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	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	1/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	1/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

1.- MEMORIA..... 3

1.4 MEMORIA DE ORDENACIÓN.....3
1.4.1 Delimitación de la actuación de mejora urbana.....3
1.4.2 Objetivos de la actuación de mejora urbana.....3
1.4.3 Justificación de la actuación de mejora urbana..... 4
a) Alcance
b) Incidencia en la mejora de la ciudad existente
c) Mejora de la imagen urbana
1.4.4 Análisis afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial 9
1.4.5 Deberes de la actuación de mejora urbana.....12
1.4.6 Ordenación detallada del ámbito.....16
1.4.7 Justificación de los criterios de sostenibilidad, de las reservas y estándares dotacionales.....17
1.4.8 Memoria de gestión y ejecución.....18
a) Justificacióncumplimiento deberes derivados de la actuación
b) Plan de etapas

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	2/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	2/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

1.4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1.4.1.-Delimitación de la actuación de mejora urbana.

El ámbito de la actuación de mejora urbana se corresponde con la Parcela "A" de la UE-1 del PERI SU-7 “Su Eminencia” calificada como Residencial que conforma la esquina de la calle Su Eminencia con la calle Guadalmellato y está delimitado por los siguientes linderos:

- Al Norte, vía de servicio de calle Su Eminencia denominada calle Pepe Marchena
- Al Oeste, calle Guadalmellato y IES Heliópolis
- Al Sur y Este, complejo de B+5 plantas

La superficie de la parcela es de 5.764 m2

En la documentación gráfica que acompaña a este documento se identifica el ámbito de la actuación en el marco de la estructura urbanística de la ciudad.

1.4.2.- Objetivos de la actuación de mejora urbana

Teniendo en cuenta la situación actual del solar, el objeto del Estudio de Ordenación es establecer una nueva ordenación de la parcela acorde al entorno y que contribuya a la conformación de la imagen urbana, siendo los principales objetivos de la actuación los siguientes:

En primer lugar, se plantea la reordenación del ámbito de actuación completando el desarrollo de este vacío urbano mediante un cambio de uso, aumento de edificabilidad y alturas para la implantación de nuevas dotaciones (**sanitario y residencia de mayores**) para mayor bienestar de la población, a través del Estudio de Ordenación, rehabilitando un espacio libre como jardín que hoy se encuentra en estado de abandono.

Por otro lado, la actuación también persigue la colmatación ordenada de un vacío urbano degradado que ha generado un impacto negativo en el tejido urbano circundante, además de regularizar y organizar el lindero oeste, hoy un aparcamiento caótico e ilegal, que en varias ocasiones han obligado a la propiedad a denunciarlo ante la propia autoridad municipal.

Este vacío se manifiesta como un espacio sin uso, que no solo afecta la estética de la zona, sino que también genera problemas de seguridad, salubridad y convivencia.

Al intervenir en este vacío, se busca restablecer la cohesión y la calidad del entorno urbano, mejorando así la calidad de vida de sus habitantes.

Estos objetivos se consiguen con las siguietes actuaciones:

- Cambio de calificación a Servicios Terciarios en todas sus categorías, clases y tipos tal como se define en el PGOU como usos compatibles (art. 12.2.3 apdo. 4).
- Aumento de la edificabilidad dentro de la ocupación permitida por la envolvente señalada por la GMU para dar viabilidad económica a la futura actuación, dentro de los parámetros anteriores.
- Conservación de especies arbóreas existentes y reconstrucción de la zona verde trasera, con la CESIÓN de suelo como espacio verede público urbanizado.
- Asumir la envolvente máxima de la edificación a instancia de GMU con el retranqueo de 10 m. en el lindero este.
- Reorganización y regularización del lindero oeste.

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	3/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	3/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

1.4.3.-Justificación de la actuación de mejora urbana

Las actuaciones de mejora urbana previstas en la nueva Ley del suelo de Andalucía, LISTA, representan una oportunidad significativa para impulsar mejoras y cambios en los usos del suelo que, hasta el momento, han enfrentado limitaciones para su desarrollo pleno. Esta legislación, al establecer un marco normativo actualizado y más flexible, brinda la posibilidad de abordar de manera integral y sostenible diversos aspectos urbanos que requieren de una transformación.

El objetivo que se persigue con la presente propuesta de Actuación de Mejora Urbana, desarrollada por el Estudio de Ordenación, 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 el desarrollo y culminación del tejido urbano, al mismo tiempo que mantener un espacio libre ajardinado tanto privado como público, dotaciones asistenciales -necesaria ambas ante su escasa implantación en el planeamiento actual- y regenerar un entorno degradado recuperándolo para el bienestar de los habitantes del entorno en contraposición de lo que hoy es una parcela abandonada y usada ilegalmente para aparcamientos eventuales, y todo sin necesidad de reformas ni renovación de la urbanización.

Es fácil de objetivizar estos datos, independientemente de los parámetros urbanísticos que se reseñan mas adelante, con solo saber que de los 5.764 m2 de parcela de uso privado, solo se ocuparía un 53% de la misma por la edificación, destinando un 33% de suelo a espacio libre de uso privativo más un 14% de espacio libre como zona verde pública, redundando, como ya hemos dicho, en el bienestar de la población y en la mitigación del cambio climático.
Los espacios libres sumarían un 47%,

Estas zonas se tratarán unitariamente en la urbanización interior, cediéndose al Patrimonio Municipal el suelo resultante de la cesión (855,99 m2) perfectamente delimitado, rehabilitado y urbanizado.

Igualmente, el nuevo uso propuesto, Servicios Terciarios Abierto (ST-A), la edificabilidad y el número de alturas, concuerda con el paisaje urbano circundante y se inserta totalmente en la malla consolidada cerrándo la manzana de la que forma parte nuestra parcela, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el planeamiento general y de desarrollo.

Así se logra la reavitalización de la zona que ha sufrido la falta de interés en su utilización por el abandono general de la parcela al tener un uso obsoleto de vivienda unifamiliar aislada en un entorno circunscrito por edificaciones residenciales intensivas en altura.

Por otro lado, el propio desarrollo de la AMU, debido al incremento de aprovechamiento y cambio de uso de la parcela, supondrá una mejora del nivel de dotaciones generales de la zona, garantizando, al menos, el mantenimiento del un nivel dotacional medio, ponderado y homogenizado en cumplimiento del art. 82 del Reglamento y la Instrucción municipal recientemente aprobada, ya que no se aumenta la población existente.

Para concluir, la AMU persigue la necesidad de localizar actividades de servicios de interés general para la ciudad no previstos en el planeamiento de desarrollo vigente (PERI SU7) fundamentándose en la mejora del bienestar de la población y favorecer la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, reduciendo la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	4/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	4/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie, como textualmente dice el art. 79 3b) del RGLISTA

a) Alcance de la actuación propuesta en relación con el PGOU vigente.

La actuación de mejora urbana responde a los objetivos expresados en el PGOU y a los principios rectores expresados en la Normativa Urbanística:

-Desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad.
-Medio ambiente urbano y natural para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.
-Dotación de equipamiento urbano e implantación de actividades económicas.
-Deberes de la actuación para la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

En el Estudio de Ordenación que nos ocupa, se cumplen estos objetivos con los siguientes criterios:

1.- Conviene recordar la vigente Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en su artículo 4, apartado a), que, en concordancia con el PGOU, entre los fines de la ordenación urbanística destaca el de "... *conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorarlas condiciones de calidad de vida de la población*".

Es evidente la relación existente entre el desarrollo sostenible y cohesionado del municipio con dotación de servicios ya que el uso de Servicios Terciarios (**ST-A**) con los usos pormenorizados, compatibles y autorizables (**equipamientos en todas sus clases** -sanitario privado, tercera edad,...- y servicios públicos), permite dotar a la zona de estos usos dada la escasez o nula presencia de los mismos en su entorno y **NO** suponen en modo alguno un **aumento de la densidad de población**, incluso, al contrario, suponen un elemento de dilución de la densidad de la población residente, implementándose en el tejido urbano atendiendo al interés público, ya que los demandantes de estos servicios dentro del entorno se ven obligados a desplazarse para atender a sus necesidades mas primarias, provocando con esta implantación efectos indudablemente positivos en la población y comportando una mejora en la calidad de vida de sus habitantes en cotraposición a la sala de celebraciones de eventos que allí se ubicaba con las consiguientes molestias que afectaban de forma negativa a los residentes de la zona.

2.- Indudablemente, la reconstrucción del hoy inexistente por ruinoso jardín del lindero sur, contribuye a la mejora de de las condiciones de vida de los residentes de su entorno creándose un un medio ambiente natural y contribuyendo a la mitigación del cambio climático.

3.- El cambio de uso de unifamiliar aislada a terciario en todas sus acepciones permitidas (**equipamientos en todas sus clases** -sanitario privado, tercera edad, y servicios públicos) permite la implantación de actividad económica en la zona.

4.- Los deberes urbanísticos de la AMU concretádose en cesiones de espacio libre y del 10% de exceso de aprovechamiento derivado del aumento de edificabilidad, permiten a la ciudadania en general participar en la plusvalía generada por esta actuación.

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	5/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	5/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

Es por todo esto que se propone una Actuación de Mejora Urbana mediante el cambio a una nueva calificación pormenorizada que no desvirtúe la zona, sino que le aporte riqueza y la dinamice, ayude a alcanzar la diversidad de usos y todas las bondades que este modelo urbanístico conlleva, con la premisa fundamental de mejorar el bienestar socioeconómico de la población circundante.

Téngase en cuenta que no existe calificación de Uso Terciario en todo el PERI SU7, más allá de locales en planta baja allí donde se permitan, por lo cual el déficit en servicios comunitarios es muy alto.

Parece claro por tanto que la parcela, actualmente de un uso residencial unifamiliar obsoleto en la zona, reciba una nueva calificación terciario con los usos permitidos y compatibles para que ejerza como elemento catalizador con el fin de revitalizar la zona y ayude asimismo a su desarrollo, que no encontraban apoyo en el vacío urbano que provoca la situación actual.

En resumen, la actuación de mejora urbana propuesta se presenta como una oportunidad para transformar, positivamente, un espacio urbano degradado contribuyendo así al un desarrollo urbano sostenible.

a) Incidencia en la mejora de la ciudad existente.

En relación con la mejora urbana de la ciudad existente que conllevará el desarrollo de la actuación de transformación urbanística propuesta se ponen de manifiesto las siguientes consideraciones:

- Se logra una ocupación racional y eficiente del suelo basado en la implantación de un único edificio ocupando solo el 53% de la parcela
- Zona libre ajardinada de propiedad privada que significará el 33% de la superficie neta de la parcela.
- Zona libre ajardinada pública, resultado de la cesión de sistemas locales del 14% de la superficie de la parcela
- Implantación del modelo de ciudad compacta y de diversidad functional debido a la conformación de la manzana con los usos implementados.
- Consolidación del núcleo urbano existente con el abrochamiento de la manzana en la que está incrustada la parcela.
- La tipología de la parcela es acorde al paisaje urbano circundante como se aprecia en el siguiente apartado.
- La altura de la edificación se separa 10 metros de la más próxima (mas de ½ h. 16m./2 = 8 m.) y superior a la relación 2:1.
- Integración de los elementos naturales existente, manteniendo el arbolado existente, para integrarlo en la misma como esparcimiento y relación con los usos que se proyectan.
- Contribución a la sostenibilidad y reducción de los efectos del cambio climatico con la recuperación del jardin antes dicho que además hace de barrera con las edificaciones residenciales colindantes, mitigando los efectos que la ubicación de estos servicios terciarios pudiera suponer.
- Se favorece la integración de estos usos compatibles con el residencial de la zona.
- Regularización y adecentamiento del vial oeste
- Se completa la malla urbana existente consiguiendo la mejora de la ciudad consolidada desapareciendo el vacío urbano existente en la manzana, mejorando la imagen de la ciudad.

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	6/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	6/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

c) Mejora imagen urbana

Volumétricamente (cuatro plantas) no afecta al paisaje urbano, más bien al contrario, lo unifica en un área colmatada por edificaciones de hasta seis plantas como se aprecia en la documentación gráfica adjunta y por otro lado, este planteamiento ayuda a cerrar el vacío urbano producido, (deterioro de jardines, suciedad, "okupas", molestias a los vecinos…etc.), ayudando, a la mejora de la imagen urbana de esta zona de la ciudad y contribuyendo a la diversificación funcional de la ciudad existente.





En primer plano se aprecia el nuevo edificio conformando la alineación a Su Eminencia y a la calle Guadalmellato. La altura de B+3 no distorsiona la imagen urbana, sino que construye a menor escala el vacío urbano dejado anteriormente y se integra en el tejido urbano donde se implanta.

Desde otro punto de vista se observan los jardines, la conformación del lindero este y la implantación en la trama urbana sin deformar su imagen, además de suprimir el vallado perimetral colmatado de pintadas que degrada todo el conjunto.

Se añaden las siguientes imágenes actuales del vacío urbano prexistente.

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	7/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	7/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		



Además, como se puede observar en las imágenes presenta una zona altamente masificada, ahondando aún más en la fractura urbana que actualmente supone esta parcela en su entorno, así como la necesidad de su mantenimiento para evitar problemas de vandalismo



Estado actual del vallado y perímetro de la parcela: Deplorable estado del exterior, caos de aparcamientos, irregularidad lindero oeste…

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	8/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	8/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		





Su uso como parking ilegal y no autorizado objeto de denuncia ante los servicios municipales

Por tanto, la presente actuación está motivada en la mejora de la ciudad existente al solucionar el vacío urbano actual implementando y dotándola de servicios practicamente inexistentes y por tanto demandados, ayudando a la conformación del entorno donde se ubica a través de un edificio de una escala más menuda resuelto con menos altura que los colindantes, dejando un espacio libre de mas de 1/3 de la parcela, evitando además su uso ilegal con riesgo para las personas.

Así, indudablemente, se gana en aspectos positivos para la población (servicios y/o equipamientos), espacios ajardinados de uso privativo unos y público otros, y adecuación del lindero oeste (regularización y adecentamiento de dicho lindero), anulándose los efectos negativos actuales (vacío urbano, degradacion del jardín del lindero sur, okupas, vallado, molestias…etc.)

1.4.4. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial.

La actuación propuesta no tiene implicaciones territoriales al desarrollarse sobre suelo urbano y por no afectar a otros municipios ni a otros instrumentos de ordenación territorial.

De acuerdo con la información disponible en la documentación del PGOU de Sevilla, la actuación no se encuentra limitada por afecciones relacionadas con la protección de elementos con valores singulares ni por ningún ámbito de protección arqueológica.

Las afecciones derivadas de la legislación existente y planificación territorial son los siguientes informes:

AVIACIÓN CIVIL

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartógrafa disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito del Estudio de Ordenación el margen mínimo entre ambas es superior a 200metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones previstas que pudieran permitirse, por lo que las servidumbres no resultan limitantes.

No obstante, se solicitó informe a la AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) que se adjunta.

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	9/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	9/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

El informe **FAVORABLE** textualmente dice:

> "*El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.*"

Donde se preceptúa que:

> "*El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo*
> *de las infraestructuras viarias.*

Se insta a incluir los planos facilitados que se adjuntan en el capítulo PLANOS, y a introducir en la normativa del Estudio de Ordenación las limitaciones que en dicho informe contiene y que quedan reflejadas en el apartado 1.5.2.1.

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

Como resumen de dicho informe **FAVORABLE**, nos atenemos a las conclusiones que el mismo resume:

5.- CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto este Servicio Técnico emite para su consideración por la superioridad informe sectorial **FAVORABLE CONDICIONADO**, al ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE MEJORA URBANA DE PARCELA "A" DE LA UE-1 DEL PERI-SU-7, CALLE SU EMINENCIA Nº10, a la vista de la legislación estatal de aplicación, en aquellos aspectos en los que esta administración hidráulica es competente.

El sentido favorable del presente informe queda condicionado a la obtención de los siguientes documentos:

1. Informe de EMASESA en el que se acredite que las infraestructuras de abastecimiento existentes cuentan con capacidad suficiente para atender la demanda ocasionada como consecuencia del desarrollo del Estudio de Ordenación.
2. Informe de EMASESA en el que se acredite que las infraestructuras de saneamiento existentes tienen capacidad suficiente para asumir tanto el incremento de volumen de aguas residuales como de carga contaminante generado como consecuencia de la ordenación planteada.

El Ayuntamiento deberá supervisar la documentación solicitada en el condicionado anterior y velar por su cumplimiento con anterioridad a la emisión de las correspondientes licencias municipales.

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	10/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	10/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

EMASESA

Así, por tanto, requiriendo informe a EMASESA sobre estos puntos, esta viene a informar **FAVORABLEMENTE** diciendo lo iguiente:

> *"…los sistemas de aducción, tratamiento y distribución de agua potable gestionados por EMASESA cuentan con capacidad suficiente para atender las demandas derivadas de dicha modificación, y en segundo lugar que la red de saneamiento y el sistema de depuración de aguas residuales existente permite atender dichos vertidos sin interferir en el cumplimiento de los valores límites de emisión".*

PARQUES Y JARDINES

Solicitado informe al Servicio de parques y jardines el pasado 5 de febrero de 2024 y no habiendo tenido respuesta por parte del mismo, habiendo pasado el plazo establecido por la LISTA para la obtención de respuesta de los informes sectoriales, se considera que es **FAVORABLE** sin condición alguna.

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA. JUNTA DE ANDALUCÍA

El informe de los Serviciós Técnicos de la Consejería indica, como dice sus conclusiones, que:

- Se debe justificar con mayor claridad la mejora que para la ciudad existente comporta la actuación que se propone.

- Justificar las consideraciones del punto II del apartado 2.4 que se puede resumir en:

1) Consideraciones en relación con las determinaciones del Estudio de Ordenación
2) Consideraciones en relación con la documentación (cartografía, ordenanzas, memoria, gestion y ejecución…etc.)

Todo ello se ha atendido y contemplado en el presente documento en sus correspondientes apartados.

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	11/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	11/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

1.4.5.- Deberes de la Actuación de Mejora Urbana (AMU)

Se divide este articulo en tres apartados:

-Sistemas Generales

-Sistemas Locales

-Exceso de aprovechamiento

a) Sistemas Generales

El artículo 82.1 del Reglamento de la LISTA, en coordinación con lo dispuesto por el 61.2 de la LISTA, establece que la ordenación urbanística debe dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía. Para ello, los instrumentos de ordenación detallada deben respetar los estándares y reservas dotacionales establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general.

El apartado 1 b) de la disposición transitoria tercera del Reglamento, en su redacción modificada por el por el Decreto - Ley 3/2024, de 6 de febrero, establece que las reservas y estándares dotacionales serán las que resulten de aplicar los criterios del art. 82 con las siguientes particularidades:

> *Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes* ***se establecerán en proporción al incremento de población*** *que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.*

Así pues, **no** será necesario la **dotación de sistemas generales** ya que la actuación no supone un incremento de la población y encontrarse en suelo urbano consolidado.

b) Sistemas Locales

Respecto a los Sistemas locales, los artículos 62.1 de la LISTA y mas concretamente el 82.1 del RGLISTA, establece que los instrumentos de ordenación detallada deberán respetar los estándares dotacionales establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general, según Instrucción de Condiciones Exigibles de la GMU de Sevilla, y que en este caso es el PGOU como ordenación general.

Por otra parte, y siguiendo literalmente lo que la referida Instrucción dicta, el apartado 1 b) de la disposición transitoria tercera del Reglamento, en su redacción modificada por el por el Decreto - Ley 3/2024, de 6 de febrero, establece que las reservas y estándares dotacionales serán las que resulten de aplicar los criterios del art. 82. Como consecuencia, la Instrucción pasa a detallar los estándares que el PGOU establece tanto para los Sistemas Generales como para los Locales. Respecto a estos últimos -apartado 5 c) y d)-, se establece:

> *Igualmente, para las* ***dotaciones locales de equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes,*** *debemos determinar el nivel dotacional existente en el suelo urbano.*
> *El Anexo del Reglamento define como nivel dotacional existente "aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado."*
> *Por tanto, teniendo en cuenta estos criterios, el nivel dotacional existente del PGOU vigente para el suelo urbano de la ciudad, podemos establecerlo en* ***4,5623 m2s/hab****. para las* ***dotaciones locales de equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes****…*

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	12/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	12/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

Sin embargo, si en el Estudio de Ordenación ***no se produce incremento de población****, es necesario mantener el nivel de dotación en función de la superficie construida de carácter lucrativo del ámbito y no del número de habitantes.*
Para el cálculo de estas dotaciones y dado que los parámetros dotacionales en el PGOU se expresan en m2/habitante, debemos expresar este parámetro en metros cuadrados de techo (m2t) estableciendo la siguiente homogeneización con objeto de obtener el nivel dotacional de la ciudad:

2,4 habitantes = 1 vivienda= 100 m2t.

De esta forma, pasaríamos de m2s dotacional/hab a m2s dotacional/m2t.

4,5623 m2s/hab x 2,4 hab x 1/100 m2t = 0,1095 m2s/m2t

En consecuencia y en cumplimiento del art.82.5 del Reglamento, en las actuaciones de mejora urbana habrá que mantener un nivel dotacional de ***0,1095 m2s/m2t*** *que se aplicará* ***al incremento de edificabilidad lucrativa resultante de la actuación.***

Por tanto:

Propuesta de edificabilidad del E.O.: 8.917,24 m2

Edificabilidad existente: 1.100,00 m2

Incremento de edificabilidad lucrativa resultante: 7.817,24 m2t

(Los usos permitidos en el subsuelo estarán vinculados a a los desarrollados sobre rasante, como así se especifica en las ordenanzas por lo que no cabe cuantificarlo a en el cáculo del aprovechamiento)

Nivel Dotacional : 0.1095 m2s/m2t

Así el terreno a ceder al patrimonio municipal de la ciudad sería: 855,99 m2s.

De la aplicación del ya citado art. 82 a dicha superficie de suelo terciaria le corresponde una **cesión de suelo correspondiente a espacios libres y equipamientos de 855,99 m2**.

El nivel dotacional parece idóneo ya que:

- No se ha incrementado el número de viviendas en el ámbito, sino al contrario, que se ha disminuido en dos unidades ni el nº de habitants (se disminuye en 4,8 habitantes)
- Muchos de los equipamientos no están ejecutados y como bien dice el Anexo del Reglamento, y lo refrenda la Instrucción, definiendo como nivel dotacional existente *"aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado."*

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	13/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	13/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

c) Exceso de aprovechamiento

En aplicación de lo establecido en el artículo 28 de la LISTA, la promoción de actuaciones de mejora urbana genera los siguientes deberes:

.../...
Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.
Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:
a. Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del ámbito aprovechamiento urbanístico en el de actuación, si lo hubiera. **Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico**.
b. Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. 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. En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.
c. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Para calcular el exceso de aprovechamiento compararemos los parámetros urbanísticos existentes determinados por el vigente Plan General y los propuestos
en el Estudio de Ordenación:

	PGOU	**Estudio de Ordenación**
Superficie de parcela	5.764 m2	5.764 m2
Calificación	Residencial. Zona de edificación especial.	Servicios Terciarios en Edificación Abierta (ST-A)
Altura	PB + 2 + Ático	4 plantas
Edificabilidad	1.100 m2	8.917,24 m2

Por tanto:

Aprovechamiento parcela

API-DBP-01 (vigente) 1.100,00 m2

API-DBP-01 (modif. sobre el E. Ordenación) **8.917,24 m2**

Para calcular la valoración del exceso de aprovechamiento para su monetización se tendrá en cuenta los precios de un espacio homogéneo en el ámbito de la actuación como así lo indica la ley de Valoración de Suelo y la nueva Instrucción para aplicando al método del Valor Residual Estático tendremos un dato válido del Valor de Repercusión del Suelo, mediante la fórmula:

$$Vrs = (Vv/k) – Vc$$

Siendo:
VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

.../...

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	14/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	14/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.
Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Realizado un estudio del mercado actual sobre el segmento de inmuebles comparables, considerando al efecto viviendas unifamiliares de calidad constructiva media con zona ajardinada en el entorno de la zona que nos ocupa, procede establecer un valor de venta de:

Vv = 3.277,75 €/m2t.

Por otro lado, si tenemos en cuenta los precios de ejecución material publicados por el Colegio de Arquitectos de Sevilla para dicha tipología constructiva con la repercusión de zona ajardinada, obtenemos el valor de la construcción:

Vc = 2.150,57 €/m2t.

ya aplicados sobre los mismos un incremento del 13% en concepto de gastos generales, un 6% de beneficio industrial y un 15% por el resto de gastos necesarios para la ejecución del inmueble.

Por tanto, el valor de repercusión del suelo (Vr) que resulta, de conformidad con dicho método residual estático es el siguiente:

Vr = (3.277,75 / 1,40) – 2.150,57 = 190,68 €/m2t

Siguiendo el mismo procedimiento anterior, se estima un valor de venta (Vv) de 2.967,58 €/m2t para el uso de Servicios Terciarios en la zona que nos ocupa, por analogía con el valor que resulta del mercado actual respecto del uso residencial plurifamiliar, admitiendo así la equivalencia de valor establecida en el Plan General entre ambos usos, toda vez que no se ha localizado un mercado significativo comparable sobre el uso terciario en el entorno del ámbito de actuación y considerar justificada tal similitud en virtud los valores indicados en la Ponencia de Valores Catastrales, la cual establece la misma igualdad entre dichos usos, sin que se hayan producido variaciones ni alteraciones urbanísticas importantes desde su aprobación en la zona analizada, que signifiquen su deslegitimación.

Por otro lado, a tenor de los precios de ejecución material tomados igualmente del Colegio Oficial de Arquitecto de Sevilla, incluyendo valores referidos a la construcción residencial plurifamiliar de calidad alta, con la correspondiente repercusión en concepto plaza de garaje bajo rasante, urbanización de zona ajardinada y piscina, obtenemos un valor total de la construcción (Vc)

Vc = 1.517,60 €/m2t, una vez aplicados los citados porcentajes del 13%, 6% y 15%.

Por tanto, el valor de repercusión del suelo (Vr) resultante, por aplicación de dicho método residual estático, es el siguiente:

Vr = (2.967,58 / 1,50) – 1.517,60 = 460,79 €/m2t

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	15/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	15/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

En este caso, considerando que los valores comparables se refieren a promociones de alta calidad de la tipología edificatoria y dinámica inmobiliaria, se estima oportuno aplicar un valor K = 1,50.

Tomando los valores Vr anteriores procede indicar, que el coeficiente que homogeneiza los valores de los aprovechamientos urbanísticos permitidos por el plan general vigente en los terrenos objeto del Estudio de Ordenación y los previstos en el mismo, responde al siguiente cálculo:

190,68 / 460,79 = **0,4138**

En consecuencia, si aplicamos el coeficiente anterior a la edificabilidad prevista por el vigente Plan General, obtenemos la valoración económica correspondiente a la Administración, en concepto de su participación en las plusvalías generadas por la actuación propuesta en el Estudio de Ordenación, establecida legalmente en el 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico que resulte de la misma, de conformidad con las siguientes operaciones:

PGOU vigente: 1.100 m2t x 0,4138 = 455,20 unidades de valor.

Estudio de ordenación: 8.917,24 m2t x 1 = 8.917,24 unidades de valor.

Incremento: 8.917,24 – 455,20 = 8.462,04 unidades de valor

10% s/ incremento: 846,20 unidades de valor

Monetización del 10% Exceso de Aprovechamiento 389.921,14 €

Plazo para hacer efectivo el exceso de aprovechamiento

Aunque en el punto 1.4.8 Memoria de gestión y ejecución, apartado b) Sistemas locales se hace referencia a la forma de hacer efectivo esta monetización, esta se efectuará en forma y plazo que así dicta el RGLISTA y con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación de la AMU, en cumplimiento del precitado art. art. 3.2.3 de las NNUU del Plan General y del art. 11 del TRLS.

1.4.6.- Ordenación detallada

Parámetros básicos de la ordenación detallada.

Parcela ST-A (Servicios Terciarios) superficie **4.908,01 m2**

Parcela ZV (Zona Verde) superficie **855,99 m2**

A continuación, establecemos las condiciones de las parcelas

CONDICIONES DE PARCELA **ST-A**

Uso Pormenorizado principal

Servicios Terciarios (ST-A) en todas sus categorías, usos permitidos y compatibles

Altura máxima.

Pasamos de PB+1+ático a **PB+3** (art. 12.12. apartado 2.2 del PGOU)

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	16/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	16/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

Edificabilidad

Se aumenta la edificabilidad en los términos permitidos en el planeamiento vigente para los usos de Servicios Terciarios dentro de la envolvente de la edificación facilitada por la GMU que refleja el contorno a ocupar, quedando como sigue:

Índice Edificabilidad 1,82 m2 t /m2s < 2,8 establecido por el PGOU (art. 12.12.2) ya que:

Edificabilidad para Nº plantas >2 = 0.7 x nº plantas (4) = 2.8 m2t/m2s

EDIF. MÁXIMA TEÓRICA 8.917,24 m2

Estudio comparativo de parámetros existentes y propuestos.

En aplicación de lo previsto en el artículo 92.3 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se aporta estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos para el ámbito de la actuación.

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+Ático
PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDENACION				
Uso	**Superficie** M^2s	**Índice edificabilidad** M^2t/M^2s	**Edificabilidad** M^2t	**Altura**
Servicios Terciarios (ST-A)	**4.908,01**	**1,82**	**8.917,24**	PB+3
Sistema Local Zona vede (ZV)	**855,99**	**-**	**-**	-

1.4.7. -Justificación de los criterios de sostenibilidad

En aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, los instrumentos de ordenación deberán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en el Título IV de dicho reglamento y, en cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 del mismo.

Dado el objeto y alcance de la actuación de mejora urbana, el instrumento que establece la ordenación detallada es congruente con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del Reglamento, como en el art. 61 de la LISTA en todos sus puntos:

a) Consolida el núcleo urbano existente al plantear la ocupación racional de un vacío urbano.

b) Favorece la integración de usos compatibles con el residencial consiguiendo el objetivo de diversidad funcional y sostenibilidad social, ambiental y económica.

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	17/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	17/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

c) Dota de espacios libres, reconociendo expresamente el jardín existente ayudando a la mitigación de los efectos del cambio climático, redundando en el bienestar y calidad de vida.

d) Revitaliza la ciudad existente con la implantación de servicios que desarrolla patrones de proximidad para los residentes de su entorno.

e) Se atiende a los criterios de sostenibilidad urbanística en materia de accesibilidad universal, haciendo accesibles los servicios proyectados.

f) Respecto a la reserva y estándares dotacionales (Art. 82 del Reglamento), en el presente documento mantiene el nivel dotacional alcanzado por el planeamiento general.

1.4.8 Memoria de gestión y ejecución.

a) Justificación del cumplimiento de los deberes legales de las actuaciones de mejora urbana

Sistemas locales

Como se dijo en el apartado 1.4.5 "Deberes de la actuación de mejora urbana" apartado b) "Sistemas locales", los terrenos a ceder de zona verde serían **855,99 m2 de cesión de dominio público** que se localizará en el borde Sur del ámbito y se materializará formando parte de la zona libre ajardinada del conjunto, conservando el arbolado existente en el área exterior a la línea envolvente máxima de la edificación -garantizando esta conservación como como así se prescribe e el art. 45 del PERI SU7-, y que quedará delimitada por un borde que se integre formalmente en el conjunto de la zona libre y que como se ha dicho anteriormente se urbanizará conjuntamente y **se entregará totalmente urbanizada**, quedando realizada la misma con la formalización del documento de cesión unilateral al pertenecer a un solo propietario, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación como prescribe el art. 3.2.3 de las NNUU del PGOU.

IDONEIDAD Y JUSTIFICACIÓN

Las zonas verdes se destinan a crear y mejorar el espacio público, que son fundamentales para satisfacer las necesidades de recreación y actividades al aire libre de los ciudadanos. Mejora de la calidad de vida ya que, al destinar suelo a áreas verdes, se contribuye a la calidad del aire al filtrar contaminantes, a la mejora del entorno urbano y al bienestar de los habitantes. Al estar integrada en una zona degradada, con la cesión, la reconstrucción y urbanización se logra un espacio para disfrute de los habitantes de la zona, a una escala vecinal.

Se constituye así una zona de terreno degradado en una zona verde pública, lindando con la linde trasera y la calle Guadalmellato.

Esta coyuntura permitirá crear junto a franja verde y de juegos existente en dicha calle, un espacio mayor y de mas aprovechamiento, con garantía de mantenimiento y conservación de los valores ambientales detectados como la arboleda existente.

La división entre la zona libre privativa y pública se hará con un borde a modo de sendero de separación completándose con una paralela a 15,41 m. de la linde trasera, hasta completar los 855.99 m2 de cesión. Las lindes oeste y este vienen delimitadas por la calle Guadalmellato y promoción existente.

En consecuencia, esta cesión se realizará con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación de la AMU (art. 3.2.3 de las NNUU del Plan General). Si hubiera varias licencias de edificación en tramitación en el ámbito de la AMU, sería antes de la concesión de la primera de ellas.

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	18/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	18/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

10% Exceso de aprovechamiento

En cuanto al apartado a) del artículo 28 de la LISTA, en la actuación se propone un incremento de aprovechamiento urbanístico, calculado según lo especificado en el art. 1.4.5 c) de este Estudio de Ordenación y al que correspondería un 10% de este exceso de aprovechamiento en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas; en consecuencia, procede **ceder aprovechamiento de 781,72 m2.**

Esta cesión de podrá sustituirse por otras formas del cumplimiento del deber, conforme a lo previsto en el art. 49 del Reglamento, y en nuestro caso se sustituirá por compensación monetaria. La valoración económica según el Según el art. 17.6.1 del RGLISTA, "…la compensación monetaria se hará de acuerdo al régimen de valoración estatal y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales tras la aprobación definitiva de este instrumento de planeamiento", se efectuará en forma y plazo que así dicta el RGLISTA y con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación de la AMU, en cumplimiento del precitado art. art. 3.2.3 de las NNUU del Plan General y del art. 11 del TRLS. Si hubiera varias licencias de edificación en tramitación en el ámbito de la AMU, sería antes de la concesión de la primera de ellas.

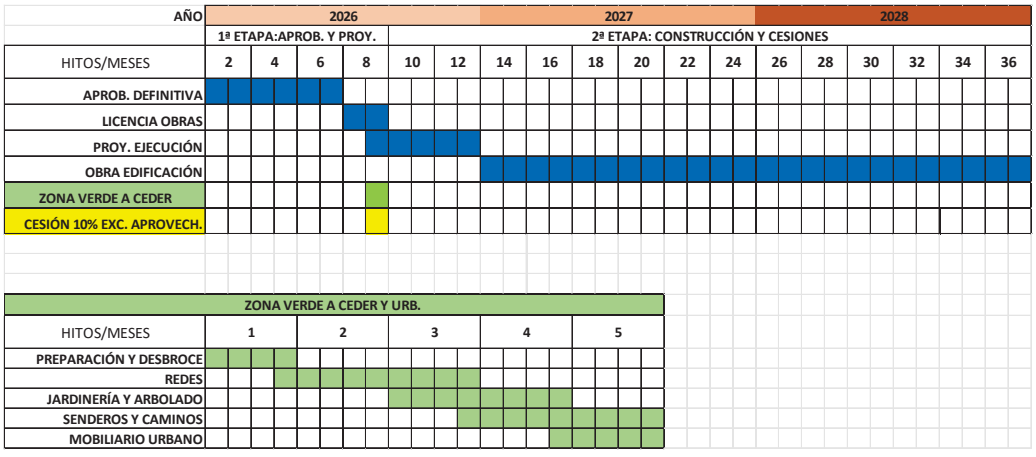
Así la monetización se hará multiplicando este 10% de exceso por el Vr de 460,79 €/m2, calculado en el apartado 1.4.5 c), dando como resultado:

10% Exceso de Aprovechamiento 389.921,14 €

Por otra parte, y en cuanto al apartado c) del mismo artículo 28, no se generan derechos indemnizatorios a los titulares de las edificaciones que deben ser demolidas, ya que no existen ninguna edificación ni titulares distintos a los actuales propietarios y promotores de este estudio de ordenación.

c) Plan de Etapas y programación de actuaciones

PLAN DE ETAPAS



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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	19/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	19/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		

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

Código Seguro De Verificación	QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/05/2026 09:47:01
Observaciones		Página	20/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QRlF1IL7OZHTf4ivpOxusQ==		

Código Seguro De Verificación	6soFTw0bySFsFfexKkokrg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:26
Observaciones		Página	20/20
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/6soFTw0bySFsFfexKkokrg==		