

GERENCIA DE URBANISMO

Libro de Resoluciones:

Órgano: Sr. Gerente, Fernando Vázquez Marín.

Nº de Registro: 1616

Fecha: 24 MARZO 2025

Servicio: Gestión y Convenios Urbanísticos

Expte.: 1/2025 COMP.

Sección: Jurídica

AV/AG

La Jefe del Servicio
Fdo.: María Luisa Arcos Fernández

Con fecha 26 de diciembre de 2024 por la Junta de Compensación de la UE-2 del PERI-PM-201 "Cross- San Jerónimo" se ha presentado a trámite Proyecto de Reparcelación del SOU-DMN-04 "Cross-San Jerónimo", en ejecución de las determinaciones resultantes de la aprobación provisional de 19 de diciembre de 2024 de la Modificación Puntual nº 53 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (antes UE-2 del API-DMN-02 y anteriormente UE-2 del PERI-PM-201).

La escritura pública de constitución de dicha Entidad Urbanística Colaboradora fue otorgada ante el Notario de Andalucía D. Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi con fecha 5 de febrero de 2007, nº 515 de orden de su protocolo, aprobada por acuerdo del entonces Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo el 11 de abril de 2007 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras nº 287, fº 93 Libro IV Sección 1ª (Juntas de Compensación) el 2 de agosto de 2007.

Consta Proyecto de Reparcelación de la mencionada UE-2 aprobado por el citado Órgano colegiado el 12 de diciembre de 2007, que fue inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente el 16 de abril del 2008, no habiéndose ejecutado sin embargo las obras de urbanización y edificación, siendo su ámbito coincidente con el Sector de Suelo Urbano No Consolidado objeto de la citada Modificación Puntual.

El Proyecto de Reparcelación presentado a hora es por tanto una modificación del anteriormente aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, como ha quedado expuesto, a fin de ejecutar las determinaciones que se contienen en dicha Modificación Puntual y, ha sido aprobado por el 85,069% de las cuotas de participación de la citada Junta de Compensación, según consta acreditado en certificado del mencionado acuerdo asambleario expedido el 10 de marzo de 2025, que ha sido aportado en la misma fecha.

A los efectos de iniciar la tramitación del procedimiento para su ratificación, en su caso, por la Administración Actuante, han sido emitidos informes por la Jefatura del Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos y por las Secciones Técnica y Jurídica del mismo con fechas 19 y 20 de marzo

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 309 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	7mP07QDsLPKEny8Bju0/SQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo	Firmado	24/03/2025 11:05:54
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	24/03/2025 09:43:05
	Mª Luisa Arcos Fernandez	Firmado	21/03/2025 14:07:17
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7mP07QDsLPKEny8Bju0/SQ==		



de 2025 (CCSSVV:
<https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/84HyH/RBx2zZLbrDKdAOnw==>,
<https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Eu6R1WMPSrDYkWaX4D4DSq==> y
<https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sUurJkEHZWAdPb20tzGQsA==>) y
solicitado el correspondiente al Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y
Concesiones el 6 de marzo de 2025, en relación a los aspectos de su
competencia.

Según consta en los citados informes el Proyecto de Reparcelación
cumple en el orden técnico, con los requisitos formales y con el contenido
establecidos en los artículos 92.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de
impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), con los
previstos en la Sección 3ª del Capítulo II del título V del Decreto 550/2022, de
29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General (RGLISTA)
con las particularidades detalladas en los artículos 221 y 222 de dicha
disposición reglamentaria, 7 y concordantes 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 (RHU).

En consecuencia, procede iniciar el procedimiento para tramitar su
ratificación, que se someterá a los mismos trámites y tendrá los mismos
efectos que su aprobación originaria.

Asimismo, ha de tenerse en cuenta que antes de su ratificación por la
Administración Actuante han de cumplimentarse y/o modificarse el citado
Proyecto, en los términos indicados en los referidos informes, cuyo contenido
esencial se incorpora a la parte dispositiva del presente, sin perjuicio de
transcribir su tenor literal en las notificaciones que han de cursarse a los
interesados.

Igualmente han de cumplimentarse las que resulten del informe del
Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones y de las
alegaciones que fueren estimadas en la información pública, en caso de ser
sustanciales, las cuales habrán de aprobarse junto con el informe emitido por
el equipo redactor del Proyecto por la Asamblea de la Junta de
Compensación con un quorum superior al 50%, conforme establece el citado
artículo 222.3 RGLISTA

VISTO. - los antecedentes, informes y preceptos citados y los de
general aplicación, así como las facultades conferidas por el artículo 27.18 de
los Estatutos de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, y vista la
Resolución nº 3359 del que suscribe de fecha 21 de junio de 2024, por la que
se modifica la resolución de delegación de competencias nº 4949 de 11 de
septiembre de 2023, relativa al mantenimiento en mi persona, por razones de
organización y eficacia de gestión, de las competencias de incoación e

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 309 · <https://www.urbanismosevilla.org>

La Jefe del Servicio
Fdo.: María Luisa Arcos Fernández

Código Seguro De Verificación	7mP07QDsLPKEny8Bju0/SQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo	Firmado	24/03/2025 11:05:54
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	24/03/2025 09:43:05
	Mª Luisa Arcos Fernandez	Firmado	21/03/2025 14:07:17
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7mP07QDsLPKEny8Bju0/SQ==		



impulso de los procedimientos de aprobación de los Convenios urbanísticos y de los Proyectos de Reparcelación

VENGO EN DISPONER: PRIMERO.- Admitir a trámite e iniciar la tramitación del procedimiento de ratificación del Proyecto de Reparcelación del SOU-DMN-04 “Cross-San Jerónimo” (modificación del Proyecto de Reparcelación de la UE-2 del PERI-PM-201) presentado a trámite con fecha 26 de diciembre de 2024 por la Junta de Compensación de dicha Unidad, aprobado por su Asamblea en sesión celebrada en la misma fecha por unanimidad de los asistentes que representan un 85,069% de las cuotas de participación (artículo 222.3 RGLISTA en relación con el artículo 103.4 LISTA).

SEGUNDO.- Someter el citado Proyecto a información pública, mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y portal web de la Administración Actuante, Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente (en adelante GUMA), y audiencia a los propietarios e interesados mediante notificación del presente por plazo común de VEINTE DÍAS HÁBILES (20), conforme a lo establecido en los artículos 103.4 LISTA, 156.3 en relación con el 222.2 RGLISTA, con traslado del tenor literal de los informes citados en la parte expositiva del presente.

Durante el citado plazo, se podrá examinar el Proyecto y presentar las alegaciones, documentos y justificaciones que se estimen pertinentes.

TERCERO. – Condicionar la ratificación del mencionado Proyecto por la GUMA al cumplimiento de los siguientes extremos, quedando por tanto suspendido el plazo establecido en el artículo 92.5 LISTA en relación con el 222.5 RGLISTA:

1. Plena vigencia la modificación puntual nº 53 del PGOU (artículo 155.1 párrafo segundo RGLISTA).
2. Adaptar el Proyecto de Reparcelación a la nueva denominación de la unidad de ejecución: SOU-DMN-04.
3. Al tratarse de un ámbito ya reparcelado anteriormente en el que al Ayuntamiento de Sevilla se le adjudicaron parcelas por cesión obligatoria y gratuita, no procede ahora “*strictu sensu*” que las parcelas dotacionales y las correspondientes al 10% del aprovechamiento se adquieran otra vez por cesión obligatoria y gratuita la misma, debiéndose establecer las correspondencias jurídicas entre las fincas. Anteriormente cedidas y las consideradas en el presente proyecto, de forma que en el Registro de la Propiedad se sustituyan las antiguas fincas registrales por las nuevas (artículo 7.4 RHU).

La Jefe del Servicio
Fdo.: María Luisa Arcos Fernández

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 309 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	7mP07QDsLPKEny8Bju0/SQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo	Firmado	24/03/2025 11:05:54
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	24/03/2025 09:43:05
	Mª Luisa Arcos Fernandez	Firmado	21/03/2025 14:07:17
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7mP07QDsLPKEny8Bju0/SQ==		



La Jefe del Servicio
Fdo.: María Luisa Arcos Fernández

4. En cuanto al valor de la unidad de aprovechamiento sin urbanizar y dado que éste se utiliza en el Proyecto de Reparcelación para calcular la indemnización por los defectos de adjudicación a varios propietarios y estos defectos de adjudicación son de aprovechamiento subjetivo (no de objetivo) ya que llevan deducida la cesión gratuita del 10%, por lo que el valor de la unidad de aprovechamiento a aplicar ha de ser a tales efectos: 84,81€/ua, resultante de 4.571.120€ / (59888,87 x0,9) uas.
5. Aportar el Informe de Validación Gráfica (IVG) positivo, en el que se represente sobre la actual parcelación catastral la nueva parcelación propuesta (artículo 9.B) de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946.
6. Presentar las certificaciones registrales de dominio y cargas de las fincas de origen en las que conste las notas marginales de afección al sistema de compensación (artículos 102.4 LISTA y 5 RHU).
7. Depositar en la Tesorería de la GUMA la suma de CIENTO SESENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS (160.267 €), en concepto de incremento de la garantía existente del 7% de los gastos de urbanización, o bien sustituir el aval constituido por otro o por metálico de importe igual a SEISCIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS (615.391 €) (artículo 195.3 RGLISTA).
8. Corregir las menciones respecto a la aprobación del Proyecto por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, correspondiendo la misma a la propia Asamblea de la Junta de Compensación y la ratificación a la GUMA de dicho Ayuntamiento (artículos 222.4 y 127 RGLISTA).
9. Omitir en el apartado 1.11 del Proyecto el párrafo que se transcribe del artículo 310.5 del hoy derogado Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

CUARTO. - Las modificaciones del Proyecto que resulten de las alegaciones presentadas en la información pública y fuesen estimadas y del informe del Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones, en caso de que éstas fueran sustanciales, conjuntamente con el informe del equipo redactor y el acuerdo de la Asamblea de la mencionada Junta de Compensación que las apruebe (requerirá el voto favorable de miembros de la citada Junta de Compensación que representen más del 50% de la superficie de la Unidad o de las cuotas de participación o representación) se deberá presentar de nuevo a la GUMA el Proyecto de Reparcelación a los

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 309 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	7mP07QDsLPKEny8Bju0/SQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo	Firmado	24/03/2025 11:05:54
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	24/03/2025 09:43:05
	Mª Luisa Arcos Fernandez	Firmado	21/03/2025 14:07:17
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7mP07QDsLPKEny8Bju0/SQ==		



efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad (artículos 157 y 222.4 RGLISTA).

QUINTO. – Ratificado el Proyecto de Reparcelación se procederá a notificarlo a la referida Junta de Compensación y a todos los afectados por la reparcelación y a publicar en los mismos términos anteriormente citados y, una vez firme en vía administrativa, a su formalización, inscripción y actualización catastral de las fincas (artículos 157.7 y 159 RGLISTA).

EL GERENTE

Fernando Vázquez Marín.

DOY FE:

**EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE
URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE**

Antonio Díaz Arroyo

La Jefe del Servicio
Fdo.: María Luisa Arcos Fernández

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 309 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	7mP07QDsLPKEy8Bju0/SQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Díaz Arroyo	Firmado	24/03/2025 11:05:54
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	24/03/2025 09:43:05
	Mª Luisa Arcos Fernandez	Firmado	21/03/2025 14:07:17
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7mP07QDsLPKEy8Bju0/SQ==		

