

**AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 19 de febrero de 2026 aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio y Vivienda, cuyo tenor literal es el siguiente:

“La entidad RUSTICANA REAL ESTATE, S.L. ha presentado ante esta Gerencia diversas versiones del Estudio de Ordenación de la parcela situada en C/ Jerusalén nº 15; la primera, el día 12 de agosto de 2024, sobre la que se efectuó una consulta a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, conforme a lo previsto en el art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que informó, en fecha 20 de enero de 2025, que el documento no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica. = Con fecha 3 de abril de 2025, se presentó una nueva versión del documento que, tras el informe favorable de la Sección Técnica del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, de 14 de mayo de 2025, fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 16 de mayo de 2025.= Asimismo, se dispuso someter el documento a información pública por plazo de 20 días, en cumplimiento de lo establecido en el art. 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y arts. 102 y 104 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA. = También, se acordó: condicionar la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación a la introducción en el documento de las correcciones exigidas en sus respectivos informes por el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones, el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos y el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, notificados al promotor a esos efectos; solicitar informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con lo establecido en los arts. 75.2.b) y 78.4 de la LISTA. = El anuncio de información pública, de conformidad con lo exigido en el art. 8 del Reglamento General de la LISTA, fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 97, de 23 de mayo de 2025, y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente. = Durante este trámite no se ha presentado ninguna alegación y así se hace constar en el expediente, mediante diligencia expedida al efecto por el Negociado de Registro.= Con fecha 28 de agosto de 2025, tuvo entrada en esta Gerencia el informe, preceptivo y no vinculante, solicitado durante el trámite de información pública a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que fue emitido el 18 de agosto de 2025, y en el que se concluye: “Sobre la base de lo expuesto en los apartados anteriores, se concluye que para la adecuación del Estudio de ordenación presentado a la legalidad territorial y urbanística, deberán tenerse en cuenta las consideraciones indicadas en el punto II del apartado 2.4.”= Dado su interés, reproducimos íntegramente el apartado citado del informe de la Delegación Territorial: = “II. Las reglas de ordenación y el régimen aplicables a la actuación propuesta son, de acuerdo con lo expuesto en el punto anterior, las previstas para las Actuaciones de mejora urbana y los Estudios de ordenación, así como, por tratarse de una modificación de la ordenación urbanística vigente, las previstas en los artículos 86 de la LISTA y 118

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXmlg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	1/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXmlg==		



a 121 del RGLISTA. Del análisis del Estudios de ordenación presentado se desprenden las siguientes consideraciones, que habrán de tenerse en cuenta en la redacción del documento que vaya a aprobarse definitivamente: = 1.º De acuerdo con el RGLISTA (Anexo, apartado 16, e), los espacios libres y las zonas verdes se definen como aquellos terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población, así como, en el caso de las zonas verdes, al desarrollo de funciones ambientales vinculadas a la presencia de vegetación y de superficies permeables. La ocupación de estos espacios mediante rampas de bajada a garajes, como se establece en los artículos 16 y 22 de las Normas urbanísticas del Estudio, no resulta compatible con la definición dada ni con las actividades complementarias de este tipo de espacios previstas en el artículo 81 del propio RGLISTA. Todo ello sin perjuicio de que el propio Estudio pueda localizar dichas rampas de acceso como uso independiente del espacio libre. = De acuerdo con lo indicado, deberá revisarse la redacción de los artículos 16 y 22 citados. = 2.º El artículo 82.2 del RGLISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones. A tales efectos, el propio Reglamento en su Anexo (apartado 23) define los sistemas generales como aquellas “dotaciones públicas así calificadas por los instrumentos de ordenación urbanística, por formar parte de la estructura urbana básica definida en el esquema de elementos estructurantes del modelo general de ordenación y prestar servicio a la totalidad de la población”. = En términos muy similares a los del Reglamento, las Normas urbanísticas del PGOU de Sevilla, en su artículo 6.7.1, establecen que “Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Sevilla”; y, en línea con este, respecto de los espacios libres, en el artículo 6.6.14, apartado 3, determinan que entre los distintos tipos definidos tienen el carácter de sistema general los Parques Urbanos (que han de contar con una superficie igual o superior a 35.000 m2s), los Parques Metropolitanos, el Área de ocio temática y el Parque fluvial. Finalmente, de acuerdo con estos criterios, esta estructura general y los sistemas generales que la conforman se plasman en el Plano de ordenación OE.04. “Estructura del territorio. Sistemas generales”. = El espacio libre propuesto, que cuenta con una superficie de 4.530,90 m2s, 24,55 m de anchura y se sitúa en el interior de una manzana, no responde a ninguno de los tipos especificados en el apartado 3 del artículo 6.6.14 citado ni, por sus dimensiones y posición en la trama, puede considerarse asimilable a los espacios que conforman la estructura general establecida por el Plan General en el plano de ordenación citado, según exige el RGLISTA. Por consiguiente, no procede su consideración como sistema general en los términos propuestos, sin perjuicio de que en el caso de que finalmente no resultase posible la realización de la reserva mediante la entrega de los terrenos adecuados, esta pueda sustituirse por su valor en metálico según lo previsto en los artículos 49.2.b) y 251 del RGLISTA. = 3.º Con carácter general las reservas de terrenos para sistemas generales y locales deberán realizarse mediante las correspondientes entregas de suelos, libres de cargas y urbanizados, al Ayuntamiento. Sólo motivadamente y de acuerdo con los criterios ellos establecidos en los artículos 49 y 251 del RGLISTA, estas entregas podrán sustituirse por las siguientes formas alternativas del cumplimiento: = a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, por superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del ámbito delimitado, que se constituirá conforme a lo

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXmlg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	2/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXmlg==		



previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2 del propio Reglamento. En este supuesto, la superficie entregada estará destinada al uso dotacional requerido y, por consiguiente, como puntualiza el artículo 49, tendrá edificabilidad no lucrativa y el carácter de bien de dominio público. Dado que se trata de superficie edificada, este tipo de sustitución solo es posible cuando lo que se pretendan sustituir sean entregas de suelo destinado a equipamiento, pero en ningún caso a espacios libres. = b) Excepcionalmente, y sólo en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario conforme a lo expresado en la letra anterior, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. En este caso, el bien entregado (ya sea una cantidad en metálico o un bien de valor equivalente) deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y su destino quedará afectado a la obtención del suelo para dotaciones que resulte necesario para mantener la proporcionalidad y calidad de estas. Dicha obtención deberá producirse en el plazo máximo de 3 años mediante la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que califique los suelos para tal fin. = De acuerdo con los criterios expuestos, la sustitución prevista para las reservas dotacionales en el apartado 2.4.1.2 de la Memoria de gestión y ejecución, consistente en superficie edificada privativa bajo rasante destinada a garaje, constituye una sustitución en metálico sujeta al régimen previsto en los artículos 49.2 y 251 del RGLISTA, y no una sustitución mediante superficie edificada en un complejo inmobiliario como se afirma en el documento. Deberá corregirse el apartado citado. = 4.º La previsión de destinar el subsuelo del espacio libre a un uso de carácter privativo que figura en los la Memoria de gestión y ejecución (apartados 2.4.1 y 2.4.2), como determinación del Estudio deberá quedar claramente establecida en la Normativa urbanística y en los planos de ordenación del instrumento, con indicación expresa del ámbito del espacio libre afectado por dicha diferenciación. Por otro lado, conforme al artículo 93.3 de la LISTA (art. 135.3 del RGLISTA) “cuando el instrumento de ordenación urbanística establezca que la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada implique la asignación de aprovechamiento a este último”, como es el caso del espacio libre, este aprovechamiento deberá considerarse en el cálculo del aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución. Idéntica consideración deberá tener la edificabilidad bajo rasante de las parcelas residenciales que se destinen a usos no vinculados a los desarrollados sobre rasante, de acuerdo con los límites que a tales efectos se establecen en el artículo 3.1.2 de las Normas urbanísticas del PGOU. = 5.º En el apartado 2.1.3 de la Memoria de Información y diagnóstico se dice: “Dado que el ámbito de la actuación está clasificado como suelo urbano consolidado dentro del Plan General de Sevilla, se encuentra rodeado por todos los servicios públicos como son el abastecimiento de agua, red de saneamiento, red eléctrica, red de comunicaciones electrónicas y alumbrado público de la red municipal perteneciente al Ayuntamiento de Sevilla.” = Sin embargo, a la vista del estado actual de la parcela, de las tres calles adyacentes a la parcela sólo se encuentra urbanizada una de ellas (Calle Jerusalén). Deberá aclararse esta circunstancia y, en su caso, incorporarse al Estudio de viabilidad los gastos de gestión y urbanización necesarios para el desarrollo de la actuación y su imputación a los agentes que procedan. = 6.º Finalmente, en cuanto a la documentación del Estudio deberá tenerse en cuenta lo siguiente: = a) Al tratarse de una actuación de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada, dentro de la justificación

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	3/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==		



de los principios generales de ordenación del art. 4 LISTA (apartado 2.3.4 de la Memoria de ordenación), deberá incorporarse la justificación de que el promotor de la actuación dispone de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de la actuación, de conformidad con el apartado 2. f) de dicho artículo (Principio de viabilidad económica). = b) El aprovechamiento urbanístico objeto de equidistribución y los coeficientes considerados para su estimación, como determinación del Estudio, deberán figurar, además de en la Memoria, en la Normativa urbanística, conforme a lo previsto los artículos 85.1.a).4º y 92 del RGLISTA.” = Con fecha 26 de septiembre, la entidad promotora presentó nueva versión del Estudio de Ordenación de la parcela sita en C/ Jerusalén nº 15, y, posteriormente, el 14 de octubre, otra nueva que sustituye a la anterior, y de la que se dio traslado al Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones, y al Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos, con objeto de que emitieran informe en el ámbito de sus competencias. = El Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones emitió, el 29 de octubre, el informe solicitado, en el que se indica que, corregidas las cuestiones objeto de subsanación, no existe inconveniente, en cuanto es competencia de ese Servicio, para que se siga su tramitación. = Respecto al Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos, el 3 de noviembre, emitió informe favorable pero condicionado a que la entidad promotora aclare la contradicción relativa a la asunción y alcance de las obligaciones de urbanización de los viales perimetrales. = Posteriormente, con fecha 6 de noviembre, dicho Servicio de Gestión evacuó otro informe, favorable y sin objeciones, tras la valoración de la versión del Estudio de Ordenación que se presentó el pasado 5 de noviembre y que le fue remitida a los efectos oportunos. = Con fecha 10 de noviembre de 2025, la promotora ha presentado la última versión del Estudio de Ordenación de la parcela sita en C/ Jerusalén nº 15. = Examinada esta última versión del Estudio de Ordenación, la Sección Técnica del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, considerando lo informado por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones, así como el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos, ha emitido, en fecha 11 de noviembre de 2025, informe, favorable a que continúen las actuaciones administrativas para su aprobación definitiva, del siguiente tenor literal: = **“ANTECEDENTES** El Estudio de Ordenación sobre la parcela situada en C/ Jerusalén, 15, con referencia catastral 7931015TG347S0001IR, cuyo promotor es RUSTICANA REAL ESTATE S.L., representada por D. Carlos José Arenas Gómez-Pando, fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 16 de mayo de 2025. Tras la misma, se solicitó informe a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda que lo emitió el 18 de agosto de 2025. Sobre la parcela objeto de este informe se han presentado diferentes documentos de planeamiento durante su tramitación, constando informe favorable del Servicio de Patrimonio Municipal de Suelo y Concesiones de fecha 29 de octubre de 2025 al documento presentado el 14 de octubre. Por su parte, el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos ha informado favorablemente en fecha 6 de noviembre el documento presentado el 5 de noviembre. Por último, se ha presentado un documento el 10 de noviembre a fin de dar respuesta a algunas cuestiones del informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda que no suponen modificación de los documentos anteriores. Sobre la parcela objeto de este informe existe una edificación de dos plantas sobre rasante y tres de sótano que obtuvo licencia

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXmlg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	4/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXmlg==		



de obras de nueva planta el 7 de agosto de 1989 (Expte. 714/1988 LU), quedando las obras paralizadas. Posteriormente, el 8 de febrero de 2006, se concedió licencia para terminación del edificio (Expte. 3689/2001) quedando nuevamente las obras paralizadas y resultando la edificación en estructuras actual. El uso previsto para el edificio en ambos casos era terciario destinándose a garaje el sótano. En 2006 se suscribió un convenio urbanístico entre la Gerencia de Urbanismo, la constructora San José S.A., entonces propietaria de la parcela objeto de este informe, la Iglesia Evangélica HOREB y la Asociación Cultural Rociera del barrio C del Polígono de San Pablo "La Carriola". Estas dos últimas entidades como adjudicatarias de sendos derechos de superficie sobre las parcelas dotacionales SIPS colindantes por el Norte con la parcela objeto de análisis. El objeto del convenio era reordenar las parcelas dotacionales para permitir la permeabilidad del edificio terciario hacia la gran zona verde de titularidad municipal al norte, cuya urbanización era un compromiso del citado convenio. En el informe del Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos se indica que se han incorporado al Estudio de Ordenación las obligaciones dimanantes del citado convenio. **OBJETO DEL DOCUMENTO.** El ámbito del Estudio de Ordenación es la parcela situada en C/ Jerusalén, 15. Se trata de una parcela en suelo urbano, con calificación urbanística de Servicios Terciarios en edificación abierta (ST-A) y una altura asignada de 2 plantas. La parcela cuenta con todos los servicios urbanísticos. El objeto del Estudio de Ordenación es desarrollar una actuación de mejora urbana consistente en el cambio de uso de la parcela, de terciario a residencial, incrementando su edificabilidad de 12.180 m2. a 31.650 m2. Se establece una nueva ordenación del ámbito, resultando dos parcelas residenciales, M1 y M2, con calificación Residencial en Edificación Abierta y altura de 13 plantas, y una edificabilidad cada una de ellas de 15.825 m2. Así mismo, se dispone una zona central destinada a Espacios Libres, destinándose a garaje el bajo rasante de la totalidad del ámbito. La comparativa de los parámetros urbanísticos existentes, determinados por el vigente PGOU, y los propuestos es la siguiente:

	PGOU	Estudio de Ordenación
Superficie de parcela	12.180 m2	12.180 m2
Calificación	ST-A (Servicios Terciarios en Edificación Abierta)	A (Residencial en Edificación Abierta)
Altura	2 plantas	13 plantas
Edificabilidad	12.180 m2	31.650 m2
Nº máximo de viviendas	-----	240

JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. El artículo 27 de la LISTA determina que toda actuación de mejora urbana debe estar debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente. Así mismo, debe fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística (Art. 86.1 de la LISTA y 119 del RG). La actuación de mejora urbana objeto del presente informe se desarrolla sobre una parcela ocupada por un edificio en estructuras, cuyas obras se iniciaron a finales de los años 80 del pasado siglo, llevando las obras paralizadas alrededor de 20 años, de lo cual puede deducirse que el uso previsto en la parcela no es el adecuado para el entorno urbano en el que se ubica. Por otra parte, la parcela si sitúa en una zona de alta intensidad residencial, caracterizada por una tipología de bloques en altura, posicionándose como elemento de transición hacia la gran manzana de equipamientos con fachada a la

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	5/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==		



avenida de Kansas City. El objetivo de la Actuación de Mejora Urbana es “establecer una nueva ordenación de la parcela, proponiendo nuevos usos, edificabilidades y alturas en la nueva edificación a ejecutar, de forma que haga posible su desarrollo en el mercado inmobiliario actual al mismo tiempo que se generan nuevos espacios libres y se eliminan barreras físicas, regenerando un entorno degradado y recuperándolo para el uso y disfrute de los vecinos del entorno”. La calificación propuesta para la parcela es Residencial en Edificación Abierta con una altura de 13 plantas, al considerar que es la que mejor se adecua a la malla urbana consolidada, justificando dicho extremo mediante la inclusión de una serie de infografías en el documento. Por otra parte, la tipología edificatoria de bloques en altura permite liberar una gran superficie de suelo que se destina a espacios libres públicos, que además de servir para el esparcimiento y disfrute de la población mejoran la conexión entre la trama urbana residencial y la manzana de equipamientos. Si comparamos la propuesta del Estudio de Ordenación con la situación actual, en la que un edificio en estructuras ocupa la parcela desde hace casi dos décadas, debemos concluir en considerar justificada la actuación de mejora urbana objeto de este informe. Así mismo, a la vista de la tipología propuesta en el Estudio de Ordenación, que se considera adecuada al entorno urbano inmediato y de la cesión de suelos para Espacios Libres, se puede determinar que la actuación de mejora urbana propuesta es congruente con los objetivos del vigente PGOU. Por último, indicar que en el Estudio de Ordenación se justifica el ajuste del mismo a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 del RG. En relación a la materialización de las cesiones de Suelo para Sistemas Generales y Locales, en el informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda se indica que la superficie resultante para Sistemas Generales no tiene entidad suficiente proponiendo que, en el caso que finalmente no resultase posible la realización de la reserva mediante la entrega de los terrenos adecuados, esta pueda sustituirse por su valor en metálico. A este respecto, el artículo 6.6.14 del vigente PGOU determina qué tipologías de espacios libres tienen la consideración de Sistema General, así como las características de las mismas, estableciendo, en cuanto a los Parque Urbanos, una superficie mínima de 35.000 m2. En el caso que nos ocupa, la superficie que se cede como Espacio Libre es 4.530,90 m2, sensiblemente inferior al citado parámetro, debiendo hacerse las siguientes consideraciones al respecto: En el Estudio de Ordenación presentado, y basado en datos de la Memoria de Información del Plan General, se pone de manifiesto que el Distrito Nervión-San Pablo, en el que se ubica la parcela, está muy bien dotado en cuanto a equipamientos y no así en cuanto a espacios libres, argumentando que “como el distrito está muy consolidado es difícil poder localizar nuevas áreas de espacios libres por lo que habrá que recurrir, además, a recursos como la reurbanización del espacio público e incluso la utilización compartida de los espacios libres de ciertos equipamientos” (Pág. 103 de la Memoria de Información del PGOU. En este sentido, el Estudio de Ordenación propone destinar todo el suelo dotacional a ceder como espacios libres contribuyendo así a mejorar las dotaciones del barrio. Por otra parte, dado el nivel de consolidación del entorno urbano, la cesión de las reservas de suelo en metálico, difícilmente podrían materializarse a futuro en esta zona de la ciudad y con las superficies previstas en el PGOU, contraviniendo de esta forma lo establecido en el art. 81 del RGLISTA que promueve una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando el fácil acceso a la ciudadanía. Por último, debe indicarse que, para

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXmlg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	6/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXmlg==		



conseguir una cesión de suelo para Sistema General de Espacios Libres de 35.000 m2 y considerando la instrucción del Gerente de Urbanismo de fecha 17 de diciembre de 2024 que fija el estándar existente en 7,2101 m2/hab., sería precisa una actuación que conllevara un incremento de población de 4.915 habitantes y 2.047 viviendas. Se trataría, por tanto, de una actuación de gran envergadura, que dado el nivel de consolidación del distrito no parece que tuviera cabida en el mismo. De las consideraciones anteriores debemos concluir que se considera una oportunidad a tener en cuenta la agregación de los suelos para sistemas generales y locales en una única superficie a destinar a espacio libre que, si bien no tiene la entidad requerida en el PGOU, sí supone una contribución importante a la dotación de espacios libres en una zona deficitaria de la ciudad que la ciudadanía podrá percibir como una mejora en las condiciones del entorno urbano inmediato. **NIVEL DOTACIONAL DE LA PROPUESTA.** El art. 28 de la LISTA establece que es un deber de las actuaciones de mejora urbana ceder a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, cuando sean necesarios, en los términos establecidos reglamentariamente. Así mismo, se establece la posibilidad de sustituir estas cesiones por otras formas de cumplimiento, remitiendo para ello a su desarrollo reglamentario. En relación a lo anterior, el Gerente de Urbanismo, en coordinación con los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, ha emitido una Instrucción en fecha 17 de diciembre de 2024, relativa a las condiciones exigibles a las actuaciones de mejora urbana que se tramiten en la ciudad de Sevilla, la cual establece los correspondientes requisitos, criterios, orientaciones y referencias técnicas a verificar en los correspondientes Estudios de Ordenación que se tramiten. De dicha Instrucción ha tomado conocimiento el Consejo de Gobierno en sesión celebrada el 8 de enero de 2025, habiendo sido publicada en el BOP nº 17 de 27 de enero de 2025. En cuanto a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, el art. 82.3 del Reglamento establece que, *“los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio”*. El anexo del Reglamento define el estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes como *“la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes”*. En la instrucción citada se estima un estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes a mantener de 7,2101 m2/hab. La actuación de mejora urbana propuesta prevé 240 viviendas de lo que resulta: Incremento poblacional previsto: 240 viv. x 2,4 hab./viv= 576 habitantes SGEL a reservar: 576 habitantes x 7,2101 m2/hab.= 4.153,02 m2s Respecto de las dotaciones locales y en virtud del Art.82.5 del Reglamento; *“En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.”* En la instrucción citada se estima un nivel dotacional existente de 4,5623 m2/hab. En este caso concreto, y en base al incremento de población previsto, resultaría: EL+EQ local a reservar: 576 habitantes x 4,5623 m2/hab.=

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	7/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==		



2.627,88 m2En definitiva, las cesiones para dotaciones correspondientes a la actuación propuesta descrita son las siguientes:

Sistema General EL	4.153,02 m2
EL +EQ Sistema Local	2.627,88 m2
Total	6.780,90 m2

El Estudio de Ordenación presentado propone una reserva de 5.119,92 m2 distribuidos de la siguiente forma:4.530,90 m2, que se ceden como Espacios Libres (público)589,02 m2, que se corresponden con el 20% del espacio libre de parcela de uso privado, en aplicación del artículo 82.2 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Se argumenta la imposibilidad de materializar el resto de superficie a ceder (1.660,98 m2) dentro del ámbito, sustituyéndose por la entrega de superficie edificada utilizando las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal, remitiéndonos al respecto al informe del Servicio de Patrimonio Municipal de Suelo y Concesiones. **INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO** El art. 28 de la LISTA establece que es un deber de las actuaciones de mejora urbana ceder a la Administración actuante la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico con destino al patrimonio público de suelo, que podrá sustituirse por su equivalente en metálico. Al respecto, hemos de remitirnos al informe del Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones de esta Gerencia. **AFECCIONES SECTORIALES.** La Actuación de Mejora Urbana propuesta no tiene incidencia a nivel territorial tal como se indica en el Estudio de Ordenación, al circunscribirse su ámbito a una única parcela. En cuanto a las afecciones sectoriales, la parcela se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, habiéndose solicitado el preceptivo informe a la Dirección General de Aviación Civil en fecha 12 de febrero de 2025 que emitió el mismo en sentido favorable el 11 de abril de 2025. Tal como se indica en el Estudio de Ordenación, su ámbito está fuera de la zona inundable para el período de retorno de 500 años. No obstante, dado que el nuevo uso proyectado en la parcela comportará nuevas demandas de recursos hídricos, se ha solicitado en fecha 12 de febrero informe al respecto a la Compañía suministradora (Art. 25.4 del Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas). En contestación a dicha petición, EMASESA ha informado el 11 de abril concluyendo que los sistemas de aducción, tratamiento y distribución de agua potable cuentan con capacidad suficiente para atender las demandas derivadas de la actuación. Así mismo, la red de saneamiento y el sistema de depuración de aguas residuales permite atender dichos vertidos. Por último, en fecha 9 de septiembre de 2024 se ha solicitado a la Delegación territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, informe sobre la necesidad de someter el Estudio de Ordenación objeto de este informe a Evaluación Ambiental Estratégica y en su caso la categoría de la misma, en virtud de lo establecido en el art. 40 apartado 5.c), de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Dicha delegación ha emitido informe en fecha 20 de enero de 2025 concluyendo que el Estudio de Ordenación no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica. **DOCUMENTACIÓN.** El Estudio de Ordenación presentado consta de los siguientes apartados: Antecedentes Memoria, que incluye memoria de información y diagnóstico, memoria de participación ciudadana e información pública, memoria de ordenación y memoria de gestión y ejecución.

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	8/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==		



Normativa urbanística Documentación gráfica, que contiene planos de información y de ordenación Anexos Resumen ejecutivo El contenido del Estudio de Ordenación se considera suficiente a los efectos de su tramitación. **CONCLUSIÓN** En base a lo expuesto en el presente informe, desde un punto de vista técnico y en lo que es competencia de este Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, no se observa inconveniente a la aprobación definitiva del ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN LA PARCELA SITA EN C/ JESRUSALÉN, 15, procediendo que continúen las actuaciones administrativas oportunas en orden a la misma. **OBSERVACIONES:** Deberá presentarse fichero DWG o DGN en 3D, georreferenciado del estado inicial del ámbito, para lo que será necesario levantamiento topográfico del que se entregará informe explicativo de los trabajos realizados, los datos de campo y los listados de coordenadas (en formato editable y en PDF). Dichos datos de campo se verán reflejados en el fichero digital aportado. El fichero del estado final se deberá atener al modelo de datos de la cartografía de esta GUMA que les será aportado previa petición.” = Atendiendo a lo informado, fue emitido, el 13 de noviembre de 2025, por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico informe jurídico, favorable a la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación de la parcela situada en C/ Jerusalén nº 15.= A la vista de cuanto antecede, se elevó al Consejo de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en su pasada sesión de 4 de diciembre, según lo previsto en el art. 10.1.2.1ª de sus Estatutos, propuesta para la aprobación definitiva por el Pleno Municipal del Estudio de Ordenación de la parcela situada en C/ Jerusalén nº 15, promovido por RUSTICANA REAL ESTATE, S.L., de acuerdo con lo dispuesto en el art. 75.1 de la LISTA y art. 123.1.i), de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora del Bases del Régimen Local.= Sometido el documento a informe del Sr. Secretario General del pleno de conformidad con lo exigido en el RD 128/2018 de 16 de marzo, éste fue emitido el 11 de enero de 2026 en los siguientes términos: “Que emite el Secretario General del Pleno que suscribe en relación con el **Estudio de Ordenación de la parcela situada en c/. Jerusalén, 15**, presentado por RUSTICANA REALESTATE, S.L.= **Primero.-** Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea (artículo 69.1 LISTA). Estas actuaciones de mejora urbana deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente (artículo 27.2 LISTA). En el presente supuesto los informes técnicos obrantes en el expediente justifican con claridad en qué consiste la mejora urbana y la idoneidad de esta actuación. Así, el Informe Técnico de 11 de febrero de 2025 señala que “La actuación de mejora urbana objeto del presente informe se desarrolla sobre una parcela ocupada por un edificio en estructuras, que, según se dice en el Estudio de Ordenación, conforma una pieza urbana que ha quedado obsoleta y descontextualizada de su entorno, creando una frontera dentro de la propia malla consolidada del barrio y degradando, por su estado de abandono, la configuración del paisaje urbano. Efectivamente, se trata de una edificación cuyas obras se inician a finales de los años 80 del pasado siglo y que, tras varios intentos, se encuentra en estructuras, llevando las obras paralizadas alrededor de 20 años, de lo cual puede concluirse que el uso previsto en la parcela no es el adecuado para el entorno urbano en el que se ubica. Por otra parte, la parcela si sitúa en una zona de alta intensidad residencial, caracterizada por una tipología de bloques en altura, posicionándose como elemento de transición hacia la gran manzana de equipamientos con fachada a la avenida de Kansas City (...) Así mismo, a la vista de

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXmlg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	9/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXmlg==		



la tipología propuesta en el Estudio de Ordenación, que se considera adecuada al entorno urbano inmediato y de la cesión de suelos para Espacios Libres, se puede determinar que la actuación de mejora urbana propuesta es congruente con los objetivos del vigente PGOU".= II.- En cuanto al cumplimiento de los deberes de cesión previstos en el artículo 28 LISTA destacamos:= 1º La entrega al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio público de suelo, de la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, se materializa en la entrega de 2.557,44 Uas., a las que corresponden 985,98 m², según informe de 25 de abril de 2025 del Servicio de Patrimonio de Suelo y Concesiones, de superficie destinada a uso residencial.= 2º Respecto de la entrega al Ayuntamiento del suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, se observa una singular circunstancia. Según el primer Estudio de Ordenación presentado, e informado favorablemente por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, corresponden las siguientes cesiones: Sistema General EL 4.153,02 m²/EL +EQ Sistema Local 2.627,88 m²/Total 6.780,90 m² En cambio el Estudio de Ordenación presentado propone la cesión de 7.564 m² de suelo para Espacios Libres, justificando que de esta manera no sólo se mantiene, sino que se mejora el nivel dotacional de la zona, a fin de resolver el déficit de espacios libres en el Distrito Nervión-San Pablo. Es decir, se propone una cesión superior a la exigida para mejorar la dotación de espacios libres que, según se acredita, resultan necesarios para el barrio. Esta perspectiva cambia radicalmente en el segundo Estudio de Ordenación presentado, sin que se justifique bien este cambio en los informes obrantes en el expediente. Ahora se propone una reserva de 5.119,92 m², lo que provoca un déficit de 1.660,98 m² sobre la superficie dotacional que resulta necesaria, que se compensa con la entrega de superficie edificada destinada a aparcamiento bajo rasante. Es decir, se sustituye dotación/espacio libre por aparcamientos bajo rasante, que es un bien inmueble que, salvo para su enajenación, difícilmente cumple fines del patrimonio municipal de suelo. Como señala el segundo apartado del artículo 28, b) LISTA este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente. Esta imposibilidad de materialización debe estar debidamente justificada ya que se trata de una excepción a la norma y, en consecuencia, de aplicación restrictiva. = III.- Constan en el expediente los informes sectoriales preceptivos, el cumplimiento del trámite de información pública y la respuesta favorable de los distintos Servicios a la subsanación de las deficiencias previamente advertidas. La competencia para la aprobación definitiva corresponde al Pleno conforme al artículo 123.1.i) Ley 7/1985, de 2 de abril, sin que sea exigible mayoría cualificada. EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO".= En consecuencia, se han emitido informes por el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones y por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 12 de enero de 2026, con objeto de completar lo exigido por la Secretaria General. A continuación, se da traslado literal de los citados informes: = "Informe del Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones: = Estudio de Ordenación de la parcela situada en C/ JERUSALÉN, presentado por RUSTICANA REAL, SL con fecha 3 de abril de 2025. = En relación con la petición de informe solicitada con fecha 11 de diciembre de 2025 por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, a la vista del informe jurídico emitido por el

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	10/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==		



Secretario del Pleno con fecha 11 de diciembre de 2025, en cuanto es competencia de este Servicio, se emite el siguiente= INFORME = El citado informe jurídico de 11 de diciembre de 2025 destaca en el ordinal 2º de su apartado II, respecto de la entrega al Ayuntamiento de suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales una singular circunstancia.= Y esa singular circunstancia consiste en (i) que no se justifica en el expediente el cambio que se produce en el segundo documento de Estudio de Ordenación presentado respecto del primero, pues se propone en este segundo documento una reserva para dotaciones de 5.119,92 m2, que genera un déficit de 1.660,98m2 sobre la dotación necesaria (calculada en 6.780,90m2); (ii) que se sustituye dotación/espacio libre por aparcamientos bajo rasante que, salvo para su enajenación, difícilmente cumple fines del patrimonio municipal del suelo y (iii) que es necesario justificar la imposibilidad de materialización de las cesiones, para que se puedan sustituir por entrega de superficie edificada u otras formas de cumplimiento del deber de cesión del art. 28. b) de la LISTA. = En lo que a las competencias de este Servicio se refiere, es objeto de este informe la consideración expresada en el apartado (ii) anterior, relativa a la posibilidad de sustitución de suelo para dotación/espacio libre por aparcamientos bajo rasante. = Sobre esa consideración ya se pronunció esta Unidad en el informe emitido con fecha 25 de abril de 2025 en este mismo expediente. Concretamente en el apartado D del citado informe, *Consideraciones de carácter jurídico sobre la viabilidad de sustitución parcial del deber de entregar suelo reservado para sistemas generales o locales por aprovechamiento lucrativo*, cuyo contenido se da aquí por enteramente reproducido. = No obstante, a modo de resumen, se ha de traer a colación que (i) se concluyó la viabilidad jurídica de tal sustitución parcial con fundamento en los arts.18.2.b) del TRLSU; arts. 28, a) y b), 128 y 129.2 de la LISTA; arts. 49.2. a) y b), 49.3,168, 250, 251 y 272.1 del RGLISTA y se afirmó (ii) que “Una interpretación literal de la norma [se refiere al art. 49. 2 c) y 3 del RGLISTA] (y de las reglas del art. 251 del RGLISTA) que conduzca a concluir que no es posible la sustitución del deber de cesión por la entrega de terrenos destinados a dotaciones por aprovechamiento lucrativo (terrenos y construcciones lucrativos) por valor equivalente, que se destinará a los fines de obtención de suelo para las dotaciones y/o a la ejecución de las mismas (ya sea con el producto de su propia venta o ya sea por metálico disponible del PMS por otras ventas que pueda aplicarse a esos mismos fines) y que, por el contrario, sería posible la sustitución por equivalente en metálico colocaría a la misma en una situación clara de *ultra vires*, dada su naturaleza de norma reglamentaria de desarrollo de la LISTA y por aplicación del principio de jerarquía normativa. Siendo más coherente y congruente concluir que lo sustantivo del precepto es que, cualquiera que sea la forma de sustitución del deber, el bien que se obtenga entra a formar parte del patrimonio público de suelo y que queda afecto a la finalidad concreta de destinarse a la obtención de suelo para dotaciones o para la ejecución de estas.= Por otra parte, la proposición normativa del citado art. 49 del RGLISTA, como se puede comprobar, no se encuentra formulada en términos de prohibición de sustitución que no sea la consistente en el valor en metálico. Es más, si fuese esa la voluntad del precepto, bastaría con atribuirles la naturaleza de ingreso afectado (en términos de la ley de haciendas locales) y no “mezclarlos” con los ingresos de los patrimonios públicos de suelo. Pero la norma no lo ha querido así, ha querido que esa sustitución se integre en el patrimonio público de suelo”. = En definitiva, se viene a coincidir con el informe del Secretario del Pleno, en tanto en cuanto por la vía de la enajenación –de los bienes cedidos o de otros por valor

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	11/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==		



equivalente-, puede cumplirse la finalidad a la que quedarán afectos los bienes que se obtengan por la sustitución parcial del deber de cesión, que quedarán integrados en el PMS.= En Sevilla, en la fecha de la firma electrónica.= EL SUBJEFE DE SERVICIO = Fdo.: Francisco Manuel López Sánchez=VºBº= EL JEFE DEL SERVICIO = Fdo.: Andrés Salazar Leo". = "Informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico: = En relación al informe del Secretario General del Pleno de 11 de diciembre de 2025 al Estudio de Ordenación de la parcela situada en C/ Jerusalén 15, en lo que es competencia de este Servicio de Planeamiento, se informa lo siguiente: = Durante la tramitación del citado Estudio de Ordenación se han presentado dos propuestas de actuación diferentes en cuanto a la disposición de suelo para dotaciones, en concreto para Espacios Libres. En la primera de ellas, se proponía la cesión de 7.564 m2 de suelo, correspondientes a la superficie de la parcela detrayendo la ocupada por dos edificaciones en altura. En la segunda, se disponen 4.530,90 m2 como Espacio Libre público, destinando el resto a superficie libre de parcela, siendo ésta la solución que fue aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de mayo de 2025 y que se propone elevar a Pleno de cara a su aprobación definitiva. Y ello al considerar que esta segunda opción responde en mayor medida a los criterios de ordenación que debe regir toda actuación urbanística y a los establecidos en el vigente PGOU.= Por tal motivo, ahora, en la parcela objeto del Estudio de Ordenación se disponen dos edificaciones en altura en consonancia con los tipos edificatorios que conforman el entorno, resultando unos espacios no edificados alrededor de las mismas de distintas características dimensionales y con distintas connotaciones. Mientras que en la primera opción citada todo el espacio no edificado tenía la misma consideración de Espacio Libre, en la segunda, se confiere un tratamiento distinto atendiendo a sus diferentes características, es decir, 4.530,90 m2 son destinados a espacio libre de dominio y uso público y el resto a espacio libre privado de parcela, respondiendo, de esta manera, al carácter mayoritario que debe tener la calificación de edificación abierta. = Además se considera más adecuado, desde el punto de vista compositivo, la ordenación propuesta en el Estudio de Ordenación aprobado inicialmente, al enfatizarse el espacio central que estructura la ordenación, no sólo de la propia parcela, sino de todo el ámbito, y configurarse como un importante elemento de conexión directa, visual, peatonal e incluso paisajística entre el suelo residencial y la gran manzana de equipamientos y Espacios Libres situada al norte de la parcela, reforzando este carácter el espacio libre con frente a la calle Jerusalén que confluye hacia el citado espacio central. Por el contrario, los espacios laterales son de menor entidad respondiendo, en cuanto a dimensión y disposición, a un espacio libre vinculado a la parcela de la edificación.= Es por ello que, en la ordenación propuesta finalmente los citados espacios libres tienen distinta consideración, por lo que se califican de distinta manera, uno de dominio y uso público y el otro de espacio libre privado vinculado a la parcela edificatoria, potenciándose, de esta forma, el carácter estructurante del espacio libre de dominio y uso público establecido en la segunda opción. = Sevilla, en la fecha abajo indicada = EL JEFE DEL SERVICIO = Fdo.: Carlos Flores de Santis = Vº Bº = EL DIRECTOR TÉCNICO = Fdo.: Jorge Almazán Fernández de Bobadilla". = En consecuencia, procede elevar el expediente al Pleno Municipal en orden a su aprobación definitiva. = Una vez aprobado el Estudio de Ordenación por el Pleno Municipal, se procederá a la necesaria publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, previo depósito del instrumento de ordenación en los registros municipal y autonómico, de conformidad con lo previsto en

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	12/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==		





los arts. 82 y 83 de la LISTA.= Consta en el expediente informe del Sr. Secretario General del Pleno, con arreglo a lo dispuesto en los arts. 3.3.7º del R.D. 128/2018 de 16 de marzo y 122.5.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.= Conforme a lo acordado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, el Teniente de Alcalde que suscribe, Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio y Vivienda, en uso de las facultades que se le confieren, por Resolución de la Alcaldía nº 921, de 30 de septiembre de 2024, eleva al Excmo. Ayuntamiento Pleno la presente propuesta para la adopción del siguiente = **ACUERDO:** = **PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Ordenación de la parcela situada en C/ Jerusalén nº 15, promovido por RUSTICANA REAL ESTATE, S.L.= **SEGUNDO.-** De conformidad con lo establecido en el art. 28.a) de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, ordenar el cumplimiento de los deberes urbanísticos que comporta la ejecución del Estudio de Ordenación, con arreglo a la Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) que se tramiten en el municipio de Sevilla, emitida por el Sr. Gerente de Urbanismo y Medio Ambiente el 17 de diciembre de 2024 y publicada en el BOP nº 17, de fecha 27 de enero de 2025. = **TERCERO.-** En cumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 110 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, depositar e inscribir el Estudio de Ordenación en los registros autonómico y municipal establecidos en el art. 82 de la Ley, con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. = **CUARTO.-** Conforme a lo previsto en el art. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, art. 110.2 de su Reglamento General y art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, previo cumplimiento de lo exigido en el dispositivo que antecede. = No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado.= Sevilla, en la fecha abajo indicada = EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, PROTECCIÓN AMBIENTAL, PATRIMONIO Y VIVIENDA.= Fdo.: Juan de la Rosa Bonsón”.

De conformidad con lo establecido en el art. 110.2 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, se hace constar que el instrumento de ordenación urbanística ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos con el nº 4/2026 con fecha 26 de febrero de 2026 así como en el Registro Autonómico con el nº 10.828 con fecha 3 de marzo de 2026 y que el mismo podrá consultarse en la página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

Contra el acto anteriormente expresado, definitivo en vía administrativa, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la presente publicación, según lo previsto en el art. 114 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXmlg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	13/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXmlg==		



Administrativo Común de las Administraciones Públicas y art. 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.

También podrá utilizar, no obstante, otros recursos si lo estima oportuno.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Enrique Flores Domínguez

Código Seguro De Verificación	U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Diaz Arroyo	Firmado	18/03/2026 11:15:08
Observaciones		Página	14/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U4crkQBewOkmcp5wJmXm1g==		

