



**BASES DEL SISTEMA DE COOPERACIÓN
DE LA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR UE-1 BARRIADA DE LA CRUZ
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS ADAPTADAS A LOUA DE EL CUERVO DE SEVILLA**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- El planeamiento general aplicable en el término municipal de El Cuervo de Sevilla por las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la CPOTU de Sevilla de fecha 21.12.2001, con Texto Refundido de fecha 26/07/2002, y que cuenta con Adaptación Parcial a la LOUA aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 20.04.2009.

Según este documento, dentro de los sectores de suelo urbano no consolidado de las NN.SS., hoy Suelo Urbano sujeto a Transformación Urbanística, se integra el Sector UE-1 BARRIADA DE LA CRUZ.

Su desarrollo urbanístico está sujeto a la aprobación del Estudio de Detalle –como instrumento de ordenación-, el proyecto de reparcelación y el de urbanización, siendo su sistema de ejecución el de **cooperación**.

Por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla de fecha 26.04.2006 fue aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de la ordenación del Sector UE-1 Barriada de la Cruz y publicado en BOP de Sevilla num. 57 de 30.05.2009.

En Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 11 de noviembre de 2021, se aprobó definitivamente la innovación del estudio de detalle con carácter de modificación puntual de la UE-1 Bda. de la Cruz de la NNSS de planeamiento de El Cuervo de Sevilla para reordenación de las manzanas 2 y 3 del Estudio de Detalle y modificación de sus ordenanzas urbanísticas, y publicado en BOP de Sevilla num. 103 de 07.05.2022; habiendo sido inscrito el citado Estudio de Detalle en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número 1/21, conforme a lo dispuesto en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

II.- La gestión y ejecución urbanística del Sector UE-1 Barriada de la Cruz viene siendo un problema urbanístico enquistado que, transcurridos más de 30 años desde nuestra constitución como municipio independiente, aún no hemos sabido resolver. Adelantamos ya que, desde nuestro punto de vista, ello ha sido debido fundamentalmente a dos razones: la primera, la situación de Barriada de la Cruz, en el margen derecho de la Carretera Nacional IV Madrid-Cádiz; y la segunda, la inadecuada respuesta que en las Normas Subsidiarias de 2001 se dio a la ordenación y desarrollo urbanístico de esta zona del municipio.

Desde la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento, con ocasión del expediente de aprobación de la innovación del estudio de detalle con carácter de modificación puntual de la UE-1 Bda. de la Cruz de la NNSS de

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	1/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



planeamiento de El Cuervo de Sevilla para reordenación de las manzanas 2 y 3 del Estudio de Detalle y modificación de sus ordenanzas urbanísticas –aprobado definitivamente en sesión plenaria de 11 de noviembre de 2021-, se emitió con fecha 01.06.2021 un detallado y profuso informe sobre las peculiaridades de este sector –fundamentalmente la existencia de una propiedad muy fragmentada con 19 viviendas construidas en el mismo- y la posibilidad de acordar una reducción de cargas urbanísticas exigibles a la propiedad por las obras de urbanización pendientes de ejecutar.

III.- Habiéndose intentando abordar la finalización de las obras de urbanización en legislaturas anteriores, con la nueva Corporación surgida de las elecciones de 28 de mayo de 2023, y desde su Alcaldía-Presidencia se ha ordenado el impulso de este expediente habiéndose mantenido desde esa fecha diversas reuniones con los propietarios afectados en orden a culminar dicha urbanización.

Es en septiembre de 2024, cuando fruto de las reuniones celebradas con los vecinos de esta Barriada, desde la Alcaldía-Presidencia se ordena a la Secretaría de la Corporación la aceleración de los trámites administrativos necesarios para la aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución urbanísticas pendientes en el sector UE-1 Barriada de la Cruz, esto es, los proyectos de Reparcelación y urbanización del mismo.

Dando cumplimiento a las instrucciones recibidas, por parte de la Secretaría de la Corporación se está elaborando el Borrador de Proyecto de Reparcelación de la Única Unidad de ejecución del sector UE-1 Barriada de la Cruz, ajustado a las determinaciones establecidas en la Sección Segunda del Capítulo I y Sección Cuarta del Capítulo II del Título V de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y lo establecido en la Subsección Tercera de la Sección Tercera del Capítulo II del Título V del 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.

Igualmente se encuentra ya iniciado en expediente administrativo para la contratación de los servicios de redacción del proyecto de urbanización de dicha unidad de ejecución.

En relación con el Proyecto de Reparcelación, se encuentra elaborada la Memoria Informativa del mismo así como la relación de propietarios y titulares de derechos afectados, descripción de las fincas de origen, finca agrupada a efectos instrumentales y propuesta de adjudicación de fincas de resultado con asignación de cargas urbanísticas a cada una de ellas.

IV.- Por otra parte, la entrada en vigor del 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, ha supuesto una determinada innovación en la aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución urbanísticas cuando se desarrollan por el sistema de cooperación.

Una de las novedades respecto del sistema de actuación por cooperación es que, en expedientes distintos del proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento debe resolver sobre la forma de desarrollo de

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes		Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones			Página	2/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==			



la actividad de ejecución, pudiendo optar entre: 1.º la gestión directa por el propio Ayuntamiento ó la gestión indirecta, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución a un agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso. (art. 229.1.b) RLISTA).

Además, en el supuesto de gestión directa, deben elaborarse unas bases del sistema de cooperación que tienen por objeto principal regular el procedimiento al que habrán de ajustarse las personas propietarias para abonar los gastos de urbanización que les correspondan, bien en metálico, bien en especie, mediante la aportación de la parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación que correspondan. Dichas bases habrán de someterse al trámite de información pública y audiencia de las personas interesadas (art. 229.1.b.1º RLISTA).

Finalmente, en el supuesto de gestión directa por el Ayuntamiento, deberá resolverse sobre la forma de ejecución de las obras de urbanización: a través de los medios propios del Ayuntamiento ó aprobando el correspondiente expediente de contratación de las obras conforme a la Ley de Contratos del Sector Público.

Con fecha 14/11/2024, visto el Informe de la Secretaría de esa misma fecha, por el Pleno de la Corporación se ha adoptado el siguiente Acuerdo: *“ Primero.- Aprobar la gestión y ejecución urbanística de la Única Unidad de Ejecución del Sector UE-1 Barriada de la Cruz, de las Normas Subsidiarias adaptadas a LOUA de El Cuervo de Sevilla mediante sistema de cooperación, en la modalidad de gestión directa a través de la contratación de empresa urbanizadora que se encargue de la ejecución de las obras. Segundo.- Instar a la Secretaría de la Corporación para que, en plazo de quince días, elabore las propuestas de Bases del Sistema de Cooperación y del Proyecto de Reparcelación, para su aprobación inicial.*

En cumplimiento de dicho acuerdo, se elaboran las presentes Bases del Sistema de Cooperación de la Única Unidad de Ejecución del Sector UE-1 Barriada de la Cruz de las Normas Subsidiarias adaptadas a LOUA de El Cuervo de Sevilla.

CAPÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Alcance de la ejecución urbanística del Sector UE-1 Barriada de la Cruz.

La ejecución urbanística de la Única Unidad de Ejecución del Sector UE-1 Barriada de la Cruz tiene por objeto la materialización de los contenidos de dicho instrumento de ordenación urbanística, y comprenderá:

- La obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen suelo que se trata, a través del mecanismo de la reparcelación.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28	
Observaciones		Página	3/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==			

- b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.
- c) La organización temporal de la ejecución, incluyendo las fases de urbanización y la fijación del orden de las actuaciones.

Artículo 2.- Unidad de ejecución.

2.1.- La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad sistemática cuando se delimiten con tal fin unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales, con autonomía técnica y económica, precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación.

2.2.- No conteniendo el Estudio de Detalle del Sector UE-1 Barriada de la Cruz ninguna determinación sobre la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito, conforme al art. 204.2 RLISA se entiende que la delimitación de la actuación de transformación comporta la de unidades de ejecución coincidentes con la misma.

Artículo 3.- Sistema de actuación.

3.1.- Conforme a las determinaciones de las Normas Subsidiarias y Estudio de Detalle el sistema de actuación establecido es el de cooperación.

3.2.- En el sistema de actuación por cooperación:

a) Los propietarios, en virtud de la ley:

1.º Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2.º Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos.

3.º Abonan los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, la parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que corresponda.

b) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:

1.º la gestión directa, aprobando las bases del sistema de cooperación previa información pública y audiencia de las personas interesadas.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	4/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



2.º La gestión indirecta, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

3.3.- Por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla de fecha 14/11/2024 se ha aprobado la gestión y ejecución urbanística de la Única Unidad de Ejecución del Sector UE-1 Barriada de la Cruz, de las Normas Subsidiarias adaptadas a LOUA de El Cuervo de Sevilla mediante sistema de cooperación, en la modalidad de gestión directa a través de la contratación de empresa urbanizadora que se encargue de la ejecución de las obras.

Artículo 4.- Ámbitos singulares de la Única Unidad de Ejecución del Sector UE-1 Barriada de la Cruz. Cruz y su régimen jurídico.

4.1.- Dentro de la Unidad de Ejecución se definen dos ámbitos de actuación diferenciados:

- Uno primero, identificado como Fase I en el Anexo de las presentes Bases, donde se hayan ubicadas las 20 viviendas preexistentes en el sector, con un importante grado de consolidación de la urbanización preexistente y de coincidencia parcelaria con la ordenación resultante.
- Otro segundo, identificado como Fase II, destinada a tierra de labor y que es la zona que queda entre las viviendas y los viarios norte y oeste que delimitan por estos puntos cardinales la UE-1 Barriada de la Cruz.

4.2.- Dada la evidente naturaleza asistemática de la Fase I de la Unidad de Ejecución, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 145.2, 205.5 y 237.a) del Reglamento LISTA, se establece para la misma el siguiente régimen singular:

- Los gastos de urbanización exigibles tendrán la naturaleza de contribuciones especiales.
- El importe de los mismos se determinará de la siguiente manera:
 - 15.-€ por cada m2 del suelo, para las fincas de resultado que se encuentren edificadas en más de un 50% de su superficie.
 - 70.-€ por cada m2 de suelo de fincas de resultado que no se encuentren edificadas.

CAPÍTULO SEGUNDO.- REPARCELACIÓN.

Sección primera.- Objeto de la reparcelación.

Artículo 5.- Objeto de la reparcelación.

5.1.- La reparcelación de la Única Unidad de Ejecución del Sector UE-1 Barriada de la Cruz tendrá las siguientes finalidades:

a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación establecida en dicho Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28	
Observaciones		Página	5/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==			



- b) La creación de las nuevas fincas resultantes de dicho instrumento de ordenación.
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación.
- d) La adjudicación al Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y de las fincas resultantes constitutivas de solares en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación.
- e) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa, y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución.
- f) Concretar y asignar a cada persona propietaria la parte correspondiente de las cargas de urbanización.
- g) Determinar las cargas con las que queda afectada cada una de las parcelas resultantes de la operación, como garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la legislación estatal de suelo, la legislación urbanística y las que correspondan según las presentes bases. Así como, en su caso, determinar las compensaciones económicas y las indemnizaciones precisas para cumplir correctamente con la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación. En todo caso, quedarán exentas de cargas o de afección las parcelas que se adjudiquen al Ayuntamiento, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

5.2.- La adjudicación de fincas para la sustitución a la que se refiere el apartado 5.1.e) se materializará, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de las siguientes formas:

- a) Mediante la atribución de la superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico al que tenga derecho la persona propietaria, quedando aquella afecta al pago de los gastos de urbanización.
- b) Mediante la atribución de la superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la persona propietaria que reste una vez deducidos los gastos de urbanización.

5.3.- La reparcelación podrá articularse mediante agrupación instrumental de las fincas de origen o por sustitución de éstas por las fincas de resultado correspondientes, en los términos establecidos en la normativa hipotecaria, debiendo señalarse en el proyecto de reparcelación la opción que se adopte.

Sección segunda.- Criterios para la reparcelación.

Artículo 6.- Criterios generales de la reparcelación.

6.1.- El Proyecto de Reparcelación de la Única Unidad de Ejecución del Sector UE-1 Barriada de la Cruz deberá garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios siguientes:

- a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de acuerdo entre todos los propietarios que participan en la gestión, los criterios previstos en la legislación estatal en materia de valoraciones. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ordenación

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	6/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público. En todo caso, deberán utilizarse criterios objetivos y generales para toda el área reparcelable.

En los casos en que proceda indemnizar a sus titulares se aplicarán los criterios previstos en la legislación estatal para la valoración de los bienes y derechos aportados. Este mismo criterio será de aplicación para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tengan derecho los adjudicatarios de estas.

c) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución o ámbito de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. Para ello, con motivo de la formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar, justificadamente, y sólo a los efectos de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación para cada uso y tipología edificatoria, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada.

d) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y las resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así se justifique.

e) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de ordenación en ejecución.

f) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de ordenación.

g) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar este acreedor neto, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

6.2.- Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las singularidades que contenga el Proyecto de Reparcelación de la Única Unidad de Ejecución del Sector UE-1 Barriada de la Cruz al tratarse de un instrumento de equidistribución de una actuación sobre el medio urbano.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	7/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



Artículo 7.- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes.

7.1.- Los usos lucrativos establecidos por la ordenación urbanística son el residencial renta libre PB+2 (edificabilidad 2,545 m2t/m2s) y residencial renta libre PB+1 (edificabilidad 1,595 m2t/m2s).

7.2.- Conforme al análisis de los valores de mercado actualmente existentes, las superficies adjudicadas de fincas resultantes se valorarán de la siguiente manera:

- Valor m2 solar adjudicado con edificabilidad 1,595 m2t/m2s: 1.
- Valor m2 solar adjudicado con edificabilidad 2,545 m2t/m2s: 1,2.
- Valor m2 solar adjudicado ocupado por vivienda cualquiera que fuese su edificabilidad: 1.

Artículo 8.- Titulares e interesados.

8.1.- Tendrán la consideración de interesados afectados por la reparcelación, aquellos que consten en Registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, los que aparezcan con tal carácter en registros fiscales en concepto de titulares de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados o de cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad y, en concreto, los siguientes:

a) Los propietarios de las parcelas o parte de las mismas comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución. Deberá acreditarse la titularidad que ostenten mediante certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de Propiedad, cuando estuviere inscrito y, en su defecto, por cualquier otro medio válido en Derecho con certificación negativa del Registro de la Propiedad.

b) Los titulares de derechos de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación o unidad de ejecución.

c) Los demás titulares de derechos reales sobre las parcelas afectas a la equidistribución.

d) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

e) El Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla en virtud de la cuota o la parte que le corresponda por el concepto de participación en las plusvalías derivadas de la actuación.

h) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen en el expediente su derecho o interés legítimo, aunque sea contradictorio con el reconocido en el proyecto.

8.2.- En los supuestos de parcelas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuará quien ostente su representación legal. Cuando no tenga asignado tutor o representante legal se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal.

8.3.- En caso de que el titular tuviera la condición de extranjero o no residente en territorio español, y no designara fehacientemente a un representante en el territorio español, se dará cuenta al consulado correspondiente.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	8/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



8.4.- Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean, declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos, así como a facilitar su calificación y valoración.

8.5.- En los procedimientos de ejecución urbanística se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a los titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación. Las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente, en la forma prevista por la legislación hipotecaria, catastral y demás normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

8.6.- Cuando alguna finca constare inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de persona distinta de quien justifique en el expediente mejor derecho de propiedad sobre la misma, o hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se estará a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Sección tercera.- Contenido del proyecto de reparcelación.

Artículo 9.- El Proyecto de Reparcelación, con el detalle establecido en los arts. 149 y ss RLISTA, constará de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.
- c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.
- d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos.
- g) Documentación complementaria.

Sección cuarta.- Procedimiento de aprobación.

Artículo 10.- Iniciación del Proyecto de Reparcelación.

10.1. El expediente de reparcelación de la Única unidad de ejecución del Sector UE-1 Barriada de la Cruz se entiende iniciado con la entrada en vigor del Estudio de Detalle de dicho sector.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes		Firmado	21/01/2025 11:48:28	
Observaciones			Página	9/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==				

10.2.- La iniciación del expediente de reparcelación se hará constar en el Registro de la propiedad en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, la persona responsable de la ejecución deberá recabar del Registro de la Propiedad correspondiente certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.

En la solicitud se expresarán las parcelas de origen, parte de estas que resulten incluidas en el ámbito y los aprovechamientos urbanísticos que se han de materializar en dicho ámbito.

El Registro de la Propiedad, al mismo tiempo que expida las certificaciones antedichas, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria.

La nota marginal expresada producirá el efecto, sin perjuicio de otros que deriven de la legislación hipotecaria, de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Si dichos interesados se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

El Registro de la Propiedad también informará sobre las parcelas no inmatriculadas del ámbito, expidiendo certificación negativa de no inscripción de estas.

10.3.- La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de actuación o unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. El Registro de la Propiedad hará constar esta circunstancia al extender la nota al margen de cada finca referida en el apartado 2.

Se entenderán comprendidas en la suspensión los efectos de las declaraciones responsables que se presentarán con posterioridad al inicio del expediente de reparcelación, a excepción de las que tengan por objeto el cumplimiento del deber de conservación que no alterarán el valor de la parcela, edificación o construcción.

Artículo 11.- Tramitación del Proyecto de Reparcelación.

11.1.- La formulación del proyecto de reparcelación corresponderá al Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla.

11.2.- Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

El trámite de información pública se llevará a cabo por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla y en el portal web del Ayuntamiento. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2 RLISA.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	10/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a los titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y, sólo cuando no se hubiera hecho con ocasión del establecimiento del sistema, con requerimiento de hacer constar su voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.

Durante el plazo de información pública y audiencia, el proyecto de reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

11.4.- Concluido el anterior trámite, los servicios jurídicos del Ayuntamiento emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

11.5.- Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a veinte días, sin necesidad de nueva información pública.

11.6.- Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe de los servicios jurídicos municipales, se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas y, en su caso, a la Junta de Compensación, por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente al contenido general del proyecto de reparcelación o a la mayor parte de los interesados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente durante el plazo de veinte días.

Art. 12.- Aprobación del proyecto de reparcelación.

12.1.- Concluidos los trámites señalados en el artículo anterior se procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación por el órgano municipal competente.

12.2.- El plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.

12.3.- El Ayuntamiento podrá aprobar el proyecto con la condición de introducir motivadamente en él rectificaciones de errores materiales, de hecho o aritméticos debiendo el acuerdo relacionarlas inequívocamente e indicar el plazo y los términos para dar cumplimiento a esta condición.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	11/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



12.4.- El acuerdo de aprobación relacionará las construcciones, derechos, cargas y otros elementos que se estimen incompatibles con la ordenación, declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente, en su caso.

12.5.- La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista en el artículo xxx (tramitación del proyecto) para los trámites de información pública y audiencia.

Art. 13.- Formalización e inscripción.

13.1.- Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

13.2.- La reparcelación se inscribirá en los términos indicados en la legislación estatal y previa certificación expedida por la persona que ostente la Secretaría de la Corporación en la que conste la aprobación del proyecto y la documentación del mismo junto a la necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria.

La certificación incluirá la justificación de la notificación a todos los afectados en el expediente de los acuerdos de audiencia y aprobación del proyecto y considerará la subsanación de las rectificaciones que, en su caso, se solicitaran con la aprobación del proyecto.

La certificación se expedirá en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento.

13.3.- La actualización catastral se llevará a cabo conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, en la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

Sección quinta.- Efectos de la aprobación.

Artículo 14.- Efectos jurídicos reales de la aprobación del proyecto de la reparcelación.

14.1.- El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

- a) Transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el instrumento de ordenación.
- b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de transformación urbanística. Operará la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia y en los términos previstos en la legislación estatal de suelo e hipotecaria.
- c) Distribuir cargas y beneficios entre los propietarios y otros titulares de derechos.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28	
Observaciones		Página	12/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==			

d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.

Las fincas resultantes que deban responder del pago de los gastos de urbanización quedarán afectadas, con carácter real y en los términos previstos por la normativa hipotecaria, al pago del saldo deudor que a cada una de ellas se asigne en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación aprobado y al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que, en su día, se practique si resultara preciso.

Podrá cancelarse la constancia registral de dicha afección siempre que se acredite, en los términos de la normativa hipotecaria y mediante certificación expedida por el Ayuntamiento, la recepción de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 197 RLISA y el haber sido íntegramente satisfechos los gastos de urbanización correspondientes y el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

No será preciso afectar las fincas al pago de los gastos de urbanización cuando del proyecto de reparcelación resulte que la obligación de urbanizar se ha asegurado íntegramente mediante otro tipo de garantías, que deberán depositarse ante el Ayuntamiento y ser aprobadas por éste.

14.2.- La aprobación o, en su caso, ratificación del proyecto de reparcelación habilita al Ayuntamiento para proceder a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, hayan de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita y de aquellos otros incluidos en el ámbito que resulten necesarios para la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 15.- Efectos económicos de la aprobación de la reparcelación.

15.1.- La totalidad de los gastos de urbanización serán sufragados por los afectados en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan de acuerdo con los coeficientes de participación establecidos en el proyecto de reparcelación aprobado.

15.2.- Las partidas que comprenda la cuenta de liquidación para cada interesado quedarán compensadas cuando fueren de distinto signo, siendo exigibles únicamente los saldos resultantes.

15.3.- Los saldos de la cuenta de liquidación se entenderán provisionales y a cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el citado instrumento.

15.4.- El pago de estas cargas de urbanización podrá realizarse en metálico o con la cesión de terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	13/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



15.5.- A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y el Ayuntamiento de El Cuervo de Sevilla. En caso de impago, procederá la vía de apremio, sin perjuicio del ejercicio de acciones que procedan.

15.6.- El Ayuntamiento podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas.

15.7.- Podrá contratarse con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, pudiéndose admitir como forma de pago, en los términos previstos en el artículo 235 RLISA, cualquiera de las siguientes:

- a) Enajenación de suelo edificable a favor de la empresa urbanizadora.
- b) Adjudicación a la empresa urbanizadora de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la urbanización.

CAPÍTULO TERCERO.- URBANIZACIÓN.

Sección primera.- Gastos de urbanización.

Art. 16.- Detalle de gastos de urbanización. (art. 189 y 190 RLISA)

16.1.- El coste de las obras de urbanización comprenderá el coste de la ejecución material de las obras, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora o constructora. La ejecución material de las obras incluirá:

- 1º. Obras de vialidad, que comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- 2º. Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda al ámbito de ejecución.
- 3º. Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público; los de telefonía y telecomunicaciones; y la canalización e instalación de las redes de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.
- 4º. Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, parques y jardines y vías públicas.

b) Gastos de honorarios profesionales del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada, de los instrumentos de ejecución y de la dirección técnica de las obras de urbanización y de

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	14/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



sus instrumentos de evaluación ambiental. Estos gastos también incluirán los que se puedan producir por levantamientos topográficos y planimetría digitalizada.

c) Gastos de gestión del sistema, incluyendo los siguientes:

- 1º. Gastos de honorarios profesionales originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación, así como de administración, contabilidad y asesoramiento fiscal.
- 2º. Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.
- 3º. Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.
- 4º. Gastos de constitución, incluso notariales, y de gestión de las entidades colaboradoras.

d) Indemnizaciones que procedan en favor de los propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de ordenación, o a plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste, así como el coste de la demolición de estos. También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación.

e) Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización prevista en el artículo 195 RLISA.

f) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos.

g) Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.

h) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

16.2.- Los gastos de gestión del sistema de actuación habrán de estar expresamente justificados y no podrán exceder el diez por ciento del total de los gastos de urbanización.

16.3.- Los propietarios o responsables de la ejecución de la urbanización tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras y, en concreto, de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por la actuación.

16.4.- No se contemplan derechos de realojo y retorno.

Sección segunda.- Pago de los gastos de urbanización.

Artículo 17.- Pago de los gastos de urbanización por los propietarios.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	15/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



17.1.- El pago de los gastos de urbanización por parte de las personas propietarias se efectuará, bien en metálico, bien en especie, mediante la aportación de la parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la reparcelación, con arreglo a las presentes Bases y a los criterios establecidos en los arts. 231 a 236 del Reglamento LISTA.

17.2.- A tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a los propietarios interesados para que, en plazo de quince días, opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos. En caso de que los propietarios no opten por alguna de las modalidades de abono de los gastos de urbanización previstas en el apartado anterior, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

17.3.- El Ayuntamiento podrá motivadamente, en la forma y con las excepciones recogidas en el artículo 232 RLISTA:

a) Exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de los gastos de urbanización previstos para los seis meses siguientes.

B) Convenir con los propietarios un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen.

Artículo 18.- Pago en metálico de las cuotas de urbanización.

18.1.- El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el Ayuntamiento, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. Este procedimiento se podrá subsumir en el de tramitación del proyecto de reparcelación.

18.2.- En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación:

a) El Ayuntamiento podrá exigir el pago de los gastos de urbanización ya devengados y también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones por extinción de derechos incompatibles.

b) Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones quedan afectadas a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El Ayuntamiento podrá acordar, en cualquier momento posterior, una actualización de la cuenta de liquidación provisional y de la afección, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada finca o parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

18.4.- Las cuotas de urbanización se requerirán, por cada una de las fases que se establezcan, con la siguiente periodicidad:

- Un tercio de su importe, al inicio de las obras de urbanización de cada fase.
- Otro tercio, una vez emitida Certificación de la ejecución del 50% de las obras de la fase correspondiente.
- El último tercio, una vez emitida el Acta de Recepción Provisional de la fase de urbanización.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	16/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



La solicitud de pago que practique el Ayuntamiento a los propietarios concederá a éstos un plazo de un mes para efectuarlo, y acompañará la acreditación del porcentaje de obra ejecutada o de la efectiva realización de las demás prestaciones que conformen el importe reclamado.

En el caso de que los propietarios estuvieren disconformes en parte con la solicitud de pago efectuada, deberán atenderlo en todo aquello que no resulte cuestionado y, en todo caso, deberán poner en conocimiento del Ayuntamiento dentro del plazo del pago las razones por las que vayan a desatenderlo en todo o en parte.

El Ayuntamiento deberá resolver sobre la solicitud efectuada en el plazo máximo de treinta días, produciéndose un efecto desestimatorio si no se resuelve expresamente.

Resuelta la reclamación, o transcurrido el plazo para ello, deberá abonarse su importe en el plazo de los diez días siguientes, junto con los intereses devengados conforme a la normativa aplicable.

18.5.- Previa prestación de garantías podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, incluso con carácter previo a contratar las obras de urbanización, a los propietarios de las fincas o parcelas.

18.6.- Todas las cuotas que se reclamen se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva.

18.7.- El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la persona titular de la finca correspondiente por el Ayuntamiento.

La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del Ayuntamiento. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

Acreditado el requerimiento de pago, el Ayuntamiento dictará providencia de apremio y procederá conforme a la legislación aplicable.

18.8.- El Ayuntamiento podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

18.9.- Cada persona propietaria deberá abonar las cuotas que correspondan a las parcelas que le hayan sido adjudicadas. El importe de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico las cargas totales de la actuación.

Artículo 19.- Pago en especie mediante cesión de terrenos edificables.

19.1.- El pago en especie mediante cesión de terrenos edificables se realizará con arreglo a los siguientes criterios:

- El m2 de suelo edificable cedido se valorará a razón de 90.-€/m2 (PB+1) y 108.-€/m2.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	17/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



- La compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables no podrá alcanzar más del 50% de los aprovechamientos urbanísticos atribuibles a cada persona propietaria.

19.2.- La persona propietaria que opte por este sistema deberá comunicarlo al Ayuntamiento en el plazo de información pública del proyecto de reparcelación.

19.3.- Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

Artículo 20.- Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.

20.1.- La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará al Ayuntamiento para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:

- a) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en la unidad de ejecución, con el correlativo derecho de disposición de estos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta del agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación y a su favor.
- b) La inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración actuante, en los términos previstos en la legislación general y de conformidad con lo que establezca el proyecto de reparcelación.
- c) La enajenación, o autorización al agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación para la enajenación, de suelo edificable reservado para sufragar los gastos de urbanización de la actuación hasta su liquidación definitiva.

20.2.- El Ayuntamiento podrán convenir el pago en especie de las obras de urbanización a favor de la empresa constructora mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

- a) Enajenación de suelo edificable a favor de la empresa urbanizadora.
- b) Adjudicación a la empresa urbanizadora de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la urbanización.

Artículo 21.- Pago en especie a la empresa constructora de las obras de urbanización.

21.1.- El pago en especie a la empresa constructora de las obras de urbanización requerirá la previa aprobación de la valoración por parte del Ayuntamiento.

21.2.- La contratación del empresario constructor por el Ayuntamiento se ajustará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

El pliego de condiciones deberá especificar el precio cierto y podrá especificar que sea pagadero con el remate de la subasta de las parcelas que se asignen al Ayuntamiento en pago de las cargas de urbanización, comprometiéndose la empresa constructora a aceptar esos términos. Si las posturas de la

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	18/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



subasta fuesen insuficientes para pagar al empresario constructor, este se adjudicará las parcelas correspondientes en pago.

Sección tercera.- El proyecto de urbanización.

Artículo 22.- Contenido y documentación.

22.1.- El proyecto de urbanización del sector UE-1 Barriada de la Cruz es el proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de nueva urbanización previstas para el sector, materializando las previsiones y determinaciones del Estudio de Detalle, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones del Estudio de Detalle, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, y deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las normas de urbanización contenidas en los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.

22.2.- El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en el Estudio de Detalle para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en la Ley garantizando su distribución equilibrada entre fases.

22.3.- El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano, y en general las descritas en el artículo 189 RLISTA. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

4. El proyecto de urbanización definirá, en base a las fases de urbanización establecidas, los servicios urbanísticos que deban ponerse en servicio para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

22.4.- Las empresas suministradoras y distribuidoras de los servicios prestarán su colaboración en orden a garantizar la redacción del proyecto y su ejecución.

22.5.- La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan los contenidos técnicos de las obras sobre una base cartográfica idónea, con la precisión, escala y referenciación adecuadas para su correcta interpretación; mediciones; cuadro de precios; presupuesto; pliego de condiciones de las obras y servicios; y estudios de seguridad y calidad que procedan. Contendrán, igualmente, las

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	19/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal.

22.6.- Si se hubieran establecido distintas fases de urbanización, el proyecto de urbanización definirá las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad y puesta en servicio sucesiva de cada fase que permitan su recepción de forma independiente, así como la solución definitiva una vez ejecutada la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación. También habrá de identificar, para cada parcela resultante, la fase concreta cuya ejecución le permitiría alcanzar la condición de solar.

Artículo 23.- Fases de la urbanización de la Unidad de Ejecución Barriada de la Cruz.

Conforme a las singularidades de la Única Unidad de Ejecución del sector UE-1 Barriada de la Cruz, manifestadas en la Exposición de Motivos y art. 4 de estas Bases, el Proyecto de Urbanización deberá contemplar para su ejecución dos fases diferenciadas, cuyos ámbitos aparecen delimitados en el Anexo de las presentes Bases.

Artículo 24.- Procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.

24.1.- El proyecto de urbanización se aprobará por el Ayuntamiento conforme a lo establecido en el Reglamento de la LISTA y, en su caso, a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

24.2.- En la fase de redacción del proyecto de urbanización se podrá solicitar información a las compañías suministradoras de los servicios, debiendo las mismas aportar cuantos datos resulten necesarios para la redacción del proyecto. Cuando la información se solicite a compañías en sectores sujetos a la competencia, podrán ser consultadas las que vengan prestando servicios en el municipio.

24.3.- El procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se iniciará mediante Providencia de Alcaldía admitiendo a trámite el proyecto redactado por el órgano técnico asignado.

24.4.- Los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, se requerirá al órgano técnico asignado por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

24.5.- Admitido a trámite el proyecto de urbanización por el órgano municipal competente se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito por plazo mínimo de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2 RLISTA.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	20/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, o cuando el instrumento urbanístico hubiera establecido motivadamente esa condición. También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

24.6.- Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a autorización ambiental unificada conforme a la legislación ambiental, el proyecto técnico admitido a trámite se acompañará a la solicitud de la autorización ambiental junto al estudio ambiental correspondiente y resto de documentación exigida. El acuerdo de admisión a trámite incluirá el informe de compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental y suspenderá el plazo máximo para la notificación de resolución del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.

En este caso, los procedimientos de aprobación del proyecto de urbanización y de formulación del estudio ambiental se someterán a información pública de manera conjunta y coordinada por plazo no inferior al establecido en la normativa ambiental.

Los trámites de consulta del procedimiento ambiental y de informes sectoriales al proyecto de urbanización previstos legalmente como preceptivos se llevarán a cabo de forma simultánea y coordinada.

24.7.- El plazo máximo en el que deberá notificarse la resolución expresa de aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. El plazo se podrá suspender en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

- a) Plazos para la subsanación de deficiencias en el proyecto.
- b) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

Sección cuarta.- La ejecución de la urbanización.

Artículo 25.- Ejecución de la urbanización.

25.1.- El Ayuntamiento para la ejecución de la urbanización podrá:

- a) Disponer, mediante enajenación o gravamen, de los terrenos que se hayan reservado en el Proyecto de Reparcelación para financiar los gastos de urbanización, así como concertar créditos con garantía hipotecaria sobre las fincas afectadas por la actuación.
- b) Ejecutar materialmente las obras de urbanización por sus propios medios o contratar su ejecución por una empresa urbanizadora o constructora.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones		Página	21/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		



c) Poner a disposición de la empresa urbanizadora o constructora los terrenos que sean necesarios ocupar para ejecutar la urbanización, sin que dicha ocupación implique merma de los derechos de los propietarios.

25.2.- Cuando así convenga a la funcionalidad o calidad de la urbanización, el Ayuntamiento podrá acordar su ejecución total o parcial por sus propios medios o por los de otra Administración Pública, mediante el procedimiento de obras públicas ordinarias regulado en la legislación sobre régimen local. Dicha ejecución pública no exime a los propietarios de su obligación de costear los gastos de urbanización.

Artículo 26.- Garantía de urbanización.

Resultando que el sistema de ejecución de la Única Unidad de Ejecución del sector UE-1 Barriada de la Cruz es el sistema de cooperación, donde el Ayuntamiento ha asumido íntegramente la actividad de ejecución mediante gestión directa, no procede la constitución de este tipo de garantías.

Art. 27.- Recepción de la urbanización.

27.1.- La recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de su ejecución, conservación y entrega.

27.2.- Podrán ser objeto de recepción parcial las obras de urbanización correspondientes a las diferentes fases cuando se justifique su funcionalidad autónoma, según lo establecido en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, en el proyecto de urbanización o por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

27.3.- Correspondiendo la ejecución de la urbanización al Ayuntamiento y llevarse a cabo por sistema de gestión directa, la recepción por el municipio se realizará conforme a la legislación de contratos del sector público.

27.4.- El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde, hasta que tenga lugar su recepción municipal, a la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

El deber de conservación, una vez producida la recepción municipal de las obras, corresponde al Ayuntamiento e incluye el mantenimiento del espacio público urbano y las infraestructuras y servicios técnicos correspondientes.

Las obras de urbanización, una vez recepcionadas, son bienes de titularidad municipal.

La conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

DISPOSICIÓN FINAL

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes	Firmado	21/01/2025 11:48:28	
Observaciones		Página	22/23	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==			

Para lo no regulado en estas Bases se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de dicha ley.

Código Seguro De Verificación	bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Ganfornina Dorantes		Firmado	21/01/2025 11:48:28
Observaciones			Página	23/23
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/bu+3FrcxSWRAZ4GHszTzrg==			

