVILLA]

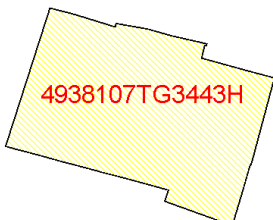
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 4938108TG3443H

Dirección CL VASCONGADAS 7
SEVILLA [SEVILLA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 4938107TG3443H

Dirección CL SANTA CLARA 76
SEVILLA [SEVILLA]

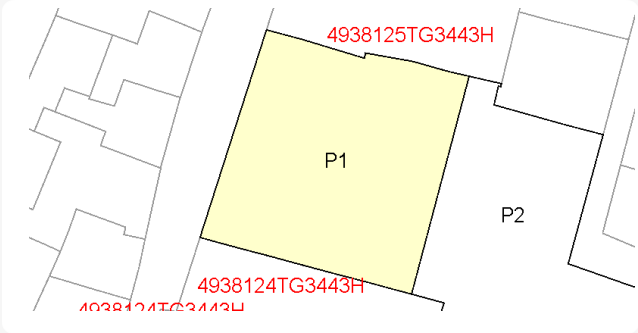
AFECTADA TOTALMENTE



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 5GHKNW8D7YPNH3DD

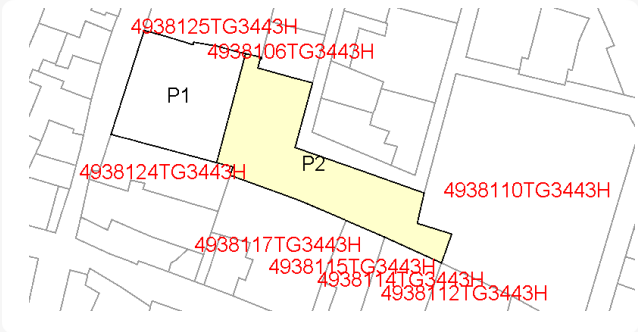
Parcelas resultantes



Parcela P1
superficie 821 m2

LINDEROS LOCALES:
P2

LINDEROS EXTERNOS:
4938124TG3443H
4938125TG3443H



Parcela P2
superficie 1135 m2

LINDEROS LOCALES:
P1

LINDEROS EXTERNOS:
4938114TG3443H
4938112TG3443H
4938110TG3443H
4938115TG3443H
4938117TG3443H
4938124TG3443H
4938125TG3443H
4938106TG3443H

