

III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL EMPLEO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

La redacción del presente Estudio de Ordenación responde a una necesidad justificada tanto por las condiciones urbanas y ambientales detectadas en el entorno como por los principios de sostenibilidad territorial establecidos en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y su Reglamento General.

Parte del ámbito objeto de este Estudio de Ordenación se encuentra actualmente afectado por una reserva dotacional para equipamientos de economía social, mientras que otra parte de su superficie cuenta con la calificación urbanística de uso Industrial. Este encuadre resulta poco coherente con la realidad urbana de su entorno inmediato, caracterizado por una consolidación de actividades productivas, naves logísticas y suelos de carácter netamente industrial. En este contexto, el mantenimiento de un uso dotacional específico no responde a las dinámicas socioeconómicas reales del sector, ni a las necesidades de ordenación y cohesión del tejido urbano circundante.

El propio PGOU contempla para este tipo de dotaciones usos pormenorizados como viveros de empresas o escuelas taller, cuya implantación, aunque factible en teoría, no encuentra condiciones adecuadas en un área de actividad intensamente industrial. La falta de correspondencia entre la calificación dotacional prevista y la estructura productiva predominante genera una situación de desajuste urbanístico que compromete la coherencia del planeamiento y que ha derivado en la obsolescencia del ámbito constatada por su no desarrollo en estos veinte años desde la aprobación del PGOU de Sevilla.

La oportunidad de redactar el presente Estudio de Ordenación se fundamenta en la necesidad de alinear el marco normativo con la realidad consolidada de los usos existentes, promoviendo una ordenación integral que otorgue homogeneidad y continuidad a las parcelas afectadas. Esto permitirá:

- Favorecer una transición ordenada hacia un uso industrial compatible con el tejido productivo colindante.
- Corregir la falta de adecuación del uso dotacional previsto, evitando su infrautilización y la aparición de suelos vacantes y vacíos urbanos.
- Garantizar la eficiencia en el aprovechamiento de un suelo urbano plenamente consolidado, sin necesidad de abrir nuevos desarrollos.

Desde la perspectiva de la sostenibilidad, esta adecuación de usos contribuye a la consolidación de un modelo urbano compacto, eficiente y funcional, reforzando la competitividad de la zona industrial del Polígono de San Jerónimo y promoviendo un desarrollo territorial equilibrado.

En definitiva, la elaboración del presente Estudio de Ordenación resulta necesaria y oportuna para resolver la incoherencia entre la calificación actual y la vocación real del ámbito, garantizando que su ordenación responda tanto a los principios de racionalidad urbanística como a los objetivos de sostenibilidad establecidos por la legislación vigente.

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	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==		



Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxylzM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxylzM8HqN2Fw==		



2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS

Atendiendo a las circunstancias expuestas en la memoria de información del documento de Modificación, se barajan una serie de alternativas técnicas y ambientalmente viables, sin poder considerarse otras alternativas “de ubicación” dado que lo que se valora es la modificación del uso pormenorizado de una porción de suelo urbano en concreto. Esta terna de alternativas responde a lo establecido en el Reglamento de la LISTA, concretamente en su artículo 85 respecto al contenido necesario que debe incluirse en la memoria de ordenación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Las alternativas responden a los objetivos de partida y diagnóstico analizados en la Memoria de Información.

El análisis comparativo de estas opciones permitirá valorar cuál de ellas resulta más adecuada en términos de integración urbanística, funcionalidad y coherencia con el modelo territorial y urbano vigente.

2.1. Descripción de las distintas alternativas consideradas

2.1.1. Alternativa 0

La Alternativa 0 consiste en mantener la calificación urbanística vigente del ámbito, que actualmente se corresponde con suelo destinado parcialmente a equipamientos de economía social y a Uso Industrial. Es decir, es la alternativa de no actuación.

Por lo tanto, seguirían considerándose como vigentes las determinaciones que el PGOU plantea para el ámbito propuesto manteniendo la problemática expuesta en la memoria de información y diagnóstico.

Esta opción supone la permanencia de un uso que no se integra con entorno inmediato, caracterizado por un predominio de actividades industriales consolidadas en torno a la Avenida San Jerónimo y la Avenida de la Tecnología. Aunque en términos de gestión esta alternativa no requiere modificaciones del planeamiento, en la práctica genera una serie de disfuncionalidades urbanísticas:

- Desajuste con la realidad territorial: el suelo se encuentra rodeado de parcelas industriales consolidadas, lo que limita su viabilidad para alojar dotaciones de economía social.

- Falta de demanda real: los equipamientos contemplados (escuelas taller, viveros de empresas u otros usos sociales) difícilmente encontrarían encaje en un ámbito de marcado carácter productivo.

- Ineficiencia urbanística: se mantendría un suelo infrautilizado, sin responder a las necesidades de crecimiento y consolidación del tejido industrial de la ciudad. Además, la parte del ámbito no afectada por el uso dotacional y destinada al industrial, seguiría manteniendo la geometría actual que imposibilita un pleno desarrollo de este uso.

Los parámetros urbanísticos de aplicación vigentes son los 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

Código Seguro De Verificación	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==		



Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==		



- Alturas: 2 plantas
- Coef. Edificabilidad: 1,50 m²t/m²s
- Edif. Max. Industrial: 2.502,75 m²t

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.

2.1.2. Alternativa 1

La primera alternativa de ordenación plantea recalificar la totalidad del ámbito en una única parcela de uso industrial y eliminando el uso dotacional de carácter no básico, lo que permitiría integrar este espacio dentro del tejido productivo colindante y acabar con los desajustes urbanísticos detectados.

Esta opción responde a varios objetivos estratégicos:

- Coherencia con el contexto urbano: alinear el uso de la parcela con el predominante en su entorno, reforzando la continuidad del tejido industrial existente.

- Optimización del suelo urbano consolidado: la transformación evita la infrautilización de un equipamiento que no responde a la demanda real y permite potenciar un sector económico clave en Sevilla.

- Flexibilidad y competitividad: la ordenación como parcela única facilita la implantación de diferentes tipologías de empresas industriales, desde actividades manufactureras hasta servicios logísticos, adaptándose a los requerimientos del mercado. La edificabilidad máxima se adapta a la geometría irregular de la parcela.

- Sostenibilidad territorial: se promueve un uso eficiente del suelo evitando la expansión sobre nuevos suelos urbanizables, en coherencia con los principios de la LISTA.

Los parámetros urbanísticos que serían de aplicación en esta alternativa son los 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
 - Edificabilidad Máxima: 3.294,24 m²t

2.1.3. Alternativa 2

Esta alternativa propone también destinar la totalidad del ámbito al uso industrial sin reserva de suelos para equipamientos, pero configurando la ordenación mediante la división del ámbito en varias parcelas, con la finalidad de asignar una a cada propietario según su porcentaje de titularidad en la AMU.

Los parámetros urbanísticos que serían de aplicación en esta alternativa son los mismos que para la opción 1:

Código Seguro De Verificación	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==		



Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==		



- 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
 - Edificabilidad Máxima: 4.880,19 m²t

Esta opción, si bien reconoce formalmente los derechos de cada titular y podría facilitar la gestión individual de sus propiedades, introduce algunos criterios inconvenientes desde el punto de vista urbanístico y funcional. En primer lugar, la geometría irregular del ámbito impide una división equilibrada y plenamente operativa, de modo que inevitablemente uno o ambos propietarios resultarán perjudicados al quedar zonas de difícil o nulo aprovechamiento industrial y no edificables, como es el caso de la zona residual en el lindero a la Avenida San Jerónimo.

2.2. Análisis y valoración de las alternativas. Definición del modelo de ordenación

Tras la exposición de las distintas alternativas, para valorar la más adecuada se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Viabilidad social: Este criterio se enfoca en la capacidad de la alternativa propuesta para responder de manera efectiva al diagnóstico realizado sobre el estado actual del ámbito. Se mejorará la calidad de vida de la población, eliminando los conflictos urbanos detectados y promoviendo un entorno que sea más seguro, funcional y coherente. Se podrá considerar que una opción es socialmente viable si consigue armonizar las necesidades de los habitantes con el uso y la integración del suelo en el entorno existente.

- Viabilidad económica: la viabilidad económica implica garantizar que la alternativa seleccionada no solo mejore el tejido urbano, sino que también sea sostenible y factible desde un punto de vista económico. Esto incluye evaluar si el nuevo uso del suelo genera un valor añadido para el ámbito, fomenta el desarrollo del entorno y asegura la rentabilidad de la actuación. En este caso, el objetivo es aprovechar el potencial de la parcela mediante una transformación que impulse la actividad económica y optimice el uso de los recursos.

- Viabilidad ambiental y paisajística: este criterio considera la necesidad de proponer soluciones respetuosas con el medio ambiente, minimizando los impactos negativos derivados de la intervención urbanística. Incluye aspectos como la reducción de la contaminación del suelo, aire y aguas, así como la mejora de la integración paisajística del proyecto en un entorno industrial tan consolidado como el contexto donde se ubica el ámbito propuesto para AMU. Una alternativa será ambiental y paisajísticamente viable si contribuye a un desarrollo sostenible y refuerza el equilibrio entre lo construido y los valores naturales y visuales del ámbito.

El análisis y valoración de estos tres criterios permitirán valorar las diferentes alternativas desde una perspectiva integral, orientada a garantizar que la solución final sea equilibrada, sostenible y beneficiosa para el entorno urbano.

La alternativa 0 se presenta como la más desfavorable, puesto que mantener la situación actual implica perpetuar la problemática actual expuesta y desarrollada en la Memoria de Información y Diagnóstico, por lo que tanto a nivel social, económico como ambiental, recibe la menor valoración.

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	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==		



Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==		



Al no resolver la contradicción normativa ni funcional, mantiene una fuente de inseguridad jurídica y de desajuste territorial. Tampoco resulta económicamente eficiente, al desaprovechar el potencial de un suelo con clara demanda para usos productivos. Desde el punto de vista ambiental y paisajístico, aunque supone la ausencia de transformación, no mejora la integración paisajística ni contribuye a la racionalidad del tejido urbano, perpetuando el vacío urbano actual.

La Alternativa 1 presenta la mayor coherencia desde la perspectiva social, al eliminar la contradicción existente con el planeamiento vigente y adecuar el uso del suelo a la realidad del entorno, favoreciendo la convivencia de usos con las parcelas colindantes. En términos económicos, esta alternativa optimiza el aprovechamiento del ámbito, al configurar una única parcela de geometría más regular y elevada funcionalidad que favorece la implantación de actividades industriales, ajustando la edificabilidad máxima a la real materializable, lo que garantiza el desarrollo del ámbito. Desde el punto de vista ambiental y paisajístico, la intervención permitiría ordenar de manera más coherente la transición entre los suelos colindantes, mejorando la integración visual y evitando la fragmentación parcelaria que entorpecería el desarrollo.

La Alternativa 2, si bien podría considerarse socialmente aceptable en cuanto mantiene la titularidad individualizada de cada propietario, presenta serios inconvenientes en cuanto a su funcionalidad. La geometría resultante dificultaría un uso industrial eficiente, generando un perjuicio para al menos uno de los propietarios, al resultar su parcela de menor aptitud edificatoria o con limitaciones de implantación de naves industriales y de las necesarias dotaciones de accesibilidad y maniobrabilidad para vehículos pesados. Desde el punto de vista económico, esta alternativa se traduce en un menor aprovechamiento efectivo del ámbito, con una pérdida de rentabilidad derivada de la configuración inadecuada de las parcelas para albergar usos industriales competitivos y la imposibilidad de albergar la máxima edificabilidad aplicando los parámetros urbanísticos de zona. Ambiental y paisajísticamente, la fragmentación del ámbito supondría una integración más deficiente, con riesgos de ocupaciones parciales desordenadas que comprometerían la coherencia del frente urbano y su adecuación al entorno consolidado.

Del análisis comparado de las alternativas se desprende que **la Alternativa 1 constituye la opción más idónea para la ordenación del ámbito**. Su elección se fundamenta en que permite resolver de forma definitiva los conflictos detectados en el diagnóstico, al adecuar el uso del suelo a la realidad consolidada del entorno, de marcado carácter industrial, y eliminar la contradicción normativa derivada de la actual calificación dotacional. Esta alternativa no solo asegura una mayor coherencia urbanística y territorial, sino que además dota al ámbito de funcionalidad y operatividad, al configurarlo como una única parcela regular y susceptible de un uso intensivo, competitivo y compatible con el tejido productivo colindante.

Desde la perspectiva socioeconómica, la unificación del ámbito en una única parcela industrial genera un valor añadido inmediato, tanto para los propietarios como para el entorno urbano, al potenciar la capacidad de atracción de inversión y empleo y optimizar el aprovechamiento de los recursos. Ello se traduce en un modelo de desarrollo sostenible y eficiente, capaz de reforzar la competitividad del área industrial en la que se inserta y de contribuir positivamente al tejido económico local.

Por último, ambiental y paisajísticamente, la Alternativa 1 evita la fragmentación y la ocupación desordenada del ámbito, reduciendo los potenciales impactos negativos sobre la calidad del espacio urbano. Su implementación permite una mejor integración visual y funcional con el entorno inmediato, reforzando la continuidad paisajística de los suelos industriales consolidados y garantizando un mayor grado de racionalidad y equilibrio en la transición con los usos circundantes.

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	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==		



Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==		



Por lo tanto, la Alternativa 1 es la única que garantiza simultáneamente la viabilidad social, económica y ambiental, asegurando la seguridad jurídica de la ordenación, la eficiencia en el uso del suelo y la sostenibilidad del desarrollo. Por ello, se configura como la solución más adecuada para dar respuesta a los objetivos del Estudio de Ordenación y para consolidar la coherencia del modelo territorial en el ámbito objeto de análisis.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.

3.1. Objetivos y criterios de ordenación

Tras el análisis y diagnóstico de la situación actual del ámbito y la valoración de las alternativas de ordenación posibles, se ha optado por la solución que mejor responde a los condicionantes urbanísticos, territoriales, socioeconómicos y ambientalmente detectados.

Conforme al artículo 27 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), la actuación de mejora urbana debe justificarse y motivarse en la mejora de la ciudad existente, lo que obliga a establecer de forma clara los objetivos y criterios de la ordenación propuesta.

Los criterios fundamentales que sustentan la actuación de mejora urbana planteada son los siguientes:

- Reconfigurar la ordenación del ámbito con el fin de adecuar el uso pormenorizado actual de carácter dotacional (equipamiento no esencial), hacia un uso productivo industrial, en coherencia con el carácter predominante y consolidado del entorno inmediato.
- Optimizar la utilización del suelo mediante la implantación de un uso compatible con la estructura urbana y territorial de la zona, que favorezca la consolidación de un tejido productivo ya existente.
- Definir los parámetros urbanísticos básicos de la nueva ordenación (edificabilidad, altura, ocupación y retranqueos) de forma que se garantice la integración física y paisajística de la actuación, evitando impactos negativos sobre los usos y edificaciones colindantes.
- Concretar las reservas dotacionales y cesiones que resulten de la modificación de uso y de los parámetros urbanísticos, de acuerdo con lo dispuesto en la LISTA y en el planeamiento general vigente.
- Asegurar la viabilidad urbanística, técnica, económica y ambiental de la actuación, de forma que la transformación propuesta pueda ejecutarse de manera eficaz y sostenible, contribuyendo al interés general.

Siguiendo los criterios establecidos en la LISTA y su Reglamento, la ordenación planteada garantiza:

- Viabilidad urbanística y social: se eliminan las disfunciones que supone mantener un uso dotacional desvinculado de las necesidades reales del entorno, generando un espacio alineado con el planeamiento y con la dinámica productiva de su contexto.
- Viabilidad económica: la transformación del ámbito en suelo de uso industrial permitirá su desarrollo efectivo, dotando de mayor atractivo y funcionalidad a una parcela que en su situación actual se encuentra obsoleta y no desarrollada. El cambio de uso garantiza que la actuación asegure su propia viabilidad y sostenibilidad económica.
- Viabilidad ambiental y paisajística: la adecuación al uso industrial no solo respeta las condiciones ambientales, sino que permite una integración más coherente en el paisaje urbano

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	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==		



Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==		



ya dominado por esta tipología de usos. La actuación evita contradicciones visuales y funcionales y contribuye a la consolidación de un frente urbano más ordenado y unitario de la cabecera de la manzana que constituye el ámbito formado por las avenidas de San Jerónimo y de la Tecnología.

Por lo tanto, el objetivo esencial de la actuación de mejora urbana es adecuar el uso del ámbito de actuación, pasando de su actual destino parcialmente dotacional a un uso totalmente industrial de carácter productivo, esto es, Industrial en Edificación Abierta (IA) tipología que responde al contexto inmediato y permite una mejor integración con el modelo de ordenación vigente en su entorno y ya existente en parte dentro del ámbito. Los demás parámetros urbanísticos de aplicación serán los existentes correspondientes a la citada zona de ordenanzas, conllevando un aumento de la edificabilidad por la nueva superficie de suelo de este uso y tipología ordenado.

No obstante, debido a la irregular geometría del ámbito de actuación, la edificabilidad máxima de la nueva parcela industrial propuesta se ajusta a 3.294,24 m²t, resultado de aplicar las dos plantas de altura máxima al área de movimiento de la edificación resultante de respetar las separaciones a linderos públicos y privados mínimas que exige la zona de ordenanzas IA. Si se aplicase el coeficiente de 3 m²t por cada 2 m²s que establece la normativa, resultaría un exceso de edificabilidad no materializable. Fruto de lo anterior, se produce un aumento de edificabilidad de 791,49 m²t.

De esta manera, se corrige la disfunción derivada del uso dotacional preexistente, que no responde a las dinámicas urbanas actuales de la zona ni a la demanda real de suelo, garantizando una mayor coherencia funcional y territorial.

En resumen, los nuevos parámetros urbanísticos propuestos persiguen la consolidación de un ámbito plenamente integrado en el tejido industrial colindante, bajo criterios de sostenibilidad social, económica y ambiental, en línea con los objetivos de la LISTA y del planeamiento general.

3.2. Criterios de sostenibilidad en la ordenación urbanística propuesta

La propuesta de ordenación que se plantea en el presente Estudio de Ordenación se ajusta a los criterios de sostenibilidad definidos en los artículos 79 a 83 del Reglamento de la siguiente forma:

- Uso eficiente y sostenible del suelo: la actuación supone la transformación de un suelo calificado actualmente como dotacional (no esencial según PGOU de Sevilla) de economía social, con un nivel de aprovechamiento limitado y escasa coherencia con el contexto inmediato, hacia un uso industrial plenamente acorde con el tejido urbano en el que se inserta. De este modo, se favorece la consolidación de un ámbito de clara vocación productiva, evitando procesos de infradotación funcional y potenciando la compatibilidad de usos con el entorno próximo. La ordenación responde al principio de aprovechar suelos ya urbanizados en lugar de fomentar la expansión hacia el medio rural, alineándose con el principio de contención de la dispersión urbana.

- Revitalización y diversificación económica del tejido urbano: la implantación de uso industrial permite reforzar el carácter económico y productivo del sector, contribuyendo a la generación de actividad y empleo de forma inmediata en un área consolidada. Con ello se fomenta la diversificación de la base económica de la ciudad y se fortalece la integración del ámbito en las dinámicas urbanas y metropolitanas, contribuyendo a una mayor resiliencia socioeconómica.

- Movilidad urbana: el nuevo uso propuesto es coherente con la estructura viaria donde se inserta, ya que se encuentra en una zona caracterizada por amplias infraestructuras viarias y por la presencia de tráfico rodado acorde a este uso.

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	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==		



Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==		



- Calidad ambiental y eficiencia en el uso de los recursos: La ordenación propuesta elimina la actual situación de desajuste funcional (la de un equipamiento no esencial y residual sin viabilidad real) para favorecer una actividad con parámetros de eficiencia en el aprovechamiento del suelo y edificabilidad. La calificación industrial facilitará que las futuras edificaciones incorporen estándares actuales de sostenibilidad (eficiencia energética, sistemas de control de emisiones, gestión adecuada de residuos industriales), en línea con lo dispuesto por la normativa vigente y los compromisos de sostenibilidad urbana.

- Integración paisajística y coherencia urbana: la solución de ordenación propuesta asegura una mejor integración paisajística, ya que permite consolidar un frente urbano homogéneo de uso industrial, coherente con las edificaciones e instalaciones colindantes. La desaparición de una calificación dotacional hasta hora constituida como un vacío urbano elimina disonancias en el paisaje urbano, reforzando la continuidad visual, morfológica y funcional del área.

- Cohesión social y territorial: si bien el uso dotacional perseguía en origen atender a fines económico-sociales, la falta de viabilidad real de dicho uso en este emplazamiento genera un escenario de ineficiencia urbana y riesgo de abandono, que además impide a parcelas lucrativas privadas su normal desarrollo por su propia configuración geométrica. Con la nueva ordenación se fomenta la cohesión urbana en términos de funcionalidad, reforzando la especialización industrial del sector y evitando la aparición de “vacíos urbanos” que podrían producir degradación o conflictividad.

- Dotaciones y estándares urbanísticos: de acuerdo con lo previsto en el artículo 82 del Reglamento, la presente actuación asegura el mantenimiento de los estándares dotacionales del conjunto urbano al no suponer una merma de las reservas mínimas establecidas en el planeamiento general y el existente (S-EES) ser considerado como equipamiento no esencial. La recalificación responde al principio de proporcionalidad y racionalidad en el uso del suelo, permitiendo que el sistema de equipamientos de la ciudad mantenga su suficiencia en otros emplazamientos más adecuados para dichos usos (gracias a la posibilidad de la sustitución en metálico del deber de cesión), mientras que el ámbito de actuación se destina a su función más coherente: la actividad industrial.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA AMU

La ordenación propuesta para el ámbito de actuación sigue los criterios y principios de establecidos en la LISTA, en particular los recogidos en su artículo 4. Se persigue la consecución de una actuación de mejora urbana que, partiendo de un ámbito consolidado en su entorno, garantice la integración tipológica y funcional de la nueva ordenación en coherencia con las determinaciones del PGOU vigente de Sevilla.

El cambio de uso en el ámbito hacia actividades productivas en la totalidad de su superficie, ampliamente fundamentado en este Estudio de Ordenación, constituye una oportunidad para potenciar la competitividad del tejido industrial y terciario de la zona, permitiendo la implantación de edificaciones destinadas a usos productivos regulados por la zona de ordenanzas Industrial en Edificación Abierta (IA), ya presente parcialmente en el estado actual de la zona de actuación, así como en todo su contexto urbano. De este modo, la ordenación se materializará mediante edificaciones con una edificabilidad máxima de 3.294,24 m²t.

En cuanto a la configuración geométrica y volumétrica, la propuesta respeta estrictamente las condiciones establecidas por la ordenanza de aplicación, IA, que fijan una parcela mínima de 1.000 m² y un frente mínimo de 20 metros, dando cumplimiento de esto debido a la ordenación propuesta de una única parcela industrial para todo el ámbito. La ocupación resultará de la aplicación de las separaciones obligatorias a linderos: 6 metros en el frente y 5 metros en laterales y traseros, lo que asegura la adecuada ventilación, iluminación y accesibilidad de las futuras edificaciones proyectadas. Asimismo, la altura máxima de la edificación será de dos

Código Seguro De Verificación	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==		



Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==		



plantas, configurando volúmenes industriales de escala media, adecuados a la morfología de las edificaciones colindantes y a la imagen propia de un entorno de carácter productivo.

La disposición en edificación abierta permite que las construcciones se organicen en torno a plataformas libres de maniobra y espacios de carga y descarga, contribuyendo a la funcionalidad logística y a la integración con la movilidad del polígono industrial. De igual forma, la tipología prevista posibilita compatibilizar la actividad productiva con zonas ajardinadas perimetrales derivadas de las franjas de retranqueo, que servirán para mejorar la calidad paisajística y ambiental del ámbito y su entorno.

En cuanto a los deberes legales de la actuación, la reducida superficie de la actuación y su propia irregular geometría produce que sea imposible físicamente materializar la cesión de espacios dotacionales para nuevos sistemas generales o locales, sustituyéndose por otras formas de cumplimiento del deber como más adelante se desarrolla, en los términos previstos por la LISTA y el PGOU de Sevilla.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 92.3.b) del Reglamento, se expone a continuación un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos:

	EXISTENTE	PROPUESTA
SUPERFICIE	3.253,46 m2s	3.253,46 m2s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2.502,75 m2t	3.294,24 m2t
USO GLOBAL	Actividades Productivas	Actividades Productivas
USO PORMENORIZADO	- Industrial en Edif. Abierta (IA) - Equipamiento S-EES	- Industrial en Edif. Abierta (IA)
ALTURA MÁXIMA	PB+1	PB+1
EQUIPAMIENTOS	1.584,96 m2s	-
ESPACIOS LIBRES	-	-

5. JUSTIFICACIÓN Y CÁLCULO DE LAS RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES

En aplicación de LISTA (artículos 28 y 61) y su Reglamento (Artículo 82) se hace necesario, a través de cualquier ordenación urbanística, dotar la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y respetando los estándares y reservas dotacionales establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general.

Por otra parte, en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento, en su redacción modificada por el Decreto Ley 3/2024, de 6 de febrero, establece que las reservas y estándares dotacionales serán las que resulten de aplicar los criterios del art. 82 con las siguientes particularidades:

“Las reservas de dotaciones 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 este Reglamento. 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 este Reglamento a lo 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.

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	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==		



Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxylZM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxylZM8HqN2Fw==		



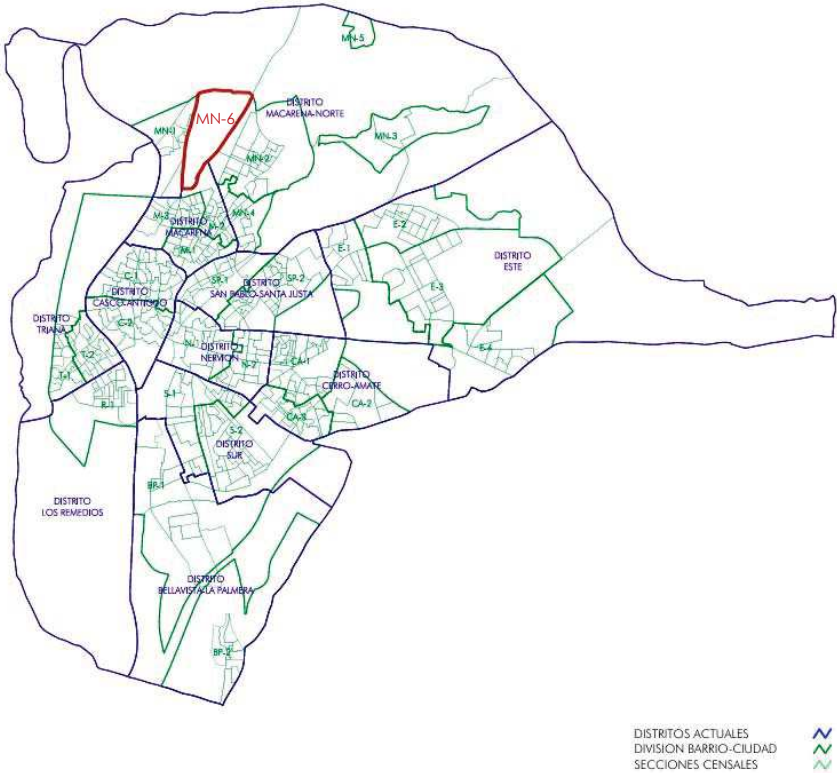
Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.

A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.”

A efectos de la aplicación de dicha disposición y dado que el Plan General no delimita expresamente zonas de suelo urbano en los términos establecidos en el citado Reglamento, el presente Estudio de Ordenación procede a la identificación de un ámbito equivalente de suelo urbano a los exclusivos efectos del cálculo del nivel dotacional existente y que en el marco de nuestro documento denominaremos MN-6.

Este ámbito se delimita atendiendo a criterios de homogeneidad urbanística, funcional y morfológica considerando la continuidad del tejido urbano consolidado de carácter productivo en el que se inserta la actuación, así como la similitud en cuanto a usos implantados, tipologías edificatorias y estructura parcelaria. Se trata de un entorno en el que uso residencial no predomina y no se genera población asociada a la actuación, lo que refuerza el criterio poblacional previsto por el PGOU para este ámbito.

La delimitación de este ámbito equivalente se representa en la siguiente imagen a efectos de su identificación y alcance territorial:



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	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==		



Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxylzM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxylzM8HqN2Fw==		



Del análisis del ámbito equivalente delimitado se obtiene un nivel dotacional existente de **0,0884 m²s/m²t**, conforme a la definición establecida en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de la LISTA, al relacionar la superficie de suelo destinada a sistemas locales de espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos (cuantificada en 71.348 m²s) con la edificabilidad lucrativa total asignada en dicho ámbito (806.924 m²t). Este valor refleja la dotación efectiva del tejido urbano en el que se inserta la actuación, en términos homogéneos de suelo dotacional por metro cuadrado de techo lucrativo.

En consecuencia, a continuación, se detallan los estándares que el PGOU vigente establece tanto para los sistemas generales como para los locales, según la documentación facilitada por la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla:

a) En relación con los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, el art. 82.3 del Reglamento establece que, *“los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio”*. El anexo del Reglamento 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”*.

El PGOU de Sevilla, en el Capítulo V de la Memoria de Ordenación, dispone una ratio de 17,29 m²/hab de Sistema General de Espacios libres una vez se encuentren ejecutados la totalidad de las 1.695,92 Has previstas entre Parques Metropolitanos y Parques Urbanos y teniendo en cuenta que los Parques Metropolitanos sirven también a la población del ámbito superior al municipio (cuantifica para ello únicamente el 62,35% de los Metropolitanos). A día de hoy se encuentran obtenidas 618,34 Has por lo que, para la población prevista en el Plan General de 857.602 habitantes y siguiendo los mismos criterios, resulta un estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes a mantener de 7,2101 m²s/hab.

b) Igualmente, para las dotaciones locales de equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes, debemos determinar el nivel dotacional existente en el suelo urbano.

El Anexo del Reglamento define como nivel dotacional existente *“aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado.”*

Por tanto, teniendo en cuenta estos criterios, el nivel dotacional existente del PGOU vigente para el suelo urbano de la ciudad, podemos establecerlo en 4,5623 m²s/hab. para las dotaciones locales de equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes.

No obstante, dado que en la propuesta planteada en este Estudio de Ordenación no se produce incremento de población, es necesario mantener el nivel de dotación en función de la superficie construida de carácter lucrativo del ámbito y no del número de habitantes.

Para el cálculo de estas dotaciones y dado que los parámetros dotacionales en el PGOU se expresan en m²/habitante, debemos expresar este parámetro en metros cuadrados de techo (m²t) estableciendo la siguiente homogeneización con objeto de obtener el nivel dotacional de la ciudad: 2,4 habitantes = 1 vivienda= 100 m²t. De esta forma, pasaríamos de m²s dotacional/hab a m²s dotacional/m²t.

$$4,5623 \text{ m}^2\text{s/hab} \times 2,4 \text{ hab} \times 1/100 \text{ m}^2\text{t} = 0,1095 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{t}$$

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	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==		



Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxylZM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxylZM8HqN2Fw==		



De conformidad con los criterios establecidos por la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla en la Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las actuaciones de mejora urbana, el nivel dotacional anteriormente calculado para la zona homogénea ($0,0884 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$) debe ponerse en relación con el estándar municipal existente de dotaciones locales, homogeneizado a metros cuadrados de suelo por metro cuadrado de techo lucrativo, que asciende a $0,1095 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$.

De la comparación entre ambos valores se constata que el nivel dotacional existente en el ámbito es inferior al estándar mínimo municipal, por lo que, en aplicación del criterio más garantista en la aplicación de los deberes urbanísticos, procede adoptar dicho estándar municipal como referencia para la determinación de las reservas dotacionales exigibles en la actuación.

Por lo tanto, para dar cumplimiento del artículo 82.5 del Reglamento, hay que mantener un nivel dotacional de $0,1095 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$ que se aplicará al incremento de edificabilidad lucrativa resultante de la actuación.

Este incremento, ya calculado, se cuantifica en $791,49 \text{ m}^2\text{t}$, por lo que resulta la siguiente superficie de reserva de suelo necesaria:

$$\text{- Dotaciones Locales: } 0,1095 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t} \times 791,49 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{86,67 \text{ m}^2\text{s}}$$

El Reglamento abre la posibilidad, de forma justificada, de sustituir el deber de entregar esta superficie dotacional calculada por otras formas de cumplimiento del deber, conforme a lo dispuesto en sus artículos 49.2 y 251.

Dado que el ámbito de este Estudio de Ordenación cuenta con una superficie de $3.253,46 \text{ m}^2\text{s}$, por la propia geometría de éste, así como la reducida reserva dotacional que habría que ordenar, supone una gran limitación a la hora de cumplir de forma conjunta tanto con las exigencias dotacionales como con una edificación que sea capaz de albergar y asumir todos los condicionantes expuestos.

Los linderos irregulares de la parcela, así como la implementación de una edificación industrial que garantice una repercusión económica suficiente como para que sea viable resolver el problema histórico existente en el ámbito, incompatibiliza cualquier espacio intersticial y libre en la parcela para un uso dotacional que por su propia superficie mínima ($86,67 \text{ m}^2\text{s}$) no podría albergar ninguna implantación dotacional que fuera razonable y coherente.

Por otro lado, no se considera adecuada la constitución de un complejo inmobiliario que sustituya por superficie edificada la reserva de suelo dotacional calculada, dado que reduciría techo lucrativo perjudicando la viabilidad y pudiendo propiciar el mismo problema que en la actualidad ha llevado al ámbito a su no desarrollo y abandono.

Por lo tanto, y por aplicación del Artículo 49.2.b) del RLISTA, se acredita y justifica que la superficie libre en el ámbito que se destinaría para dotaciones públicas no tendría entidad suficiente para cumplir con su finalidad y que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, proponiéndose la sustitución de esta entrega de suelo por su valor en metálico. El importe obtenido en esta valoración deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o la ejecución de estas.

De igual forma, como se ha expuesto en la Memoria de Información, el entorno de la parcela ya cuenta con un nivel adecuado de espacios dotacionales, así como que no se produce un incremento de población en la propuesta planteada.

Por último, en virtud del Artículo 29.a) y 49.3 del Reglamento, por los mismos motivos se procede a la propuesta de la sustitución por su valor en metálico del suelo correspondiente al

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	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==		



Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==		



diez por ciento del incremento de aprovechamiento urbanístico por la participación de la comunidad en las plusvalías.

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	mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:36	
Observaciones		Página	13/13	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/mkduaKbZfvVgLvE5M1wvpw==			

Código Seguro De Verificación	d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:09	
Observaciones		Página	13/13	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/d60/9dMcqbxyLzM8HqN2Fw==			