

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

E) RESUMEN EJECUTIVO

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	uOTfaQVC1GN0B8A+QzOyEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:28
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uOTfaQVC1GN0B8A+QzOyEQ==		



Código Seguro De Verificación	Guu3WTXDPfrEUzV8P26Dww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:08
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Guu3WTXDPfrEUzV8P26Dww==		



1. INFORMACIÓN Y FIGURA DE PLANEAMIENTO

En aplicación del artículo 62.1 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se redacta el presente resumen ejecutivo como documentación integrante de los instrumentos de ordenación urbanística en el marco de lo previsto por la legislación estatal en materia de suelo.

La finalidad del resumen ejecutivo es facilitar la participación y consulta de la ciudadanía en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística. En aplicación del artículo 25 de la referida legislación estatal en materia de suelo y tal y como establece el artículo 85.1.e) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, este documento debe contener:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

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 atendiendo a los motivos que expuestos en este Estudio de Ordenación.

2. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La parcela que motiva la actuación de mejora urbana se corresponde con la referencia catastral 6565002TG3466N0001HB y la Finca Registral 10.863 de Sevilla, sita en la cabecera norte de la manzana formada por las avenidas San Jerónimo y Tecnología y la calle Tamarguillo.

Cuenta con una superficie catastral de 3.253,46 m², 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	uOTfaQVC1GN0B8A+QzOyEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:28
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uOTfaQVC1GN0B8A+QzOyEQ==		



Código Seguro De Verificación	Guu3WTXDPfrEUzV8P26Dww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:08
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Guu3WTXDPfrEUzV8P26Dww==		



3. JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

El artículo 27 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (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 (AMU) y las destina para aquellas propuestas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen de nuevas dotaciones públicas o impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización y quede debidamente justificada la mejora en la ciudad existente.

Asimismo, el artículo 69 de la misma Ley, especifica que son los Estudios de Ordenación los que tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea, y el artículo 92 del Reglamento que desarrolla la Ley regula el alcance y contenido de los Estudios de Ordenación para el desarrollo de las actuaciones de mejora urbana en suelo urbano.

Para llevar a cabo la actuación propuesta se establecen una serie de criterios y determinaciones básicas que se modifican en el planeamiento vigente:

- 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 infrutilización 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.

Por lo tanto, el objetivo fundamental de la AMU es recalificar el uso de la parcela con el predominante industrial en su entorno, eliminando el dotacional no esencial de Equipamiento S-EES, lo que permitirá esta área se integre dentro del contexto urbano existente y se aumenta la edificabilidad actual máxima, 2.502,75 m²t, hasta los 3.294,24 m².

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 69 de la LISTA y del artículo 92 del Reglamento General que la desarrolla, el Estudio de Ordenación establece la ordenación detallada de la actuación de mejora urbana delimitada.

Al ajustar el uso de la parcela y eliminar la contradicción existente entre el planeamiento vigente con el escenario del entorno, se beneficia la relación de usos con las parcelas cercanas, mejorando la integración visual y evitando la fragmentación parcelaria que entorpecería el desarrollo. La disposición geométrica y la huella del edificio seguirá lo dispuesto en la documentación gráfica del Estudio de Ordenación.

De igual forma, la actuación también conllevará, cuando se produzca su ejecución, la regeneración de los límites de la parcela con su entorno que sean necesarios para garantizar la correcta integración de la intervención. Estos costes de obras y conexiones exteriores serán asumidos por el promotor de la presente AMU.

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	uOTfaQVC1GN0B8A+QzOyEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:28
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uOTfaQVC1GN0B8A+QzOyEQ==		



Código Seguro De Verificación	Guu3WTXDPfrEUzV8P26Dww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:08
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Guu3WTXDPfrEUzV8P26Dww==		



En cuanto a la cesión de suelos dotacionales, la reducida superficie de la actuación produce que sea imposible físicamente materializar la cesión de espacios para nuevos sistemas generales o locales, sustituyéndose por su valor en metálico.

En el siguiente cuadro se recoge un estudio comparativo entre los parámetros urbanísticos vigentes en la parcela actualmente y los parámetros propuestos en este Estudio de Ordenación:

	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. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Será de aplicación las determinaciones del Artículo 78.2 de la LISTA, respecto a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito de actuación del presente Estudio de Ordenación. La duración de dicha suspensión será de 2 años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del presente instrumento de ordenación urbanística.

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I01. Situación y emplazamiento

001. Zonificación. Ordenación pormenorizada

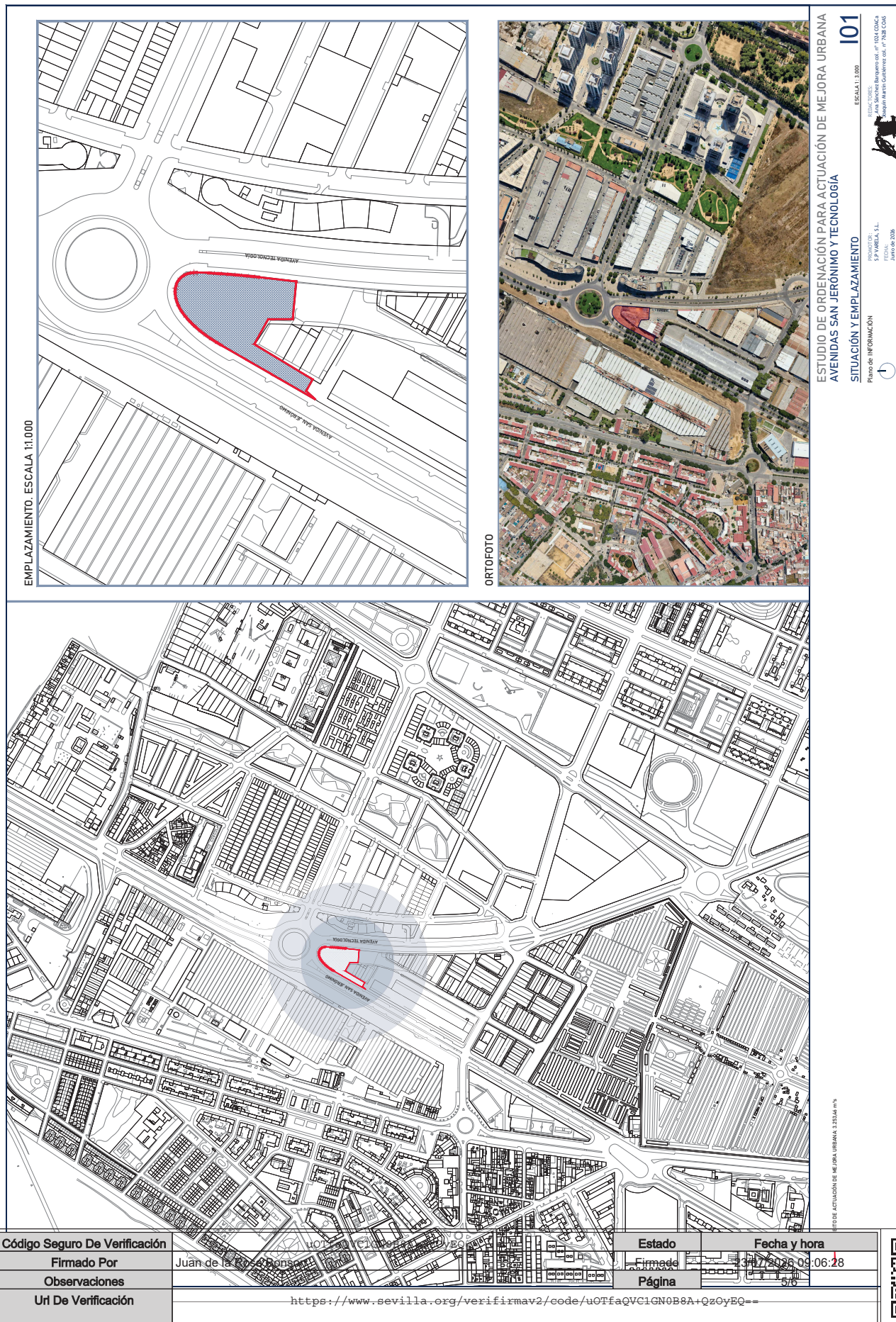
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 31/07/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	uOTfaQVC1GN0B8A+QzOyEQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	23/07/2026 09:06:28
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/uOTfaQVC1GN0B8A+QzOyEQ==		

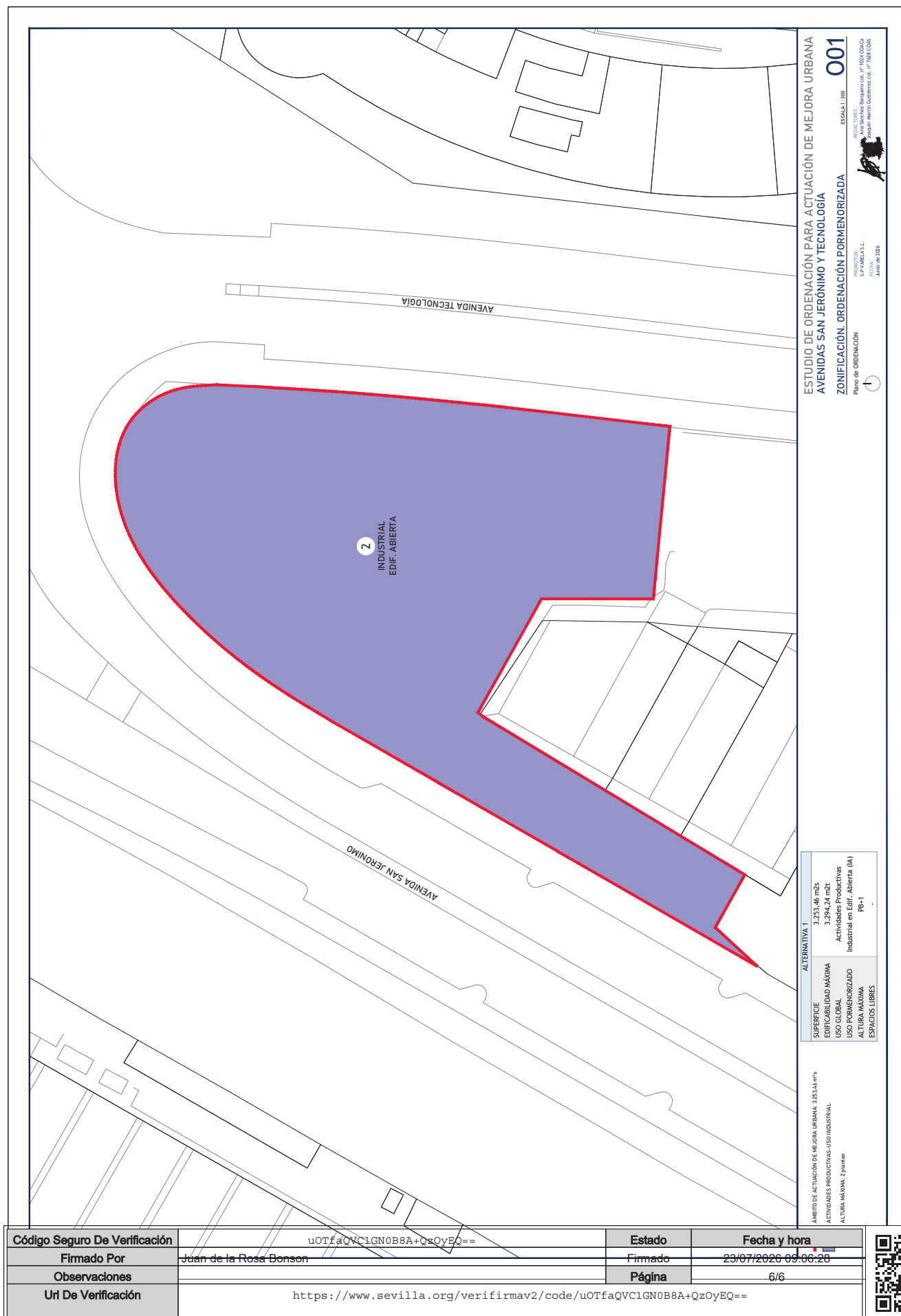


Código Seguro De Verificación	Guu3WTXDPfrEUzV8P26Dww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:08
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Guu3WTXDPfrEUzV8P26Dww==		





Código Seguro De Verificación	Guu3WTXDPfrEUzV8P26Dww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:08
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Guu3WTXDPfrEUzV8P26Dww==		



Código Seguro De Verificación	Guu3WTXDPfrEUzV8P26Dww==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	31/07/2026 11:47:08
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Guu3WTXDPfrEUzV8P26Dww==		