



ayuntamiento de
mairena del aljarafe

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA A-6 DEL PLAN PARCIAL SR-4 "CARRETERA DE ALMENSILLA 1" Y LA PARCELA M-6 DE LA UE-1 DEL PLAN PARCIAL SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO"

2.- OBJETO DEL CONTRATO

El presente Pliego tiene por objeto el establecimiento de las bases que han de regir la enajenación, mediante procedimiento abierto, de las siguientes parcelas:

PARCELA A-6 DEL PLAN PARCIAL SR-4 "CARRETERA DE ALMENSILLA 1"

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 28 de octubre de 2005 y cuenta con Texto Refundido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 2 de febrero de 2007. La urbanización se encuentra totalmente ejecutada y recepcionada por parte del Ayuntamiento, y se encuentra parcialmente consolidado por la edificación. La parcela se encuentra libre de servidumbres u ocupaciones que impidan su desarrollo inmediato.

La parcela A-6 es de titularidad municipal, perteneciente al patrimonio municipal de suelo y está destinada a la construcción de VPO.

Las condiciones urbanísticas de la parcela son:

- Superficie: 7.032 m²
- Edificabilidad máxima: 11.510 m²
- Edificabilidad residencial máxima: 10.612 m²
- Edificabilidad terciaria mínima: 898 m²
- Número máximo de viviendas computables: 85 UDS.
- Número máximo de apartamentos: 64 UDS.
- Número total de uds. residenciales: 42 viv.+64 apartamentos= 106

Los apartamentos se refieren a los definidos en el artículo 11.30 del Plan General de Ordenación Urbana y, por lo tanto, deben cumplir las siguientes condiciones:

- El número de dormitorios será igual o menor de 2.
- La superficie útil será menor o igual a 65 m².

El programa a desarrollar será de VPO en alquiler, con opción de compra a los 10 años. Se agotará la totalidad de unidades residenciales posibles, esto es, un total de 106 uds., de las cuales 42 serán viviendas y 64 serán apartamentos con las condiciones del art. 11.30 del PGOU. De todas las unidades residenciales, 10 se destinarán a Régimen Especial y el resto a Régimen General.

Nueva, 21 · 41927 Mairena del Aljarafe · Sevilla Tlf. 955 76 89 60 · Fax. 955 60 97 91 · www.mairenadelaljarafe.es · CIF: P-4105900-

G

Código Seguro De Verificación:	mnQEKeOQOdx9r5Q7AmDr2g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Jose Gomez Santana	Firmado	15/10/2024 10:30:33	
Observaciones		Página	1/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/mnQEKeOQOdx9r5Q7AmDr2g==			



ayuntamiento de
mairena del aljarafe

Las viviendas se alquilarán con mobiliario de cocina y como electrodomésticos, sólo serán obligatorios la placa y la campana extractora.

El sistema de climatización será por aire acondicionado frío/calor, completo y funcionando.

Los precios de alquiler máximos, serán los establecidos para cada tipo de vivienda en el programa definido, de acuerdo con el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 y que de acuerdo con la modificación introducida en el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, serán como máximo el 5% del precio máximo de venta. Este precio, podrá ser mejorado a la baja en la oferta presentada, de acuerdo con los criterios de adjudicación fijados en los Pliegos para la enajenación de la parcela.

La superficie consumida por los apartamentos es de 64 uds. X 65 m² = 4.160 m². Esta superficie es útil. Consideramos una relación m² construido/m² útil de 1,30. Por lo tanto, la superficie construida destinada a apartamentos será 4.160 X 1,30 = 5.408 m².

El resto de la edificabilidad residencial se destinará a las 42 viviendas, con programa libre de tres y/o cuatro dormitorios. La edificabilidad residencial no agotada en vivienda, puede destinarse a instalaciones comunitarias, o bien a uso compatible terciario, que se añadirá al terciario obligatorio, pero en este último caso, sólo hasta un máximo de 500 m².

En resumen, el programa a desarrollar en la parcela, expresado en metros cuadrados construidos, será:

- VPO alquiler Régimen Especial (10 apartamentos) : 845 m²
- VPO alquiler Régimen General (42 viviendas y 80 apartamentos): 9.767 m²
- Terciario: 898 m²
- TOTAL: 11.510 M²

El Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, ha actualizado el valor del módulo de VPO, así como el precio máximo del alquiler de estas viviendas.

Nueva, 21 · 41927 Mairena del Aljarafe · Sevilla Tlf. 955 76 89 60 · Fax. 955 60 97 91 · www.mairenadelaljarafe.es · CIF: P-4105900-

G

2

Código Seguro De Verificación:	mnQEKeOQOdx9r5Q7AmDr2g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Jose Gomez Santana	Firmado	15/10/2024 10:30:33	
Observaciones		Página	2/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/mnQEKeOQOdx9r5Q7AmDr2g==			



ayuntamiento de
mairena del aljarafe

El valor del módulo de VPO en Mairena del Aljarafe en Régimen General es:

$$\text{Módulo (870 €) X Régimen General (1,7) X Coef. Territorial (1,30) = 1.922,70 €/m}^2$$

El módulo de VPO se expresa en m² útil. Para convertirlo en m² construido, consideramos una relación m² construido/m² útil de 1,30. Por lo tanto, el precio del m² construido será: 1.922,70/1,30 = 1.479,00 €/m²

El valor del módulo de VPO en Mairena del Aljarafe en Régimen Especial es:

$$\text{Módulo (870 €) X Régimen Especial (1,5) X Coef. Territorial (1,30) = 1.696,50 €/m}^2$$

El módulo de VPO se expresa en m² útil. Para convertirlo en m² construido, consideramos una relación m² construido/m² útil de 1,30. Por lo tanto, el precio del m² construido será: 1.396,50/1,30 = 1.305,00 €/m²

El valor de repercusión del suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana en Andalucía 2020-2030, no podrá exceder del 15% del precio máximo de venta. Por lo tanto, el valor de repercusión del suelo, será:

- VPO Rég. General : 1.479,00 €/m² const X 0,15 = 221,85 €/m²
- VPO Rég. Especial : 1.305,00 €/m² const X 0,15 = 195,75 €/m²
- Para el uso terciario, considerando los valores existentes en el entorno, se considera un valor de repercusión del suelo de 300 €/m².

Por lo tanto, el precio máximo de venta de parcela será:

- 845 m² VPO Rég. Especial X 195,75 €/m² = 165.408,75.-€
 - 9.767 m² VPO Rég. General X 221,85 €/m² = 2.166.808,95.-€
 - 898 m² terciario X 300 €/m² = 269.400,00.-€
- TOTAL: 2.601.617,70.-€

Por lo tanto, asciende el precio máximo de venta de la parcela A-6 del Plan Parcial SR-4 a un total de DOS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL SEISCIENTOS DIECISIETE EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS.

PARCELA M-6 DE LA UE-1 DEL PLAN PARCIAL SR-12 "CAMINO DEL JARDINILLO"

Por Resolución de Alcaldía 324/07 de 10 de mayo de 2007, se aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Unidad de Ejecución 1 del sector SR-12 "Camino del Jardinillo", publicado en el BOP n.º 144 de 23/06/2007, como suelo urbanizable del PGOU vigente en el municipio, así como el Proyecto de Urbanización mediante Nueva, 21 · 41927 Mairena del Aljarafe · Sevilla Tlf. 955 76 89 60 · Fax. 955 60 97 91 · www.mairenadelaljarrafe.es · CIF: P-4105900-

G

Código Seguro De Verificación:	mnQEKeOQOdx9r5Q7AmDr2g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Jose Gomez Santana	Firmado	15/10/2024 10:30:33	
Observaciones		Página	3/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/mnQEKeOQOdx9r5Q7AmDr2g==			



ayuntamiento de
mairena del aljarafe

Resolución de Alcaldía 692/06 de 29 de septiembre de 2006. La urbanización se encuentra totalmente ejecutada y recepcionada por parte del Ayuntamiento, y se encuentra parcialmente consolidado por la edificación. La parcela se encuentra libre de servidumbres u ocupaciones que impidan su desarrollo inmediato.

La parcela M-6 es de titularidad municipal, perteneciente al patrimonio municipal de suelo y está destinada a la construcción de VPO.

Las condiciones urbanísticas de la parcela son:

- Superficie: 634 m²
- Edificabilidad máxima: 2.819 m²
- Edificabilidad residencial máxima: 2368 m²
- Edificabilidad terciaria mínima: 451 m²
- Número máximo de viviendas computables: 21 UDS.
- Número máximo de apartamentos: 15 UDS.
- Número total de uds. residenciales: 11 viv.+15 apartamentos= 26

Los apartamentos se refieren a los definidos en el artículo 11.30 del Plan General de Ordenación Urbana y, por lo tanto, deben cumplir las siguientes condiciones:

- El número de dormitorios será igual o menor de 2.
- La superficie útil será menor o igual a 65 m².

El programa a desarrollar será de VPO en venta en Régimen General. Se podrán desarrollar apartamentos con las condiciones del art. 11.30 del PGOU, aplicable a un máximo de 10 viviendas (15 apartamentos). Los precios de venta máximos, serán los establecidos en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030. Este precio, podrá ser mejorado a la baja en la oferta presentada, de acuerdo con los criterios de adjudicación fijados en los Pliegos para la enajenación de la parcela.

En resumen, el programa a desarrollar en la parcela, expresado en metros cuadrados construidos, será:

- VPO venta Régimen General : 2.368 m²
- Terciario: 451 m²
- TOTAL: 2.819 m²
-

El Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Nueva, 21 · 41927 Mairena del Aljarafe · Sevilla Tlf. 955 76 89 60 · Fax. 955 60 97 91 · www.mairenadelaljarafe.es · CIF: P-4105900-

G

Código Seguro De Verificación:	mnQEKeOQOdx9r5Q7AmDr2g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Jose Gomez Santana	Firmado	15/10/2024 10:30:33	
Observaciones		Página	4/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/mnQEKeOQOdx9r5Q7AmDr2g==			



ayuntamiento de
mairena del aljarafe

Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, ha actualizado el valor del módulo de VPO, así como el precio máximo del alquiler de estas viviendas.

El valor del módulo de VPO en Mairena del Aljarafe en Régimen General es:

$$\text{Módulo (870 €) X Régimen General (1,7) X Coef. Territorial (1,30) = 1.922,70 €/m}^2$$

El módulo de VPO se expresa en m² útil. Para convertirlo en m² construido, consideramos una relación m² construido/m² útil de 1,30. Por lo tanto, el precio del m² construido será: $1.922,70/1,30 = 1.479,00 €/m^2$

El valor de repercusión del suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana en Andalucía 2020-2030, no podrá exceder del 15% del precio máximo de venta. Por lo tanto, el valor de repercusión del suelo, será:

- VPO Rég. General : $1.479,00 €/m^2 \text{ const X } 0,15 = 221,85 €/m^2$
- Para el uso terciario, considerando los valores existentes en el entorno, se considera un valor de repercusión del suelo de 350 €/m².

Por lo tanto, el precio máximo de venta de parcela será:

- $2.368 \text{ m}^2 \text{ VPO Rég. General X } 221,85 €/m^2 = 525.340,80.-€$
 - $451 \text{ m}^2 \text{ terciario X } 350 €/m^2 = \underline{\quad 157.850,00.-€}$
- TOTAL: 683,190,80.-€

Por lo tanto, asciende el precio máximo de venta de la parcela M-6 del Plan Parcial SR-12 a un total de SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO NOVENTA EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS.

El precio máximo de venta de las dos parcelas asciende a **3.284.808,50 € (TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS)**.

El responsable del contrato, en la hora y fecha de la firma electrónica.

Código Seguro De Verificación:	mnQEKeOQOdx9r5Q7AmDr2g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Jose Gomez Santana	Firmado	15/10/2024 10:30:33	
Observaciones		Página	5/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/mnQEKeOQOdx9r5Q7AmDr2g==			