Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente

NO8DO Ayuntamiento de Sevilla

SERVICIO DE GESTIÓN Y CONVENIOS URBANISTICOS

Expte.: 1/2026 COMP
AV/IOC

AL CONSEJO DE GOBIERNO

Para el desarrollo del SUS-DBP-06 “Villanueva del Pítamo” del PGOU de Sevilla de 19 de julio de 2006 (BOJA nº 174 de 7 de septiembre de 2006) fue aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial con fecha 21 de abril de 2023, si bien el mismo no ha sido publicado hasta la fecha, por lo que no ha entrado en vigor y en la actualidad se encuentra en tramitación un nuevo Plan Parcial, aprobado inicialmente el 11 de abril de 2025, que subdivide su ámbito de ordenación en dos Unidades de Ejecución, UE-1 y UE-2.

Asimismo para la gestión de la totalidad del inicial ámbito se constituyó la correspondiente Junta de Compensación mediante escritura otorgada ante el Notario de Sevilla D. Antonio Ojeda Escobar con fecha 1 de julio de 2008, bajo el número 1.426 de orden de su protocolo, siendo aprobada por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente (GUMA) el día 9 siguiente, constando inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con fecha 26 de enero de 2009, inscrita con el número 331, Sección Primera (Juntas de Compensación) en el Libro V, Folio 51, momento en que adquirió personalidad jurídica.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Cuidad de 11 de julio de 2025 se acordó la expropiación, a instancia y a favor la citada Junta de Compensación, mediante el procedimiento de tasación conjunta y determinación de justiprecio de bienes y derechos afectados de los propietarios adheridos a la misma incumplidores de obligaciones de pago de derramas aprobadas e intereses de demora, en los términos que se contienen en el Texto Refundido del Proyecto de 16 de junio de 2025 aprobado y presentado por dicha Junta a la Administración Actuante con fechas 24 y 26 de junio de 2025, pendiente de formalización de las actas de pago y ocupación.

Asimismo, se encuentra en tramitación el procedimiento para la aprobación de Estatutos y Bases de Actuación para la gestión por compensación, mediante la modalidad Junta de Compensación, de la UE-1 del mencionado Sector (expediente 4/2025 COMP) si bien su aprobación definitiva se halla condicionada al cumplimiento de una serie cuestiones.

Código Seguro De Verificación	REUwR2sfuDbhdBrmQPlGBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/09/2026 11:07:48
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	24/09/2026 08:32:36
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/REUwR2sfuDbhdBrmQPlGBA==		

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2026, bajo el nº 20 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	o105er0agLNFevxUDG1UEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	06/10/2026 11:01:32
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/o105er0agLNFevxUDG1UEA==		

Con fecha 30 de abril de 2026 se ha presentado la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación para la UE-2 del mencionado Sector por la representación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de la entidad LandCompany 2020 S.L.U y de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), acompañando sendos proyectos de Estatutos y Bases de actuación para la constitución de la Junta de Compensación.

Los promotores son propietarios del 75,32% de la superficie del ámbito, según consta en informe técnico emitido al efecto el 18 de mayo de 2026 https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/VUAbnTy/FWZ2bZs9IQj9Pg==, por lo que se encuentran legitimados para formular la iniciativa y cumplida la exigencia del porcentaje de propiedad superior al 50% prevista en el artículo 102.1b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impuso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Con fecha 12 de mayo de 2026 se requirió para su mejora y subsanación, con suspensión del cómputo de los plazos establecidos en el artículo 219.1 y 3 en relación con el 132.5 del Decreto 550/2022, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada Ley (RGLISTA), habiéndose cumplimentado el 16 de septiembre de 2026, abonando la tasa por prestación de servicios municipales (artículo 8 Tarifa Segunda, Epígrafe 3 de la Ordenanza fiscal por prestación de Servicios urbanísticos al amparo de la Ley del Suelo (BOP nº 299 de 29 de diciembre de 2018).

Dado que no se ha optado por prestar consentimiento al Modelo Municipal de Estatutos y Bases vigente, que fue aprobado por este Consejo de Gobierno el 14 de mayo de 2025, los mismos han sido informados por el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos, con fechas 18 de mayo y 24 de julio de 2026: (== == == == https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jer1KbnoonCCOcewV2dETA==) debiendo quedar condicionada su aprobación definitiva en mismos términos que la de la UE-1, si bien, en aras de agilizar la tramitación de los presentes procedimientos, procede su aprobación inicial de forma simultánea.

En consecuencia, a la vista de lo anteriormente expuesto, los artículos 102.1 b) LISTA, 132 y 219 RGLISTA y de los citados informes, el Gerente que suscribe, en uso de las facultades atribuidas estatutariamente (artículo 27º. 18º) viene en proponer la adopción de los siguientes,

A C U E R D O S

PRIMERO. - Resolver la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación y aprobar inicialmente los proyectos de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación que pretende constituirse para la gestión de la Unidad de Ejecución 2 del SUS-DBP-06 *"Villanueva del Pítamo"*

Código Seguro De Verificación	REUwR2sfuDbhdBrmQPlGBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/09/2026 11:07:48
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	24/09/2026 08:32:36
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/REUwR2sfuDbhdBrmQPlGBA==		

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2026, bajo el nº 20 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	o105er0agLNFevxUDG1UEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	06/10/2026 11:01:32
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/o105er0agLNFevxUDG1UEA==		

del Plan Parcial de desarrollo actualmente en tramitación, presentados por la Comunidad Autónoma de Andalucía y las entidades Landcompany 2020, S.L y SAREB, S.A con fecha 30 de abril de 2026, conforme a los artículos 102.1 b) LISTA y 132 y 219 del RGLISTA.

SEGUNDO.- Someter los citados Estatutos y Bases y el expediente que se tramita, junto con la iniciativa presentada para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, a información pública por plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES (20) mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y en el portal web de la Administración Actuante, conforme a los artículos 132 y 8.2 RGLISTA.

TERCERO. - De forma simultánea y por idéntico plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES (20), desde la notificación del presente, se dará audiencia a los titulares propietarios (que consten en Registros públicos o, en su defecto, en los registros fiscales) e interesados para que formulen alegaciones conforme a derecho convenga acerca del establecimiento del sistema de compensación y de los proyectos de Estatutos y Bases de actuación inicialmente aprobados y decidir (los propietarios) optar por alguna de las siguientes alternativas (artículo 210.2 RGLISTA):

a) Participar en la gestión del sistema, adhiriéndose en su día a la Junta de Compensación que se constituya y asumiendo los costes de urbanización y de gestión que les correspondan, a cuyos efectos podrán optar, a su vez, entre:

1º. Abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas.

2º. Aportar parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debieran serles adjudicadas.

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

Debiéndose advertir a los propietarios que en su día no otorguen la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación (o una posterior de adhesión, en su caso, en el mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases (una vez formalizada la escritura de constitución y trasladada a la Administración Actuante - artículo 132.7 RGLISTA) ni hayan solicitado con anterioridad la expropiación de sus fincas (podrá instarse en el periodo de audiencia e información pública desde la notificación del presente (artículo 210.3 RGLISTA) que se les aplicará el régimen de reparcelación forzosa, conforme a lo previsto en el artículo 101.4 LISTA, lo que implica que se les compensarán los costes de urbanización que

Código Seguro De Verificación	REUwR2sfuDbhdBrmQPlGBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/09/2026 11:07:48
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	24/09/2026 08:32:36
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/REUwR2sfuDbhdBrmQPlGBA==		

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2026, bajo el nº 20 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	o105er0agLNFevxUDG1UEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	06/10/2026 11:01:32
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/o105er0agLNFevxUDG1UEA==		

les sean imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

CUARTO.- Comunicar a los promotores de la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación, que la garantía de la urbanización deberá constituirse, de conformidad con el artículo 195. 3 y 4 RGLISTA al menos el 50% en el momento del establecimiento del sistema, que, en virtud del artículo 219.4, del citado Reglamento, es el del otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación y el 50% restante con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización Y que esta garantía, conforme al apartado 3 del precitado artículo 195 es por importe del siete por ciento (7%) de los gastos de urbanización.

QUINTO. – Condicionar la aprobación definitiva de los procedimientos al cumplimiento de lo siguiente, con suspensión del cómputo de plazos previstos en los artículos 219.3, en relación con el 147 y el 217 RGLISTA, 102 LISTA y 5.3 LPACAP:

- **La aprobación definitiva del Plan Parcial en tramitación** en lo relativo a la delimitación de las dos Unidades de Ejecución,

- **Incorporación en las Bases de un régimen transitorio** entre la situación actual de gestión —con una sola Junta de Compensación para la totalidad del ámbito— y las dos nuevas Juntas de Compensación que se pretende constituir, de modo que en ningún momento existan dos Juntas de Compensación que, actuando sobre el mismo territorio, ostenten las mismas competencias.

- **Culminación de la tramitación y del Proyecto de Estatutos y Bases para la UE-1**, a fin de que las dos nuevas unidades de ejecución que sustituirán a la existente se constituyan simultáneamente, manteniendo así la totalidad del suelo del SUS-DBP-06 con su actual estatus y grado de desarrollo en materia de gestión urbanística, no quedando ningún espacio del SUS-DBP-06 sin adaptarse simultáneamente a la nueva situación.

- **Tramitación simultánea de la modificación de las Bases de la Junta de Compensación** actualmente existente o, en su defecto, **tramitación de su liquidación**, para lo que deberá finalizarse previamente el procedimiento expropiatorio mediante tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por impago de derramas que se contienen en el Texto Refundido aprobado por la citada Junta de Compensación el 24 de junio de 2025 y por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad el 11 de julio de 2025.

La culminación, mediante la formalización del Acta de Ocupación, del procedimiento de **expropiación forzosa** mediante tasación conjunta a favor la

Código Seguro De Verificación	REUwR2sfuDbhdBrmQPlGBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/09/2026 11:07:48
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	24/09/2026 08:32:36
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/REUwR2sfuDbhdBrmQPlGBA==		

Código Seguro De Verificación	o105er0agLNFevxUDG1UEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	06/10/2026 11:01:32
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/o105er0agLNFevxUDG1UEA==		

Junta de Compensación del SUS-DBP-06 *"Villanueva del Pitamo"*, **actualmente constituida**, que se encuentra en tramitación, por incumplimiento de obligaciones de pago de derramas aprobadas e intereses de demora, conforme al Texto Refundido del citado Proyecto de 16 de junio de 2025, presentado por dicha Junta con fecha 26 de junio de 2025 y aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad el 11 de julio de 2025 habrá de efectuarse con carácter previo a su disolución. El justiprecio se halla consignado en la Caja General de Depósitos desde el 15 de abril de 2026 (Expediente 1/2024 EXP).

SEXTO.- Facultar ampliamente al Teniente de Alcalde, Delegado del Área de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios municipales, Educación y Juventud y al Gerente que suscribe, para la ejecución de los anteriores acuerdos, indistintamente y con carácter solidario, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Ese Consejo, no obstante, resolverá.

Sevilla, fecha y firma ut infra
EL GERENTE
Fdo.: Fernando Vázquez Marín

Vista la anterior propuesta, elévese al Consejo de Gobierno

Sevilla, fecha y firma ut infra
EL VICEPRESIDENTE
Fdo.: Juan de la Rosa Bonsón

Código Seguro De Verificación	REUwR2sfuDbhdBrmQPlGBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/09/2026 11:07:48
	Fernando Vazquez Marin	Firmado	24/09/2026 08:32:36
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/REUwR2sfuDbhdBrmQPlGBA==		

Aprobado por el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2026, bajo el nº 20 del Orden del Día.
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

Código Seguro De Verificación	o105er0agLNFevxUDG1UEA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	06/10/2026 11:01:32
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/o105er0agLNFevxUDG1UEA==		