

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 Objeto

El objeto del presente EO es el cambio de uso de la parcela, sita en calle Genaro Parladé, 11 de Sevilla, que pasa de ser uso Terciario (ST-C) a uso Residencial vivienda, con una densidad de 14 viviendas y una nueva ordenación de volumen, manteniendo la edificabilidad existente.

3.2 Propuesta de delimitación

Durante la vigencia del PGOU actual, conforme al apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, **los Estudios de Ordenación no necesitarán tramitar una propuesta de delimitación previa.**

No obstante, de conformidad con el art. 27.3 de la LISTA, el Estudio de Ordenación delimitará un área homogénea que incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener (art. 47.4 del Reglamento).

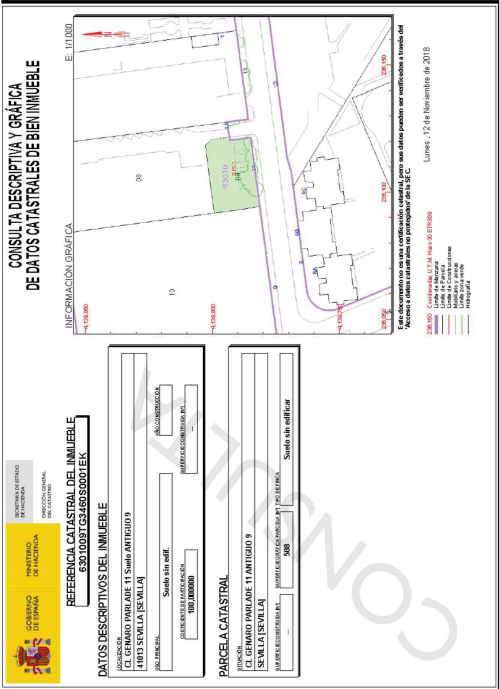
En este sentido, se establece, como **área de la actuación** de mejora urbana, el solar situado en la calle Genaro Parladé, 11, delimitado por los siguientes linderos:

- Al Norte y Este, parcela residencia de la que se segregó, identificada también con el número 11 de la calle.
- Al Sur, calle Genaro Parladé
- Al Oeste, con Residencia universitaria de reciente construcción sobre la parcela que fue equipamiento deportivo (club Antares).

La superficie de la parcela es de 508 m2

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

Comprende una sola finca registral y catastral (**6301009TG3460S0001EK**).



3.3 Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y Evaluación de Impacto de la Salud

El presente Estudios de Ordenación se encuentra sometido a **Evaluación Ambiental Simplificada** según lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por la LISTA, que **se tramita conjuntamente** con este documento.

Por otro lado, en relación con la **Evaluación de Impacto de la Salud**, conforme al artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificado por la LISTA, los Estudios de Ordenación no están expresamente incluidos en su ámbito de aplicación, y como instrumento de ordenación urbanística detallada, solamente debe ser sometido a informe de impacto en la salud en aquellos casos que atendiendo a su objeto y alcance "afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan".

El presente Estudio de Ordenación, por su ubicación, no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas y, por su objeto, no tiene especial



Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		



Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		



incidencia en la salud humana, por lo que **no se requiere elaborar ni tramitar una Evaluación de Impacto de la Salud**, como se justifica en el Documento de Cribado y Memoria Resumen adjunta.

3.4 Justificación de la mejora urbana

Objetivos de la actuación de mejora urbana

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

- **Cambio de calificación a residencial plurifamiliar** en edificación abierta, con los normativos particulares, que se incorporan en las Ordenanzas del presente documento, para dar viabilidad y coherencia urbana a la propuesta de ordenación
- **No incrementar la edificabilidad** (ni el aprovechamiento) permitida en la actualidad, limitándola a la necesaria para los cumplir los objetivos de la ordenación planteada, por lo que no se superará la vigente para el uso terciario.
- **Reordenación del volumen** capaz de construcción, con adaptación a las condiciones particulares de la parcela y las edificaciones del entorno inmediato.
- **Innecesariedad de intervención o reforma en la urbanización exterior** o viario público, ya que la actuación se limita al ámbito del solar existente.

³ **Artículo 1.1.4. Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística.** [PGOU 2006]
Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:
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 habitantes, 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 mejora urbana se justifica en base a las siguientes consideraciones:

1. La actuación, conforme al art. 119.a del RGUSTA, **conseguirá un mayor bienestar de la población** actualmente residente en el entorno inmediato, en la medida de que se posibilite la construcción solar vacante, que, desde hace años, es una fuente de conflictos y genera gran preocupación para los vecinos por los riesgos de un uso inadecuado, por riesgo de ocupación, y foco de proliferación de muridos. Por otro lado, será evidente el mayor bienestar de la población que acceda a la adquisición o alquiler de las viviendas en la nueva promoción, dada la alta demanda existente en la zona.
2. La **actuación de mejora urbana atiende a la mejora y revitalización de una parcela con un uso obsoleto**, en la medida de su falta de adecuación al entorno, tanto por el uso específico como por su reducido tamaño, que no lo hace atractivo para su promoción. Por otro lado, supone una adaptación del PGOU a las necesidades actuales de la zona, en cuanto a **la puesta en carga de suelo para nuevas viviendas**.
3. La actuación propuesta, como mejora urbana, **responde a los objetivos expresados en el PGOU** y en concreto a las finalidades y principios rectores de la ordenación urbanística expresados en el Art.1.1.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU³, en tanto que:
 - **promueve un desarrollo sostenible de su entorno** en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de los habitantes del entorno.
 - **contribuye a disponer de suelo para alcanzar el objetivo del PGOU del acceso a una vivienda digna.**
 - **contribuye 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 los ciudadanos del ámbito.

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.
c. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
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.
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 obras o actuaciones que implique mejoras o reparaciones positivas para la propiedad privada.
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.



Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		

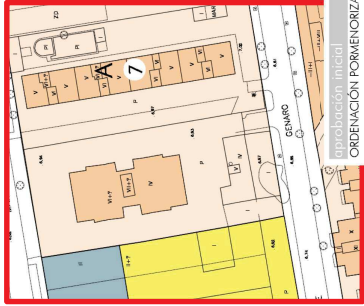
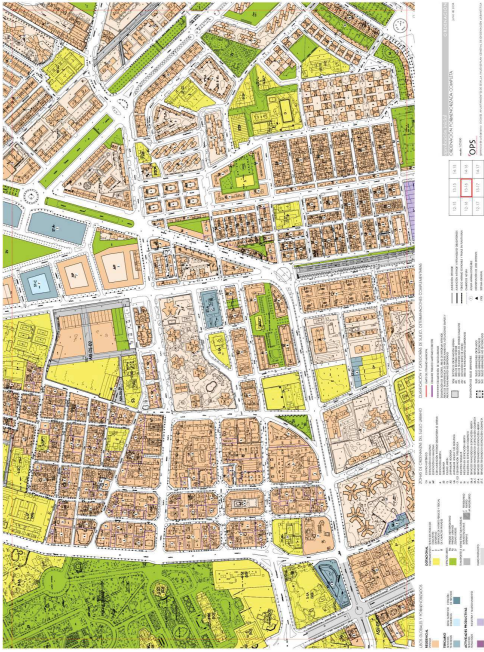


Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		



- se subordina el uso del suelo y de la futura edificación, de algún modo, al **interés general** definido por la ordenación urbanística del Plan General, evitando todo intento de especulación, al plantearse, por el promotor del presente Estudio de Ordenación, **una densidad muy inferior a la que posibilitarán las determinaciones urbanísticas de aprovechamiento y densidad, de aplicación a la parcela.**
- se asegura la **participación de la comunidad en las plusvalías** generadas por la actuación, por la contribución a las dotaciones de sistemas generales y locales correspondientes al incremento de densidad en la zona.
- y en línea con lo anterior, **se garantiza la solidaridad de los beneficios y cargas** entre quienes intervienen en la actividad de ejecución del planeamiento.
- 4. La actuación **atiende a la mejora y revitalización del área urbana** en la que se integra el solar, al sustituir la actuación un uso obsoleto que no ha posibilitado la promoción de la parcela en los últimos años, suponiendo, consecuentemente, una adaptación del PGOU a las necesidades de suelo residencial actuales del barrio y de la ciudad. Igualmente, conforme a los objetivos de las **LISTA** se plantea la **actuación en Suelo Urbano Consolidado** frente a la expansión en suelo no urbano.
- 5. La AMU **no supera la edificabilidad neta máxima de la zona** donde se actúa, **ni la asignada a la parcela con el anterior uso**, al proponerse un uso residencial, tomando como referencia los valores establecidos en las condiciones particulares de zona del vigente PGOU para el área homogénea donde se incluye la AMU.
- 6. La **tipología edificatoria** prevista en la AMU (residencial abierta con determinaciones concretas de alineaciones y retranqueos, adaptadas a las condiciones particulares de la parcela, es **acorde al paisaje urbano circundante**. La altura propuesta (B+7) es acorde con las existentes en el entorno. Se le aplicarán las condiciones normativas establecidas en las normas urbanísticas incluidas en el presente documento, que tienen como objeto conseguir una mejor adaptación a las condiciones físicas de la parcela en armonía con el paisaje urbano de su entorno.
- 7. La Actuación propuesta **no genera tensión ni es discorde con los usos y tipologías edificatorias de la zona**, hasta el punto de que el uso residencial, podemos afirmar, que es el **propio de la zona** y, lo que es más importante, es el uso contemplado en el PGOU 87 y **fue uso el previsto, inicialmente, por el equipo redactor del PGOU**

El documento de **Aprobación Inicial del PGOU**, en JUNIO 2004, asignaba a esta parcela el **uso residencial plurifamiliar**:



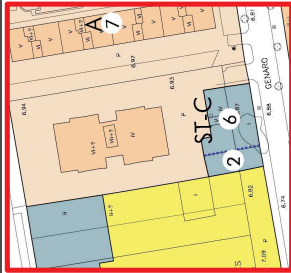
Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		



Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		



Posteriormente, en el documento de **Aprobación Provisional**, en JULIO 2005, es cuando aparece la **modificación de uso en la parcela**, sin que haya quedado expresamente acreditado la justificación del cambio. Según fuentes informadas, respondió a una sugerencia, que no hemos encontrado recogida en el documento de Participación Pública, para posibilitar la construcción de un edificio de oficinas para una empresa concreta.



9. La Actuación propuesta **no supone una reducción de las dotaciones de uso terciario de la zona**, ya que, como hemos indicado, esta parcela no responde a una necesidad dotacional ni a una demanda de suelo terciario, sino a una **propuesta particular para implantar una actividad determinada en un momento concreto**. Casi 20 años después del cambio de uso propuesto, aquella iniciativa, de construcción de un edificio de oficinas, no ha prosperado. Ni esta ni ninguna otra, por lo que se evidencia la innecesariedad de esta calificación urbanística.

Esto nos lleva a concluir, como veremos más adelante que la actual dotación de **uso terciario en la zona, responde con suficiencia a las necesidades y demandas** del sector afectado. Por el contrario la demanda de viviendas, unido a la escasa oferta, conlleva una tensión no deseada en la zona. La nueva calificación, que no es nueva sino recuperada del documento inicial del PGOU y existente también como residencial en el PGOU 87, contribuirá a paliar, aunque sea en pequeña escala, esta demanda de vivienda

COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		PROPUESTOS	
EDIFICABILIDAD	EXISTENTES	1.757 m ²	1.757 m ²
	TERCIARIO		RESIDENCIAL
USO			Vivienda plurifamiliar
DENSIDAD	0		14 viviendas
TIPOLOGIA	ST-C		Edificación abierta
ALTURA	2 - 6		1 - 8
DOTACIONES	0		Por las reducidas dimensiones de la parcela, se plantea la remisión a metálico resultante del incremento de población, conforme a los criterios y porcentajes estipulados por la GUMA, para Sistemas Generales y Sistemas Locales.



Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		



Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		



- Se plantea la limitación de la edificabilidad, manteniéndose la vigente, en la actualidad, de 1,757 m²i.

Todos los **parámetros urbanísticos propuestos**, responden a los existentes en el entorno, buscando una edificación acorde al paisaje urbano circundante:

USO: Residencial vivienda

TIPOLOGÍA: Edificación Abierta con las determinaciones particulares contenidas en las normas urbanísticas del presente documento

ALTURA: B+7 (el entorno llega a B+10)

Ordenación detallada del ámbito de la actuación de mejora urbana.

En aplicación de lo establecido en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y del artículo 92 del Reglamento que desarrolla, el Estudio de Ordenación establece la ordenación detallada de la actuación de mejora urbana delimitada.

En este sentido, la ordenación detallada se limita a:

- La **calificación de la parcela con un uso Residencial plurifamiliar, alineada a vial**, dada la anchura del vial, para mantener la imagen generada por la edificación del equipamiento colindante destinado a residencia de estudiantes.
- Se plantea **una separación a lindero Oeste** de 3 m en plantas superiores, como respuesta volumétrica a la misma separación de la edificación colindante (residencia de estudiantes), de modo que se presenten dos fachadas laterales coherentes, lo que posibilitará, también, la funcionalidad de las comunicaciones verticales de una edificación con progresiva reducción de su volumen construido en altura. De este modo se realiza una transición paisajística de la rotundidad y contundencia de la fachada alineada de la Residencia de estudiantes hacia el resto de edificación residencial de la calle.
- Igualmente se plantea una separación mínima de 5 m al **lindero Norte**, con objeto de poder formalizar un volumen edificado coherente y compatible con las edificaciones colindantes, en la que se pueda materializar de forma adecuada la edificabilidad planteada.
- Al lindero **Oeste** se plantea la separación establecida para EA del 40% de la altura de la edificación.



Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		



Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		



3.5 Estudio paisajístico

Hemos procedido a analizar el paisaje urbano circundante en la zona, al objeto de avalar la propuesta planteada.

En su mayoría, se trata de Edificación Aislada en altura y, en menor grado edificación con tipología plurifamiliar de Ciudad Jardín y equipamientos en edificación abierta o singular.

Procedemos a incorporar imágenes de un recorrido de la calle Genaro Parladé, con el que podemos concluir que la edificación propuesta se integra de forma adecuada en dicho entorno.

Responde a criterios similares de ocupación, altura y alineaciones.

Se consideran determinaciones urbanísticas que posibilitarán la integración de generosas terrazas, como elemento, muy demandado por la población y que responde a criterios de sostenibilidad y reducción de consumo energético desde el propio diseño del edificio.

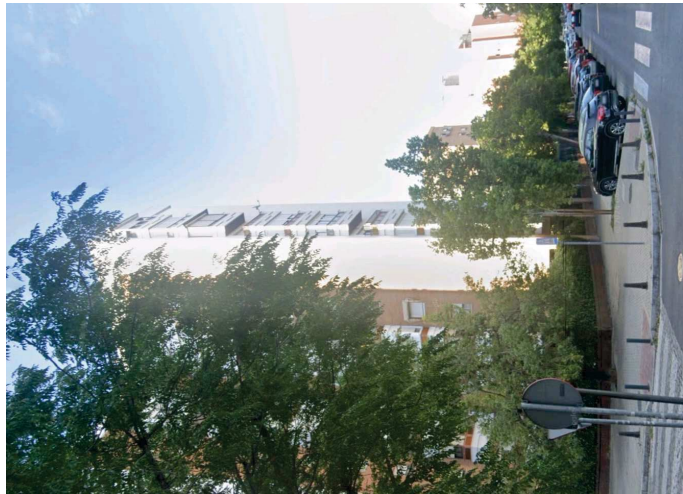


Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		



Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		





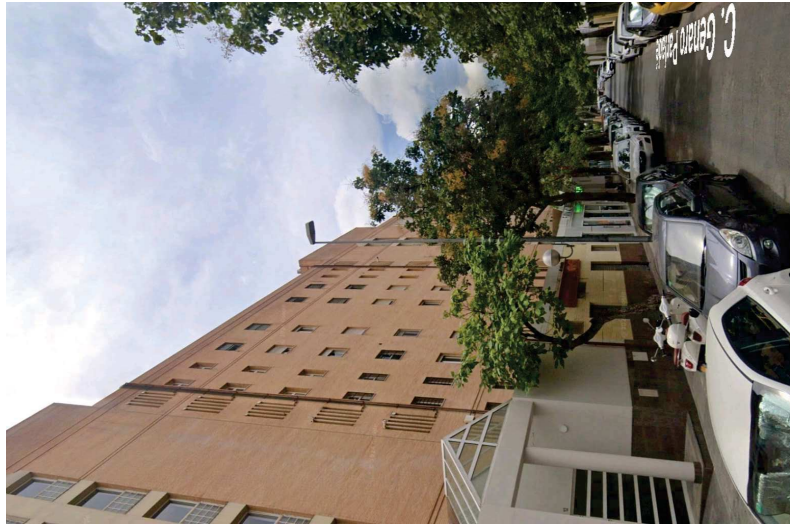
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/07/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		



Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		





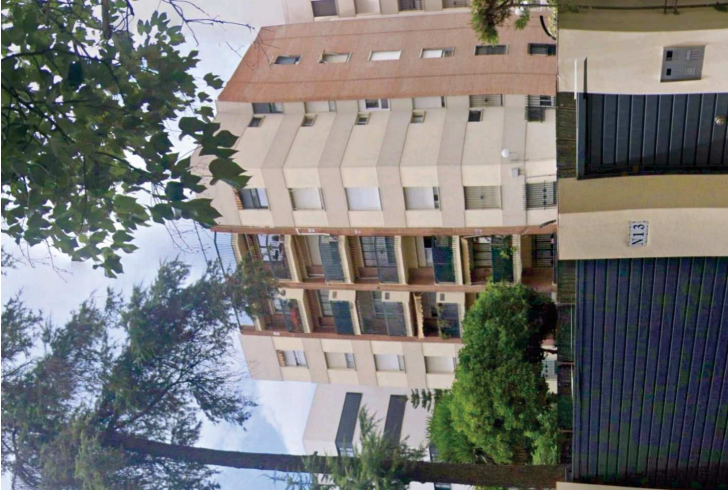
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/07/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		



Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		





Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/07/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		



Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		



A la vista del paisaje urbano de la zona, y en concreto de la calle en la que se ubica la parcela, se concluye la idoneidad del planteamiento propuesto de una Edificación en altura de B+7 plantas, alineada a vial, dado que la anchura de la calle lo permite.

La propuesta volumétrica se integra con absoluta coherencia en el paisaje urbano de la calle y de la zona.

3.6 Estudio de mercado

Se ha procedido a analizar los inmuebles disponibles y la demanda existente, tanto de viviendas como de oficinas y comercial en la zona de actuación: Distrito Sur_ Tabladilla y entorno más próximos para alcanzar un número de testigos significativo.

Se aportan testigos analizados en el apartado 4.2 del presente documento.

Del Estudio de Mercado concluimos

	Viviendas	Oficinas / despachos
Situación de mercado	Muy activo	Prácticamente inexistente
Demanda	Muy alta Encontramos un mercado muy tensionado por la alta demanda, tanto de población joven (con gran dificultad de acceso por los altos precios de la zona) como de población de edad madura, que busca la calidad de vida y tranquilidad de una zona residencial muy equilibrada.	Inexistente No se plantea el sector como una zona con atractivo empresarial o mercantil por la escasa presencia de actividad terciaria, que implica mínimas sinergias. El perfil empresarial de la zona son pequeños despachos profesionales o microempresas.
Oferta	Mínima Fundamentalmente viviendas de segunda mano en alquiler. Obra nueva en venta: prácticamente inexistente	La existente es suficiente. Se detectan locales y oficinas en alquiler sin estar ocupadas durante mucho tiempo, así como una alta rotación por el breve tiempo de ocupación.
Precio medio	Venta: 3.394 €/m2	Venta: 3.343 €/m2

Solares en entorno inmediato	No existen, salvo actuaciones de sustitución	El que nos ocupa
Inmuebles sin uso	No existen prácticamente	Algunos, de los pocos existentes, están en venta o alquiler desde hace tiempo. Otros se han reconvertido en viviendas.



Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		



Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		



3.7 Alternativas de ordenación

Se han analizado las siguientes alternativas:

- 1. Alternativa 0_ mantener el uso actual Terciario
- 2. Alternativa 1_ desarrollo de uso compatible DOTACIONAL
- 3. Alternativa 2_ cambio a uso RESIDENCIAL plurifamiliar

1. Alternativa 0_ mantener el uso actual: Terciario

Han quedado ya definidas las condiciones urbanísticas actualmente vigentes en la parcela: USO Terciario (ST-C) con una edificabilidad de 1.757 m2i.

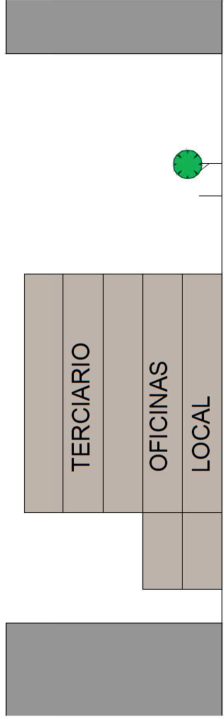
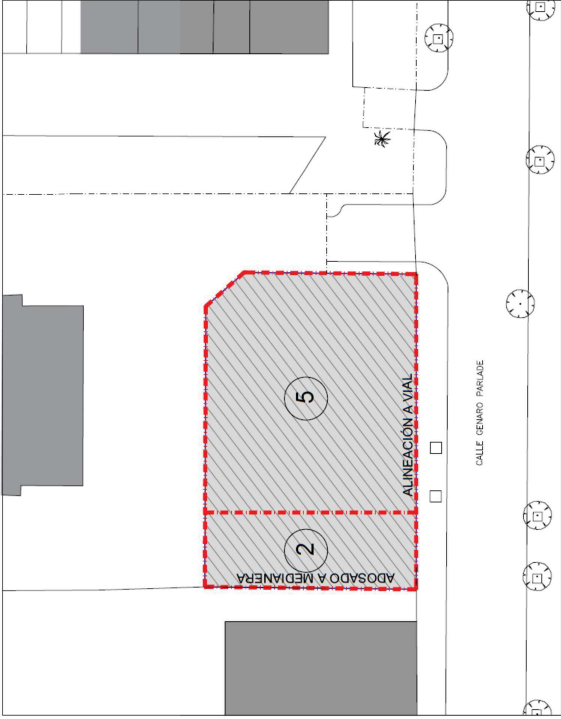
Igualmente, han quedado expuestas las razones por la que se plantea la Actuación, al considerar que no existe interés por parte de ningún promotor o inversor en desarrollar y promover la construcción de un edificio terciario en esta parcela, debido básicamente a:

- La reducida superficie de la parcela y escasa edificabilidad, que se traduce es ausencia de atractivo para inversores o empresas, sea para un uso terciario, sean oficinas, hotelero o similar. Para estos usos se requiere: bien un cliente para usos exclusivo y propio (para los que la zona no es atractiva por ser netamente residencial) o unos empresas interesadas en instalarse en el edificio o desarrollar una actividad, para los que el tamaño del inmueble implica poca sinergia empresarial dada su reducida capacidad.
- El marcado carácter residencial de la zona es el segundo inconveniente para la implantación de un edificio terciario de reducido tamaño.

La evidencia de la invalidez del uso terciario actual se constata con el nulo interés inmobiliario manifestado a lo largo de los años (casi 20 años), que ha hecho que la parcela permanezca vacante sin ningún intento o interés de compra o inversión en la misma.

Por todo ello **se desestima la Alternativa 0.**

Sobre esta Alternativa existe un Proyecto redactado para las oficinas del grupo NAVICOAS, con la ocupación y volumetría adjunta.



TERCIARIO	
OFICINAS	
LOCAL	

Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		



Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		



2. Alternativa 1_ desarrollo de uso compatible: DOTACIONAL

Dada la compatibilidad del uso dotacional con el terciario, se ha analizado esta alternativa de desarrollo.

Las conclusiones son similares a las resultantes del uso terciario.

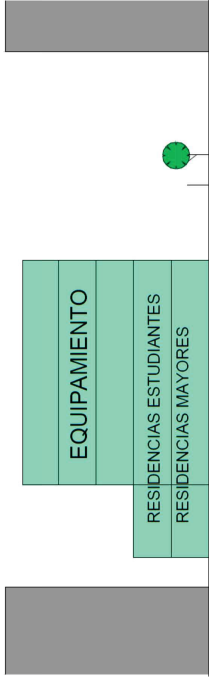
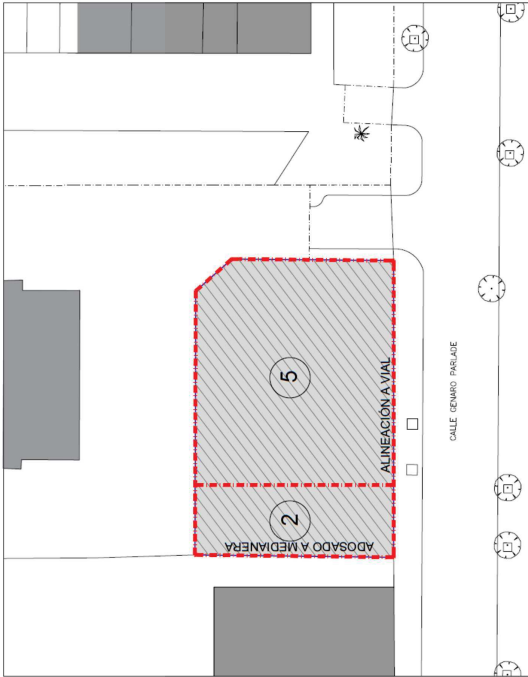
En esta alternativa, y para los usos más lucrativos que podemos considerar (Residencia de Estudiantes o de Mayores y deportivo) el carácter residencial de la zona no es un inconveniente, sino un factor positivo.

También es positivo la inmediatez en su promoción, ya que no requiere gestión urbanística.

No obstante, y por el contrario, el gran inconveniente que nos encontramos es el tamaño de la promoción. 1.757 m2 (incluso la edificabilidad resultante incrementada conforme al Plan General por el uso dotacional, que le correspondería aprox: 2.460 m2c) no es una superficie constituida suficiente para hacer viable una instalación de estas características, y, sin embargo, supondría un incremento de volumen importante para tan reducida parcela y su entorno.

De hecho los equipamientos existentes en el entorno son de gran dimensión (tanto residencias de estudiantes, mayores o deportivos) lo que las hace rentables y de interés para promotores o inversores, Al igual que en la Alternativa 0, la evidencia de la invalidez del uso de Equipamiento queda patente en que, habiendo existido gran interés en la zona para estos usos, ninguno de los agentes que han analizado la parcela la han considerado interesante por sus reducidas dimensiones, lo que la hace inviable para este tipo de equipamientos. Otros promotores de equipamientos, menos demandados, tampoco han manifestado interés por la parcela, después de 20 años de un uso terciario compatible con Equipamientos.

Por todo ello se desestima la Alternativa 1.



Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		



Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		



3. **Alternativa 2_ cambio a uso RESIDENCIAL plurifamiliar**

Se plantea, como Alternativa 2, el cambio de uso a Residencial plurifamiliar en aislada, en bloque o abierta.

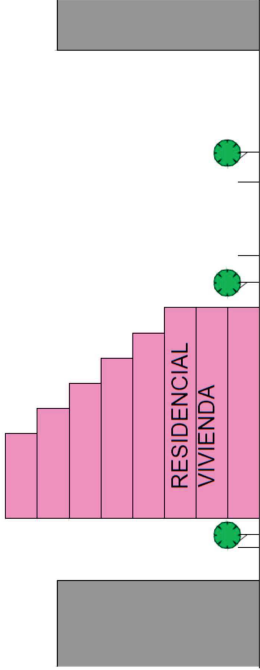
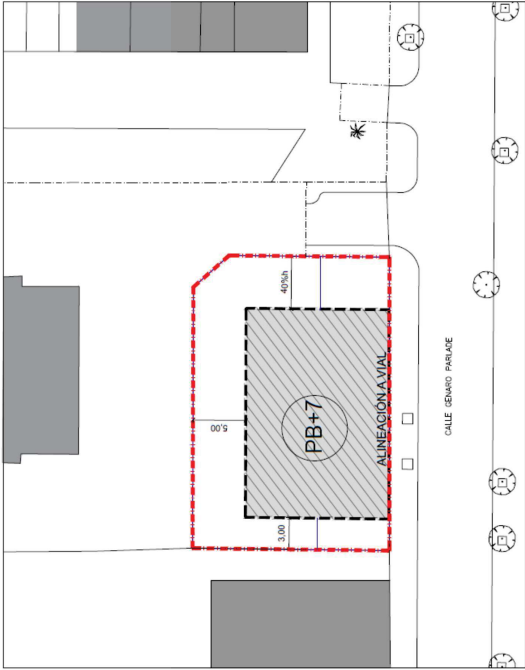
Esta alternativa cuenta con un mayor interés, como consecuencia de la demanda de vivienda en la zona y la reducida oferta existente. De hecho, la iniciativa de la presente Actuación de Mejora Urbana, responde al interés por desarrollar un edificio de viviendas en la parcela.

Evita los inconvenientes de las anteriores alternativas; fundamentalmente, la ausencia de interés por una promoción de un uso diferente al de vivienda.

La propuesta de volumen, que incrementa la altura respecto de la prevista en el PGOU, en concordancia y coherencia con las alturas del entorno, permitirá liberar suelo para espacio libre privativo en el interior de la parcela.

Igualmente se corrige el "error heredado" de la obligatoriedad de adosamiento a la medianera Oeste, por haber existido, con anterioridad una edificación adosada, hoy inexistente.

Por ello que **se estima la Alternativa 2.**



Código Seguro De Verificación	xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:15
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/xM+iOmydabfEb0lWWoGUxw==		



Código Seguro De Verificación	XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:54:18
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/XRIFT1hKxX0p0XEdNsrVAg==		

