

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

A) MEMORIA

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	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGsfL73Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGsfL73Jc0kBEb03R9TYg==		



I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

1. ANTECEDENTES

El presente documento delimita un ámbito para Actuación de Transformación Urbanística (ATU), de Mejora Urbana (AMU) en la cabecera norte de la manzana formada por las avenidas San Jerónimo y Tecnología, y la calle Tamarguillo. El ámbito se encuentra al norte de la ciudad de Sevilla en una zona altamente consolidada con un claro carácter productivo, donde predomina el uso industrial.

El ámbito, de 3.253,46 m² de superficie, se encuentra afectado parcialmente por una reserva dotacional, cuantificada en 1.584,96 m² y establecida por el PGOU de Sevilla, destinada a Sistema Local de Equipamientos, con el uso pormenorizado de "Equipamientos de Economía Social". Esta dotación nunca ha sido desarrollada ni ejecutada, a pesar del tiempo transcurrido desde su aprobación, impidiendo en la práctica el desarrollo de las parcelas afectadas parcialmente por este destino dotacional, debido a su particular posición dentro de la manzana y geometría, generando discontinuidad funcional y física en el tejido industrial del entorno inmediato.

Por lo tanto, la Propuesta de Delimitación de la ATU, para la Actuación de Mejora Urbana (AMU) que se pretende con este documento se identifica con el ámbito comprendido por la totalidad de las parcelas afectadas por la reserva dotacional, incluyendo también la superficie que, dentro de dichas parcelas, ya cuentan con la calificación de uso Industrial según el PGOU de Sevilla. La inclusión de ambas zonas permitirá abordar una ordenación urbanística integral y coherente del conjunto, superando la fragmentación actual y posibilitando una reconfiguración funcional y morfológica que dé continuidad al tejido industrial consolidado del entorno.

1.1. Objeto del documento

El presente Estudio de Ordenación se realiza según lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), concretamente en lo desarrollado en su artículo 69, teniendo por objeto delimitar y establecer una nueva ordenación urbanística pormenorizada de una actuación de mejora urbana sobre el ámbito expuesto atendiendo a los motivos que se expondrán en la presente Memoria.

1.2. Agentes

Encarga el presente documento S.P VARELA S.L., con NIF.- B41829771 y domicilio en Carretera De La Esclusa, S/N - Nav Transportes Varela, Sevilla, 41.011.

Redactan el presente documento D. Joaquín Martín Gutiérrez, Arquitecto Colegiado número 7.628, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y D^a. Ana Sánchez Barquero, Arquitecto Colegiado número 1.024, del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, ambos con domicilio a efecto de notificaciones en Glorieta Fernando Quiñones, Edificio Centris, Planta BS, Módulo 9A, C.P. 41940, Tomares, Sevilla.

1.3. Justificación del instrumento urbanístico elegido para la redacción

La LISTA regula, en su Art.86, el régimen de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, disponiendo que ésta se pueda llevar a cabo mediante su revisión o modificación, remitiendo a un desarrollo reglamentario la determinación de la documentación y procedimiento que hayan de observarse y definiendo ambos conceptos en el mencionado artículo.

No obstante, en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, Reglamento de la LISTA, Reglamento o RLISTA), éste establece en

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	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGsf173Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGsf173Jc0kBEb03R9TYg==		



su Disposición Transitoria Tercera (DT3ª) “*Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes*”, lo siguiente:

“1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

(...)”

Por otro lado, el artículo 27 de la LISTA (posteriormente modificado su apartado 1 por el Decreto - Ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía), define las Actuaciones de Mejora Urbana como “*aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.*”

Para llevar a cabo el desarrollo de las Actuaciones de Mejora Urbana, la LISTA establece en su artículo 69 que el instrumento de ordenación urbanística detallada es el Estudio de Ordenación, siendo éste el elegido para llevar a cabo la propuesta que se desarrolla en este documento, sin necesidad de que la presente actuación precise la tramitación de una propuesta de delimitación previa de una actuación de transformación urbanística.

La tramitación y aprobación, según lo dispuesto en el Artículo 75 de la LISTA, es competencia municipal, al tratarse de una actuación de mejora urbana en suelo urbano consolidado propuesto por el PGOU vigente de la ciudad de Sevilla sin incidencia ni efectos supramunicipales ni territoriales.

2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN Y CONTEXTO URBANO ACTUAL. PROBLEMAS DETECTADOS

2.1. Localización

El ámbito de la actuación de mejora urbana que se propone se corresponde tanto con la referencia catastral 6565002TG3466N0001HB como con terrenos no catastrados propiedad del Ayuntamiento de Sevilla. La parcela catastrada se identifica con la Finca Registral nº 10.863 del Registro de la Propiedad nº 13 de Sevilla, propiedad de la mercantil S.P. VARELA, S.L., con NIF.- B41829771, cuya Nota Simple y ficha catastral se adjuntan como anexo. La superficie restante del ámbito, de propiedad municipal, se constituye como terrenos no segregados de la finca matriz nº 6.195 del mismo Registro (parcela de viario rodado VR-4, resultante del Proyecto de Reparcelación de la UE-1 del PERI-PM-201 Cross-San Jerónimo).

Tras reciente estudio topográfico del ámbito, se cuantifica su superficie en 3.253,4 m²s, con la siguiente estructura de la propiedad:

Código Seguro De Verificación	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGSfL73Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGSfL73Jc0kBEb03R9TYg==		



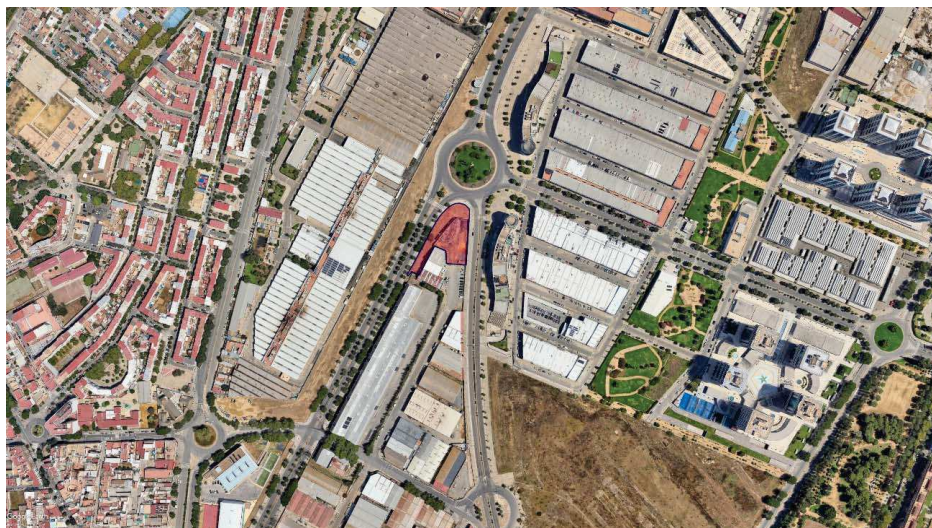
TITULARIDAD	SUPERFICIE (m2s)	%
S.P. VARELA, S.L.	1.660,24	51,03 %
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	1.593,22	48,97 %
TOTAL ÁMBITO	3.253,46	100,00%

En cuanto a la parcela destinada al uso dotacional, el desglose de su titularidad es el siguiente:

TITULARIDAD	SUPERFICIE (m2s)	%
S.P. VARELA, S.L.	707,93	44,67 %
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	877,03	55,33 %
TOTAL EQUIPAMIENTO S-EES	1.584,96	100,00%

Por lo tanto, del total de superficie de 3.253,46 m2s, 1.584,96 m2s se reservan para uso dotacional y 1.668,50 m2s se destinan al industrial.

El ámbito, de geometría irregular, da fachada en sus linderos oeste, norte y este a las avenidas San Jerónimo y Tecnología, haciendo de cabecera de la manzana de la que forma parte. Al sur, presenta lindero con la parcela catastral 6565003TG3466N0001WB y terrenos no catastrados propiedad también del Ayuntamiento de Sevilla, fruto del Proyecto de Reparcelación anteriormente citado. En cuanto a la topografía del ámbito, puede considerarse sensiblemente plana.



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	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGSf173Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGSf173Jc0kBEb03R9TYg==		





2.2. Problemas detectados

La zona de actuación se integra dentro del tejido productivo consolidado del polígono de San Jerónimo, caracterizándose su entorno por naves de pequeña y mediana escala, actividades logísticas y talleres, con alturas de 1 a 3 plantas, aunque en el otro extremo de la Avenida Tecnología se erigen edificios de hasta 6 alturas. Igualmente, el ámbito se apoya en una potente red viaria que facilita el acceso de tráfico rodado necesario para el uso predominante en la zona, el industrial.

No existen en su entorno cercano usos incompatibles con el industrial como el residencial o dotacionales de equipamiento educativos, sanitarios, etc., que puedan condicionar la futura implantación que se pretende.

En cuanto a las infraestructuras, dado que se encuentra en suelo urbano consolidado, las redes de instalaciones urbanas se consideran adecuadas y suficientes.

En cuanto a los problemas detectados, el análisis del ámbito pone de manifiesto una serie de circunstancias que justifican la necesidad de intervenir mediante el presente Estudio de Ordenación. En primer lugar, la existencia de una reserva destinada a Equipamientos de Economía Social (S-EES), sobre parte de suelo de propiedad privada, si bien puede establecerse, ha supuesto una limitación real para el desarrollo del ámbito, ya que dicha reserva no ha sido ejecutada ni gestionada desde la aprobación del PGOU. Esta situación ha provocado una fragmentación funcional y morfológica en la cabecera de la manzana, impidiendo que las parcelas industriales afectadas puedan ordenarse y aprovecharse conforme a los criterios establecidos para el uso Industrial (IA), mayoritario en el entorno. La zona dotacional interrumpe la continuidad del tejido productivo, lo que genera una configuración irregular de las parcelas (como, por ejemplo, la zona oeste del ámbito, colindante a la parcela 6565003TG3466N0001WB), dificultades de acceso y maniobrabilidad, así como una pérdida funcional significativa para una adecuada implantación industrial. Además, la presencia de este uso de equipamientos, incompatible con las condiciones logísticas propias del entorno donde se ubica, supone una disfunción urbana que compromete la coherencia del conjunto.

Por otro lado, se constata que no existe demanda real para el desarrollo de este tipo de equipamiento en la zona, ya que el distrito cuenta con suficiente cobertura dotacional en suelos municipales mejor ubicados y accesibles, validando la no ejecución del suelo desde la fecha de aprobación del PGOU. En consecuencia, la permanencia de la reserva S-EES representa una

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	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjJQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjJQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGsfL73Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGsfL73Jc0kBEb03R9TYg==		



obsolescencia funcional y normativa, que no responde ni al interés público ni a las necesidades del entorno, y cuya sustitución por uso Industrial permitirá recuperar el potencial del suelo urbano consolidado, resolver los conflictos existentes y completar de forma racional el tejido productivo del área.

2.3. Listado de coordenadas (Zona: UTM 30 ETRS89)

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	236448.11	4146397.97	115	236413.39	4146410.13
1	236448.08	4146397.47	116	236413.72	4146410.51
2	236448.05	4146396.97	117	236414.06	4146410.87
3	236448.02	4146396.47	118	236414.28	4146411.11
4	236447.99	4146395.97	119	236414.62	4146411.48
5	236447.96	4146395.48	120	236414.96	4146411.84
6	236447.92	4146394.98	121	236415.31	4146412.20
7	236447.89	4146394.48	122	236415.66	4146412.56
8	236447.87	4146394.16	123	236416.01	4146412.92
9	236447.83	4146393.66	124	236416.36	4146413.27
10	236447.80	4146393.16	125	236416.72	4146413.62
11	236447.77	4146392.66	126	236417.07	4146413.97
12	236447.73	4146392.16	127	236417.30	4146414.19
13	236447.69	4146391.66	128	236417.67	4146414.54
14	236447.66	4146391.17	129	236418.03	4146414.88
15	236447.62	4146390.67	130	236418.40	4146415.22
16	236447.58	4146390.17	131	236418.77	4146415.55
17	236447.56	4146389.85	132	236419.14	4146415.88
18	236447.52	4146389.35	133	236419.52	4146416.21
19	236447.48	4146388.85	134	236419.90	4146416.54
20	236447.44	4146388.35	135	236420.28	4146416.86
21	236447.40	4146387.86	136	236420.53	4146417.06
22	236447.35	4146387.36	137	236420.92	4146417.38
23	236447.31	4146386.86	138	236421.31	4146417.69
24	236447.27	4146386.36	139	236421.71	4146417.99
25	236447.23	4146385.86	140	236422.11	4146418.29
26	236447.20	4146385.54	141	236422.51	4146418.58
27	236447.16	4146385.05	142	236422.92	4146418.87
28	236447.11	4146384.55	143	236423.33	4146419.16
29	236447.07	4146384.05	144	236423.75	4146419.43
30	236447.02	4146383.55	145	236424.02	4146419.61
31	236446.98	4146383.05	146	236424.44	4146419.88
32	236446.93	4146382.56	147	236424.87	4146420.14
33	236446.89	4146382.06	148	236425.30	4146420.39
34	236446.84	4146381.56	149	236425.74	4146420.63
35	236446.81	4146381.24	150	236426.18	4146420.87
36	236446.76	4146380.74	151	236426.62	4146421.10
37	236446.72	4146380.25	152	236427.07	4146421.32
38	236446.67	4146379.75	153	236427.52	4146421.54
39	236446.62	4146379.25	154	236427.81	4146421.67
40	236446.57	4146378.75	155	236428.27	4146421.87
41	236446.53	4146378.26	156	236428.73	4146422.06
42	236446.48	4146377.76	157	236429.20	4146422.24
43	236446.43	4146377.26	158	236429.67	4146422.41
44	236446.40	4146376.94	159	236430.14	4146422.57
45	236446.35	4146376.44	160	236430.62	4146422.72
46	236446.30	4146375.95	161	236431.10	4146422.86
47	236446.25	4146375.45	162	236431.58	4146422.99
48	236446.20	4146374.95	163	236431.90	4146423.07
49	236446.15	4146374.45	164	236432.38	4146423.18
50	236446.10	4146373.96	165	236432.87	4146423.27

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	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGsf173Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGsf173Jc0kBEb03R9TYg==		



51	236446.05	4146373.46	166	236433.37	4146423.36
52	236446.00	4146372.96	167	236433.86	4146423.43
53	236445.97	4146372.64	168	236434.36	4146423.49
54	236445.92	4146372.15	169	236434.86	4146423.54
55	236445.87	4146371.65	170	236435.35	4146423.57
56	236445.81	4146371.15	171	236435.85	4146423.59
57	236445.76	4146370.65	172	236436.18	4146423.59
58	236445.71	4146370.16	173	236436.68	4146423.59
59	236445.66	4146369.66	174	236437.18	4146423.57
60	236445.61	4146369.16	175	236437.67	4146423.53
61	236445.61	4146369.16	176	236438.17	4146423.48
62	236442.89	4146345.94	177	236438.33	4146423.46
63	236442.27	4146346.02	178	236438.83	4146423.39
64	236418.73	4146348.29	179	236439.32	4146423.30
65	236418.77	4146363.91	180	236439.81	4146423.19
66	236402.85	4146372.84	181	236440.29	4146423.07
67	236402.33	4146372.20	182	236440.45	4146423.02
68	236380.12	4146335.48	183	236440.92	4146422.87
69	236372.76	4146339.62	184	236441.39	4146422.70
70	236367.30	4146333.73	185	236441.85	4146422.51
71	236383.43	4146361.71	186	236442.31	4146422.29
72	236393.08	4146378.46	187	236442.75	4146422.06
73	236401.78	4146393.55	188	236443.18	4146421.80
74	236402.04	4146393.98	189	236443.59	4146421.52
75	236402.30	4146394.40	190	236443.99	4146421.23
76	236402.56	4146394.83	191	236444.25	4146421.02
77	236402.81	4146395.26	192	236444.63	4146420.69
78	236403.07	4146395.69	193	236444.99	4146420.35
79	236403.33	4146396.12	194	236445.33	4146419.99
80	236403.59	4146396.54	195	236445.67	4146419.61
81	236403.85	4146396.97	196	236445.98	4146419.22
82	236404.01	4146397.25	197	236446.28	4146418.82
83	236404.27	4146397.67	198	236446.56	4146418.41
84	236404.53	4146398.10	199	236446.82	4146417.98
85	236404.80	4146398.52	200	236446.98	4146417.70
86	236405.07	4146398.95	201	236447.21	4146417.26
87	236405.33	4146399.37	202	236447.43	4146416.80
88	236405.60	4146399.79	203	236447.62	4146416.34
89	236405.87	4146400.21	204	236447.80	4146415.88
90	236406.15	4146400.63	205	236447.96	4146415.40
91	236406.32	4146400.90	206	236448.10	4146414.92
92	236406.60	4146401.31	207	236448.22	4146414.44
93	236406.88	4146401.73	208	236448.32	4146413.95
94	236407.16	4146402.14	209	236448.37	4146413.63
95	236407.44	4146402.56	210	236448.45	4146413.13
96	236407.73	4146402.97	211	236448.51	4146412.63
97	236408.01	4146403.37	212	236448.56	4146412.14
98	236408.30	4146403.78	213	236448.60	4146411.64
99	236408.60	4146404.19	214	236448.61	4146411.48
100	236408.79	4146404.45	215	236448.64	4146410.98
101	236409.08	4146404.85	216	236448.67	4146410.48
102	236409.38	4146405.25	217	236448.70	4146409.98
103	236409.68	4146405.65	218	236448.72	4146409.48
104	236409.99	4146406.04	219	236448.73	4146409.32
105	236410.30	4146406.44	220	236448.41	4146402.78
106	236410.61	4146406.83	221	236448.38	4146402.28
107	236410.92	4146407.22	222	236448.34	4146401.78
108	236411.23	4146407.61	223	236448.31	4146401.28
109	236411.44	4146407.86	224	236448.28	4146400.79
110	236411.76	4146408.24	225	236448.25	4146400.29

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	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGSfL73Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGSfL73Jc0kBEb03R9TYg==		



111	236412.08	4146408.62	226	236448.22	4146399.79
112	236412.40	4146409.00	227	236448.19	4146399.29
113	236412.73	4146409.38	228	236448.16	4146398.79
114	236413.06	4146409.76	229	236448.14	4146398.47

3. PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGISLACIÓN APLICABLE

3.1. PGOU de Sevilla

El presente documento tiene como planeamiento vigente el PGOU de Sevilla, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2006.

La ordenación detallada del ámbito se expone en la hoja 13-09 de los planos de Ordenación Pormenorizada Completa del PGOU, mostrándose a continuación un extracto de éste, con el ámbito delimitado:



El ámbito se encuentra calificado, en una parte, para el uso global Industrial, dentro de la zona de ordenanzas Industria en edificación abierta (IA) y dos plantas como altura máxima, y por otra, por el de uso Dotacional de Equipamientos, Servicios de Interés Público y Social, "Equipamientos de Economía Social" (S-EES).

En relación al tipo de equipamiento con el que el PGOU destina parte del ámbito, este, en el artículo 6.6.2.2.c de sus Normas Urbanísticas, lo define de la siguiente forma:

"EQUIPAMIENTOS DE ECONOMÍA SOCIAL (S-EES): Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo,

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	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGSfL73Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGSfL73Jc0kBEb03R9TYg==		



Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices.”

Por lo tanto, la propia definición de este uso pormenorizado dotacional refuerza la idea de la incoherencia funcional de este tipo de equipamiento en un tejido industrial tan consolidado como es el que nos encontramos en el entorno de actuación, alejado de zonas residenciales. La implantación de un uso dotacional como éste, con un claro carácter socio-comunitario y que se beneficia de una buena accesibilidad peatonal y relación directa con la población, resulta inadecuada en un contexto urbano donde predominan actividades logísticas e industriales que necesitan de una adecuada escala urbana que soporte el transporte pesado relacionado con éstas.

Las determinaciones del planeamiento general vigentes para el ámbito en cuestión son las siguientes:

- Superficie: 3.253,46 m2s
- Uso Global: Actividades Productivas
- Zona Ordenanzas: Industrial en Edificación Abierta (IA)
 - Parcela mínima: 1.000 m2
 - Frente mínimo: 20 m
 - Forma de la parcela: Círculo inscrito Ø20m en su interior
 - Separación linderos: 6m frontal; 5m laterales y traseros
 - Ocupación: la resultante por separación a linderos
 - Alturas: 2 plantas
 - Coef. Edificabilidad: 1,50 m2t/m2s

Por tanto, la edificabilidad existente destinada al uso industrial es de 2.502,75 m2t (1668,50 m2s x 1,5).

Las Condiciones Particulares del uso de Equipamiento de Economía Social (SIPS) vienen definidas en el artículo 6.6.12 de las NNUU, pero solo se limitan a que, según se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas o del de actividades productivas, el S-EES cumplirá las condiciones establecidas para uno u otro.

El equipamiento objeto de estudio no es un Sistema General y se encuentra incluido dentro de los sistemas locales definidos por el PGOU de Sevilla.

3.2. Evaluación Ambiental Estratégica

Según la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), los Estudios de Ordenación se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, como así se recoge en su artículo 40.4.b). No obstante, el apartado 5 del mismo artículo estipula lo siguiente:

“5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.

b) Los Estudios de Detalle y los restantes instrumentos complementarios.

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por

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	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGsf173Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGsf173Jc0kBEb03R9TYg==		



el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”

Dado que los Estudios de Ordenación se encuentran incluidos en el citado apartado 4.b) se debe solicitar, por parte de la GUMA del Ayuntamiento de Sevilla, el correspondiente pronunciamiento expreso del órgano ambiental correspondiente sobre la procedencia de someter a evaluación ambiental estratégica simplificada el presente instrumento de ordenación urbanística pormenorizada.

Con relación a lo anterior, se solicitó el pronunciamiento del órgano ambiental competente acerca de la procedencia de someter este instrumento a evaluación ambiental estratégica. A este respecto, la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente con fecha 4 de mayo de 2026, ha emitido pronunciamiento expreso en el que concluye que el presente Estudio de Ordenación **NO SE ENCUENTRA SOMETIDO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**, al no ser susceptible de producir efectos significativos sobre el medio ambiente de conformidad con lo previsto en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007.

En consecuencia, una vez verificada por el órgano ambiental la concurrencia de los requisitos establecidos en la citada normativa, queda acreditada la no necesidad de tramitar procedimiento de evaluación ambiental estratégica para el presente instrumento de ordenación urbanística, pudiendo continuarse su tramitación urbanística conforme al procedimiento legalmente establecido.

3.3. Evaluación de Impacto en 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 sus ámbitos 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".

En relación con los criterios reglamentarios para valorar la concurrencia de los supuestos establecidos en el precepto legal anterior, debemos tener en cuenta lo establecido en los artículos 11 y 12 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La propuesta de Actuación de Mejora Urbana contenida en el presente documento no encaja dentro de los criterios expuestos en los citados artículos, dado que el ámbito se encuentra dentro de la malla consolidada de la ciudad, con su heterogeneidad de usos y servicios de infraestructuras presentes. Además, uno de los motivos fundamentales que originan la necesidad de modificar el uso de la parcela es mejorar la calidad de vida y percepción social de los habitantes actuales y futuros del contexto urbano donde se encuadra la AMU, mediante la extracción de un uso muy disonante con zonas residenciales como es una Estación de Servicio, por lo que se estima NO necesario someterlo a Evaluación de Impacto en Salud.

3.4. Servidumbres y afecciones

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

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	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGSfL73Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGSfL73Jc0kBEb03R9TYg==		



Legislación Urbanística:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RLISTA o Reglamento LISTA).

Legislación Territorial:

- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación. BOJA nº 250 de 29 de diciembre de 2006.

- Decreto 267/2009 de 9 de Junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) y se crea su Comisión de Seguimiento, publicado en el BOJA nº 132 de 9 de Julio de 2009.

La AMU propuesta no tiene afecciones ni incidencia territorial al desarrollarse sobre el suelo urbano consolidado y la intervención no tener carácter supramunicipal.

Servidumbres Aeronáuticas:

El ámbito delimitado por el Estudio de Ordenación se encuentra afectado por las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas establecidas mediante Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla (B.O.E. nº216, de 8 de septiembre) y Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. nº 190, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Conforme a lo establecido en los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

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

Legislación de aguas:

Por otra parte, de acuerdo con la información publicada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el ámbito del Estudio de Ordenación está fuera de la zona inundable para el periodo de retorno de 500 años.

Por tanto, en aplicación del art. 25.4 del Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas no procede la solicitud de informe sectorial a la Confederación Hidrográfica, dado que el objeto de este Estudio de Ordenación no comporta nuevas demandas de recursos hídricos y la parcela ya es suelo urbano totalmente consolidado e insertado en la malla urbana de la ciudad.

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	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGSfL73Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGSfL73Jc0kBEb03R9TYg==		



4. CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO Y JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

El ámbito en su totalidad está clasificado por el PGOU de Sevilla como Suelo Urbano Consolidado y dispone de todas las infraestructuras urbanas en servicio; abastecimiento y saneamiento integrados en la red municipal de Emasesa; red eléctrica de media y baja tensión con capacidad suficiente para usos industriales; telecomunicaciones mediante canalizaciones subterráneas y fibra óptica; alumbrado público y viarios consolidado con secciones adecuadas al tráfico pesado que soportan.

Estas dotaciones garantizan que cualquier desarrollo productivo pueda conectarse sin requerir obras de urbanización ajenas al planeamiento vigente, confirmando el carácter plenamente urbano y consolidado del suelo.

4.1. Ajuste de la actuación a los objetivos de ordenación del PGOU

La justificación del suelo urbano considerado para esta Actuación de Mejora Urbana se basa en el objetivo principal de integración y coherencia de los nuevos usos previstos con el tejido urbano circundante donde se implanta. Por lo tanto, se considera conveniente la desafectación del uso como equipamiento de economía social, por un nuevo uso que se adapte y permita continuidad con el tejido productivo circundante, garantizando un uso positivo de un suelo que actualmente se constituye como un vacío urbano por la obsolescencia comprobada de su destino urbanístico dotacional, el cual fragmenta la homogeneidad del entorno e impide un adecuado desarrollo a la zona restante, sí calificada con el uso industrial, de las parcelas afectadas por esta reserva dotacional.

La nueva propuesta de ordenación deberá tener en cuenta el contexto productivo donde se inserta, procurando un modelo urbanístico equivalente al mayoritario de su entorno, esto es, uso industrial en edificación abierta.

Para mantener el estándar dotacional, conforme al incremento de edificabilidad que la propuesta plantee, deberán generarse nuevos suelos dotacionales públicos de sistemas generales y locales, o en su defecto, la posibilidad de sustitución de entregar estas superficies dotacionales por otras formas de cumplimiento del deber, todo ello de acuerdo con los objetivos previstos en la LISTA para este tipo de Actuaciones de Mejora Urbana.

5. IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO

En el ámbito del presente Estudio de Ordenación se encuentra la finca registral nº 10.863 del Registro de la Propiedad nº 13 de Sevilla, propiedad de la mercantil S.P. VARELA, S.L., con NIF.-B41829771 y una superficie, tras reciente medición, de 1.660,24 m2. La superficie restante del ámbito cuantificada en 1.593,22 m2, de propiedad municipal, se constituye como terrenos no segregados de la finca matriz nº 6.195 del mismo Registro (parcela de viario rodado VR-4, resultante del Proyecto de Reparcelación de la UE-1 del PERI-PM-201 Cross-San Jerónimo).

Catastralmente, solo se localiza la parcela con referencia 6565002TG3466N0001HB, puesto que el resto de la delimitación de AMU, propiedad del Ayuntamiento de Sevilla, no se encuentra identificada en la base catastral.

Se comprueba, tras el reciente levantamiento topográfico, que existe una discrepancia de superficies de la finca registral 10.863 entre Registro, Catastro y la realidad, siendo las siguientes:

- Superficie registral: 1.740,00 m2
- Superficie catastral: 1.644,00 m2
- Superficie lev. topográfico: 1.660,24 m2

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	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGsf173Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGsf173Jc0kBEb03R9TYg==		



El presente documento tomará la superficie resultante del reciente estudio topográfico como la superficie real de la finca 10.863, esto es, 1.660,24 m² de suelo.

No se encuentran construcciones en el ámbito de actuación.

6. DIAGNÓSIS

Tras el análisis de la situación actual del ámbito objeto de este Estudio de Ordenación, tanto desde el punto de vista urbanístico como funcional y morfológico, se constata la existencia de una discordancia evidente entre el uso dotacional de equipamiento de economía social, atribuida por el PGOU, y la realidad urbana, funcional y estructural del entorno inmediato.

El ámbito se localiza en una zona colmatada y plenamente desarrollada del norte de Sevilla, caracterizada de forma clara por el uso industrial en todas sus vertientes, ya sean logísticas, productivas o terciario-industriales. Esta configuración urbana ha favorecido la implantación de grandes y medianas parcelas ocupadas por naves industriales, almacenes, talleres, espacios de carga y descarga, y otras actividades similares, generando una distribución de usos esencialmente económico-productivos, con dinámicas propias y consolidadas.

En este contexto, la presencia de una reserva dotacional destinada a Equipamiento de Economía Social (S-EES), tal como se define en el artículo 6.6.2.2.c de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, introduce un factor de ruptura en la coherencia de la estructura urbana. Si bien esta categoría admite instalaciones como escuelas taller o viveros de empresa, las restantes funciones previstas (formación de colectivos específicos, oficinas de asesoramiento, agencias de desarrollo local de proximidad, observatorios de empleo, etc.) responden a un modelo de equipamiento vinculado a enclaves más urbanos y socialmente densos, pero resultan poco apropiadas en una zona con usos y dinámicas marcadamente industriales en la que la escala del habitante no es la protagonista.

Además, parte del ámbito ya está ocupado por parcelas con uso y calificación industrial conforme al PGOU, lo que refuerza la falta de justificación de mantener la calificación dotacional sobre el conjunto de suelos afectados, dado que no se corresponde con la realidad consolidada, con las necesidades del área ni con la estructura de la propiedad, puesto que estas parcelas, al recibir parcialmente el uso dotacional, se ven perjudicadas superficial y geométricamente para poder implantar el uso industrial, motivo por el cual sigue sin desarrollarse todo el ámbito de actuación.

En cuanto a la sostenibilidad y funcionalidad urbana, se evidencia por tanto que la calificación dotacional no se corresponde con la demanda real del entorno ni con las características físicas y morfológicas de la zona. Es por ello que una recalificación del uso de equipamiento hacia el industrial permitiría una integración coherente en la estructura urbana existente de todo el ámbito, eliminando disfuncionalidades y permitiendo su aprovechamiento conforme a los criterios de sostenibilidad del uso del suelo establecidos por la LISTA y su Reglamento.

En conclusión, la existencia de una reserva dotacional de equipamiento de economía social en un entorno plenamente industrial supone un obstáculo para el desarrollo ordenado y coherente de la cabecera de la manzana donde se encuentra el ámbito de estudio. La transformación de éste a uso industrial en su totalidad permitiría su plena integración, corregiría discordancias urbanas y contribuiría a la eficiencia y sostenibilidad del modelo territorial de la ciudad. Por todo ello, se justifica la necesidad de redactar el presente Estudio de Ordenación para llevar a cabo la Actuación de Mejora Urbana que se pretende.

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	4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:34
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/4e7cwsbE0fKYnhq6SLqjjQ==		



Código Seguro De Verificación	WKGSfL73Jc0kBEb03R9TYg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:11
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WKGSfL73Jc0kBEb03R9TYg==		

