ESTUDIO DE ORDENACIÓN
DE PARCELAS SITUADAS EN AVENIDA DE ANDALUCÍA Nº 3-5
PGOU SEVILLA

I.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN
JULIO 2026



PROMUEVE:
ALISEDA SAU

EQUIPO REDACTOR:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

buró4

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	1/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	1/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

ÍNDICE

I.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN 3
I.3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL INSTRUMENTO 3
I.3.2 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN 4
I.3.3 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN 6
I.3.3.1 ALTERNATIVA 0 6
I.3.3.2 ALTERNATIVA 1 8
I.3.3.3 ALTERNATIVA 2 9
I.3.3.4 ALTERNATIVA 3 11
I.3.3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA 13
I.3.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 14
I.3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA DE LA ACTUACIÓN. ART 27 LISTA 16
I.3.6 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES REGLAMENTARIAS DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA 28
I.3.7 INFRAESTRUCTURAS URBANAS PREVISTAS 30
I.3.8 CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 30
I.3.9 CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS 32
I.3.10 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES 33
I.3.10.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES Y LAS RESERVAS DOTACIONALES 33
I.3.10.2 CUADRO RESUMEN DE DEBERES Y CESIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES 36
I.3.11 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES VINCULADOS AL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PROPUESTA 37
I.3.12 ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS FINES, PRINCIPIOS GENERALES Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDOS EN LISTA Y RG LISTA 38
I.3.13 ALINEACIÓN DE LA PROPUESTA CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE 48
I.3.14 INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL 51
I.3.15 MEDIDAS EN MATERIA DE GESTIÓN DE RESIDUOS Y CONTAMINACIÓN DEL SUELO 51
I.3.16 OTRAS NORMATIVAS DE APLICACIÓN 52
I.3.16.1 CALIDAD DEL AIRE 52
I.3.16.2 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA 52
I.3.16.3 CONTAMINACIÓN LUMÍNICA 53
I.3.17 MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN 53
I.3.17.1 SISTEMA DE EJECUCIÓN 53
I.3.17.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES Y LAS RESERVAS DOTACIONALES 53
I.3.17.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES VINCULADOS AL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PROPUESTA 58
I.3.17.4 PROGRAMACIÓN Y PLAZOS 59

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	2/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	2/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL INSTRUMENTO

La conveniencia y oportunidad del instrumento se justifican en base a la necesidad de dar respuesta a las oportunidades y problemáticas detectadas en la zona, descritas en el apartado anterior de análisis y diagnóstico de la Memoria Informativa, las cuales se resumen a continuación:

- Situación actual de estancamiento en el desarrollo del suelo, debido -entre otros- a la gran oferta de usos terciarios en el sector.
- Zona de vacío urbano sin completar, constituyendo un área de oportunidad para la implantación de una pieza de articulación entre los tejidos residencial, de los suelos de Cruzcampo y la fachada terciaria de la Avenida de Andalucía, así como a la mixticidad de usos en la zona.
- Ordenar el ámbito generando un tejido urbano integrado con el desarrollo del PERI colindante, manteniendo la tipología edificatoria, así como sus alturas coherentes con el entorno.
- Dar respuesta a la demana ciudadana intensificando la oferta residencial en la zona.
- Generar un espacio libre que establezca una relación de plaza entra las edificaciones terciarias colindantes, de manera que se genere una nueva relación en el tejido urbano este oeste y norte sur.

En relación a este diagnóstico, se considera que el planeamiento vigente se encuentra en situación de mejora con respecto a las necesidades y potencial de la zona de actuación, y que por tanto se encuentra plenamente justificada la iniciativa de actuación de transformación urbanística que se plantea, ya que supone una clara oportunidad de mejora, regeneración y renovación de la ciudad existente.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	3/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	3/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3.2 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS GENERALES

Objetivos de carácter general para las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano:

- Proponer estrategias y modelos de ordenación de carácter regenerador y de revitalización de la ciudad existente.
- Mejorar a través de las nuevas intervenciones los vínculos y relaciones con el entorno urbano existente, fomentando la conectividad y los recorridos peatonales, y garantizando en todo momento la accesibilidad universal a las nuevas edificaciones.
- Incorporar en su diseño espacios libres de calidad, que aporten bienestar y confort a la ciudadadanía, que sean utilizados como zonas de transición, estancia y comunicación entre las edificaciones, y que sirvan a su vez como elementos articuladores de la trama urbana.
- Configurar nuevos paisajes urbanos, incorporando en ellos tanto elementos patrimoniales como espacios libres y zonas verdes, de cara a la mejora de la imagen de la ciudad existente y la revalorización de las zonas de intervención.
- Promover un modelo de ciudad compacta, con una movilidad urbana sostenible, impulsando el papel del transporte público y la movilidad no motorizada (peatonal, ciclista u otros), racionalizando los recorridos y desplazamientos y garantizando en todo momento las adecuadas condiciones de seguridad y accesibilidad.
- Seleccionar la mejor implantación posible para las nuevas dotaciones, en beneficio de su funcionalidad y aprovechamiento por el mayor número posible de usuarios, así como de su relación con el resto dotaciones ya existentes.
- Racionalizar el trazado de las infraestructuras urbanas (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.), tanto nuevas como existentes a reformar, empleando los equipos y medios adecuados para asegurar su adecuado funcionamiento y optimizar su eficiencia tanto desde el punto de vista ambiental como económico.
- Promover la generación y el empleo de fuentes de energía renovables, tanto en el viario, como en el espacio libre y la edificación de las nuevas propuestas de ordenación.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Atendiendo al análisis y diagnóstico de la situación actual del ámbito y a su posición estratégica entre el desarrollo del ARI-DSP-03 “La Cruz del Campo”, la Avenida de Andalucía y los usos terciarios existentes, la propuesta establece los siguientes objetivos específicos:

- Resolver la situación de parálisis y estancamiento que afecta actualmente al desarrollo del ámbito, cuya calificación exclusivamente terciaria ha dificultado durante años su puesta en carga, adaptando sus condiciones urbanísticas a las actuales necesidades de la ciudad. Para ello, se plantea la modificación parcial del uso terciario para incorporar el uso residencial, manteniendo al mismo tiempo una proporción significativa de edificabilidad destinada a actividades terciarias. Con ello se pretende mejorar la viabilidad del desarrollo, favorecer la mezcla de usos y dar respuesta a la demanda residencial existente, sin perder la función terciaria que caracteriza a la fachada de la Avenida de Andalucía.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	4/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	4/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

- Completar el vacío urbano existente y culminar la ordenación de este sector de la ciudad, incorporando a la trama urbana un suelo actualmente vacante que ocupa una posición de especial relevancia entre el ámbito de Cruzcampo, el Centro Comercial Los Arcos y la Avenida de Andalucía. La actuación debe permitir que esta pieza deje de funcionar como un espacio residual y pase a constituir un elemento de continuidad y articulación entre los diferentes tejidos urbanos que confluyen en su entorno.

- Establecer una adecuada transición entre el tejido residencial del desarrollo de Cruzcampo y la fachada de usos terciarios de la Avenida de Andalucía, de manera que los usos, tipologías y condiciones volumétricas que se establezcan permitan resolver de forma gradual la relación entre ambos tejidos. En este sentido, la nueva ordenación debe mantener la continuidad del carácter terciario asociado a la Avenida y, simultáneamente, integrar el nuevo uso residencial con las parcelas residenciales situadas al norte del ámbito.

- Integrar la actuación en la ordenación del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", procurando que el ámbito no se configure como una actuación aislada, sino como una pieza complementaria del desarrollo urbano colindante. A tal efecto, se buscará la continuidad de alineaciones, relaciones espaciales, recorridos y criterios tipológicos y volumétricos, favoreciendo una percepción unitaria y coherente del conjunto urbano.

- Generar una nueva estructura de espacios libres que contribuya a articular el ámbito y su entorno inmediato, no únicamente como respuesta a los deberes dotacionales derivados de la actuación, sino como elemento cualificador de la ordenación. Estos espacios deberán favorecer las conexiones transversales, especialmente en sentido este-oeste, mejorar la permeabilidad entre las distintas parcelas y constituir áreas de estancia, relación y transición entre los usos residenciales y terciarios.

- Mejorar la relación funcional y espacial entre las parcelas terciarias existentes y previstas en el entorno, aprovechando la posición del ámbito entre el Centro Comercial Los Arcos y los usos terciarios vinculados al desarrollo de Cruzcampo. La ordenación deberá contribuir a reforzar esta relación mediante la disposición de los espacios libres y de los recorridos peatonales, evitando la configuración de piezas aisladas y favoreciendo la continuidad urbana entre ambas márgenes del ámbito.

- Configurar una fachada urbana cualificada hacia la Avenida de Andalucía, completando uno de los principales frentes urbanos actualmente vacantes de este eje y estableciendo una relación coherente con las edificaciones y usos existentes. La nueva ordenación deberá favorecer una fachada permeable y evitar la formación de frentes edificados continuos o excesivamente cerrados, contribuyendo a mejorar la imagen urbana de la Avenida y la integración del ámbito en su entorno.

- Favorecer un modelo urbano compacto, mixto y eficiente, que permita incorporar nuevos usos residenciales y mantener actividad terciaria dentro de un suelo urbano ya consolidado, evitando nuevos consumos de suelo y contribuyendo a la revitalización de la ciudad existente. La propuesta deberá fomentar además la proximidad entre vivienda, actividad económica, espacios libres y transporte público, favoreciendo los desplazamientos peatonales y una utilización más sostenible de los recursos urbanos.

- Adecuar la intensidad edificatoria y las condiciones volumétricas de la actuación a las características del entorno, tomando como referencia las edificabilidades, densidades y alturas existentes y previstas en el ámbito de Cruzcampo y en la Avenida de Andalucía, de forma que la nueva ordenación se integre en el paisaje urbano sin generar impactos desproporcionados sobre las edificaciones colindantes.

- Garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y dotacionales asociados a la actuación de mejora urbana, incorporando las reservas de espacios libres y demás determinaciones necesarias conforme a la LISTA y su Reglamento, de manera compatible con las características y reducida dimensión del ámbito.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	5/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	5/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3.3 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

De acuerdo a LISTA arts. 62 y 77, y RG LISTA arts. 85 y 101, -todos ellos en términos similares-, tanto los instrumentos de ordenación urbanística como sus documentos de Avance deberán incorporar en la memoria de ordenación, entre otros, la descripción y análisis de las distintas alternativas de ordenación contempladas, viables tanto técnica como ambientalmente.

Según esto, se incluye a continuación la descripción y análisis individual de las distintas alternativas de ordenación contempladas para la presente propuesta de actuación.

Aclarar que estas alternativas, aparte de permitir la valoración urbanística de las distintas posibilidades de desarrollo del sector, se tomarán fundamentalmente en consideración en el proceso de evaluación ambiental de la intervención prevista, donde a través del Documento Ambiental Estratégico (DAE), -en caso de la evaluación ambiental estratégica simplificada-, se analizará en profundidad la evaluación ambiental de cada una de las propuestas.

En este sentido, el establecimiento de alternativas de ordenación y su posterior evaluación tanto desde el punto de vista de la planificación urbana como de la evaluación ambiental, constituye una valiosa herramienta para poder anticipar, mitigar o prevenir dinámicas actuales de crecimiento urbano que pudieran llegar a ser contraproducentes o no sostenibles.

Para la presente actuación se han contemplado **4 alternativas de ordenación**, eligiendo finalmente entre ellas la que se ha considerado más adecuada para el cumplimiento de los objetivos de la propuesta.

I.3.3.1 ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 propone el mantenimiento de las condiciones actuales de ordenación de acuerdo al planemaiento vigente.

Según estas condiciones el uso previsto a desarrollar sería el de servicios terciarios.

Se mantienen las alturas máximas, manteniendo siete plantas reflejadas en el Estudio de Detalle y las condiciones de separación entre edificaciones.

Alternativa 0 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

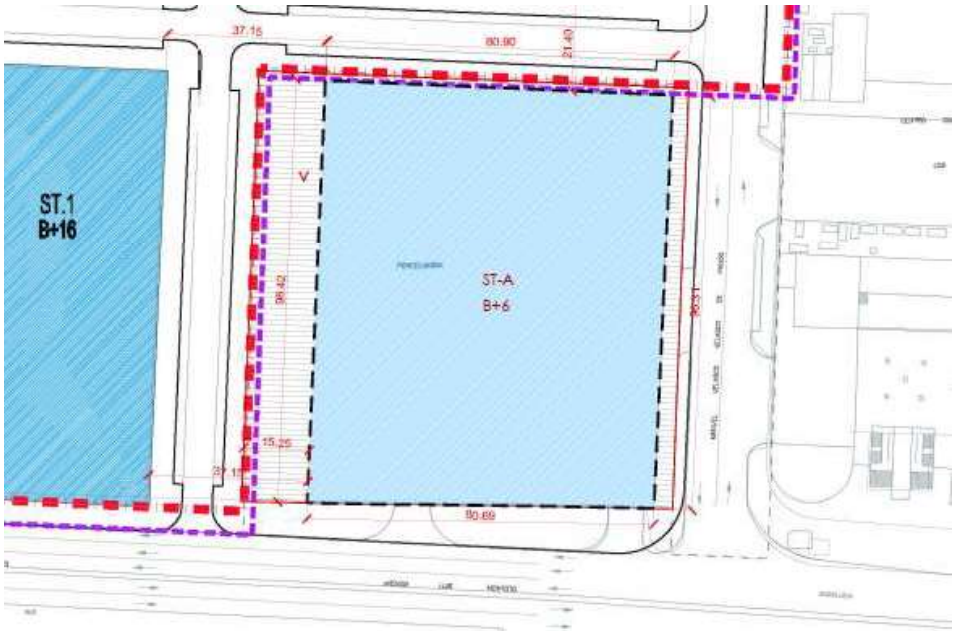
PARCELA	USO PRINCIPAL	OCUP. MÁX.	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁX.
ST-A – 7.864,38 m²	Servicios Terciarios	60%	→ 34.629,00 m²t	7 plantas

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	6/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

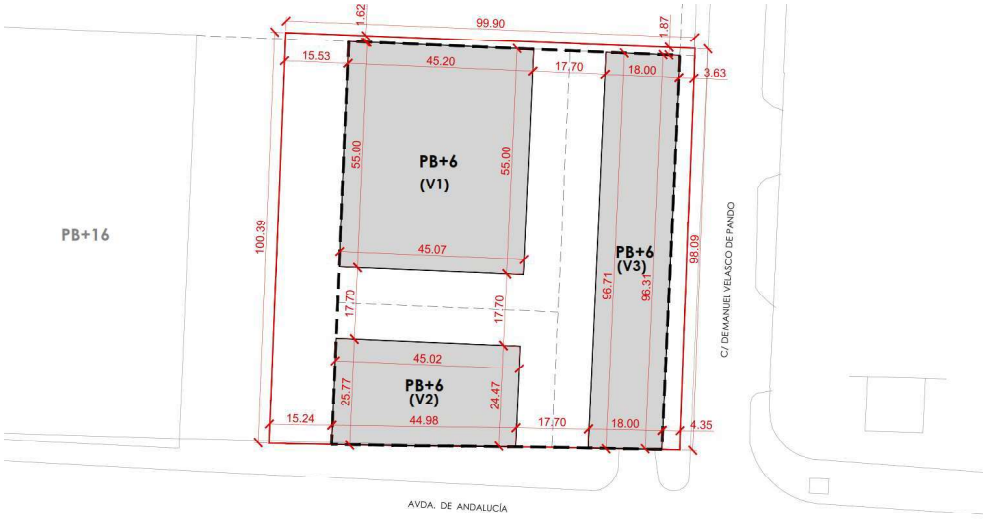
Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	6/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

Alternativa 0- Plano de Ordenación Estudio de Detalle



Ámbito ED - Parcela base	9.936,00 m²s
Parcela usos terciarios (ST-A)	7.864,38 m²s
Parcela cesión viario	2.071,62 m²s

Alternativa 1- Plano de Ordenación, Ocupación, Alineaciones y Volúmenes del Estudio de Detalle



Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	7/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	7/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

- Es un hecho evidente que la parcela por sus condiciones de uso y edificabilidad sigue siendo dificultoso su desarrollo llevando la misma más de 14 años vacía a pesar de la situación estratégica que posee para con la ciudad.
- Al factor anteriormente expuesto se le suma la parcela que linda a su este el Centro Comercial Los Arcos, así como toda la cabecera de usos terciarios de la parcela colindante.
- En la actualidad, no ha podido llevarse a cabo debido a la elevada edificabilidad del uso terciario que ha dificultado históricamente su desarrollo.

I.3.3.2 ALTERNATIVA 1

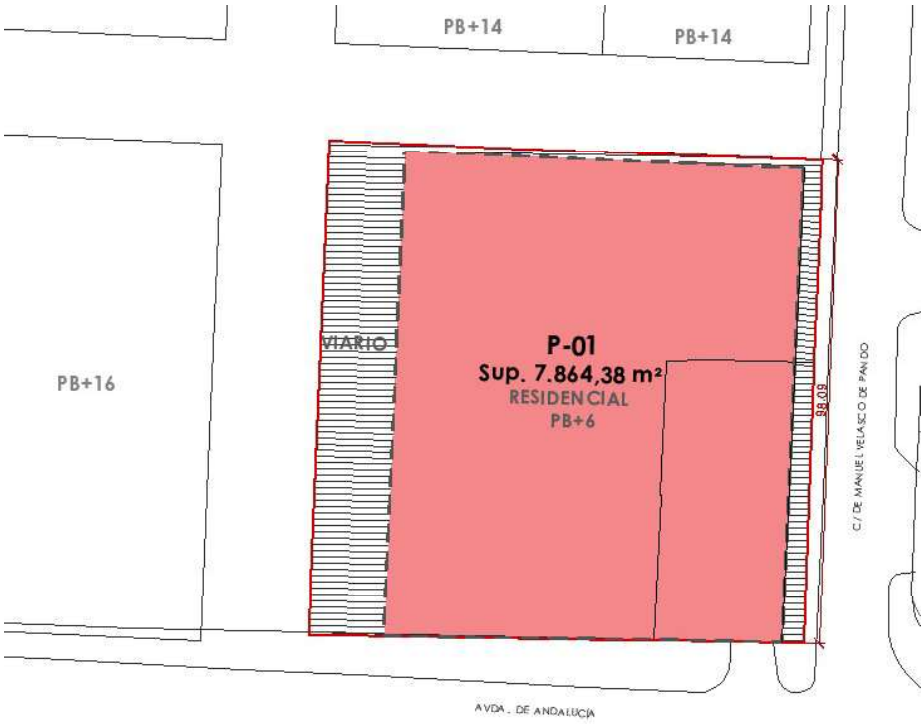
La alternativa 1 propone el mantenimiento de la parcela viario tal y como se recoge en el planeamiento vigente, resultante del Estudio de Detalle y convenio anterior.

Para la parcela resultante se propone un cambio de uso a residencial, con una edificabilidad de 31.858,68 y una altura máxima de 7 plantas.

En la planta baja de la parcela residencial se permite como compatible usos terciarios para que cuadre con el total de la tabla comercial y de oficinas para completar el uso residencial previsto.

Alternativa 1 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	USO PRINCIPAL	OCUP. MÁX.	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁX.
RES– 7.864,38 m²	Residencial	60%	→ 34.629,00 m²t	7 plantas



Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	8/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	8/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

La propuesta albergaría un número de viviendas total de 250 y para ello sería necesaria una reserva de suelo dotacional para sistema general de 6.770,40 m² y para sistema local de quipamientos básicos, espacios libres y zonas verdes una superficie total de 3.809,70 m², que en dicha propuesta no se incluirían en superficie de suelo.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

- Si bien se permite que la parcela cambie de uso a residencial, con el viario peatonal que se mantiene tal y como estaba establecido en el Estudio de Detalle, derivado del Convenio Urbanistico, la imagen volumetrica urbana disminuye con las parcelas residenciales del norte.
- Además no se plantean espacios libres por lo que se tendría que acudir a los mecanismos de compensación de los mismos en virtud de lo dispuesto en la LISTAy RGLISTA.

I.3.3.3 ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 pretende que el área homogénea se ordene de manera unitaria en búsqueda de la mejor ubicación de los espacios libres y posibles viarios.

Se determinan tres parcelas lucrativas, la primera de ellas se establece para uso residencial con una altura de PB+16 adecuandose la misma a las parcelas del sector en desarrollo colindante, la misma consta de una superficie de 3.441 m² y una edificabilidad total de 15.086,00 m².

La segunda parcela también está destinado su uso al residencial con una altura máxima de PB+16, y una superficie de 1.134 m² y una edificabilidad de 7.543 m².

La tercera parcela lucrativa está destina a uso terciario en la categoría de servicios terciarios en Edificación Abierta (ST-A), para la misma se establece una altura máxima de PB+14 y una superficie total de 1.364 m² y una edificabilidad de 12.000 m².

De igual modo, se proponen dos parcelas de sistema general de espacios libres, con una superficie total de 4.4452m² .

Estas parcelas, ocuparán por un lado el viario peatonal que proviene del estudio de Detalle, situado al oeste del área homogénea y un parcela de nueva creación situada entre las parcelas lucrativas.

Alternativa 2 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

	USO	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
P01	RESIDENCIAL	2.441	15.086		15.086	48
P02	RESIDENCIAL	1.134	7.543		7.543	155
P03	TERCIARIO	1.364		12.000	12.000	
Elp 1	ESP.LIBRE PRIV.					
EL-01	ESPACIO LIBRE	1.520				
EL-02	ESPACIO LIBRE	2.932				
VIARIO	VIARIO	545				
		9.936	**22.629**	**12.000**	**34.629**	**203**

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	9/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	9/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

- Se valora positivamente el carácter unitario de la ordenación generandodo bandas de apertura entre la Avenida de Andalucía y el PERI Cruzcampo.
- Se mantiene una edificabilidad prevista para uso terciario y se plantean dos parcelas residenciales que permiten la relación de estas con las parcelas residenciales del norte del sector colindante, favoreciendo la imagen volumétrica urbana.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	10/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	10/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3.3.4 ALTERNATIVA 3

La alternativa 3, propone un gran eje central destinado a espacios libres estableciendo una relación directa entre el peri de Cruzcampo y el entorno inmediato. Esta apertura verde, permite una conexión este-oeste entre la nueva ordenación de los terrenos de Cruzcampo y el ámbito existente.

A su vez, la alternativa , plantea dos parcelas lucrativas, una de ellas con uso residencial y una de ellas con un uso terciario.

La parcela residencial situada al norte, con un total de 194 viviendas y una edificabilidad de 24.240,30 m². Al sur de la ordenación, y colindando con la Avenida de Andalucía, se sitúa la parcela terciaria, con una edificabilidad de 10.388,70 m² de techo. Generando fachada a la Avenida de Andalucía y dando continuidad a las parcelas terciarias colindantes.

En la parcela residencial se permitirá el uso compatible con el uso comercial en planta baja. Asimismo, se plantea una altura de planta baja más 8 mas ático, asemejándose a las parcelas establecidas en el ARI-DSP-03 actualmente en fase de urbanización y edificación sin alcanzar su altura máxima. Así mismo, la parcela terciaria se propone con una altura de planta baja mas 16, con la intención de que pueda desarrollarse una torre vinculada al oeste, y una edificación de menos altura hacia el centro comercial Los Arcos.

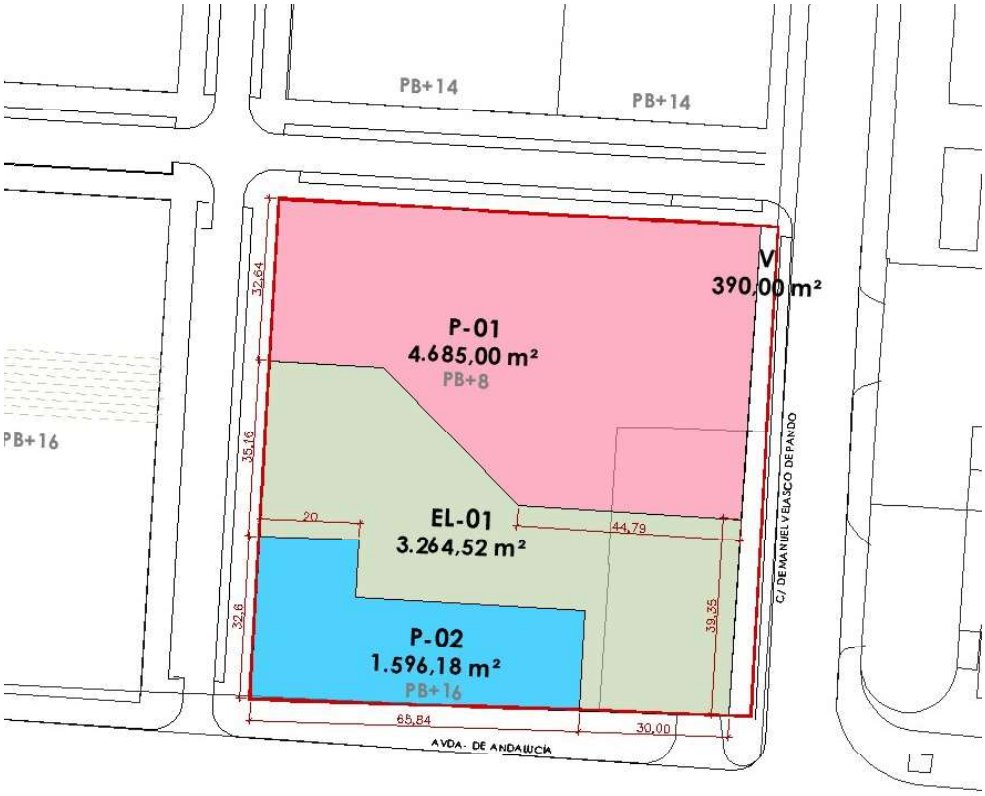
Alternativa 3 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

	USO	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
P01	RESIDENCIAL	4.685,00	24.240,30		24.240,30	194
P02	TERCIARIO	1.596,18		10.388,70	10.388,70	
EL-01	ESPACIO LIBRE	3.264,52				
VIARIO	VIARIO	390,30				
		9.936,00	**24.240,30**	**10.388,70**	**34.629,00**	**194**

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	11/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	11/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

- Se ordena el área homogénea como un ámbito unitario con un gran eje central de espacios libres entre las edificaciones propuestas.
- Se ordena el área homogénea como sistema general de espacios libres, permitiendo una relación directa entre el parque la Ranilla, y la ordenación situada la norte, así como estableciendo una relación transversal entre las edificaciones colindantes.
- Se plantea la ubicación de un espacio libre central generando un colchón verde hacia las edificaciones residenciales y estableciendo una relación este y oeste como gran espacio publico de unión entre el Centro Comercial y las parcelas terciarias del PERI ARI DSP 03 “La Cruz del Campo” .
- A su vez las edificaciones se alinean en la Avenida de Andalucía, generando una fachada terciaria en el único espacio vacante de la misma, vinculando el nuevo desarrollo colindantes con las edificaciones situadas en la misma.
- La forma y ubicación de las parcelas planteadas tienen relación con el desarrollo del PERI ARI DSP 03 “La Cruz del Campo” así como las edificaciones situadas en la Avenida de Andalucía homogenizando su impacto y su consonancia con el resto.
- A su vez permite poder asignar una tipología similar y mantener las alineaciones previstas en el PERI para mejorar la imagen urbana de la ordenacion.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	12/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	12/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3.3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Alternativa 3- seleccionada

De entre las alternativas planteadas, se selecciona como propuesta definitiva la alternativa 3, al ser la única que cumple de manera efectiva con todos los objetivos planteados para la ordenación, cumpliendo con los objetivos de sostenibilidad, calidad y mejora para la ciudad.

La alternativa 0, al mantener las mismas condiciones de uso y ocupación de la parcela establecidas por el planeamiento vigente, no se considera viable para poder resolver la situación actual de estancamiento y falta de desarrollo del suelo.

La alternativa 1 por su parte, plantea un cambio de uso a residencial por lo que la situación de obsolescencia en la que se encuentra el suelo podría finalizar con la implantación de este uso. Si bien es cierto que esta alternativa no plantea dotaciones teniendo que acudir a los mecanismos de compensación previstos por la legislación. Además el viario no queda integrado en el área homogénea sino que se plantea como una parcela residual y aislada materializándose como un elemento árido desproporcionado.

La alternativa 2, se plantea como un área homogénea en la que se ordena de manera unitaria, calificando el viario peatonal como espacio libre, y generando cuatro nuevas parcelas, tres lucrativas y una nueva parcela de zona verde. Esta alternativa sí destina una parcela integrada en el centro del sector a espacios libres a diferencia de la alternativa 1. Esto favorecería la integración de los diferentes usos planteados en el sector y el mantenimiento de la relación y acceso con el sector colindante.

La alternativa 3, la alternativa seleccionada, plantea un conjunto integrado en el medio en el que se encuentra favorecido, por la aplicación de la parcela espacio libre entre las edificaciones, creando un colchón verde entre las edificaciones. A su vez establece un equilibrio entre los distintos usos planteados y propone la mejora de la oferta residencial en la zona.

En la zona norte del área homogénea se localiza una parcela lucrativa que al quedar alineada a las parcelas residenciales del sector ARI-DSP-03 se obtiene una óptima integración con su entorno más inmediato creando una imagen unitaria de conjunto. El espacio arbolado minimiza el impacto edificatorio, quedando abierto para el uso y disfrute de toda la ciudadanía. Y hacia la Avenida de Andalucía, una nueva parcela terciaria que cose el tejido urbano generando una fachada en consonancia con los usos del entorno.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	13/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	13/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta, plantea un gran eje central destinado a espacios libres estableciendo una relación directa entre el peri de Cruzcampo y el entorno inmediato. Esta apertura verde, permite una conexión este-oeste entre la nueva ordenación de los terrenos de Cruzcampo y el ámbito existente.

A su vez, la alternativa , plantea dos parcelas lucrativas, una de ellas con uso residencial y una de ellas con un uso terciario.

La parcela residencial situada al norte, con un total de 194 viviendas y una edificabilidad de 24.240,30 m². Al sur de la ordenación, y colindando con la Avenida de Andalucía, se sitúa la parcela terciaria, con una edificabilidad de 10.388,70 m² de techo. Generando fachada a la Avenoida de Andalucía y dando continuidad a las parcelas terciarias colindantes.

En la parcela residencial se permitirá el uso compatible con el uso comercial en planta baja. Asimismo, se plantea una altura de planta baja más 8 mas ático, asemejándose a las parcelas establecidas en el ARI-DSP-03 actualmente en fase de urbanización y edificación sin alcanzar su altura máxima. Así mismo, la parcela terciaria se propone con una altura de planta baja mas 16, con la intención de que pueda desarrollarse una torre vinculada al oeste, y una edificación de menos altura hacia el centro comercial Los Arcos.



Tabla resumen de parámetros urbanísticos

	USO	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
P01	RESIDENCIAL	4.685,00	24.240,30		24.240,30	194
P02	TERCIARIO	1.596,18		10.388,70	10.388,70	
EL-01	ESPACIO LIBRE	3.264,52				
VIARIO	VIARIO	390,30				
		9.936,00	**24.240,30**	**10.388,70**	**34.629,00**	**194**

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	14/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	14/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		



Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	15/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	15/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA DE LA ACTUACIÓN. ART 27 LISTA

El propuesta de actuación planteada supone una mejora con respecto a la situación urbana actual y las posibilidades de intervención previstas por el planeamiento vigente, aprovechando a su vez el potencial y oportunidades de desarrollo del ámbito.

De conformidad con el artículo 27.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), las actuaciones de mejora urbana deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente. La actuación objeto del presente Estudio de Ordenación responde a dicha finalidad, al intervenir sobre un suelo urbano integrado en la trama de la ciudad que, pese a encontrarse urbanizado y ocupar una posición estratégica, permanece vacante y sin desarrollar desde hace más de una década, evidenciando la falta de adecuación de determinadas condiciones de la ordenación vigente a las actuales necesidades urbanas.

La mejora propuesta no se fundamenta exclusivamente en posibilitar la materialización de un aprovechamiento privado, sino en la cualificación de una pieza urbana actualmente vacante y en su incorporación efectiva al funcionamiento de la ciudad, mediante una ordenación que permite completar la trama urbana, mejorar las relaciones entre los tejidos existentes y previstos en el entorno e introducir una mayor diversidad funcional. En este sentido, el ámbito constituye actualmente una discontinuidad entre el desarrollo del PERI Cruzcampo, la Avenida de Andalucía y los usos terciarios colindantes, de manera que su transformación permite completar un vacío urbano que, en la actualidad, interrumpe la continuidad espacial y funcional del sector.

La actuación plantea, como principal determinación, el cambio parcial del uso terciario a residencial, manteniendo una parte de la edificabilidad destinada a usos terciarios. Esta modificación permite adaptar los usos del ámbito a las necesidades actuales de la ciudad y favorecer su desarrollo efectivo, manteniendo al mismo tiempo la actividad económica y la diversidad de usos. Frente a una ordenación exclusivamente terciaria que no ha llegado a materializarse, la incorporación del uso residencial contribuye a la puesta en carga del suelo, a ampliar la oferta residencial y a configurar un tejido urbano mixto y más equilibrado.

Desde el punto de vista de la estructura urbana, la actuación mejora además la integración entre el ámbito residencial de Cruzcampo y la fachada urbana de la Avenida de Andalucía, resolviendo la transición entre tejidos de características distintas. La nueva ordenación permite que la parcela deje de constituir una pieza aislada y pase a desempeñar una función de articulación entre los desarrollos situados al norte, los usos terciarios existentes al este y oeste y el frente urbano de la Avenida de Andalucía.

La mejora de la ciudad existente se concreta igualmente en la incorporación y cualificación del espacio público y de los espacios libres, que pasan a constituir elementos estructurantes de la ordenación y no meros espacios residuales. Su disposición favorece la permeabilidad física y visual, los recorridos peatonales, la conexión entre los distintos usos y la creación de espacios de estancia y relación, contribuyendo a mejorar las condiciones ambientales, de accesibilidad y de convivencia del entorno urbano.

Asimismo, la actuación contribuye a un modelo de ciudad compacta, al actuar sobre un suelo urbano ya integrado en la ciudad y dotado de infraestructuras y servicios, favoreciendo la culminación y regeneración de la trama existente frente a la ocupación de nuevos suelos. La mezcla de usos residencial y terciario, la proximidad a espacios libres, servicios y transporte público y la incorporación de recorridos peatonales permiten configurar un entorno urbano más complejo, próximo y funcional.

Por todo ello, la actuación supone una mejora efectiva y verificable de la ciudad existente, que se concreta en la reactivación de un suelo urbano vacante, la adecuación de sus usos a las necesidades actuales, la incorporación de uso residencial sin eliminar la componente terciaria, la mejora de la continuidad y articulación de la trama urbana, la cualificación del espacio público y la integración de la actuación con los desarrollos colindantes. Estas

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	16/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	16/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

circunstancias justifican y motivan, en los términos exigidos por el artículo 27.2 de la LISTA, la consideración de la actuación como actuación de mejora urbana.

JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DE LOS PARÁMETROS PROPUESTOS

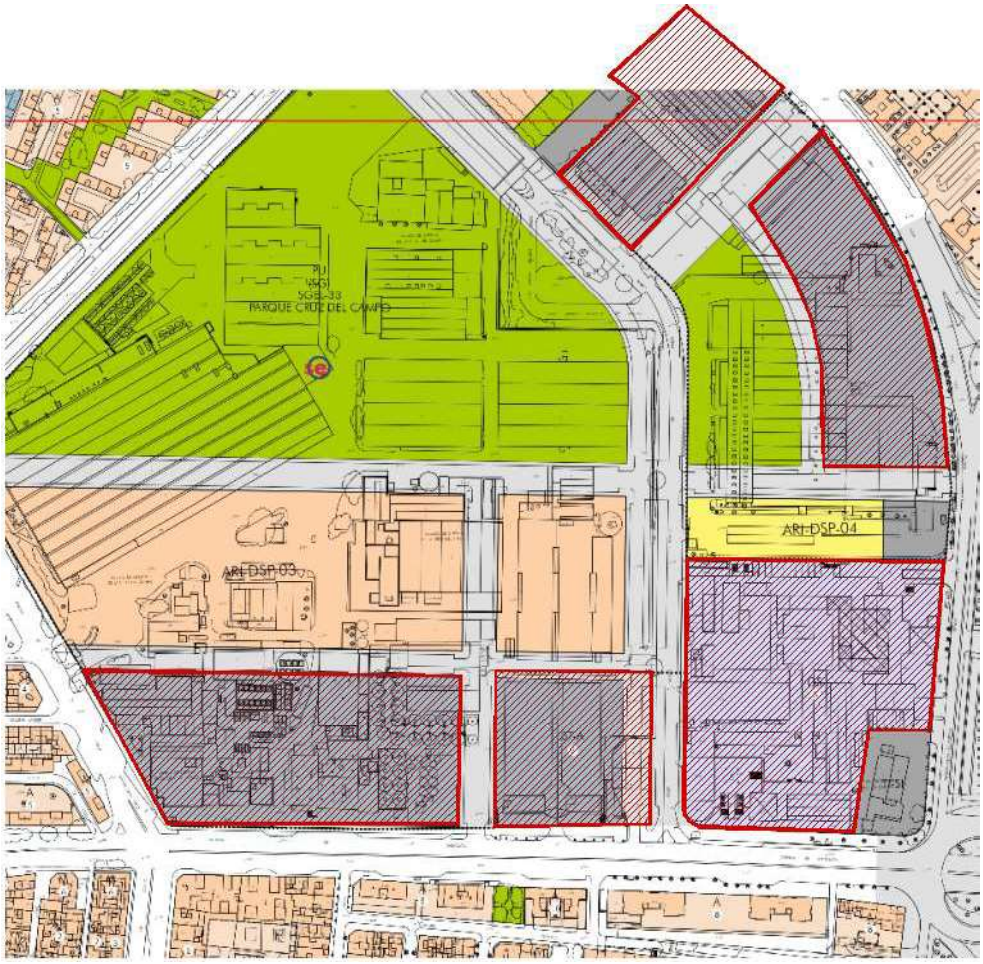
DEMANDA SOCIAL Y DEMOGRÁFICA

La modificación de parte del uso terciario a residencial responde a una demanda de viviendas para satisfacer el crecimiento de la población y la creación de nuevos hogares, particularmente en una zona urbana donde hay una tendencia hacia el aumento de residentes permanentes o hacia la atracción de población joven y familias.
La pandemia y el teletrabajo, entre otros factores, han incrementado la demanda de espacios residenciales de calidad en las ciudades, donde existe una clara preferencia por áreas bien comunicadas y con servicios cercanos.
Los últimos informes publicados respecto a la demanda del mercado inmobiliario de Sevilla, arrojan que la ciudad ha triplicado su ritmo anual de producción de vivienda hasta casi las 6.000 unidades anuales entre 2021 y 2024, frente a una media de 2.000 en los diez años anteriores
Según los datos, el sector está experimentando un crecimiento sostenido impulsado por una oferta cada vez más diversa. En este contexto, el informe subraya la importancia de la inversión y la apuesta por el desarrollo de nuevos proyectos residenciales, como el que está teniendo lugar en áreas como Cruzcampo y Pítamo, y en zonas periféricas como Dos Hermanas, Alcalá de Guadaíra y Mairena del Aljarafe. Si bien en el entorno del ámbito se está desarrollando el suelo residencial de Cruzcampo, la mayor parte de la oferta se centra en la zona sur de la ciudad, estimando por tanto, que la zona San Pablo-Santa Justa presenta gran demanda no alcanzada con la oferta actual.
Es importante recalcar que, en el ámbito residencial, el 96% de la nueva oferta plurifamiliar y el 80% de la vivienda unifamiliar ya han sido vendidas sobre plano. Los datos arrojan una elevada demanda de vivienda, considerando que la ciudad aún necesitaría añadir aproximadamente 2.000 viviendas anuales para satisfacer la creciente demanda.
La propuesta, por tanto, se sitúa en la tendencia de crecimiento actual, mejorando la oferta residencial, y permitiendo colmatar un vacío urbano con un uso necesario en la actualidad, manteniendo un equilibrio de mezcla de usos y tipologías.
Este crecimiento en el mercado residencial, junto a una oferta más diversa y el aumento de suelo disponible, ha moderado el alza de los precios de la vivienda, aumentado un 5% en 2024, frente al 7% del año anterior. Por tanto la propuesta incrementaría la oferta de suelo permitiendo flexibilizar los precios y posibilitar un mayor acceso a la vivienda por parte de la ciudadanía.
El entorno circundante se encuentra colmatado también, de usos terciarios, tanto por los previstos en los desarrollos colindantes, como los existentes ya ejecutados. Por lo que se justifica la reducción de edificabilidad de este uso en el ámbito, manteniendo en todo momento un equilibrio entre el uso residencial y terciario.
De igual modo, se propone una diversidad tipológica con la incorporación de viviendas libres, mejorando las posibilidades de acceso a vivienda así como la oferta del entorno urbano.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	17/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	17/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		



MEJORA:
El cambio de uso parcial propuesto para la parcela, pasando de terciario a residencial, permitirá satisfacer el crecimiento de la población, y la creación de un nuevo tejido residencial. El mantenimiento, a su vez, de edificabilidad terciaria, permitirá la generación de nuevas actividades económicas y la diversidad de usos.

ADAPTACIÓN A LA EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario muestra una tendencia hacia una mayor demanda de espacios residenciales bien ubicados, mientras que la saturación de espacios terciarios puede hacer menos rentable este uso en ciertas áreas. Reconvertir estos espacios permite adaptarse a las tendencias actuales del mercado.

MEJORA:

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	18/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	18/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Debe cuidarse una excesiva ocupación del espacio, optando por la rehabilitación de zonas ya ocupadas antes que la creación de nuevas barriadas.

Se pretende precisamente facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población sin barreras innecesarias. La ubicación del ámbito en una superficie con un perímetro urbanizado atiende al criterio de no exceder la ocupación de espacio y atender a la desarrollar zonas ya ocupadas.

PROPUESTA DE EDIFICABILIDAD NETA Y DENSIDAD DE VIVIENDAS COHERENTE CON LAS PROPUESTAS EN LA ZONA

La propuesta del Estudio de Ordenación, es coherente con los parámetros urbanísticos que se desarrollan en el entorno, si bien algunas de las parcelas sitadas al otro lado de la Avenida de Andalucía, se encuentra calificadas de residencial en edificación abierta, se ha elaborado una tabla con las edificabilidades netas existentes en el ámbito, teniendo en cuenta la Avenida de Andalucía, así como las parcelas residenciales del PERI Cruzcampo.

	SUP	EDIFICABILIDAD	EDIF NETA	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD NETA VIV/Ha
BL CRUZCAMPO	2.520,00	12.802,00	5,08	128	507,94
	794,00	4.080,00	5,14	32	403,02

	SUP	EDIFICABILIDAD	EDIF NETA	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD NETA VIV/Ha
MANZANA CRUZCAMPO	4.121,00	25.203,00	6,12	252	611,50
	4.144,00	18.745,00	4,52	147	354,73
	5.735,00	26.011,00	4,54	204	355,71
	5.983,00	27.031,00	4,52	212	354,34
	7.203,00	51.007,00	7,08	510	708,04
	5.130,00	23.206,00	4,52	182	354,78
	3.326,00	15.045,00	4,52	118	354,78
	5.042,00	22.696,00	4,50	178	353,03
EDIFICACIONES AVDA. ANDALUCÍA	621	5200	8,37		

	SUP	EDIFICABILIDAD	EDIF NETA	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD NETA VIV/Ha
P1	4.865	24.240,30	5,17	194	414

Edificabilidad neta 4,50<5,17<7,08

Densidad viv 353<414<708

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	19/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	19/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

La AMU no supera la edificabilidad neta máxima de la zona donde se actúa, ni la densidad de viviendas.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA ACORDE AL PAISAJE URBANO

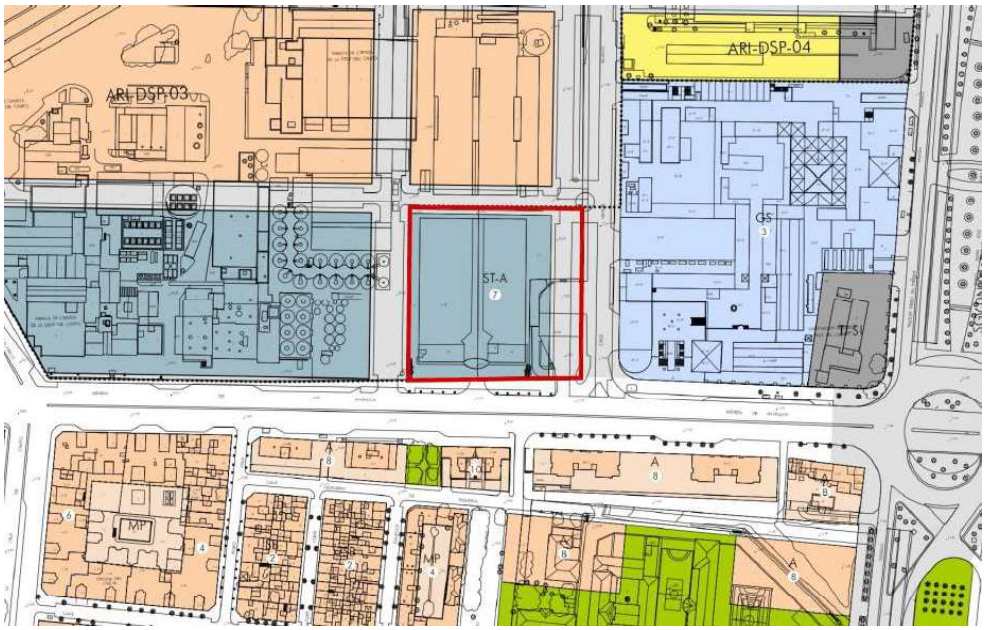
El estudio de Ordenación plantea una altura máxima para la parcela residencial situada al norte de planta baja mas 8 mas ático, manteniendo la imagen urbana de la ordenación residencial colindante. La parcela terciaria, a su vez, propone una torre de baja mas 16 en consonancia con la parcela terciara del PERI Cruzcampo, y una altura inferior, aproximadamente de baja mas 5 a la fachada de la Avenida de Andalucía.

CONDICIONES EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU) QUE SE TRAMITEN EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA, las edificaciones resultantes de la nueva ordenación se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura (h/2)

En este sentido, las edificaciones mas próximas, se sitúan a una distancia de 20 metros, correspondiéndose con las secciones viarias situadas al norte, este y oeste del ámbito. en el caso de la Avenida de Andalucía, la sección viaria en el punto mas desfavorable es de 35 metros, garantizando que la nueva ordenación propuesta, aún incrementando el número de plantas, no afecta a las parcelas colindantes.

De igual modo, las alturas previstas y existentes en el ámbito, oscilan entre las 8 y 10 plantas de las edificaciones situadas en la Avenida de Andalucía, a las 15 plantas en el PERI Cruzcampo, ajustándose a a las alturas de su entorno, siendo acorde, por tanto, con el aisaje urbano circundante.

El resto de parcelas propuestas se plantean con alturas inferiores.



Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	20/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	20/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		



Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	21/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	21/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

MEJORA EN LA CUALIDAD ESPACIAL Y REACTIVACIÓN DEL ÁMBITO

MEJORA DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ESTANCAMIENTO EN EL DESARROLLO DEL SUELO

La ubicación de la parcela es estratégica, debido a sus buenas condiciones de accesibilidad y alto grado de visibilidad desde la Avenida de Andalucía. Esto, añadido a su posición como cabecera del nuevo desarrollo genera una oportunidad de mejora en la ciudad.

Para posibilitar el desempeño de esta función como pieza de transición, sería necesario permitir el cambio de uso de la parcela a residencial, como uso de mayor demanda actual en el sector, asemejando las determinaciones urbanísticas a las parcelas residenciales del PERI Cruzcampo, entendiendo dicha ordenación como un conjunto unitario del que la parcela objeto del presente Estudio de Ordenaición forma parte.

En relación a los usos y actividades, la parcela, actualmente calificada de Servicios Terciarios, ofrece una oportunidad de generar una fachada residencial, estableciendo una relación directa entre el nuevo desarrollo situado al norte, terrenos de Cruzcampo, y la fachada terciaria al sur, hacia la Avenida de Andalucía.

La diversidad tipológica residencial, así como la parcela de uso terciario, mejoran la oferta de usos y la posibilidad de desarrollo incrementado las posibilidades de implantación, y permitiendo colmatar un vacio urbano en un ámbito estratégico.

MEJORA:
El cambio de uso propuesto para la parcela, pasando de terciario a residencial, permitirá resolver la situación actual de obsolescencia y estancamiento de más de una década en el desarrollo del suelo, al optar por un uso alternativo de gran demanda y con garantías reales de viabilidad económica para la materialización de la propuesta.



Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	22/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	22/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

OPORTUNIDAD DE COMPLETAR UN SOLAR VACANTE MEDIANTE UNA PROPUESTA CON CAPACIDAD DE ARTICULACIÓN ENTRE LOS DISTINTOS TEJIDOS URBANOS DEL ÁMBITO

La parcela objeto de estudio es el único suelo vacante que quedará sin desarrollo tras la urbanización del PERI de Cruzcampo, y hacia la Avenida de Andalucía.

Este vacío genera una imagen incompleta del frente de la avenida de andalucía interrumpiendo la secuencia espacial y urbana hacia la avenida de andalucía.

Sin embargo, la ubicación de la parcela es estratégica, debido a sus buenas condiciones de accesibilidad y alto grado de visibilidad desde la Avenida de Andalucía. Esto, añadido a su posición como cabecera de la urbanización del PERI de Cruzcampo, le confiere un elevado potencial para poder desarrollar de manera representativa esa función de elemento de articulación entre los distintos tejidos urbanos del sector.

A su vez, la parcela queda situada entre el centro comercial Los Arcos y las parcelas terciarias del desarro urbanísco colindante, lo que le confiere una posibilidad de convertirse en eje de unión entre ambas parcelas terciarias, con la generación de un espacio público central que sirva de esponjamiento entre ambas.



Para posibilitar el desempeño de esta función como pieza de transición, sería necesario permitir el cambio de uso parcial, para permitir el uso residencial, como uso de mayor demanda, e incrementar la oferta de residencial, en un ámbito de diversidad de usos.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	23/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	23/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		



MEJORA:
La ordenación planteada permite completar el actual vacío urbano que supone la parcela, debido a su condición de solar, mediante una propuesta adaptada a las condiciones específicas del ámbito como punto de confluencia de diferentes tejidos urbanos (residencial, terciario y espacios libres), logrando una adecuada transición entre todos ellos y configurando además hacia la avenida de Andalucía una fachada atractiva, permeable y dotada de elementos de continuidad formal con las construcciones existentes.

Las distancias de separación con las edificaciones existentes previstas tanto al norte como al sur, más el espacio libre situado entre las parcelas residenciales, permiten obtener una configuración de fachada muy permeable a la avenida de Andalucía.

Por último, en relación a la disposición general de la ordenación, la ubicación de la nueva zona de espacios libres permite generar un espacio de transición entre las parcelas terciarias colindantes, permitiendo un pulpón verde entre ambas.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	24/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	24/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

De igual modo, el cambio de uso parcial de terciario a residencial, de suelo urbano, se justifica y motiva por la necesidad de responder a la evolución de las demandas urbanas y demográficas, promoviendo la sostenibilidad y eficiencia en el uso del suelo, junto con la dinamización del entorno urbano.



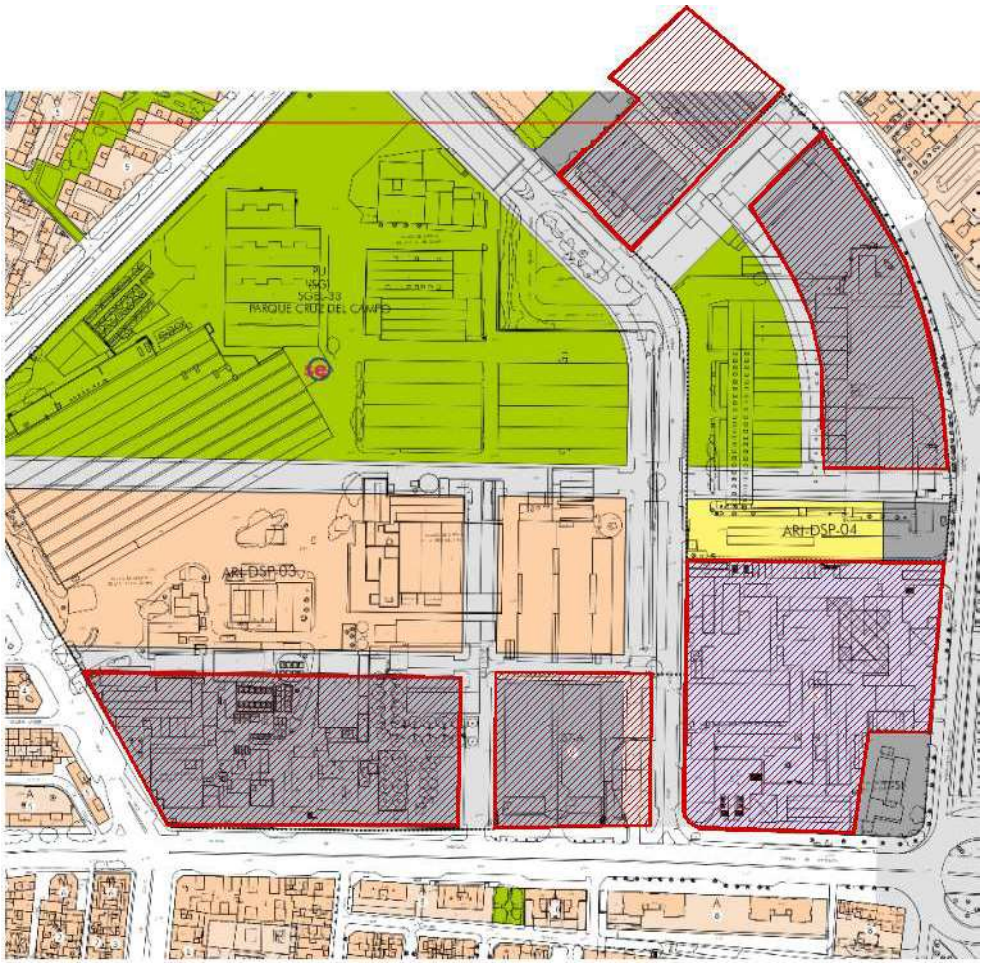
Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	25/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	25/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

REVITALIZACIÓN URBANA

El cambio de uso parcial de suelo terciario a residencial mejorará el equilibrio entre usos urbanos. En áreas con una alta concentración de comercios, oficinas o instalaciones de servicios, la introducción del uso residencial fomentará la creación de una comunidad más equilibrada y dinámica, recuperando vacíos y zonas infrautilizadas del uso terciario en el entorno urbano.



MEJORA:

Acercarse en lo posible al modelo de ciudad compacta tradicional, minimizando las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, pero garantizando niveles mínimos de habitabilidad y adecuada dotación de servicios.

Aprovechar las oportunidades que se ofrecen desde el planeamiento para potenciar el incremento del empleo local y favorecer un reparto equitativo de la riqueza generada en el desarrollo económico auspiciado. Planificar áreas o sectores con uso mixto del suelo (residencial/terciario) y con niveles de densidad edificatoria alta.

Por tanto, la propuesta tendría un efecto positivo ya que pretende la renovación de un espacio no utilizado para la ciudad.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	26/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	26/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA

El uso terciario, especialmente en forma de grandes oficinas y centros de comercio, suele asociarse con mayores niveles de tráfico y actividad diurna. Reducir la edificabildiad terciaria puede favorecer una reducción de estos impactos negativos, promoviendo entornos más tranquilos, seguros y con menor contaminación acústica y ambiental.

La transformación en residencial permite la inclusión de zonas verdes, áreas de recreo y espacios de uso común, que mejoran la calidad de vida de los habitantes promoviendo la cohesión social en el entorno.

MEJORA:

Romper la continuidad en la densidad de ocupación del suelo, creando más zonas de encuentro ciudadano que estén además homogéneamente distribuidas. Se disminuyen así además los problemas de convivencia asociados a una excesiva presión sobre los recursos naturales y las dotaciones públicas.

La creación de un espacio libre supone una zona de encuentro ciudadano, rompiendo la densidad de ocupación del suelo, favoreciendo la convivencia, ya que sirve como pulmón verde al ámbito urbano y permite el disfrute a los habitantes de la zona.

Una vez establecidas las principales estrategias de mejora de la ciudad así como considerando los parámetros urbanísticos máximos de referencia, se plantean una serie de directrices para la definición final del modelo urbano para el ámbito que se pueden resumir en las siguientes líneas de actuación:

Promover una adecuada integración en la ciudad

Se hace necesario fomentar la permeabilidad física y visual permitiendo las conexiones con la ciudad, y una adecuada integración de esta nueva pieza urbana en la ciudad. El modelo urbano no puede conformarse como un frente continuo y homogéneo, por lo que la disposición de las parcelas lucrativas se debe realizar considerando este aspecto de modo que se impidan pantallas visuales y fachadas extremadamente extensas.

Crear espacios de convivencia y actividad

La disposición de la edificación debe permitir una adecuada integración de los usos lucrativos con la red de espacios libres de la actuación, fomentando la interacción entre usos y evitando espacios estancos en el desarrollo.

Facilitar la construcción de un modelo compacto.

La generación de ciudad compacta y compleja requiere recurrir a alturas superiores a la media de la ciudad, considerando tanto la elevada densidad edificatoria que es necesario acoger , como el objetivo de liberar espacio para favorecer una ordenación que habilite la disposición de mayores áreas destinadas a espacios de convivencia.

Por todo lo expuesto en los apartados anteriores, **se considera que la intervención prevista supone una clara oportunidad de mejora, regeneración y renovación de la ciudad existente, que justifica la iniciativa de actuación de transformación urbanística planteada.**

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	27/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	27/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3.6 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES REGLAMENTARIAS DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

LA MEJORA DEBE CONSEGUIR UN MAYOR BIENESTAR DE LA POBLACIÓN (ART. 119.A DEL REGLAMENTO).

En primer lugar, la propuesta contribuye al mayor bienestar de la población, mediante la incorporación de nuevos espacios libres y zonas verdes, la mejora de la movilidad peatonal, la creación de espacios de estancia y convivencia y la mejora general de las condiciones ambientales y de accesibilidad del ámbito. Estas determinaciones permiten transformar un espacio actualmente vacante en una pieza urbana activa y cualificada, integrada en la ciudad existente.

La propuesta supone una mejora, entre otros, de las 3 líneas fundamentales de acción previstas por parte de la "Guía para planificar ciudades saludables" (Fariña J., Higueras E., Román E., Pozo E., 2022. Ministerio de Sanidad, Federación Española de Municipios y Provincias), para la mejora de la salud, la contribución al bienestar de la población y la creación de entornos urbanos más saludables:

- Ciudades pensadas para caminar

PRINCIPIO/OBJETIVO: el caminar como actividad para salir del sedentarismo, favorecer la reducción de la obesidad de las personas y las enfermedades cardiovasculares.

Mediante la incorporación de amplias zonas de espacios libres la propuesta fomenta la movilidad peatonal, contribuyendo también al empleo de la bicicleta y el uso transporte público. Tanto las zonas de espacios libres como los espacios peatonales de acerado se diseñarán atendiendo a criterios de confort ambiental, comodidad, seguridad y atractivo para favorecer su uso lo máximo posible.

La propuesta tendrá en cuenta también en el diseño de su urbanización las distintas capacidades de las personas por rango de edad o aquellos condicionantes derivados de sus limitaciones cognitivas o físicas, considerando de una manera específica las necesidades tanto de las personas mayores como de la infancia, promoviendo en ambos casos la movilidad activa y la cración de espacios para la convivencia y el desarrollo.

- Incorporación de la naturaleza en la ciudad

PRINCIPIO/OBJETIVO: contribución a la mejora de la salud de las personas mediante la promoción de las zonas verdes en la ciudad, debido a sus constatados beneficios físicos y psicológicos.

La dotación de espacios libres y zonas verdes previstos por la propuesta contribuye a la mejora de la salud planteada por esta línea.

El diseño de la propuesta plantea la incorporación de arbolado, arbustos y zonas ajardinadas de superficie tanto en las zonas de espacios libres como en las aceras, permitiendo la generación de espacios de sombra con presencia de la naturaleza en ámbitos de proximidad a las zonas residenciales; suponiendo a su vez una contribución a la mejora general del microclima urbano y la calidad del aire, gracias a a la aportación de nuevos elementos vegetales.

Por último, los espacios libres y zonas verdes de la propuesta, se han dispuesto conforme a criterios de continuidad e interrelación, garantizando en todo momento su accesibilidad universal, de cara a la conformación de una verdadera red de infraestructura verde urbana, que contribuya al incremento de los desplazamientos peatonales y ciclistas, así como a la mejora de los hábitos de vida activa y saludable por parte de la población.

- Creación de nuevos espacios de encuentro y convivencia

PRINCIPIO/OBJETIVO: Promover nuevos espacios de encuentro y convivencia en la ciudad, para salir del aislamiento, el individualismo y la soledad no deseada, velando por la consecución de espacios no segmentados por grupos de población, para facilitar el encuentro y la interacción intergeneracional.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	28/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	28/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

Los espacios libres públicos previstos por la propuesta incorporán en el diseño de su urbanización espacios de encuentro y convivencia, que puedan dar cabida a actividades de tipo variado e intergeneracional, de cara a satisfacer y dar servicio a los intereses de todo el espectro de la población. Garantizando la accesibilidad universal a estos espacios y situándolos con la mayor proximidad posible tanto a las zonas residenciales como a los espacios verdes incluidos dentro del ámbito.

NECESIDAD DE NUEVAS DOTACIONES O DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Asimismo, la actuación comporta una modificación de los usos urbanísticos, incorporando parcialmente el uso residencial y manteniendo una componente terciaria, lo que permite adaptar la ordenación a las necesidades actuales y mejorar la diversidad funcional del ámbito. La propuesta no se limita a sustituir un uso por otro, sino que persigue una configuración más equilibrada entre vivienda, actividad económica y espacios libres.

La actuación prevista, debido al incremento poblacional que supone la propuesta, precisa de nuevas dotaciones públicas, conforme a lo establecido por RG LISTA art. 82, -tal y como se justifica en el apartado del cumplimiento de deberes y reservas dotacionales de la Memoria de Ordenación-, y por lo tanto, de acuerdo a RG LISTA art. 47.1 y 47.3 b), puede considerarse como actuación de mejora urbana.

LA PROPUESTA NO CONLLEVA NECESIDAD DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

De acuerdo a RG LISTA art. 47.3 a) la actuación prevista no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización, dado que no altera la configuración de los viales del entorno ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme a RG LISTA art. 188.

Por tanto, al no precisar la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, de acuerdo a RG LISTA art. 47.1 y art. 48.1, la propuesta tiene la consideración de actuación de mejora urbana.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 119 c) DE RG LISTA

No corresponde la justificación de este apartado, puesto que la propuesta no implica desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, ni supone el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida que no hubiera cumplido aún con su finalidad.

ALINEAMIENTO DE LA PROPUESTA CON LOS OBJETIVOS, FINALIDADES Y PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU

La actuación propuesta responde a los objetivos expresados en el PGOU, concretamente en lo relativo a las finalidades y principios rectores de la ordenación urbanística descritos en las Normas Urbanísticas art. 1.1.4:

X	a) La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitante, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
	La iniciativa prevista supone una propuesta de desarrollo urbano sostenible y cohesionado para la ciudad, al plantear la puesta en carga de una zona de vacío urbano en situación actual de estancamiento, adaptando su uso y condiciones

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	29/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	29/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

	a las demandas actuales de la ciudad y de la población, así como estableciendo relación con su entorno y con el resto de la ordenación urbanística prevista para el conjunto del ámbito. En este sentido plantea una mejora de las condiciones de vida de los habitantes de la ciudad, garantizando además la disponibilidad de suelo para dotaciones, en relación al incremento de población propuesto. El cambio de uso de la propuesta a residencial contribuye así mismo a ampliar la actual oferta de viviendas de la ciudad, manteniendo un 30% de la edificabilidad terciaria, para propiciar la implantación de actividades económicas.
X	b) La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
	La dotación de espacios libres y zonas verdes prevista por la propuesta garantiza unas adecuadas condiciones para el disfrute del medio ambiente urbano y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.
	c) La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
X	d) La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
	Los usos del suelo y de las edificaciones previstos por la propuesta responden al interés general, al corresponderse con los usos de mayor demanda actual en la zona, y ser además coincidentes con los usos mayoritarios contemplados por el planeamiento aprobado para el conjunto del ámbito (PERI "Cruzcampo").
X	e) El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.
	Se garantiza mediante la justificación de la propuesta del cumplimento de LISTA art. 28 y RG LISTA art. 49 y 54, relativa a los deberes asociados a las actuaciones de mejora urbana.
X	f) La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.
	Se garantizará la justa distribución de beneficios y cargas durante el proceso de ejecución de la actuación prevista, mediante el cumplimiento -entre otros- de LISTA art. 93 y RG LISTA art. 53 y 135.

I.3.7 INFRAESTRUCTURAS URBANAS PREVISTAS

El presente instrumento no contempla ninguna intervención sobre las infraestructuras urbanas, al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, sin previsión de nueva urbanización o intervención sobre la urbanización existente.

Al tratarse de una zona de suelo urbano plenamente consolidada, la zona dispone ya de todas las infraestructuras necesarias para dar servicio a la actuación prevista.

I.3.8 CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

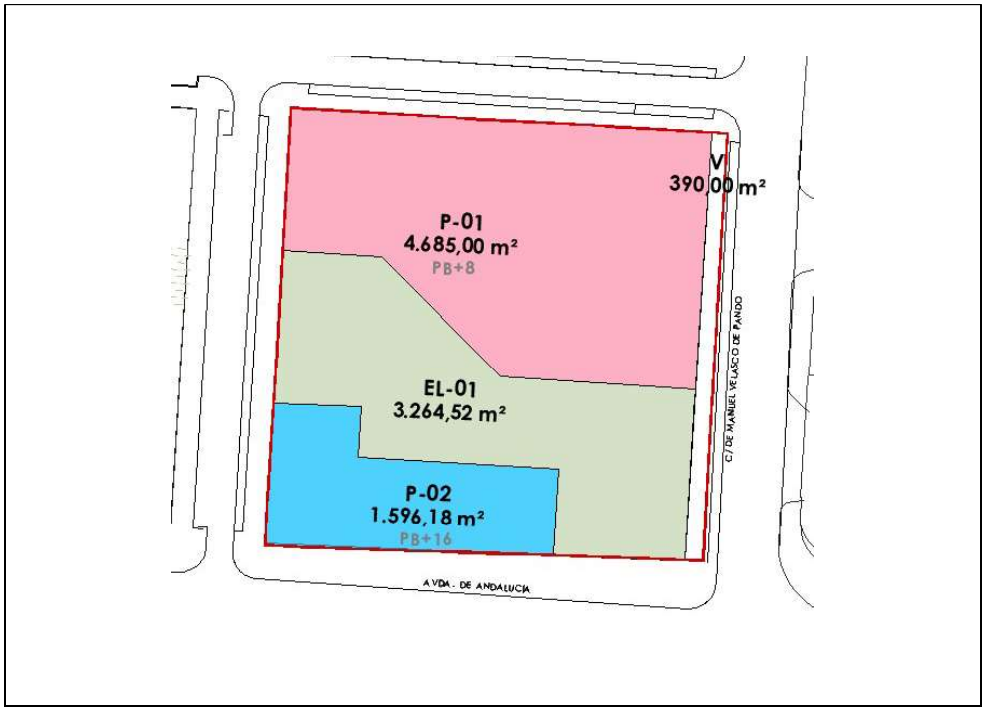
Resumen de datos de usos, superficies y edificabilidades previstas en la ordenación:

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	30/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	30/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

	USO	SUP.PARCELA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL	Nº DE VIVIENDAS
P01	RESIDENCIAL	4.685,00	24.240,30		24.240,30	194
P02	TERCIARIO	1.596,18		10.388,70	10.388,70	
EL-01	ESPACIO LIBRE	3.264,52				
VIARIO	VIARIO	390,30				
		9.936,00	**24.240,30**	**10.388,70**	**34.629,00**	**194**



Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	31/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	31/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3.9 CUADRO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 92 del RG LISTA, se realiza a continuación un estudio comparativo de las principales determinaciones y parámetros urbanísticos correspondientes a la ordenación vigente y a la propuesta del presente Estudio de Ordenación, con objeto de identificar y valorar las modificaciones introducidas en materia de edificabilidad, densidad, usos, tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas. La comparación permite constatar que la propuesta mantiene inalterada la edificabilidad lucrativa total del ámbito, sin incremento del aprovechamiento urbanístico, modificando fundamentalmente su distribución de usos y la configuración espacial de la ordenación, mediante la incorporación del uso residencial, el mantenimiento de una componente terciaria y la creación de un nuevo espacio libre estructurante. La transformación permite así completar un suelo urbano actualmente vacante, mejorar su integración con los tejidos colindantes y aumentar la superficie destinada a espacios de uso público, sin incrementar la edificabilidad global asignada por el planeamiento vigente.

PARÁMETRO	ORDENACIÓN VIGENTE / SITUACIÓN DE PARTIDA	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie total del ámbito	9.936,00 m²s	9.936,00 m²s
Clasificación del suelo	Suelo urbano consolidado conforme al PGOU de Sevilla.	Suelo urbano. Actuación de transformación urbanística de mejora urbana.
Ordenación de referencia	PGOU de Sevilla y Estudio de Detalle vigente.	Estudio de Ordenación.
Uso principal	Servicios Terciarios en Edificación Abierta (ST-A).	Uso mixto residencial-terciario, con una parcela residencial y otra terciaria mas espacios libres.
Superficie de parcela lucrativa	Parcela ST-A: 7.864,38 m²s.	Residencial P01: 4.685,00 m²s. Terciario P02: 1.596,18 m²s. Total lucrativo: 6.281,18 m²s.
Edificabilidad lucrativa total	34.629,00 m²t.	34.629,00 m²t.
Edificabilidad terciaria	34.629,00 m²t.	10.388,70 m²t.
Edificabilidad residencial	No prevista como uso principal.	24.240,30 m²t.
Número de viviendas	0 viviendas como uso principal de la ordenación.	194 viviendas.
Tipología edificatoria	Servicios Terciarios en Edificación Abierta (ST-A).	Edificación residencial y terciaria integradas en una ordenación abierta y articulada mediante espacio libre.
Altura máxima	7 plantas, altura máxima 26,50 m.	Residencial: PB+8+ático. Terciario: hasta PB+16, con menor altura hacia determinados frentes.
Ocupación sobre rasante	Máximo 60 % de la parcela; el Estudio de Detalle contempla 5.351,56 m².	Determinada por la nueva ordenación y la configuración de las parcelas edificables.
Viario	2.071,62 m²s destinados a viario.	390,30 m²s destinados a viario.
Espacios libres públicos	No se establece una parcela específica de espacio libre dentro de la ordenación vigente; el suelo público se destina fundamentalmente a viario.	EL-01: 3.264,52 m²s.
Aprovechamiento urbanístico	34.629 UA según la homogeneización empleada en la Memoria.	34.629 UA.
Estructura del espacio público	Predominio de la parcela lucrativa y del viario previsto por el Estudio de Detalle.	Gran espacio libre central con conexiones este-oeste y relación con el desarrollo de Cruzcampo.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	32/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	32/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3.10 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES

I.3.10.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES Y LAS RESERVAS DOTACIONALES

De acuerdo a RG LISTA, art. 82.1, de conformidad con el artículo 61.2 de la LISTA, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio.

Por otro lado, conforme a RG LISTA, disposición transitoria tercera, las reservas y estándares dotacionales correspondientes a las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general realizadas sobre suelo urbano consolidado, que comporten una actuación de transformación urbanística, serán los que resulten de aplicar los criterios de RG LISTA art. 82, con algunas particularidades, que se describen en cada uno de los siguientes apartados.

- **SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

1) Cálculo de la reserva de dotaciones

De acuerdo a RG LISTA, disposición transitoria tercera, 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.

El Anexo de definiciones del RG LISTA, define el estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes como la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes.

De acuerdo a los datos suministrados por parte de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, el estándar existente en el municipio para al sistema general de espacios libres y zonas verdes es de **7,21 m²s/hab.**

Parámetros propuestos

SUP. ÁREA HOMOGÉNEA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL
9.936,00	24.240,30	10.388,70	34.629,00

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	33/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	33/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

Partiendo de los datos de la propuesta de ordenación y tomando en consideración este estándar, se calcula la siguiente reserva de dotaciones:

SISTEMA GENERAL						
INCREMENTO EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2t)	RATIO SUPERF/VIV (m^2t/viv)	Nº VIVIENDAS (ud)	RATIO HAB/VIV	INCREMENTO POBLACIÓN (hab)	ESTÁNDAR DOTACIONAL EXISTENTE SG (m^2s/hab)	**RESERVA SUELO DOTACIÓN SG (m^2s) (*)**
24.240,30	125,00	194	2,4	466	7,2101	**3.357,02**

(*) Fórmula aplicada: Incremento población x Estándar dotacional existente SG.

De acuerdo a estos cálculos, la reserva de suelo para dotaciones correspondientes al sistema general de espacios libres y zonas verdes es de: **3.357,02m²s.**

Tal y como se ha ido indicando en apartados anteriores, la parcela viaria resultante del estudio de detalle con una superficie de 2.071,62 m² se ordena de manera unitaria en el presente Estudio de Ordenación formando parte parcialmente del espacio libre. De esta manera, la parcela original se califica como viario 390 m² y dentro del espacio libre se incorpora 1.681,62 m². No obstante, esta superficie de espacio libre incorporado a la parcela EL1 deberá quedar compensado en las dotaciones necesarias, estimándose la siguiente dotación para el área homogénea:

Sistema general de espacios libres y zonas verdes es de: **3.357,02 m²s**
Compensación de viario original: **1.681,62 m²s**
Total de Espacios libres necesarios: 5.037,30m²s

2) Cesión de suelo prevista y otras formas de cumplimiento del deber:

Con respecto a esta reserva, la propuesta de ordenación prevé una **cesión de parte del Sistema General total necesario**, debido a la imposibilidad física para materializar la reserva total dentro del propio ámbito, dada la reducida dimensión del ámbito de actuación y el elevado porcentaje de la reserva con respecto a la superficie total del mismo:

- Ámbito de actuación: 9.936 m²s
- Total de Espacios libres necesarios: 3.357,02 m²s
- Compensación de viario original: 1.681,62 m²s
- Reserva de suelos dotación SG Propuesto: 3.264,52 m²s
- Porcentaje dotación SG/sector: 32,85 %

De acuerdo a RG LISTA, art. 82.2, para el cumplimiento de este deber, es posible la consideración de parte de la zona interior común de espacios libres de la parcela residencial como dotación privada, sin llegar a sobrepasar el límite del 20% de la reserva exigida indicado por el artículo, entendiendo dicha reserva como la suma total de las dotaciones correspondientes a los sistemas generales y locales.

RESERVA SUELO DOTACIÓN SG (m^2s)	PORCENTAJE MÁXIMO CÓMPUTO DOTAC. PRIV.	CÓMPUTO MÁXIMO DOTAC. PRIV. (m^2s)
3.355,68	20%	671,40

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	34/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	34/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

Por tanto:

	RESERVA	DEBER RESTANTE DOTACIÓN SG (m²s) (*)		MEDIOS ALTERNATIVOS CUMPLIMIENTO DEL DEBER RESTANTE
	SUELO DOTACIÓN SG computable (m²s)	CESIÓN DE SUELO NECESARIA SG (m²s)	DEBER RESTANTE DOTACIÓN SG	
EL01	3.264,52	5.038,64	1.102,72	Entrega de superficie edificada/valor en metálico
EL p (20% dotación necesaria)	671,40			
Total	**3.935,92**			

- **SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

1) Cálculo de la reserva de dotaciones

De conformidad con el artículo 61.2 de la LISTA y con el artículo 82 del Reglamento General de la LISTA, la ordenación urbanística deberá garantizar una dotación suficiente de equipamientos comunitarios básicos, espacios libres y zonas verdes, en proporción adecuada a las características de la actuación y a las necesidades de la ciudadanía.

Asimismo, conforme a la disposición transitoria tercera del RG LISTA, las reservas dotacionales correspondientes a actuaciones de transformación urbanística sobre suelo urbano consolidado deberán determinarse tomando como referencia el nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integra la actuación. El propio Reglamento define dicho nivel dotacional como la relación entre la superficie destinada a sistemas locales de espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos y la superficie total edificable lucrativa asignada por el planeamiento.

En el presente caso, la actuación prevista no supone incremento de la edificabilidad lucrativa total respecto de la establecida por el planeamiento vigente, manteniéndose la misma cuantía global de techo edificable y produciéndose únicamente una redistribución parcial de los usos previstos en el ámbito.

Por tanto, al no producirse incremento de edificabilidad lucrativa, la actuación no genera una mayor intensidad edificatoria respecto de la situación de partida que determine por sí misma la necesidad de nuevas reservas dotacionales locales. En consecuencia, y tomando como referencia el nivel dotacional existente en los términos previstos por la disposición transitoria tercera del RG LISTA, no resulta necesaria una nueva cesión de suelo destinada a sistemas locales de equipamientos comunitarios básicos, espacios libres y zonas verdes, al no verse reducido el nivel dotacional correspondiente a la ordenación vigente.

- **DOTACIÓN MÍNIMA DE ZONAS VERDES**

De acuerdo a RG LISTA, art. 82:

> *8. Conforme al artículo 61.4 de la ley, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística de **nueva urbanización y de reforma interior**, en el marco de las directrices establecidas por los planes generales de ordenación municipal, los planes básicos de ordenación municipal o los planes de ordenación urbana, reservarán como mínimo un **diez por ciento de la superficie de sus ámbitos para su destino a zonas verdes**, con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía. Esta superficie podrá formar parte de las reservas dotacionales, tanto públicas como privadas, establecidas en los apartados 3, 5 y 6 de este artículo, y deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas,*

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	35/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	35/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie podrá modularse por los instrumentos de ordenación urbanística conforme a los siguientes criterios:

...

No es de aplicación en este caso, al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana.

- **ARBOLADO PÚBLICO**

No es de aplicación en este caso, al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización existente.

I.3.10.2 CUADRO RESUMEN DE DEBERES Y CESIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES

	DEBER CESIÓN SUELO(m^2s)	CESIÓN DE SUELO PREVISTA COMPUTABLE (m^2s)	DEBER A MATERIALIZAR POR MEDIOS ALTERNATIVOS (RG LISTA art. 49)
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	5.038,64 m^2s	3935,92 m^2s	1.102,72
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES			0

*Ya contemplada en el cálculo del estándar dotacional

- **APARCAMIENTOS**

Al no tratarse de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, ni estar contemplada ninguna intervención sobre la urbanización existente, no existe obligación de previsión de reserva de aparcamientos en la vía pública.

Se calcula en cualquier caso como referencia la dotación mínima de aparcamientos en parcela, de acuerdo a las condiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU Sevilla:

Título VI, Capítulo II. Condiciones comunes a todos los usos, art. 6.2.5. Dotación de aparcamientos:

1. *La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6), o cuando las edificaciones estén situadas en una calle de menos de seis (6) metros de latitud.*

Capítulo III. Uso residencial, art. 6.3.8. Dotación de Aparcamientos:

1. *Como mínimo se dispondrá de una **(1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados** de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.*
2. *Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.*

De acuerdo a lo anterior, la dotación total de aparcamientos de acuerdo a PGOU Sevilla sería:

USO	EDIFICAB. (m^2t)	PORCENT. RESERVA APARCAM.	**TOTAL RESERVA APARCAM.**
Residencial	24.240,30	1 plz /75 m^2t	**323 plz**

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	36/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	36/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

USO	Nº VIVIENDAS	PORCENT. RESERVA APARCAM.	TOTAL RESERVA APARCAM.
Residencial	194	1 plz /viv	194 plz

De entre ambos cálculos, se selecciona el valor de dotación mayor, correspondiente a **323 plazas**.

De acuerdo a las dimensiones de la parcela de uso residencial, y contando con un ratio de ocupación de 25-30 m²t por plaza de aparcamiento, resultará indispensable materializar esta reserva mediante garaje bajo rasante, que permitirá además mantener sin ocupación el espacio libre de parcela.

Dentro de esta dotación, deberán incluirse las plazas destinadas a movilidad reducida, de acuerdo al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

I.3.11 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES VINCULADOS AL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PROPUESTA

Conforme a LISTA art. 28, entre los deberes vinculados a la promoción de actuaciones de mejora urbana se encuentra la entrega a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, de la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. De acuerdo a este mismo artículo y a RG LISTA art. 49.3 este deber de entrega de suelo podrá sustituirse también por la entrega de su valor en metálico.

Conforme a RG LISTA art. 52, el aprovechamiento urbanístico preexistente en las actuaciones de transformación urbanística se corresponderá con el aprovechamiento objetivo que tengan los suelos conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior.

APROVECHAMIENTO EXISTENTE		
ST-A		
EDIFICABILIDAD PREVIA PARCELA (m²t)	COEF. HOMOG. USO TERCIARIO	**APROVECH. OBJETIVO PREVIO (UA)**
34.629,00	1	**34.629,00**

	USO	EDIFICABILIDAD	COEF USO/ TIPOLOGÍA	APROV (UAS)
P01	RESIDENCIAL	24.240,30	1,00	24.240,30
P02	TERCIARIO	10.388,70	1,00	10.389,00
TOTAL		**34.629,00**		**34.629,00**

Por tanto, no se produce incremento de aprovechamiento.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	37/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	37/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3.12 ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LOS FINES, PRINCIPIOS GENERALES Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDOS EN LISTA Y RG LISTA

FINES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Adecuación de la propuesta a los fines de la ordenación urbanística establecidos en LISTA art. 3:

LISTA Artículo 3. Actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística	
X	*2. Son fines de la ordenación urbanística:* *a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.*
La propuesta supone un aprovechamiento más sostenible del suelo, al proponer la incorporación de uso residencial en una parcela en situación prolongada de estancamiento, atendiendo a la mixticidad de usos, para favorecer así su desarrollo, garantizando la viabilidad económica de la intervención. La modificación de las condiciones urbanísticas planteada por la propuesta supone una mejora urbana del ámbito, así como de la calidad de vida de la población del entorno y por ende de la ciudad en su conjunto. La propuesta de ordenación planteada tiene en consideración las estrategias de la Agenda 2030 y sus determinaciones se encuentran en consonancia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), específicamente en lo relacionado con el ODS nº 11 "Ciudades y comunidades sostenibles" y sus metas específicas de desarrollo para lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.	
X	*b) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.*
Dado el estado de parálisis y estancamiento actual en el desarrollo del suelo del ámbito de intervención, la propuesta supone un mejor aprovechamiento y por tanto una utilización racional y sostenible del suelo como recurso natural. El resto de condiciones no son de aplicación, al no existir dentro del ámbito ningún elemento paisajístico o elemento patrimonial protegido.	
X	*c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.*
La fase de desarrollo de ejecución urbanística de la propuesta se llevará a cabo conforme al ejercicio de las obligaciones y derechos ligados a la propiedad del suelo, considerando en todo momento el principio de respeto y protección del medio ambiente.	
X	*d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.*

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	38/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	38/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

A través del cumplimiento de los deberes establecidos para las actuaciones de transformación urbanística, se asegura la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actuación, impidiendo así la especulación del suelo y garantizando su disponibilidad para los usos urbanísticos y equipamientos urbanos adecuados. Al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana no es obligatoria la reserva de vivienda protegida (RG LISTA art. 83).	
X	*e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.*
La propuesta integra el principio de igualdad de género en su diseño y determinaciones, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en el acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos y garantizando una adecuadas gestión para atender a las necesidades de ambos sexos.	
X	*f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.*
La propuesta integra el principio de igualdad de oportunidades en su diseño y determinaciones, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.	
X	*g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.*
La propuesta integra la perspectiva de familia en su diseño y determinaciones, asegurando su adecuado desenvolvimiento en su contribución al crecimiento y desarrollo de la ciudad.	
X	*h) Atender a los principios de accesibilidad universal.*
La propuesta contempla el principio de accesibilidad universal en el diseño de todos sus espacios.	

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	39/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	39/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Adecuación de la propuesta a los fines de la actividad urbanística establecidos en LISTA art. 4:

	LISTA Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística
X	*2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:* *a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.*
	El cambio uso de la propuesta con respecto a las determinaciones del planeamiento vigente se basa en el interés general y la detección de una mayor demanda del uso residencial en el sector con respecto al uso terciario, y que constituye la principal causa de la situación actual de estancamiento en el desarrollo del suelo.
X	*b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.*
	El diseño y determinaciones de la propuesta garantizan la adopción de medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático. El resto de condiciones no son de aplicación, al no existir dentro del ámbito ningún elemento ambiental, de biodiversidad, paisajístico o patrimonial de valor.
X	*c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.*
	Al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, la propuesta promueve una ocupación racional del suelo, fomentando un modelo de ciudad compacta, así como la regeneración y renovación de las zonas urbanas ya existentes, frente a la iniciativa de nuevos desarrollos.
X	*d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.*
	El diseño y determinaciones de la propuesta se basa en criterios de eficiencia energética, priorizando el empleo de las energías renovables y la valorización de los residuos. El resto de condiciones no son de aplicación, al no existir ningún recurso natural dentro del ámbito.
	e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	40/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	40/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

No es de aplicación, debido a la reducida escala de la intervención y no existir ninguna infraestructura urbana básica dentro del ámbito.	
X	*f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.*
En próximas fases de redacción del documento, con la inclusión del apartado de Memoria Económica, el promotor justificará que dispone de los recursos económicos suficientes para asumir las cargas y costes derivados de la ejecución y mantenimiento de la actuación de transformación urbanística propuesta.	
X	*g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.*
Durante la elaboración y tramitación del instrumento se fomentará la cooperación entre las administraciones públicas y actores privados implicados, y se garantizará en todo momento la transparencia y disponibilidad de datos de la actuación, mediante el estricto cumplimiento de los procedimientos y condiciones de tramitación establecidos por LISTA y RG LISTA.	

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	41/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	41/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Adecuación de la propuesta a los criterios de ordenación establecidos en RG LISTA art. 79 a 83:

	RG LISTA Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística
X	*1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.*
La alineación del diseño y determinaciones de la propuesta con los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 se justifica de manera específica en un apartado independiente.	
X	*2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:* *a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.*
Al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, la propuesta promueve una ocupación racional del suelo, fomentando un modelo de ciudad compacta, así como la regeneración y renovación de las zonas urbanas ya existentes, frente a la iniciativa de nuevos desarrollos.	
	b) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la Ley, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.
No es de aplicación, al tratarse de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano.	
X	*c) Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.*
No es de aplicación, al tratarse de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano.	
X	*d) En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.*
No es de aplicación, al no existir ningún elemento natural o ligado al uso rural dentro del ámbito.	
	e) Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.
No es de aplicación, al no existir ningún elemento patrimonial, entorno de elemento patrimonial o bien paisajístico de valor dentro del ámbito.	

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	42/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	42/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

X	*3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:* *a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.* *b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.*
	Al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, la propuesta promueve una ocupación racional del suelo, fomentando un modelo de ciudad compacta, así como la regeneración y renovación de las zonas urbanas ya existentes. La ordenación plantea diversidad de tipologías residenciales, así como mantenimiento de parte de la edificabilidad terciaria favoreciendo la complejidad de usos. El resto de condiciones no son de aplicación, al estar referidas a los PGOU, PBOM y POU.
X	*4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:* *a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.* *b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.* *c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.*
	La propuesta, dentro de sus competencias, y a través de sus determinaciones, fomentará y favorecerá la mejora de la envolvente térmica de las edificaciones. El diseño de la propuesta se basa en criterios de optimización de las condiciones de soleamiento y régimen de vientos de la zona, teniendo en cuenta tanto las circunstancias y condicionantes físicos específicos del ámbito como la adaptación a las características de la trama urbana del entorno. La propuesta, dentro de sus competencias, y a través de sus determinaciones, fomentará y favorecerá igualmente la instalación de fuentes de energía renovables, tanto en el espacio libre como en la propia envolvente de la edificación.
X	*5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:* *a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.* *b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.*
	El diseño y determinaciones de la propuesta integran los principios de igualdad de género, igualdad de oportunidades, accesibilidad universal, interés superior del menor, perspectiva de familia y necesidades de la tercera edad.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	43/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	43/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

Al tratarse de una intervención sobre una parcela privada de suelo urbano, no existen puntos del espacio público con condiciones de accesibilidad deficientes.

La previsión de dotaciones de la propuesta se realiza conforme al cumplimiento de los deberes de cesión establecidos en LISTA y RG LISTA para las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, debiendo establecerse posteriormente el uso específico de las mismas por parte de la administración, de acuerdo a las necesidades de la población, y considerando entre otros la perspectiva de género y las necesidades específicas de la población por franjas de edad.

	RG LISTA Artículo 80. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano
X	*1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:* *a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.* *b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.* *c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).* *d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.* *e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.*

La propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de de obras para reurbanizar, prevé la generación de espacios libres con recorridos peatonales confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lúminico, térmico y de la seguridad.

La propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de obras para reurbanizar, dispondrá tanto en el viario como en las zonas de espacios libres, de arbolado en proporción suficiente para contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático, de acuerdo a las Normas Urbanísticas del PGOU Sevilla. No es de aplicación RG LISTA art. 82.6.c) al ser este aplicable sólo a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico.

La propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de obras para reurbanizar, procurará la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar o el mantenimiento del suelo natural, en caso de existencia del mismo, en pro de la reducción del efecto "isla de calor urbano".

La propuesta contempla los principios de calidad, seguridad y accesibilidad universal en el diseño de todos sus espacios públicos, teniendo en cuenta además el criterio de proximidad para su localización.

X	*2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:* *a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.* *b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.*

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	44/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	44/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

	c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento. *d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.*
La propuesta contempla el principio de calidad en el diseño de sus zonas verdes, y a través del posterior desarrollo del Proyecto de obras de urbanización, establecerá una densidad mínima de vegetación, de acuerdo a las Normas Urbanísticas del PGOU Sevilla, priorizando además la plantación de especies autóctonas, xéricas y de bajo mantenimiento. La propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de obras de urbanización, garantizará el empleo de pavimentos sostenibles en el diseño de las zonas verdes, garantizando su permeabilidad y aptitud para la plantación. La propuesta, a través del posterior desarrollo de la normativa urbanística del instrumento, establecerá las determinaciones necesarias para fomentar el ajardinamiento de los espacios libres interiores de las parcelas privadas, así como para la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas de la edificación, de cara a complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano.	

RG LISTA Artículo 81. Criterios de ordenación de las dotaciones	
X	*De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:* *a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.*
Dentro de los espacios libres previstos por la propuesta, a través del posterior desarrollo del Proyecto de obras de urbanización, se incluirán tanto zonas de tránsito, como zonas estancia y para el desarrollo de actividades deportivas o de ocio (zona de juego infantil, aparatos biosaludables, etc).	
	b) Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de agua, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.
No es de aplicación, al no existir dentro del ámbito ningún cauce fluvial o zona inundable.	
X	*c) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. Para ello se fomentará:* *1º. El diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.* *2º. El establecimiento de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios.* *3º. La creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.*

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	45/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	45/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

	4º. El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local. *5º. La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.* *6º. El desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.*
La nueva dotación de espacios libres que incorpora la propuesta contribuye a la mejora de la red peatonal de la ciudad, sirviendo a su vez como elemento de conexión entre los espacios públicos y equipamientos de la zona, favoreciendo de este modo la reducción del uso del transporte motorizado y la práctica del ejercicio físico como actividad de fomento de la salud de la población. El resto de apartados no son de aplicación, al tratarse de una actuación de mejora urbana, sin intervención en la urbanización ni en los sistemas de transporte e infraestructuras asociadas del ámbito.	
X	*d) Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios definidos en el Anexo de definiciones o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procurará:* *1º. Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.* *2º. El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos.* *3º. El uso compartido de equipamientos entre distintas zonas de la ciudad y entre municipios cercanos que, por sus características espaciales y funcionales, así lo permitan.* *4º. La construcción en estos suelos de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el artículo 61.2.f) de la Ley.* *En ningún caso, dicha posibilidad eximirá del cumplimiento de las reservas previstas en el artículo 83 ni justificará la garantía de las exenciones a tal obligación que en el mismo se contienen.*
La ubicación prevista para los espacios libres en el interior del sector favorece la proximidad para su uso por parte de los residentes. La propuesta da cumplimiento a los deberes de las actuaciones de mejora urbana establecidos en LISTA art. 28 y RG LISTA art. 49, tomando como referencia el incremento de población o edificabilidad previsto (RG LISTA art. 82.5).	
X	*e) Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.*
No es de aplicación, al tratarse de una actuación de mejora urbana, sin intervención en la urbanización ni en las redes de infraestructuras urbanas del ámbito.	

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	46/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	46/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

	f) Se tendrán en cuenta las singularidades y necesidades concretas en el caso de suelos rústicos y urbanos donde radiquen infraestructuras críticas o complejos industriales, conforme a lo establecido en la legislación estatal en materia de Seguridad Pública.
No es de aplicación, al no existir ninguna infraestructura crítica o complejo industrial con incidencia en materia de Seguridad Pública dentro del ámbito de actuación.	

RG LISTA Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales	
X	*1. De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipi o. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.*
La propuesta da cumplimiento a los deberes de las actuaciones de mejora urbana establecidos en LISTA art. 28 y RG LISTA art. 49, tomando como referencia el incremento de población o edificabilidad previsto (RG LISTA art. 82.5).	
RG LISTA Artículo 83. Reserva de vivienda protegida	
X	*1. Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.* *2. El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de transformación urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.* *Asimismo, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán determinar justificadamente una reserva inferior o la exención de la misma para determinados municipios, siempre que se garantice la reserva completa en su ámbito de ordenación y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.* *3. Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.*
Al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana no es obligatoria la reserva de vivienda protegida.	

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	47/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	47/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3.13 ALINEACIÓN DE LA PROPUESTA CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

De acuerdo a RG LISTA art. 79.1 la ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS).

Para la justificación de este apartado se describe la concordancia de las determinaciones de la propuesta con los criterios o estrategias urbanísticas de sostenibilidad recogidos por la Guía básica para integrar los objetivos de desarrollo sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía, publicada en 2024, por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía:

1. Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial
No es de aplicación, al no existir ningún recurso natural o rural dentro del ámbito de actuación.
2. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente a diversidad funcional y de usos
Al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, la propuesta promueve una ocupación racional del suelo, de acuerdo a un modelo de ciudad compacta, fomentando la regeneración y renovación de las zonas urbanas ya existentes, así como en la medida de lo posible la diversidad funcional y de usos, atendiendo a la reducida escala de la intervención.
3. Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno
No es de aplicación, ya que se trata de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano y no de un nuevo crecimiento.
4. Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático
La propuesta contribuye a la infraestructura verde de la ciudad mediante la cesión de una nueva zona de espacios libres, de acuerdo al cumplimiento de deberes de las actuaciones de mejora urbana establecidos en LISTA art. 28 y RG LISTA art. 49.
5. Diseñar una red de equipamiento públicos equilibrada y correctamente dimensionada
La propuesta da cumplimiento a los deberes de las actuaciones de mejora urbana establecidos en LISTA art. 28 y RG LISTA art. 49, tomando como referencia el incremento de población o edificabilidad previsto (RG LISTA art. 82.5).
6. Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos
La propuesta, a través del cambio de uso previsto para la parcela, permitirá incrementar la oferta de viviendas en el sector, velando por que la misma se adapta a las circunstancias y condicionantes funcionales y económicos tanto del entorno como del municipio en general.
7. Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público
La nueva dotación de espacios libres que incorpora la propuesta contribuye a la mejora y promoción de la movilidad peatonal en la ciudad, fomentando la reducción del empleo de medios de transporte contaminantes.
8. Redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	48/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	48/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

No es de aplicación, al tratarse de una actuación de mejora urbana, sin intervención en la urbanización ni en las redes de infraestructuras urbanas del ámbito.
9. Favorecer una economía sostenible
El cambio de uso de la parcela previsto en la propuesta pretende resolver la situación actual de parálisis y estancamiento en el desarrollo del suelo, optando por un uso alternativo de mayor demanda en el sector y por tanto con mayores garantías de viabilidad y sostenibilidad económica para su desarrollo, equilibrando los usos del suelo.
10. Una ciudad participada y transparente
Durante la elaboración y tramitación del instrumento se fomentará la cooperación entre las administraciones públicas y actores privados implicados, y se garantizará en todo momento la transparencia y disponibilidad de datos de la actuación, mediante el estricto cumplimiento de los procedimientos y condiciones de tramitación establecidos por LISTA y RG LISTA.

Tabla 1. Relación de las estrategias urbanísticas para la sostenibilidad con el nivel de ordenación urbanística

Tabla 1. Vinculación LISTA y Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad

Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad *Preceptos y criterios LISTA y Reglamento General*	**Nivel de Ordenación Urbanística**	
	General	**Detallada**
1. **Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial** [*Protección del Suelo Rústico -art. 14.LISTA; art. 20 RGL-*]	X	--
2. **Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente a diversidad funcional y de usos.** [*Ciudad compacta, revitalización de la ciudad existente y diversidad funcional, arts. 4 y 61 LISTA; art. 79.3 RGL*]	--	X
3. **Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno** [*Ocupación racional y eficiente del suelo: modelo de ciudad compacta -art. 61 LISTA; art. 79.2 RGL-*]	X	X
4. **Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático** [*Dotación de espacios libres y zonas verdes -art. 61 LISTA; art 80 RGL-*]	X	X
5. **Diseñar una red de equipamiento públicos equilibrada y correctamente dimensionada** [*Provisión de dotaciones y equipamientos -art. 61 LISTA; arts. 81 y 82 RGL-*]	X	X
6. **Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos** [*Vivienda protegida -art. 61 LISTA; art. 83 RGL-*]	X	X
7. **Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público** [*Impulso de la movilidad sostenible -art. 61 LISTA; arts. 79.3 y 81.c RGL-*]	X	X
8. **Redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes** [*Establecimiento de redes eficientes de infraestructuras -art. 61 LISTA; arts. 79.4 y 81.e RGL-*]	X	X
9. **Favorecer una economía sostenible** [*Actuaciones transformación urbanística -arts. 24-32 LISTA; arts. 43-49 RGL-*]	X	X
10. **Una ciudad participada y transparente** [*Participación pública, transparencia y cooperación institucional -arts. 8-10 LISTA; arts. 2 y 7 RGL-*]	--	--

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	49/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	49/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

Tabla 2. Vinculación de cada una de las estrategias urbanísticas para la sostenibilidad con los ODS

Tabla 2. Vinculación estrategias urbanísticas y ODS

Relación entre las Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad y los Objetivos de Desarrollo Sostenible

Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad	Objetivos de Desarrollo Sostenible																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1. Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial		■	■			■					■	■	■	■	■		
2. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente la diversidad funcional y de usos	■		■	■	■		■	■	■	■	■		■				
3. Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno		■				■	■	■	■		■		■	■	■		
4. Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático			■								■		■	■	■		
5. Diseñar una red de equipamientos públicos equilibrada y correctamente dimensionada	■		■	■	■					■	■						
6. Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos	■									■	■						
7. Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público			■	■	■		■			■	■		■				
8. Redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes			■			■	■	■	■	■	■	■	■	■			
9. Favorecer una economía sostenible		■					■	■	■		■	■					
10. Una ciudad participada y transparente										■	■					■	■

Nota.- Listado de objetivos de desarrollo sostenible (ODS):

1. Fin de la pobreza.
2. Hambre cero.
3. Salud y bienestar.
4. Educación de calidad.
5. Igualdad de género.
6. Agua limpia y saneamiento.
7. Energía asequible y no contaminante.
8. Trabajo decente y crecimiento económico.
9. Industria, innovación e infraestructuras.
10. Reducción de las desigualdades.
11. **Ciudades y comunidades sostenibles.**
12. Producción y consumo responsables.
13. Acción por el clima.
14. Vida submarina.
15. Vida de ecosistemas terrestres.
16. Paz, justicias e instituciones sólidas.
17. Alianzas para lograr objetivos.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	50/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	50/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

I.3.14 INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

Debido a su ubicación dentro del municipio y la reducida escala de la zona de intervención, la propuesta planteada no supone ninguna incidencia sobre las determinaciones de la ordenación territorial.

I.3.15 MEDIDAS EN MATERIA DE GESTIÓN DE RESIDUOS Y CONTAMINACIÓN DEL SUELO

Normativa considerada:

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

La gestión de los residuos se realizará en las condiciones determinadas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular; el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía; y demás normativa de pertinente aplicación.

Con base en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos se orientará a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

Asimismo, cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo posterior de la actuación, se gestionará de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (comunicación previa, condiciones particulares de almacenamiento, entrega a gestor autorizado, etc).

En caso de obras de urbanización posterior deber tenerse en cuenta lo siguiente:

Como medida preventiva, todos los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria que puedan implicar derrame de aceites o gasóleo, como residuos peligrosos, se realizará en talleres autorizados o parques de maquinaria habilitados al efecto, entregándose a su finalización al gestor autorizado. Asimismo, se prohibirá el vertido de hormigón sobrante de las obras sobre el propio terreno, así como de cualquier otro producto químico auxiliar. Y en caso de producirse algún vertido accidental, se establecerán de inmediato las medidas correctoras oportunas.

Los residuos procedentes de la construcción deberán gestionarse según lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Se prohíbe expresamente el depósito en vertedero de los residuos de construcción y demolición que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previa.

A todo el material inerte sobrante procedente de las obras de excavado y movimientos de tierra, así como los materiales de préstamo que resulten excedentarios, le será de aplicación el orden de preferencia regulado en el

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	51/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	51/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

art. 104.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo en último caso, evacuados a vertederos autorizados.

La valorización de los suelos no contaminados excavados y otros materiales naturales excavados procedentes de obras de construcción o de demolición, que se generen como excedentes para la ejecución estricta de la obra, y que se destinen a operaciones de relleno y a otras obras distintas de aquéllas en las que se generaron, seguirá lo establecido en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron.

Para todo el almacenamiento de materias primas o auxiliares susceptible de provocar contaminación del suelo por rotura de envases, depósitos o contenedores, deberán adoptarse las mismas condiciones que para los almacenamientos de residuos peligrosos (pavimento impermeable, sistemas de contención, recogida de derrames y protección de la intemperie).

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo o del medio hídrico, deberá notificarse de inmediato a la Delegación Territorial correspondiente con competencias en medio ambiente, en orden a evaluar la posible afección medioambiental.

En caso de llegar a desarrollarse una actividad potencialmente contaminante del suelo, se actuará conforme a lo establecido en el Real Decreto 9/2005 y Decreto18/2015, en relación con la presentación del informe de situación y resto de obligaciones establecidas.

I.3.16 OTRAS NORMATIVAS DE APLICACIÓN

I.3.16.1 CALIDAD DEL AIRE

Normativa considerada:

Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

Durante las fases posteriores de ejecución de las posibles obras de urbanización y/o edificación, la emisión de polvo y partículas producidas por el movimiento de tierras puede suponer una afección importante desde el punto de vista de la calidad del aire. Por ello, se tendrá en cuenta lo dispuesto por la normativa, previendo medidas de control o suspensión de las obras en caso necesario.

I.3.16.2 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Normativa considerada:

Decreto 6/2012, de 17 enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Decreto 50/2025, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento para la preservación de la calidad acústica en Andalucía.

De acuerdo al Mapa estratégico del ruido del término municipal de Sevilla (revisión 2016), la situación acústica de la zona es compatible con los usos previstos por el instrumento urbanístico.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	52/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	52/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

Durante la fase de ejecución de las obras de urbanización es previsible un aumento de los niveles de ruido debido al tránsito de maquinaria y a las propias labores de la construcción. En previsión de esto, todos los equipos emisores de ruido estarán diseñados para limitar las emisiones/inmisiones sonoras, y estarán previstos de los medios de insonorización necesarios para garantizar que la emisión sonora en el exterior del ámbito cumpla con los límites establecidos.

I.3.16.3 CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Normativa considerada:

Decreto 37/2025, de 11 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección frente a la contaminación lumínica en Andalucía.

No es de aplicación, al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, sin previsión alguna de nueva urbanización o intervención en la urbanización existente, y por tanto sin intervención en el alumbrado público.

I.3.17 MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

I.3.17.1 SISTEMA DE EJECUCIÓN

De acuerdo a RG LISTA art. 124, al tratarse de una actuación de mejora urbana, la modalidad de ejecución urbanística prevista será la EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA, y concretamente en este caso mediante acuerdo de cesión unilateral, dado que todos los terrenos afectados pertenecen a 1 único propietario.

I.3.17.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES Y LAS RESERVAS DOTACIONALES

De acuerdo a RG LISTA, art. 82.1, de conformidad con el artículo 61.2 de la LISTA, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio.

Por otro lado, conforme a RG LISTA, disposición transitoria tercera, las reservas y estándares dotacionales correspondientes a las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general realizadas sobre suelo urbano consolidado, que comporten una actuación de transformación urbanística, serán los que resulten de aplicar los criterios de RG LISTA art. 82, con algunas particularidades, que se describen en cada uno de los siguientes apartados.

- **SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

3) Cálculo de la reserva de dotaciones

De acuerdo a RG LISTA, disposición transitoria tercera, 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.

El Anexo de definiciones del RG LISTA, define el estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes como la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	53/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	53/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

De acuerdo a los datos suministrados por parte de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, el estándar existente en el municipio para al sistema general de espacios libres y zonas verdes es de **7,21 m²s/hab.**

Parámetros propuestos:

SUP. ÁREA HOMOGÉNEA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD COMERCIAL	EDIFICABILIDAD TOTAL
9.936,00	24.240,30	10.388,70	34.629,00

Partiendo de los datos de la propuesta de ordenación y tomando en consideración este estándar, se calcula la siguiente reserva de dotaciones:

SISTEMA GENERAL						
INCREMENTO EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m^2t)	RATIO SUPERF/VIV (m^2t/viv)	Nº VIVIENDAS (ud)	RATIO HAB/VIV	INCREMENTO POBLACIÓN (hab)	ESTÁNDAR DOTACIONAL EXISTENTE SG (m^2s/hab)	**RESERVA SUELO DOTACIÓN SG (m^2s) (*)**
24.240,30	125,00	194	2,4	466	7,2101	**3.357,02**

(*) Fórmula aplicada: Incremento población x Estándar dotacional existente SG.

De acuerdo a estos cálculos, la reserva de suelo para dotaciones correspondientes al sistema general de espacios libres y zonas verdes es de: **3.357,02 m²s.**

Tal y como se ha ido indicando en apartados anteriores, la parcela viaria resultante del estudio de detalle con una superficie de 2.071,62 m² se ordena de manera unitaria en el presente Estudio de Ordenación formando parte parcialmente del espacio libre. De esta manera, la parcela original se califica como viario 390 m² y dentro del espacio libre se incorpora 1.681,62 m². No obstante, esta superficie de espacio libre incorporado a la parcela EL1 deberá quedar compensado en las dotaciones necesarias, estimándose la siguiente dotación para el área homogénea:

Sistema general de espacios libres y zonas verdes es de: **3.357,02 m²s**
Compensación de viario original: **1.681,62 m²s**
Total de Espacios libres necesarios: 5.037,30m²s

4) Cesión de suelo prevista y otras formas de cumplimiento del deber:

Con respecto a esta reserva, la propuesta de ordenación prevé una **cesión de parte del Sistema General total necesario**, debido a la imposibilidad física para materializar la reserva total dentro del propio ámbito, dada la reducida dimensión del ámbito de actuación y el elevado porcentaje de la reserva con respecto a la superficie total del mismo:

- Ámbito de actuación: 9.936 m²s
- Total de Espacios libres necesarios: 3.357,02 m²s
- Compensación de viario original: 1.681,62 m²s
- Reserva de suelos dotación SG Propuesto: 3.264,52 m²s
- Porcentaje dotación SG/sector: 32,85 %

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	54/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	54/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

De acuerdo a RG LISTA, art. 82.2, para el cumplimiento de este deber, es posible la consideración de parte de la zona interior común de espacios libres de la parcela residencial como dotación privada, sin llegar a sobrepasar el límite del 20% de la reserva exigida indicado por el artículo, entendiendo dicha reserva como la suma total de las dotaciones correspondientes a los sistemas generales y locales.

RESERVA SUELO DOTACIÓN SG (m^2s)	PORCENTAJE MÁXIMO CÓMPUTO DOTAC. PRIV.	CÓMPUTO MÁXIMO DOTAC. PRIV. (m^2s)
3.355,68	20%	671,40

Por tanto:

	RESERVA	DEBER RESTANTE DOTACIÓN SG (m^2s) (*)		MEDIOS ALTERNATIVOS CUMPLIMIENTO DEL DEBER RESTANTE
	SUELO DOTACIÓN SG computable (m^2s)	CESIÓN DE SUELO NECESARIA SG (m^2s)	**DEBER RESTANTE DOTACIÓN SG**	
EL01	3.264,52	5.038,64	**1.102,72**	Entrega de superficie edificada/valor en metálico
EL p (20% dotación necesaria)	671,40			
Total	**3.935,92**			

- **SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

2) Cálculo de la reserva de dotaciones

De acuerdo a RG LISTA, disposición transitoria tercera, las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al **nivel dotacional existente** de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de RG LISTA. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de RG LISTA a los meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.

El Anexo de definiciones del RG LISTA, define el nivel dotacional existente de una zona de suelo urbano como la relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos, y las dotaciones privadas análogas ejecutadas y en uso, -expresada en metros cuadrados de suelo-, dividida por el número de habitantes o **por la superficie total edificable lucrativa**, -expresada en metros cuadrados de techo-, asignada por el instrumento de ordenación urbanística a la zona.

Al incluir dentro de este parámetro la posibilidad de cálculo no sólo en relación al número de habitantes, sino también con respecto a la superficie total edificable lucrativa, se entiende que en el cálculo de las nuevas dotaciones referidas al nivel dotacional existente, debe considerarse también la edificabilidad previa existente o asignada por el planeamiento vigente al sector donde se prevé realizar la actuación de transformación.

Partiendo de estas condiciones, se realizará primero el cálculo de las dotaciones necesarias de acuerdo al incremento de poblacional de la propuesta, para detraer posteriormente el aporte de dotaciones que corresponde a la edificabilidad lucrativa asignada al sector de acuerdo al planeamiento vigente.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	55/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	55/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

Cálculo inicial del deber de reserva de dotaciones de la propuesta, considerando el incremento de población y utilizando como referencia el nivel dotacional existente para todo el suelo urbano de la ciudad de **4,5623 m²s/hab,** de acuerdo a los datos suministrados por parte de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla.

SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS BÁSICOS, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES						
INCREMENTO EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²t)	RATIO SUPERF/VIV (m²t/viv)	Nº VIVIENDAS (ud)	RATIO HAB/VIV	INCREMENTO POBLACIÓN (hab)	ESTÁNDAR DOTACIONAL EXISTENTE SL (m²s/hab)	**RESERVA SUELO DOTACIÓN SL(m²s) (*)**
24.240,30	125	194	2,4	466	4,5623	**2.124,21**

(*) Fórmula aplicada: Incremento población x Estándar dotacional existente SL.

Por tanto, el incremento de población previsto en el ámbito debería conllevar una reserva dotacional de 2.124,21 m² para mantener el estándar.

En este sentido, la edificabilidad existente en la parcela, contribuye en el cálculo del nivel dotacional existente en el suelo urbano de la ciudad. Por lo que, la aportación previa de dotaciones, en función de la edificabilidad lucrativa actualmente asignada a la parcela por el planeamiento vigente debe tenerse en cuenta como ya alcanzada, y garantizar que no merme la situación de partida.

Partiendo del dato anterior de nivel dotacional, pero haciendo referencia en este caso a la edificabilidad en lugar de a la población, utilizando como valores para la conversión el estándar de 2,4 habitantes y 100 m²t por vivienda:

Nivel dotacional existente: (4,5623 m²s/hab x 2,4 hab/viv) / 100 m²t/viv = 0,1095 m²s/m²t.

Aportación previa de dotaciones:

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA ESTADO PREVIO (m²t)	NIVEL DOTACIONAL EXISTENTE SL (m²s/m²t)	**DOTACIONES SL ESTADO PREVIO (m²s) (*)**
34.629,00	0,1095	**3.791,88**

Deber final reserva de dotaciones:

SUELO DOTACIÓN SL (m²s)	**DOTACIÓN EXISTENTE PREVIA SL (m²s) (*)**	MEDIOS ALTERNATIVOS CUMPLIMIENTO DEL DEBER RESTANTE
2.124,21	**3.791,88**	-1.667,67

De acuerdo con este cálculo, **no se estima necesaria la cesión de equipamientos y espacios libres locales, pues el nivel dotacional alcanzado por edificabilidad existente es superior al necesario por incremento de población**.

DEBER RESTANTE DOTACIÓN SG (m²s)	VRsg (€/m²t)	Emsg (m²t/m²s)	VFsg (€/m²s)	**DEBER RESTANTE VALORACIÓN ECONÓMICA (€)**
1.102,72	537,2563228	1,91	1026,159577	**1.131.564,69 €**
COSTE URBANIZACIÓN SSGGEL				**121.298,99 €**

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	56/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	56/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

- DOTACIÓN MÍNIMA DE ZONAS VERDES

De acuerdo a RG LISTA, art. 82:

> *8. Conforme al artículo 61.4 de la ley, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística de* ***nueva urbanización y de reforma interior****, en el marco de las directrices establecidas por los planes generales de ordenación municipal, los planes básicos de ordenación municipal o los planes de ordenación urbana, reservarán como mínimo un* ***diez por ciento de la superficie de sus ámbitos para su destino a zonas verdes****, con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía. Esta superficie podrá formar parte de las reservas dotacionales, tanto públicas como privadas, establecidas en los apartados 3, 5 y 6 de este artículo, y deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie podrá modularse por los instrumentos de ordenación urbanística conforme a los siguientes criterios:*
>
> ...

No es de aplicación en este caso, al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana.

- ARBOLADO PÚBLICO

No es de aplicación en este caso, al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana, sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización existente.

I.3.17.2.1 CUADRO RESUMEN DE DEBERES Y CESIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES

	DEBER CESIÓN SUELO (m^2s)	CESIÓN DE SUELO PREVISTA COMPUTABLE (m^2s)	DEBER A MATERIALIZAR POR MEDIOS ALTERNATIVOS (RG LISTA art. 49)
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	5.038,64 m^2s	3935,92 m^2s	1.102,72
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	2.124,21 m^2s	3.791,88	0

*Ya contemplada en el cálculo del estándar dotacional

- APARCAMIENTOS

Al no tratarse de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, ni estar contemplada ninguna intervención sobre la urbanización existente, no existe obligación de previsión de reserva de aparcamientos en la vía pública.

Se calcula en cualquier caso como referencia la dotación mínima de aparcamientos en parcela, de acuerdo a las condiciones de las Normas Urbanísticas del PGOU Sevilla:

Título VI, Capítulo II. Condiciones comunes a todos los usos, art. 6.2.5. Dotación de aparcamientos:

> 2. *La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6), o cuando las edificaciones estén situadas en una calle de menos de seis (6) metros de latitud.*

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	57/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	57/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

Capítulo III. Uso residencial, art. 6.3.8. Dotación de Aparcamientos:

3. *Como mínimo se dispondrá de una **(1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados** de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5.*
4. *Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.*

De acuerdo a lo anterior, la dotación total de aparcamientos de acuerdo a PGOU Sevilla sería:

USO	EDIFICAB. (m²t)	PORCENT. RESERVA APARCAM.	**TOTAL RESERVA APARCAM.**
Residencial	24.240,30	1 plz /75 m²t	**323 plz**

USO	Nº VIVIENDAS	PORCENT. RESERVA APARCAM.	TOTAL RESERVA APARCAM.
Residencial	194	1 plz /viv	194 plz

De entre ambos cálculos, se selecciona el valor de dotación mayor, correspondiente a **323 plazas**.

De acuerdo a las dimensiones de la parcela de uso residencial, y contando con un ratio de ocupación de 25-30 m²t por plaza de aparcamiento, resultará indispensable materializar esta reserva mediante garaje bajo rasante, que permitirá además mantener sin ocupación el espacio libre de parcela.

Dentro de esta dotación, deberán incluirse las plazas destinadas a movilidad reducida, de acuerdo al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

I.3.17.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES VINCULADOS AL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PROPUESTA

Conforme a LISTA art. 28, entre los deberes vinculados a la promoción de actuaciones de mejora urbana se encuentra la entrega a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, de la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. De acuerdo a este mismo artículo y a RG LISTA art. 49.3 este deber de entrega de suelo podrá sustituirse también por la entrega de su valor en metálico.

Conforme a RG LISTA art. 52, el aprovechamiento urbanístico preexistente en las actuaciones de transformación urbanística se corresponderá con el aprovechamiento objetivo que tengan los suelos conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior.

APROVECHAMIENTO EXISTENTE		
ST-A		
EDIFICABILIDAD PREVIA PARCELA (m²t)	COEF. HOMOG. USO TERCIARIO	**APROVECH. OBJETIVO PREVIO (UA)**
34.629,00	1	**34.629,00**

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	58/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	58/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		

	USO	EDIFICABILIDAD	COEF USO/ TIPOLOGÍA	APROV (UAS)
P01	RESIDENCIAL	24.240,30	1,00	24.240,30
P02	TERCIARIO	10.388,70	1,00	10.389,00
TOTAL		**34.629,00**		**34.629,00**

Por tanto, **no se produce incremento de aprovechamiento.**

I.3.17.4 PROGRAMACIÓN Y PLAZOS

Se establecen los siguientes plazos, dependiendo de la modalidad de las cesiones y compensaciones previstas para el cumplimiento de los deberes de la actuación:

1) Cesión de suelo de sistemas generales.

La entrega a la administración de los suelos correspondientes se producirá con la formalización del documento de cesión unilateral (todos los terrenos afectados pertenecen a 1 único propietario).

La cesión se realizará en cualquier caso con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación de las parcelas incluidas dentro del ámbito de actuación (art. 3.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla).

- Plazo estimado: 2 años, desde la aprobación definitiva del instrumento.

2) Cesión de edificabilidad construida equivalente.

En este supuesto en la medida que se trataría de una superficie ya edificada, las cesiones han de producirse con carácter previo a la ocupación de la edificación lucrativa.

En virtud de lo dispuesto en LISTA art. 138.4, la declaración responsable de ocupación o utilización, no adquirirá eficacia hasta tanto no se formalicen las cesiones correspondientes como entidades hipotecarias independientes, previamente a la formalización del complejo inmobiliario privado y consiguiente división horizontal.

- Plazo estimado para la ejecución de la promoción y materialización de las cesiones: 4 años, desde la aprobación definitiva del instrumento.

Código Seguro De Verificación	QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/10/2026 13:11:32
Observaciones		Página	59/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QBq4oUqmjbfW1pX6NIbOZQ==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 16/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	19/10/2026 13:05:57
Observaciones		Página	59/59
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZbCjiNADOfzRjQVjq4d24Q==		