ESTUDIO DE ORDENACIÓN
DE LA PARCELA SITUADA EN CARRETERA SU EMINENCIA, 10
(Parcela “A” de la UE-1 del PERI SU-7)
SEVILLA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		

1. ANEXOS 3

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		

1.- ANEXOS

CONSEJERÍA DE FOMENTO

Junta de Andalucía

Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda
Delegación Territorial en Sevilla

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO Y DE LA OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN RELACIÓN CON MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO GENERAL	
EXPEDIENTE	TIP/2024/000429
ASUNTO	Estudio de ordenación de la parcela "A" de la UE-1 del PERI SU-7 en Carretera Su Eminencia nº10
MUNICIPIO	Sevilla

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Objeto y alcance del informe

El presente informe se emite de conformidad con lo establecido en los artículos 75.2.b) y 78.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y por los artículos 105 y 107 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, los cuales regulan el informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

El objeto del informe es el control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y del cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación, así como la valoración de la incidencia de la actuación sobre los intereses supralocales que pudieran verse afectados, conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Ley.

Tiene carácter preceptivo en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, siendo vinculante en los supuestos tasados en el artículo 75.2 b) de la LISTA (artículo 107.2 del Reglamento), entre ellos en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general.

Su emisión corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, específicamente, a la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente, en virtud del artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

La solicitud del informe se realiza tras la aprobación inicial del instrumento y el plazo para emitirlo es de 3 meses, a contar desde el día siguiente a la presentación de la documentación anterior en el registro del órgano competente.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA JOSE JUAREZ MARTIN	FECHA	01/08/2024
	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR		
	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA		
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ9937X7JK47DDKQTHWWY594ZY	PÁGINA	1/11

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		

1.2. Antecedentes

El planeamiento general vigente en el municipio de Sevilla está integrado por el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente el 19 de julio de 2006, y las diferentes modificaciones que sobre el mismo se han aprobado. Entre los denominados ámbitos de planeamiento incorporado previstos por el PGOU figura el denominado "API-DBP-01 Cuartel Su Eminencia", correspondiente al Plan Especial PERI-SU-7, formulado en desarrollo del Plan General de 1987 y aprobado definitivamente el 26/04/2004 (posteriormente modificado en 2015). El ámbito se encuentra en la actualidad totalmente urbanizado.

El 08/03/2024 la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla aprobó inicialmente el "Estudio de Ordenación de la parcela situada en Carretera Su Eminencia, 10 (Parcela "A" de la UE-1 del PERI SU-7}", el cual fue recibido debidamente diligenciado por esta Delegación Territorial el 03/05/2024 junto con la solicitud de emisión de informe por parte de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 78.4 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Previamente a la aprobación inicial del instrumento y a petición del Ayuntamiento, la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul emitió, el 31/07/2023, pronunciamiento expreso en el que declaraba que el Estudio de Ordenación no se encontraba sometido a Evaluación Ambiental Estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 40.5.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

1.3. Legislación aplicable

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), modificada por el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre.
- Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobada por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (RGLISTA).

2. VALORACIÓN

2.1. Objeto, alcance y documentación del Estudio de Ordenación

I. El Estudio de ordenación presentado tiene por objeto el cambio de calificación y el aumento de la edificabilidad de la parcela de suelo urbano sita en Carretera de Su Eminencia n.º 10, calificada en su totalidad como residencial ("zona de edificación especial") por el PERI SU-7, con una edificabilidad asignada de 1.100 m2c. De acuerdo con la nueva ordenación, el ámbito delimitado queda dividido en dos zonas (véase esquema gráfico adjunto):

- La situada al norte, en colindancia con la Carretera Su Eminencia", a la que se le asigna la calificación de "Servicios terciarios en edificación compacta" y una edificabilidad de 8.917,24 m2t.
- Y la ubicada al sur, coincidente con unos jardines existentes protegidos por el Plan especial, que se destina al sistema local de espacios libres y zonas verdes.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA JOSE JUAREZ MARTIN	FECHA	01/08/2024	
	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR			
	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA			
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ9937X7JK47DDKQTHWWY594ZY	PÁGINA	2/11	

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		

Se pretende con ello, según reza en la Memoria de ordenación (apartado 3.2), satisfacer las necesidades de la población de la zona y contribuir a la diversificación funcional de la ciudad a través de la implementación de nuevos usos terciarios, mejorar la imagen urbana mediante una tipología edificatoria más acorde a las del entorno, y favorecer la viabilidad económica de la actuación.

Las condiciones de ordenación de la zona de "Servicios terciarios en edificación compacta" se realiza por remisión a la regulación establecida para la misma por el PGOU en sus Normas urbanísticas (artículo 12.12.1 y siguientes). La altura máxima se fija en 4 plantas y la edificabilidad, como hemos indicado, en 8.917,24 m2t, lo cual supone un incremento del 810,6 % respecto de los 1.100 m2t asignados por el plan vigente. El uso principal es el de "Servicios terciarios" en todas las categorías previstas en las Normas del PGOU de Sevilla. Como usos compatibles se permiten todos los previstos en el artículo 12.12.2 de dichas Normas.

La dotación de sistemas locales asociada a la nueva edificabilidad lucrativa se determina tomando como referencia las reservas establecidas en el PGOU de 1987 para el ámbito del PERI SU-7. La superficie resultante se destina exclusivamente al Sistema local de espacios libres, del cual no se prevé su urbanización. Tampoco se prevé ninguna reserva de terrenos para sistemas generales.

Para las cesiones de terrenos en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías se propone la sustitución en metálico.

Ordenación propuesta



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA JOSE JUAREZ MARTIN	FECHA	01/08/2024
	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR		
	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA		
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ9937X7JK47DDKQTHWWY594ZY	PÁGINA	3/11

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		

Cuadro comparativo

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE				
Usos	**Superficie** M^2s	**Índice edificabilidad** M^2t/M^2s	**Edificabilidad** M^2t	**Altura**
Residencial	**5.764**	**0.19**	**1.100**	PB+1+Áticc
PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDENACION				
Uso	**Superficie** M^2s	**Índice edificabilidad** M^2t/M^2s	**Edificabilidad** M^2t	**Altura**
Servicios Terciarios (ST-C)	**3.669,23**	**2,43**	**8.917,24**	PB+3
Zona Verde (ZV)	**2.094,77**	**-**	**-**	-

II. Documentalmente, la modificación se compone de:

- Memoria, compuesta por:
  - Introducción
  - Memoria informativa y de diagnóstico
  - Memoria de participación
  - Memoria de Ordenación.
- Ordenanzas urbanísticas.
- Anexo de acreditación de la propiedad.
- Planos de Información, Ordenación y Volumetrías.
- Resumen ejecutivo.

2.2. Caracterización básica del ámbito

El ámbito de la actuación se circunscribe a parcela sita en el nº10 de la Carretera de Su Eminencia (esquina con calle Guadalmellato), correspondiente a la parcela catastral 6686002TG3368N0001FE.

Consta de una superficie de 5.764 m^2 según el Estudio y en la actualidad se encuentra sin edificar. En su tercio sur presenta un jardín en mal estado, protegido por el Plan Especial. Los viarios perimetrales de la parcela, al igual que el resto del ámbito del PERI, se encuentran totalmente urbanizados.

La parcela está calificada con el uso global residencial y con el uso pormenorizado residencial "Zona de Edificación Especial" según la ordenación vigente.

2.3. Valoración de la incidencia supralocal de la innovación y de su adecuación a la planificación territorial.

I. Marco normativo:

De acuerdo con el apartado 1 del artículo 2 de la LISTA, la valoración de la incidencia territorial de las determinaciones y su coherencia con la planificación territorial vigente, se centra en las determinaciones que afecten al sistema de asentamientos, las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes, las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones, los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal, las actividades eco-

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA JOSE JUAREZ MARTIN	FECHA	01/08/2024
	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR		
	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA		
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ9937X7JK47DDKQTHWWY594ZY	PÁGINA	4/11

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		

nómicas de interés supralocal y el uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, debiendo tomarse como referencia normativa, en este caso, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, del Consejo de Gobierno.

II. Análisis de la incidencia territorial:

El objeto del Estudio de Ordenación es proporcionar una nueva ordenación a la parcela "A", perteneciente al ámbito del PERI indicado, modificando la calificación asignada a la misma y dividiéndola en dos zonas, una destinada a servicios terciarios y otra dedicada a espacios verdes. La actuación de mejora urbana se limita al ámbito concreto del área homogénea citada, sin afectar a suelos fuera de su delimitación y sin que se produzca una alteración en la configuración de los viales ni en las redes básicas de servicios urbanos existentes. La propuesta dada por el documento urbanístico no comporta la realización de obras de reforma o renovación de la urbanización. Los viarios de acceso a la parcela se encuentran completamente urbanizados, y según el documento, cuentan aparentemente con todas las infraestructuras y servicios urbanos necesarios para dar viabilidad a la actuación.

Analizada la propuesta, se considera que las determinaciones contenidas en el Estudio de Ordenación no tienen incidencia territorial.

2.4. Adecuación a la normativa urbanística

I. Justificación de la actuación y del instrumento de ordenación urbanística elegido:

Como se ha expuesto, la actuación propuesta tiene por objeto el cambio de la calificación y el aumento de la edificabilidad (en un 810,6 % respecto de la vigente) en la parcela de suelo urbano sita en el nº10 de la Carretera de Su Eminencia. Las nuevas condiciones de ordenación comportan un incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito afectado y la necesidad de nuevas dotaciones, por lo que la actuación prevista, que no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización, constituye una actuación de mejora urbana en los términos previstos en los artículos 27 de la LISTA y 47 del RGLISTA.

El área homogénea delimitada se corresponde con la parcela A del PERI-SU-7 "Cuartel de Su Eminencia", ámbito de planeamiento incorporado por el PGOU de Sevilla como suelo urbano no consolidado (API-DBP-01) que, tras su urbanización, pasó a tener la categoría de suelo urbano consolidado en virtud del artículo 45.1.c) de la Ley /2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía (actualmente en artículo 13.1.c) LISTA).

La mejora que la actuación comporta para la ciudad existente se justifica en el apartado 1.4.3 de la Memoria de ordenación. En este se alega que la nueva ordenación, mediante la implementación de nuevos usos terciarios, contribuye a la diversificación funcional de la ciudad y permite atender la demanda de este tipo de servicios por parte de la población del entorno, la cual, en la actualidad se ve obligada a desplazarse para atender sus necesidades mas primarias. Asimismo, se alega la incidencia que la actuación tiene en la mejora del paisaje, al propiciar una ordenación de la parcela en consonancia con las parcelas del entorno, ocupadas por edificaciones hasta seis plantas de altura, así como el cierre del "vacío urbano" que, según el Estudio, constituye la parcela en cuestión. Finalmente, se argumenta que la ordenación planteada favorece la viabilidad económica de la actuación.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA JOSE JUAREZ MARTIN	FECHA	01/08/2024
	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR		
	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA		
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ9937X7JK47DDKQTHWWY594ZY	PÁGINA	5/11

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		

Por otro lado, la innovación propuesta no supone, por su naturaleza y alcance, un cambio en el modelo general de ordenación establecido, por lo que queda justificado el carácter de modificación que se le atribuye (artículo 86 de la LISTA) y, en consecuencia, su compatibilidad con la Disposición transitoria segunda (apartados segundo y tercero) de la Ley, la cual habilita la realización de este tipo de innovaciones y permite la realización de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Urbana o Plan básico de ordenación municipal.

La delimitación, ordenación detallada y programación de la actuación de mejora urbana se lleva a cabo mediante el correspondiente Estudio de ordenación sin propuesta de delimitación previa, de conformidad con la lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera (apartado 1º) del RGLISTA y los artículos 69 de la LISTA y 92 del RGLISTA.

Consideraciones a este apartado:

De acuerdo con el artículo 27 de la LISTA, las actuaciones de mejora urbana "deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente". No se aprecia que tal extremo quede justificado en la actuación planteada, puesto que del mero cambio de uso o del aumento de la edificabilidad propuestos no pueden inferirse los beneficios sobre la población o sobre la imagen urbana que se alegan. Si bien la actuación se fundamenta en las posibilidades que esta ofrece para satisfacer la demanda de servicios por parte de la población del entorno y para contribuir a la diversificación funcional de la ciudad, lo cierto es que no resulta posible establecer una conexión entre el cumplimiento de tales objetivos y la nueva ordenación, habida cuenta de la amplísima variedad y diversidad de los usos permitidos en la parcela de "servicios terciarios". El alto grado de indeterminación que presenta el Estudio en cuanto a la asignación de usos impide prefigurar los efectos que esta podría tener sobre el bienestar de la población residente o la diversificación (ni siquiera determinar si dichos efectos serían positivos o negativos) y, en consecuencia, no es posible afirmar que la actuación comporta una mejora en este sentido.

Por lo que respecta a la imagen urbana, tampoco queda justificada la conexión que se establece entre la mejora de esta y la necesidad de "cerrar" mediante una fachada del frente a la Carretera de Su Eminencia, habida cuenta del carácter de este viario, conformado en sus laterales por edificaciones de tipología preferentemente aislada y altura variable. En cualquier caso, aún cuando la formación de una fachada en dicho frente fuese aconsejable, tampoco se justifica que para ello sea necesario el incremento de edificabilidad propuesto.

Finalmente, no cabe invocarse el argumento de la "viabilidad económica" como justificante de una mejora de la ciudad sin la concurrencia de algún otro motivo de interés general o, dicho de otro modo, sin su vinculación a una actividad concreta que real y efectivamente comporte un mejora en este sentido, y que a su vez permita evaluar sobre una base objetiva la viabilidad o inviabilidad económica de la ordenación vigente y la prevista.

En definitiva, se considera que la ordenación propuesta no garantiza ninguna de las mejoras alegadas y que, por consiguiente, la actuación carece del fundamento exigido por el artículo arriba citado.

II. Sin perjuicio de la necesidad de justificar la procedencia de la actuación en los términos indicados en el punto anterior, a continuación se relacionan las consideraciones que arroja el análisis del Estudio de ordenación presentado respecto de las restantes condiciones materiales (determinaciones) y documentales establecidas en la legislación citada en el apartado 1.3.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA JOSE JUAREZ MARTIN	FECHA	01/08/2024
	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR		
	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA		
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ9937X7JK47DDKQTHWWY594ZY	PÁGINA	6/11

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		

A) Consideraciones en relación con las determinaciones del Estudio de ordenación:

1.º Del uso y la edificabilidad asignados al área homogénea resulta un aprovechamiento objetivo en términos absolutos de 8.917 UAS (edificabilidad x coef. Homog. uso servicios terciarios = 8.917 m2t x 1,00) y en términos relativos de 1,547 UAS/m2s (aprovechamiento objetivo absoluto/superficie del AH = 8.817 UAS/5.764 m2s), lo cual supone un incremento del 235 % sobre el aprovechamiento medio atribuido al ámbito de planeamiento incorporado del PGOU de Sevilla API-DBP-01 "Cuartel Su Eminencia", del que formaba parte el nuevo ámbito delimitado.

De conformidad con lo previsto en el artículo 135 del RGLISTA, deberá asegurarse el equilibrio de las cargas en función del aprovechamiento atribuido a la actuación, sobre la base de los criterios de equidistribución que, en su caso, contenga el PGOU de Sevilla o, en defecto de estos, tomando como referencia el aprovechamiento y las cargas atribuidos por el Plan General para otras actuaciones de similares características, preferentemente en el área en el que se integra la actuación (Distrito Bellavista-Palmera).

2.º En el Estudio de ordenación se establecen las reservas de terrenos para dotaciones locales tomando como referencia el ámbito del PERI SU-7 y el nivel dotacional que correspondería a las reservas establecidas en el PGOU de 1987, destinándose la superficie resultante exclusivamente al Sistema local de espacios libres. Con destino a Sistemas Generales no se establece ninguna reserva.

Deberá justificarse que los terrenos dotacionales previstos responde realmente a la "demanda de la ciudadanía" (arts. 61.1 LISTA; 82.1 RGLISTA), para lo cual será necesario que se analicen las necesidades de la población, tanto existente como futura, afectada por la actuación y los déficits dotacionales detectados en el ámbito que razonadamente se tome como referencia.

En cualquier caso, deberá comprobarse que la reserva que finalmente se establezca para dotaciones locales no sea inferior a la que resultaría de aplicar el "nivel dotacional existente" de la zona de suelo urbano en que se integra la actuación (PERI SU-7), de conformidad con el apartado 1 de la Disposición transitoria tercera del RGLISTA tras su modificación por 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.

3.º Sin perjuicio de lo expresado en el punto anterior, y si finalmente procediese alguna reserva destinada al sistema local de espacios libres, deberán tenerse en cuenta las siguientes observaciones:

a) De conformidad con el artículo 78.2 del RGLISTA, el Estudio de ordenación deberá incluir entre sus determinaciones:

i. Los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su urbanización y, en su caso, la reserva de las parcelas asociadas a dichas redes y servicios, de conformidad con el art. 78.2 c3º) y d) del RGLISTA.

ii. La normativa de urbanización que regule las condiciones mínimas de urbanización del espacio libre, bien directamente o por remisión a las del PGOU (art. 78.2.h RGLISTA).

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA JOSE JUAREZ MARTIN	FECHA	01/08/2024	
	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR			
	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA			
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ			
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ9937X7JK47DDKQTHWWY594ZY	PÁGINA	7/11	

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		

b) En cumplimiento del artículo 49.1 del RGLISTA, la entrega del suelo correspondiente a dicha reserva deberá realizarse libre de cargas y urbanizada, por lo que los gastos de urbanización correspondientes serán imputables en todo caso al promotor de la actuación, extremos que deberán quedar expresamente recogidos en la Memoria de gestión y en la Normativa del Estudio de ordenación. La estimación de los costes asociados a dichas obras deberán figurar en el Estudio de viabilidad económica y se realizará en coherencia con la definición de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos necesarios (alumbrado, abastecimiento y riego, saneamiento, etc.) y de las demás condiciones de urbanización que se hayan previsto de conformidad con el artículo 78.1 d) y h) del RGLISTA.

4.º En la regulación de los usos del suelo (art. 78.2.f RGLISTA) deberá especificarse si los usos permitidos en el subsuelo están vinculados en su totalidad a los desarrollados sobre rasante (a fin de satisfacer la dotación necesaria de aparcamientos y de instalaciones), o si por el contrario se permite una utilización diferenciada mediante usos lucrativos (aparcamientos no vinculados, etc.) de parte de la superficie edificable asignada bajo rasante.

Si se optase por esta segunda posibilidad, la superficie edificable asociada a tales usos lucrativos deberá cuantificarse e incluirse en el cálculo del aprovechamiento urbanístico a los efectos de equidistribución y por consiguiente de cesión de aprovechamiento (arts. 93 LISTA; 135 RGLISTA), lo cual deberá quedar reflejado en tanto en la Memoria de gestión y ejecución como en la Normativa urbanística.

5.º En relación con las determinaciones de ejecución y equidistribución, además de las ya mencionados en los apartados anteriores, el Estudio de ordenación deberá incluir:

a) De conformidad con los artículos 49.3 y 17.6.1º del RGLISTA, la valoración de los terrenos correspondientes al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico cuya entrega pretende sustituirse por su equivalente en metálico, que deberá asegurar la la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas, y se realizará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal. Requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

b) La programación de las actuaciones, con expresión del plazo para la ejecución la edificación, así como, de la urbanización a través del correspondiente plan de etapas.

B) Consideraciones en relación con la documentación del Estudio de ordenación:

De conformidad con el artículo 92 y, por remisión de este, con los artículos 90 y 85 del RGLISTA, la documentación del Estudio de ordenación deberá completarse con los siguientes contenidos:

1.º En la Memoria de información y diagnóstico, sendos apartados de "Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial" de "Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial", en los que se especifiquen las afecciones identificadas o, en su caso, se concluya que el ámbito no se encuentra afectado por las mismas. (RGLISTA 85.1.a.1º)

2.º En la Memoria de ordenación:

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA JOSE JUAREZ MARTIN	FECHA	01/08/2024
	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR		
	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA		
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ9937X7JK47DDKQTHWWY594ZY	PÁGINA	8/11

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		

a) Un apartado de "Análisis de las alternativas de ordenación contempladas", donde se valoren las alternativas consideradas y se justifique la opción finalmente elegida.

b) Dentro de la "Justificación de los criterios de sostenibilidad" (apartado 1.4.5 de la Memoria), 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 artículo 4.2.f) de la LISTA (Principio de viabilidad económica).

c) Un apartado de "Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial", donde se valore el alcance de dicha incidencia o, en su caso, se justifique su inexistencia.

3.º En la Memoria de gestión y ejecución:

a) Un informe de sostenibilidad económica con el contenido establecido en el artículo 85.3.a) del RGLISTA, para la valoración de la repercusión en las arcas públicas del mantenimiento por la Administración del espacio libre público previsto (art. 22.4 TRLSRU; art. 85.1.4º RGLISTA).

b) Una memoria de viabilidad económica con el contenido previsto en el artículo 85.3.b) del RGLISTA, para la valoración de la rentabilidad económica de la actuación, de acuerdo con los beneficios y las cargas estimados (art. 22.5 TRLSRU; art. 92.3.c.1º RGLISTA).

c) La programación de las actuaciones, con los plazos máximos para la ejecución de la urbanización (espacio libre) y la edificación (arts. 92.3 RGLISTA).

d) El plan de etapas de las obras de urbanización del espacio libre (arts. 92.3 RGLISTA).

e) En el apartado 1.4.6.b) "Justificación del cumplimiento de los deberes legales de las actuaciones de mejora", deberá especificarse la forma en que se pretenden sustituir la entrega de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generas por la actuación, e incluirse la valoración de la sustitución prevista a la que nos hemos referido en el punto A) 5º a) anterior.

4.º En la normativa urbanística:

a) La normativa de urbanización aplicable a la urbanización del espacio libre, que podrá hacerse por remisión a los artículos correspondientes de la normativa del PGOU.

b) Los plazos máximos para la ejecución de la urbanización (espacio libre) y la edificación (art.85.1.b RGLISTA)

c) Las previsiones de ejecución que, sin perjuicio de las que figuren en la Memoria de gestión y ejecución, como mínimo incluirán:

- El aprovechamiento urbanístico objetivo preexistente y el incremento que este experimenta con la actuación propuesta.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA JOSE JUAREZ MARTIN	FECHA	01/08/2024
	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR		
	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA		
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ9937X7JK47DDKQTHWWY594ZY	PÁGINA	9/11

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		

- La forma y condiciones en la que se prevé dar cumplimiento a la entrega de suelo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación.

- Los gastos de urbanización imputables a la actuación, entre los que, en todo caso, deberán figurar los correspondientes a la urbanización del espacio libre.

5.º En la cartografía de información, la expresión gráfica de las alternativas de ordenación consideradas.

6.º En la cartografía de ordenación, los esquemas gráficos relativos a los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios técnicos necesarios para la urbanización del espacio libre y, en su caso, la reserva de las parcelas asociadas a dichas redes y servicios, de conformidad con el art. 78.2 c3º) y d) del RGLISTA.

2.5. Adecuación al planeamiento general

El Estudio de Ordenación propuesto no altera la clasificación de los terrenos ni las restantes determinaciones de la ordenación general del PGOU, ni contraviene los límites y condiciones previstas por estas para su desarrollo de acuerdo con el marco legal vigente.

Asimismo, los cambios introducidos por el Estudio están referidos exclusivamente al área homogénea delimitada, sin que en ningún caso supongan la alteración, directa o indirecta, de parámetros urbanísticos establecidos por la ordenación vigente para ámbitos externos a dicha área.

3. CONCLUSIONES

Sobre la base de lo expuesto en los apartados anteriores, se concluye que para la adecuación del Estudio de ordenación presentado a la normativa territorial y urbanística, se deberá:

a) Justificar la mejora que para la ciudad existente comporta la actuación que finalmente se proponga, de conformidad con lo indicado en el punto I del apartado 2.4 y

b) Sin perjuicio de el punto a) y para la actuación que en su caso proceda, cumplimentarse el Estudio teniendo en cuenta las consideraciones indicadas en el punto II del apartado 2.4.

El informe se emite con carácter preceptivo no vinculante y a los solos efectos de las competencias establecidas por los artículos 75.2.b) y 78.4 de de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, con independencia y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones que procedan por parte de esta Delegación Territorial en virtud de las competencias atribuidas a la misma por la legislación vigente, así como de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA JOSE JUAREZ MARTIN	FECHA	01/08/2024
	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR		
	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA		
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ9937X7JK47DDKQTHWWY594ZY	PÁGINA	10/11

Aprobado definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		

TITULADO SUPERIOR

Fdo: Alberto Rodríguez López

LA JEFA DE LA OFICINA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo: M. Isabel Ramírez Senra

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Fdo: Sergio Estévez Salazar

A los efectos establecidos por los artículos 13.2.b) y 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, doy la conformidad al informe técnico que antecede sobre el documento "Estudio de ordenación de la parcela "A" de la UE-1 del PERI-SU-7 situada en Carretera Su Eminencia n.º 10 de Sevilla".

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo. Francisco de Paula José Juárez Martín

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	FRANCISCO DE PAULA JOSE JUAREZ MARTIN	FECHA	01/08/2024
	SERGIO ESTEVEZ SALAZAR		
	MARIA ISABEL RAMIREZ SENRA		
	ALBERTO RODRIGUEZ LOPEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ9937X7JK47DDKQTHWWY594ZY	PÁGINA	11/11

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 12:20:40
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gQ+zNEt2TJ+WD1poAk6l4w==		

Código Seguro De Verificación	DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:16
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/DoQld54MMkxXhEMSOCSdig==		