SERVICIO DE GESTIÓN Y CONVENIOS URBANÍSTICOS

Expte.: 1/2026 COMP
JSC/

D I L I G E N C I A : Para hacer constar que el documento que acompaña a esta diligencia, es copia fiel del documento que obra en el expediente de referencia.

Sevilla, fecha y firma ut infra
LA JEFE DEL SERVICIO
P.A
LA JEFE DE LA SECCIÓN JURÍDICA
Fdo. Adela Verdún Vela.

Código Seguro De Verificación	XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	25/09/2026 12:29:09
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==		

BASES DE ACTUACIÓN DE LA "JUNTA COMPENSACIÓN PITAMO OESTE (UE2)" DEL SECTOR SUS-DBP-06 "VILLANUEVA DEL PITAMO"

INDICE:

Base I. Objeto y ámbito.

Base II. Normativa de aplicación.

Base III. Titulares, fincas y derechos sujetos a la equidistribución de beneficios y cargas.

Base IV. Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación en la reparcelación.

Base V. Régimen de económico de incorporación de los propietarios y titulares de derechos de aprovechamiento a la Junta.

Base VI. Valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras que participen en la Junta.

Base VII. Valoración e indemnización de los elementos existentes sobre las fincas aportadas.

Base VIII. Subsistencia y extinción de derechos y cargas reales existentes sobre las fincas. Valoración e indemnización de los mismos.

Base IX. Extinción y subsistencia de otros derechos e indemnización de los mismos.

Base X. Adjudicación y valoración de las parcelas resultantes.

Base XI. De las cargas de la compensación y su distribución entre los miembros de la Junta.

Base XII. Formalización de la adjudicación de las parcelas resultantes.

Base XIII. El reparto de las cargas de la compensación: plazos y forma del pago de las cuotas de gastos de urbanización.

Base XIV. Contratación y ejecución de las obras de urbanización.

Base XV. Incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística para el desarrollo del sistema.

Base XVI. Transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y cesión de las obras de urbanización.

Base XVII. Opciones de los propietarios respecto a la participación en la gestión del sistema y ejecución de las actuaciones de urbanización.

Código Seguro De Verificación	XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	25/09/2026 12:29:09
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==		

Base I. Objeto y ámbito.

Las presentes Bases de Actuación tienen por objeto regular la ejecución por el sistema de compensación del planeamiento urbanístico de aplicación a los terrenos comprendidos en el ámbito de la UE-2 del Sector SUS-DBP-06 "Villanueva del Pítamo", delimitado por el Plan Parcial del Sector, estableciendo las normas y criterios que han de regir la actuación de la Junta de Compensación en cumplimiento de su objeto, regida por el principio de la equitativa distribución entre sus miembros de los beneficios y cargas de la actuación.

Base II. Normativa de aplicación.

1. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación supone su aceptación de estas Bases de Actuación como normas de obligado cumplimiento.

2. En defecto de lo previsto en estas Bases de Actuación, regirá lo establecido en la legislación urbanística vigente constituida, principalmente, por el 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 (TRLSRU); la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA); así como el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), y demás disposiciones generales de pertinente aplicación.

Base III. Titulares, fincas y derechos sujetos a la equidistribución de beneficios y cargas.

Quedan sujetos al procedimiento de equidistribución los titulares de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico incluidos o adscritos al Sector, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento atribuido al mismo.

Base IV. Valoración de las fincas aportadas y definición de los derechos de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación en la reparcelación.

1. Las fincas aportadas a la Junta de Compensación se valorarán, conforme a los criterios de valoración que resultan de aplicación de la legislación vigente, en función del aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según su superficie y el aprovechamiento medio del Sector.

2. El derecho de los propietarios en la Junta de Compensación se determinará en función de la medición real de las fincas aportadas, por lo que, en el supuesto de que existan diferencias entre los títulos aportados y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos (art. 147.5 RGLISTA).

3. El derecho de los miembros en la reparcelación se expresará en las unidades de aprovechamiento que, según su aportación, les corresponden en el Sector y el coeficiente porcentual que represente ese derecho en el aprovechamiento urbanístico objetivo del Sector.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el coeficiente de participación de cada propietario en la Junta de Compensación constituirá el criterio general para la definición y

Código Seguro De Verificación	XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	25/09/2026 12:29:09
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==		

cuantificación de sus derechos y obligaciones en dicha entidad, así como para la distribución de los beneficios y cargas en la misma.

Base V. Régimen de económico de incorporación de los propietarios y titulares de derechos de aprovechamiento a la Junta.

1. Los propietarios de terrenos y titulares de derechos de aprovechamiento en el Sector, hayan suscrito o no la Propuesta de Actuación Urbanística para el establecimiento del sistema, podrán incorporarse a la misma mediante la aportación de sus fincas o derechos, haciendo frente a los costes de urbanización que les sean imputables, mediante el abono en metálico de estos, o mediante cesión de aprovechamiento urbanístico de valor equivalente a dichos costes.

2. Los propietarios y titulares de derechos que decidieran no participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación de sus bienes y derechos en el ámbito de aquélla, habrán de ser expropiados (101.3.b LISTA).

También podrán ser expropiados los miembros de la Junta por incumplimiento de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas de la ejecución del sistema (101.4 LISTA).

3. Será de aplicación el régimen de reparcelación, que también podrá ser forzosa, compensándose los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente, a los siguientes partícipes en la ejecución del sistema:

a. A los propietarios de terrenos y titulares de derechos de aprovechamiento que durante el plazo concedido al efecto decidan participar, pero soliciten aportar parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas (art. 101.3.a LISTA).

b. A los propietarios que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación (art. 101.3.b LISTA).

c. Y a aquellos propietarios y titulares de derechos incorporados que incumplieran las obligaciones inherentes del sistema (101.4 LISTA), cuando no se optare por la expropiación a los mismos.

Base VI. Valoración de la aportación de las empresas urbanizadoras que participen en la Junta.

1. En el supuesto de que se incorporaran empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del Sector en todo o en parte, la Asamblea determinará las cuotas de suelo urbanizado que les corresponda en función del valor de las obras que ejecuten, así como las parcelas en las que se concrete.

2. Los derechos políticos correspondientes al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras, se efectuará en la medida y en proporción al importe de las

Código Seguro De Verificación	XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	25/09/2026 12:29:09
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==		

certificaciones de obras aceptadas y pagadas, salvo que aquél aportara aval bancario por la totalidad de los costes asumidos por la empresa urbanizadora que implica la plenitud de los derechos económicos y políticos en la Junta.

Base VII. Valoración e indemnización de los elementos existentes sobre las fincas aportadas.

1. Se considerará imposible la preservación de estos elementos cuando resulte indispensable o necesario el derribo o eliminación de estos para hacer posible la ejecución material de las obras de urbanización previstas, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea incompatible, incluso como uso provisional, con la ordenación y los usos atribuidos a las distintas parcelas resultantes.

2. Los elementos (edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y mejoras) existentes sobre las fincas no se consideran como valores aportados, pero las que no puedan conservarse en el patrimonio de su titular se valorarán con independencia del suelo, con arreglo a lo dispuesto en el 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 (TRLSRU) y su importe se satisfará a sus propietarios o titulares, con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gastos de urbanización (art.151 RGLISTA).

Cuando dichos elementos hayan de conservarse por imperativo del planeamiento aprobado y estén situadas sobre terrenos que no se adjudiquen a su titular habrán de ser indemnizados a sus propietarios con cargo al Proyecto de Reparcelación, valorándose con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior.

3. Las obras de urbanización o de edificación efectuadas por sus titulares en las fincas aportadas que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado, previa acreditación fehaciente del montante y de su abono y acuerdo de la Asamblea.

4. Las indemnizaciones resultantes en favor de los miembros de la Junta serán objeto de compensación en los términos establecidos en el art. 153.3 RGLISTA.

5. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 de los Estatutos de la Junta, se considerarán también indemnizables las demoliciones de edificaciones y construcciones preexistentes, desocupadas e incompatibles con la ordenación del sector, que hayan sido llevadas a cabo por sus propietarios con anterioridad a la constitución de la Junta de Compensación, con el fin de evitar su ocupación ilegal por terceros y las dificultades que ello pudiera suponer para la ejecución del planeamiento. Dichas demoliciones se valorarán conforme a los mismos criterios establecidos para los derribos futuros que acuerde la Junta, y devengarán anticipadamente la compensación correspondiente, previa acreditación ante la Asamblea de las circunstancias que justifiquen la necesidad de su ejecución anticipada, aportadas por el interesado.

6. La indemnización tasada de dichos elementos figurará, pormenorizadamente para cada uno de ellos, en el propio Proyecto de Reparcelación, y podrán ser objeto de compensación en la forma prevista en el art. 153.3 RGLISTA. El acuerdo de aprobación definitiva por la Administración

Código Seguro De Verificación	XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	25/09/2026 12:29:09
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==		

actuante del Proyecto de Reparcelación facultará a la Junta para la eliminación o demolición de estos elementos, asignándose a dicha aprobación los mismos efectos previstos para el acta de ocupación en el procedimiento expropiatorio.

Base VIII. Subsistencia y extinción de derechos y cargas reales existentes sobre las fincas. Valoración e indemnización de los mismos.

1. Cuando opere la subrogación real de las antiguas fincas por las nuevas, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá que las titularidades existentes sobre las antiguas fincas aportadas cuya subsistencia sea posible, queden referidas, sin solución de continuidad, a las fincas que se adjudiquen en correspondencia.

2. En relación con la extinción, transformación o subsistencia de las cargas, servidumbres y cualesquiera otros derechos reales que recaigan sobre las fincas sujetas a la compensación se estará a lo previsto en el art. 23 TRLSRU y art. 151 RGLISTA.

3. Si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo (art. 23.2 TRLSRU).

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio del proyecto de equidistribución producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo (art. 24.4 TRLSRU).

5. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente (art. 24.5 TRLSU).

Base IX. Extinción y subsistencia de otros derechos e indemnización de los mismos.

1. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá también la extinción de los derechos de arrendamiento o cualesquiera otros derechos personales de ocupación y uso de los inmuebles afectados, siempre que éstos no puedan conservarse conforme al art. 157.6 RGLISTA.

2. Las indemnizaciones por la extinción de arrendamientos y servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento o su ejecución serán satisfechas por la Junta de Compensación como gasto de urbanización.

Base X. Adjudicación y valoración de las parcelas resultantes.

1. Toda la superficie de la unidad de ejecución que, con arreglo al plan no esté afecta a uso dotacional público y sea susceptible de aprovechamiento urbanístico privado, aunque no sea edificable, será objeto de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación entre los propietarios del Sector, y se efectuará en proporción a sus respectivos derechos en la compensación determinados conforme a lo previsto en la Base IV.

Código Seguro De Verificación	XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	25/09/2026 12:29:09
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==		

2. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, por ministerio de la Ley, la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria.

3. La valoración de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación en orden a su adjudicación entre los miembros de la Junta se hará por referencia a su aprovechamiento real, expresado en unidades de aprovechamiento conforme a la legislación y el planeamiento aplicables.

4. Para la adjudicación de las fincas resultantes entre los miembros de la Junta se habrán de tener en cuenta preferentemente los siguientes criterios:

a) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en el mismo lugar o en un lugar próximo al de las antiguas propiedades.

b) Se procurará la máxima agrupación y contigüidad de las fincas que se adjudiquen a cada miembro.

c) Siempre que las normas de parcelación lo permitan se procurará la correspondencia más exacta posible entre la cuota de participación de los miembros de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos.

d) Se tratará de adjudicar parcelas independientes a cada miembro, siempre que la cuantía de su derecho lo permita.

e) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga. Dichos defectos o excesos en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero.

f) Si el derecho de algún propietario no alcanzare el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el párrafo anterior no alcancen dicho tanto por ciento.

5. La Junta de Compensación podrá acordar la reserva a su favor de unidades de aprovechamiento sobre parcelas resultantes para su enajenación al objeto de obtener financiación para hacer frente a los costes de urbanización.

Base XI. De las cargas de la compensación y su distribución entre los miembros de la Junta.

1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a todos los propietarios, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes a los conceptos previstos en el art. 189 RGLISTA.

Código Seguro De Verificación	XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	25/09/2026 12:29:09
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==		

2. El pago de las cargas de la compensación corresponde a los miembros de la Junta de Compensación en función del aprovechamiento urbanístico que tengan asignado las parcelas de las que resulten adjudicatarios, conforme a las determinaciones previstas en estas Bases de Actuación.

3. Tendrán también la consideración de gastos urbanización, a los efectos de lo previsto en el art. 98.1 LISTA y en las presentes Bases de Actuación, las cuotas de gastos de urbanización que puedan girarse, en su caso, para la conservación de la urbanización hasta su recepción municipal.

Base XII. Formalización de la adjudicación de las parcelas resultantes.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación efectuada por el Ayuntamiento, y la expedición de documento con las solemnidades y requisitos dispuestos para las actas de sus acuerdos o la protocolización notarial del mismo, con el contenido señalado en el art. 158 RGLISTA, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establecen los arts. 23.7 TRLSRU y 103.5 LISTA.

Base XIII. El reparto de las cargas de la compensación: plazos y forma del pago de las cuotas de gastos de urbanización.

1. Las cuotas de urbanización ordinarias o extraordinarias que procedan, conforme a los Estatutos, para hacer frente a las cargas de la compensación serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique, al efecto, el Presidente de la Junta de Compensación. Transcurrido dicho plazo, entrarán en juego las sanciones y penalizaciones previstas en los Estatutos.

2. Los gastos de urbanización se pagarán en metálico, salvo que resulte de aplicación la reparcelación forzosa, o se hubiera acordado con el obligado por el órgano competente de la Junta de Compensación, la sustitución total o parcial del pago de dichos gastos por la transmisión a la Junta de derechos de aprovechamiento de valor equivalente.

Base XIV. Contratación y ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se harán por la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Junta de Compensación, consignándose en el contrato de ejecución de obras, las cláusulas que constituyen su contenido propio y típico.

2. La contratación de las obras de urbanización se hará por adjudicación directa, seleccionando la oferta que se estime más favorable, previa solicitud y evaluación de un mínimo tres ofertas a empresas constructoras de reconocida capacidad y solvencia.

3. La ejecución de las obras de urbanización también podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

Código Seguro De Verificación	XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	25/09/2026 12:29:09
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==		

4. En cualquier caso, la Junta de Compensación podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora, las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sean necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación.

6. Los miembros de la Junta de Compensación no podrán promover interdictos o juicio verbal de retener y recobrar la posesión cuando ésta ocupe las fincas para la realización de las referidas obras de urbanización.

Base XV. Incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística para el desarrollo del sistema.

El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística para el desarrollo del sistema que consista en la negativa o retraso reiterado en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, habilita a ésta para optar por cualquiera de las siguientes alternativas:

a. Interesar de la Administración actuante al cobro de la deuda por la vía de apremio.

b. Aplicarle la reparcelación forzosa adjudicándole los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables (art. 101.4 LISTA).

c. Expropiar sus derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición de beneficiaria (art. 104.1 LISTA).

Base XVI. Transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y cesión de las obras de urbanización.

1. Sin perjuicio de que el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación produce la transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria, la Junta de Compensación y en su nombre el contratista por ésta designado, ocupará los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2. Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, éstas se entregarán al Ayuntamiento en los términos establecidos en el artículo 97 LISTA. Hasta tanto se produzca la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación.

3. La cesión y recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones podrá referirse, bien a partes del suelo ordenado que constituyan una unidad funcional directamente utilizable, o bien a las distintas fases en que se divida la urbanización, conforme al planeamiento de desarrollo aplicable.

4. No será posible, con carácter general, la edificación en los solares resultantes del Proyecto de Reparcelación, antes de la terminación de las obras de urbanización. No obstante, la Junta podrá

Código Seguro De Verificación	XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	25/09/2026 12:29:09
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==		

autorizar la realización simultánea de la urbanización y edificación, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 90.4 LISTA y art. 203 RGLISTA.

Base XVII. Opciones de los propietarios respecto a la participación en la gestión del sistema y ejecución de las actuaciones de urbanización.

1. Durante el período de información pública, tras la aprobación municipal de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta, los propietarios deberán optar entre:

a) Participar en la gestión del sistema, optando por:

- Adherirse a la Junta de Compensación abonando en metálico los gastos de urbanización que le sean girados.

- Adherirse a Junta de Compensación aportando, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución.

2. Los propietarios que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, no participarán en el sistema, por lo que se les reparcelará forzosamente cediendo parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente (artículo 101.3.a LISTA).

3. No obstante lo establecido en el párrafo anterior, podrán adherirse a la Junta de Compensación aquellos propietarios que no lo hubieren hecho con anterioridad a la adquisición de personalidad jurídica de la Junta, antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación por la propia entidad. Para que sea válida dicha adhesión, deberá mediar acuerdo adoptado por mayoría por la Asamblea General de la Junta de Compensación.

Asimismo, la Junta queda habilitada para proceder a admitir como miembros, a aquellos propietarios que, habiendo solicitado inicialmente la expropiación, solicite extemporáneamente su adhesión. Del mismo modo la Junta podrá acceder a no someter a tales propietarios al régimen de reparcelación forzosa con aportación, si bien, la eficacia del acuerdo de admisión de la adhesión que se adopte quedará demorado en su eficacia a la aportación de escritura de adhesión tanto al Ayuntamiento como a la Junta, así como al ingreso en la caja de esta última, en el plazo de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo, de los gastos ya efectuados por la Junta que le correspondan conforme a su cuota de participación.

4. Las aportaciones forzosas de aprovechamiento que se imponga a los titulares de suelo en compensación del abono de costes de urbanización serán calculadas con ocasión de la redacción del Proyecto de Reparcelación para lo cual se tendrán en cuenta, de una parte, los gastos que resulten de la cuenta de liquidación provisional y las indemnizaciones a que, en su caso se tengan

Código Seguro De Verificación	XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	25/09/2026 12:29:09
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==		

derecho, y de otra parte, los criterios de valoración de las fincas resultantes dispuestos por las Bases de Actuación; disminuyendo el aprovechamiento a que tuviera derecho conforme a la superficie de sus terrenos iniciales en la cuantía que resulte necesaria para que el valor de la disminución sea equivalente a los costes que se dejan de abonar. Una vez que se proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Reparcelación, el cálculo efectuado habrá de ser, en su caso corregido, conforme a los costes que resulten de dicha cuenta de liquidación.

5. La Junta de Compensación podrá adquirir terrenos o aprovechamientos situados dentro del ámbito de la unidad de ejecución como consecuencia de su aportación por parte de los miembros de la entidad, ya sea de forma voluntaria o forzosa, con la finalidad de atender los costes derivados de la ejecución de las obras de urbanización.

6. Los terrenos o derechos adquiridos por la Junta de Compensación conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores se adjudicarán en la forma que determine la Asamblea General de la entidad: bien adjudicándoselo a la Junta o bien distribuyéndose entre los miembros de la entidad en proporción a su participación en los gastos de urbanización. Todo ello sin perjuicio de los pactos que se puedan acordar entre los miembros en el seno de la Junta

A N E X O S

ANEXO 1: Oferta de adquisición a los propietarios que no suscriban la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación

A los efectos de lo establecido en el art. 218.1.e) RGLISTA, los promotores de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación efectúan al resto de propietarios de las fincas de origen incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución que no suscriban la iniciativa, una oferta de adquisición de QUINCE EUROS (15,00 €) por metro cuadrado de suelo inicial aportado.

De conformidad con el art. 101.4 LISTA, esta oferta se mantendrá vigente hasta que finalice el periodo de información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación.

ANEXO 2: Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización de la UE-2 del Sector SUS-DBP-06 Villanueva del Pítamo.

El presupuesto estimado de los gastos totales de urbanización de la unidad de ejecución UE-2 Oeste, conforme al Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial se cifra en la cantidad de 143.059.441 €.

ANEXO 3: Oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables para los propietarios que se adhieran a esta iniciativa optando por dicha compensación, aplicable igualmente a los propietarios sujetos a reparcelación forzosa.

A los efectos de lo establecido en el art. 218.1.f) RGLISTA, los propietarios de suelo de la Unidad de Ejecución que opten por la compensación de los costes de urbanización mediante la cesión de terrenos edificables, así como a los que queden sujetos a reparcelación forzosa, conforme a lo

Código Seguro De Verificación	XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	25/09/2026 12:29:09
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==		

previsto en los artículos 101.3 y 101.4 de la LISTA, se les compensará con un 18,70% de su aprovechamiento patrimonializable en parcelas finalistas sin carga de urbanización, y cediendo el 81,30% de su aprovechamiento patrimonializable para abonar los costes de urbanización. Dicho resultado deriva de los valores de repercusión establecidos en la Memoria de Gestión y Ejecución del Plan Parcial, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 11 de abril de 2025.

La compensación neta correlativa a su derecho se le adjudicará en el Proyecto de Reparcelación en parcelas de resultado en las que no pesará carga real de urbanización alguna.

En el momento de la formulación del Proyecto de Reparcelación en el seno de la Junta de Compensación podrá reajustarse el valor de la unidad de aprovechamiento en virtud de un informe de tasación actualizado a esa fecha.

La Junta de Compensación o los propietarios que asuman el compromiso de financiar las cargas de urbanización en sustitución de quienes manifiesten su interés en optar por dicha compensación serán adjudicatarios de fincas de resultado, asumiendo por tanto el compromiso de financiar tales gastos, a los que quedarán afectos con carácter real tales fincas de resultado. Idéntico régimen se seguirá respecto de los propietarios que por cualquier supuesto legalmente previsto fueran objeto de reparcelación forzosa.

En el supuesto de expropiación forzosa, se estará a las reglas de valoración establecidas en el 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.

Código Seguro De Verificación	XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Adela Verdun Vela	Firmado	25/09/2026 12:29:09
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XpUc5T78VnipIOtSP9v+Yg==		