

APROBACIÓN INICIAL

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
AVENIDAS SAN JERÓNIMO Y TECNOLOGÍA

Promotor: S.P. VARELA, S.L.

Redactores: Ana Sánchez Barquero, arquitecto
Joaquín Martín Gutiérrez, arquitecto

Fecha: Junio, 2026

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	/erI0w5RN5D/1yajgG1Q5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:35
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code//erI0w5RN5D/1yajgG1Q5g==		



Código Seguro De Verificación	ck7Br4DahMRY3BIBIqCv6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:01
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ck7Br4DahMRY3BIBIqCv6g==		



ÍNDICE

A) MEMORIA

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

1. ANTECEDENTES
 - 1.1. Objeto del documento
 - 1.2. Agentes
 - 1.3. Justificación del instrumento urbanístico elegido para la redacción
2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN Y CONTEXTO URBANO ACTUAL. PROBLEMAS DETECTADOS
 - 2.1. Localización
 - 2.2. Problemas detectados
 - 2.3. Listado de coordenadas (Zona: UTM 30 ETRS89)
3. PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE
 - 3.1. PGOU de Sevilla
 - 3.2. Evaluación Ambiental Estratégica
 - 3.3. Evaluación de Impacto en Salud
 - 3.4. Servidumbres y afecciones
4. CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO Y JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO
 - 4.1. Ajuste de la actuación a los objetivos de ordenación del PGOU
5. IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO
6. DIAGNÓSIS

II. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMACIÓN PÚBLICA

III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL EMPLEO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN
2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS
 - 2.1. Descripción de las distintas alternativas consideradas
 - 2.2. Análisis y valoración de las alternativas. Definición del modelo de ordenación
3. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
 - 3.1. Objetivos y criterios de ordenación
 - 3.2. Criterios de sostenibilidad en la ordenación urbanística propuesta
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA AMU
5. JUSTIFICACIÓN Y CÁLCULO DE LAS RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES

IV. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

1. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
 - 1.1. Cálculo de la valoración sustitutiva de la cesión dotacional vinculada a la promoción de la Actuación de Mejora Urbana
 - 1.2. Cálculo de la valoración sustitutiva del deber de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (10%) en la AMU
 - 1.3. Resumen final de la valoración sustitutiva de las cesiones
2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA AMU
3. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
 - 3.1. Evaluación Económica de los costes de actuación
 - 3.2. Viabilidad de la actuación

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	/erI0w5RN5D/1yajqG1Q5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:35
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code//erI0w5RN5D/1yajqG1Q5g==		



Código Seguro De Verificación	ck7Br4DahMRY3BIBIqCv6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:01
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ck7Br4DahMRY3BIBIqCv6g==		



- 3.3. Financiación de la actuación
- 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - 4.1. Introducción
 - 4.2. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos
 - 4.3. Los presupuestos municipales. Estructura de los gastos e ingresos corrientes
 - 4.4. Análisis del impacto presupuestario de área de mejora urbana
 - 4.5. Resultado del presupuesto de ingresos y gastos corrientes

B) NORMATIVA URBANÍSTICA

- 1. CONDICIONES GENERALES
- 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA

C) CARTOGRAFÍA

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I02. ESTADO ACTUAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I03. PLANEAMIENTO VIGENTE
- I04. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS
- I05. SRVIDUMBRES AERONÁUTICAS. AEROPUERTO DE SEVILLA

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O01. ZONIFICACIÓN. ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- O02. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

D) ANEXOS

- I. INFORMACIÓN CATASTRAL
- II. INFORMACIÓN REGISTRAL

E) RESUMEN EJECUTIVO

- 1. INFORMACIÓN Y FIGURA DE PLANEAMIENTO
 - 1.1. Objeto del documento
- 2. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 3. JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
- 4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN
- 5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS
- 6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	/erI0w5RN5D/1yajgG1Q5g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:35
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code//erI0w5RN5D/1yajgG1Q5g==		



Código Seguro De Verificación	ck7Br4DahMRY3BIBIqCv6g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:01
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ck7Br4DahMRY3BIBIqCv6g==		

