1. Introducción

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Arquitectos
Nuria Canivell, Javier Román

Fecha
Abril 2026

Promotor
Alquímetro, S.L.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	1/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	1/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

1.0. Introducción

El presente documento se ha redactado conforme a la legislación urbanística de carácter general y los instrumentos de ordenación urbanística de ámbito local con incidencia en la zona de actuación prevista.

• Legislación urbanística de carácter general:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante 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, en adelante RG LISTA.

Incluyendo las modificaciones realizadas por:

- 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, en adelante DLMS.

• Instrumentos de ordenación urbanística de ámbito local con incidencia en la zona de actuación prevista: - Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, con aprobación definitiva el 19 de julio de 2006 (BOJA nº 174, de 07 de septiembre de 2006), en adelante PGOU de Sevilla.

1.1. Objeto y ámbito de actuación

Constituye el objeto del documento la redacción del Estudio de Ordenación de la parcela de suelo urbano, actualmente vacante de edificación, situada en Calle Bustos Tavera 11, donde se ubicó en el pasado el “CINE APOLO.

De acuerdo a RG LISTA art. 47.2 la actuación se encuentra motivada y justificada en la oportunidad de mejora de la ciudad existente, mediante la elaboración de una propuesta de cambio de uso alternativo al actualmente previsto por el planeamiento vigente de Dotacional privado a vivienda. En el caso que nos ocupa se propone como viviendas de alquiler de larga estancia, que permita dar respuesta a la situación actual de demanda de este tipo de viviendas en el Centro Histórico de la ciudad.

Su propósito es definir y establecer la ordenación urbanística detallada para una actuación de mejora urbana en la parcela interior ubicada en la calle Bustos Tavera 11, con 2 accesos garantizados a través de locales en propiedad en planta baja en Calle Bustos Tavera 11 y calle Gerona 21.

El PGOU de Sevilla califica la parcela como **SUELO URBANO**, con uso **SIPS PRIVADO** (Servicio de interés público y social)

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	2/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	2/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

De acuerdo a LISTA art. 69, el objeto del presente Estudio de Ordenación es:

- Delimitar, establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea.

1.2. Promotor

Promueve el documento actual la sociedad **ALQUIMETRO S.L.**, en calidad de titular de la parcela objeto de la actuación de mejora urbana propuesta. Tiene CIF B91174557 y domicilio a efecto de notificaciones en calle Jerónimo Hernández nº19, 41003 Sevilla.

De igual manera se adjunta descripción de esta sociedad, formada al 92% por **INALCOVEN S.L** y miembros de la familia Prevedoni Garrido al 8%. Propietarios directos de los suelos que conforman la parcela afectada.

La empresa promotora **ALQUIMETRO S.L** tiene como objetivo de negocio desde el año 2.001, el alquiler de apartamentos de larga estancia. Cuenta con larga trayectoria en dicho mercado y una variada oferta mayoritariamente en el Centro Histórico. Se trata de una empresa patrimonialista con una estable cartera inmobiliaria.

*Se aporta Escritura de la Sociedad, así como certificado de la empresa y su función principal.

1.3. Antecedentes

El asunto objeto de este estudio de ordenación en referencia a las salas de cine y teatros ubicados en el centro histórico, tiene un histórico que pasamos a describir.

1- **El Plan General de 1987**, calificaba todas las parcelas donde se ubicaban diversos cines y salas de espectáculos y teatros con la calificación genérica de Centro Histórico, dado que dentro de los usos permitidos con dicha calificación se encontraba como uso pormenorizado el Espectáculos y Salas de Reuniones, y el SIPS de forma genérica.

2- **En el PGOU de 2.006,** se propone un cambio de CH (centro histórico) a SIPS (dotacional privado), lo que nos sitúa en la posición actual.

3- 22 febrero 2013

MODIFICACION PUNTUAL m_02_13_Cambio de calificación de los Cines y Teatros situados en el Centro Histórico de SIPS a CH.

Ante esta calificación diversos propietarios de cines y teatros interpusieron Recursos Contenciosos-Administrativos contra la Resolución de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2006, por la que se aprobó definitivamente la Revisión

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	3/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	3/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla. Dichos recursos fueron desestimados, por lo que los propietarios presentaron recurso de casación ante el Tribunal Supremo. En la actualidad se han producido tres sentencias estimatorias: una relativa al cine Alameda (Sentencia de 11/10/2011 del Tribunal Supremo Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección quinta, Recurso de Casación 1373/2008), otro respecto al cine Cervantes (Sentencia de 11/10/2011 del Tribunal Supremo Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección quinta, Recurso de Casación 1368/2008) y otro relativa al Cine Avenida (Sentencia de 11/10/2011del Tribunal Supremo Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección quinta, Recurso de Casación 1367/2008); las cuales anulan las sentencias anteriores y por tanto estiman el recurso interpuesto, anulando por tanto la ordenación y calificación urbanística, como Servicio de Interés Público y Social de carácter privado de dichas parcelas. Con independencia de estas parcelas, cuyos propietarios han recurrido a la justicia existen otras parcelas cuyo uso es de las mismas características que estos e igualmente fueron calificados por el Plan General como Servicio de Interés Público y Social. Las parcelas consideradas son: **Cine Apolo (C/Bustos Tavera), Sala X (C/ Amor de Dios-C/Trajano), Sala Imperial (C/Sierpes), Sala Pathe (C/Cuna), Antiguo Cine Llorens (C/Rioja-C/Sierpes) y Teatro A. Quintero(C/Laraña).**

4- 26 septiembre de 2014

Aprobación provisional de la **modificación puntual m 02_13,** Cambio de Calificación de los Cines y Teatros situados en el Centro Histórico de SIPS a CH, en **acatamiento de Sentencia**.

Con fecha 26 de septiembre de 2014, y en ejecución de las sentencias del Tribunal Superior Sala de lo Contenciosos-Administrativo, se devuelve la calificación que le asignaba el Plan General de 1987 de Centro Histórico con carácter genérico a las parcelas donde se ubican el **cine Alameda, el cine Cervantes y el Cine Avenida.**

El resto no prosiguieron con la demanda anterior, y quedaron sin incluir en el lote. No por ello quiere decir que, como antecedente a la actual petición a través de la figura de estudio de ordenación, no sea un precedente significativo.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	4/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	4/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

1.4. Justificación legal del instrumento urbanístico

Al encontrarse la parcela en suelo urbano, y de acuerdo al objetivo de mejora urbana de la propuesta, la actuación se considera enmarcada dentro de las **ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA** reguladas por LISTA: CAPITULO II art. 27 y RG LISTA art. 47, en términos similares:

LISTA.CAPITULO II ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO URBANO

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. *Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, 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.*
2. *Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.*
3. *En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.*

   El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.
4. *La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.*

RG LISTA.CAPITULO II ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO URBANO

Artículo 47. Actuaciones de mejora urbana.

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, 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.*

Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	5/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	5/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4.ª del Capítulo I del Título IV. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:

a) La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito

4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

Según lo recogido en los artículos anteriores, la nueva ordenación propuesta podrá prever un aumento de la edificabilidad, el número de viviendas o **el cambio de uso** y tipología de la parcela, cuando se precisen nuevas dotaciones públicas o cuando la propuesta implique un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleve la necesidad de reforma o renovación de la urbanización; siendo este último caso el correspondiente a la actuación prevista (cambio de uso de SIPS privado a residencial).

Se considera que la actuación se encuentra debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente, en base la situación actual de la parcela, el desfase en la calificación de usos del planeamiento vigente con respecto a las actuales demandas del entorno y de la propia ciudad, y la oportunidad que supone la parcela para dar una **adecuada respuesta a la gran demanda de viviendas de alquiler de larga estancia en todo el centro histórico.** Objeto primordial de la sociedad promotora que presenta la propuesta.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	6/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	6/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

Aclarar que, al no conllevar la propuesta la necesidad de reforma o renovación de la urbanización existente, se trata inequívocamente de una **actuación de transformación urbanística de mejora urbana** y no de reforma interior.

RG LISTA.DT 3ª ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO URBANO

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, 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.

      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.

      Además de lo comentado antes, la disposición incluye también condiciones para el cumplimiento de criterios de sostenibilidad y reservas de dotaciones recogidos en RG LISTA, que han sido tenidas en cuenta para la redacción del presente documento.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	7/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	7/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

Conforme a RG LISTA DT 3ª, debido a la condición de suelo urbano consolidado de la parcela, y al implicar la actuación de transformación urbanística prevista una modificación del instrumento de planeamiento general vigente, **NO SE PRECISA LA TRAMITACIÓN DE PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PREVIA:**

LISTA. art. 61.5- ACTUACIONES DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN SUELO URBANO

5. En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

De acuerdo a LISTA art. 61.5, al tratarse de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana y no de reforma interior, **NO SE PRECISA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:**

De acuerdo a LISTA art. 69 y RG LISTA art. 92, el instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente para el desarrollo de este tipo de actuaciones es el **ESTUDIO DE ORDENACIÓN**, cuyas condiciones se describen a continuación y que igualmente han sido consideradas para la elaboración del presente documento:

LISTA. art. 69 LOS ESTUDIOS DE ORDENACION.

1. Los Estudios de Ordenación 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. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.

2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

RG LISTA. art. 92 LOS ESTUDIOS DE ORDENACION.

Artículo 92 Los Estudios de Ordenación

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	8/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	8/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.

3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

En consecuencia, dado que las nuevas determinaciones propuestas, tal como se justifica el apartado 1.4 Memoria de ordenación, comportan una actuación de mejora urbana en el suelo urbano consolidado del planeamiento vigente, la efectiva implementación de las mismas se lleva a cabo mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, que en el caso de una actuación de mejora urbana es el **ESTUDIO DE ORDENACIÓN**, en adelante **EO.**

CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES Y JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	
PGOU de Sevilla - Clasificación	SUELO URBANO
LISTA - Clasificación	**SUELO URBANO**
LISTA - Régimen de la actuación	**ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA (AMU)**
Condiciones: 1.-No precisa de propuesta de delimitación previa (RG LISTA DT 3ª). 2.-Se deberán respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en RG LISTA Título IV. 3.-Las reservas y estándares dotacionales serán los que resulten de aplicar los criterios establecidos en RG LISTA Art. 82, con las particularidades establecidas en la DT 3ª. 3.-No se precisa reserva de vivienda protegida (LISTA art. 61.5).	
LISTA - Instrumento de ordenación	**ESTUDIO DE ORDENACIÓN (EO)**
Justificación: - No se precisa reforma o renovación de la urbanización existente.	

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	9/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	9/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

1.5 Iniciativa y redacción.

La iniciativa del presente documento corresponde a ALQUÍMETRO S.L, con CIF: B91174557, y domicilio social en C/ Jerónimo Hernández 19, 1ºoficina. C 41003 (Sevilla).

El documento ha sido redactado por ROMANYCANIVELL ARQUITECTOS SLP, sociedad inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con número SP-0074.

Arquitectos redactores:

Javier Román Martín

Arq colegiado COAS N 3733

Nuria Canivell Achabal

Arq. Colegiada COAS N3731

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	10/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	10/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

2. Memoria informativa

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Arquitectos
Nuria Canivell, Javier Román

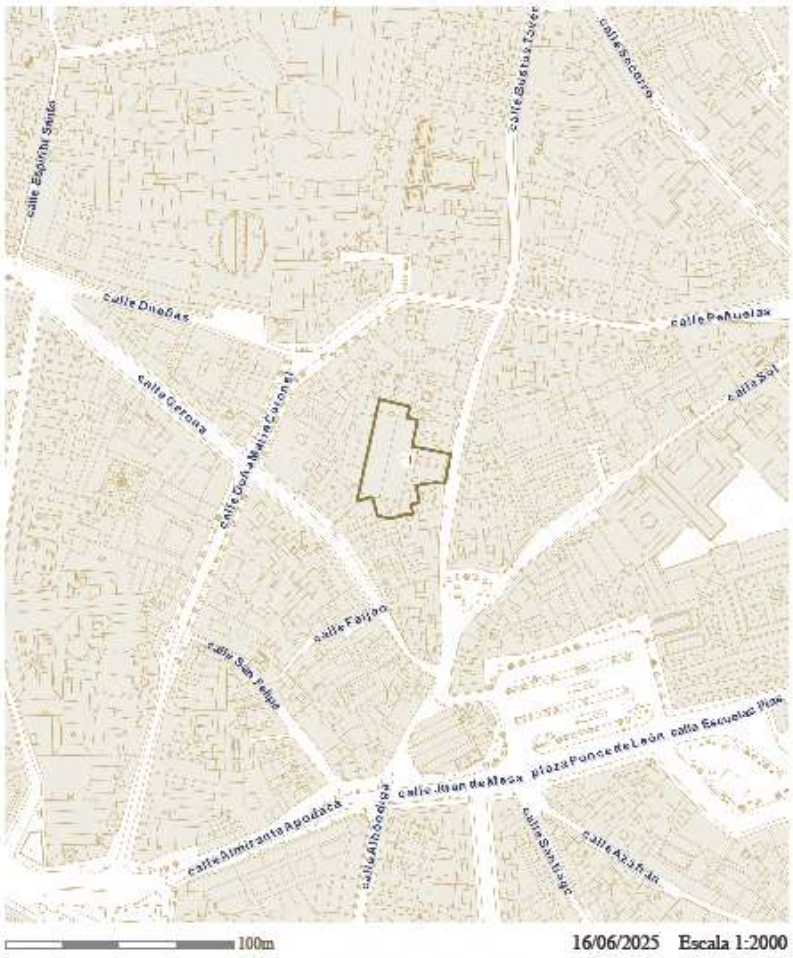
Fecha
Abril 2026

Promotor
Alquimetro, S.L.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	11/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	11/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

16/6/25, 20:26 Plano de situación. IDE.Sevilla



Infraestructura de Datos Espaciales

Plano de Situación

ROMANYCANIVELL SLP
ESTUDIO DE ORDENACIÓN
calle Bustos Tavera, 11
Ref.:5530006TG3453B
CALLEBUSTOS TAVERA 11

El plano de situación tiene finalidad exclusivamente informativa. Las parcelas identificadas provienen de la cartografía municipal.

https://map4.urbanismosevilla.org/GIS_GIE/CAU/Pla_Sit/WebPlano_Sit.aspx?Ref_Cat=5530006TG3453B 1/1

Arquitectos
Nuria Canivell, Javier Román

Fecha
Abril 2026

Promotor
Alquimetro, S.L.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	12/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	12/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

2.1. Situación

De acuerdo a LISTA art. 27 y RG LISTA art. 47, en las actuaciones de mejora urbana se delimitará un área homogénea, que incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener. Esta área homogénea se corresponde con el ámbito de actuación establecido en el presente instrumento de ordenación.

El ámbito de actuación del presente Estudio de Ordenación se corresponde con la parcela incluida en el Centro Histórico de Sevilla entre las calles Gerona 21 y Bustos Tavera 11, con acceso desde ambas vías.



Delimitación del ámbito de actuación.

La parcela se ubica en el centro histórico de la ciudad de Sevilla, dentro del área delimitada por Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico “Subsector 8.1. Encarnación”.

La parcela tiene forma irregular, y se considera parcela interior, ya que cuenta con menos del 7% de su superficie entre la línea de fachada y su paralela a 5 m. (según define art 12.2.3 del PGOU de Sevilla).

Tiene una superficie total 1.203 m2, y fachadas en planta baja, de 6.95 m a Calle Bustos Tavera nº 11, y 4,90 m a Calle Gerona nº21.

El ámbito de actuación se compone de un solar interior, al que se han agregado dos inmuebles en planta baja de edificios anexos, que permiten el acceso desde el viario público, así como las acometidas principales. Son fruto de segregaciones registradas en documentación anexa, cuyo fin ha sido hacer viable y edificable la parcela interior y que la propiedad sea única para hacer viable cualquier intervención en él.

Existen pequeñas diferencias de las superficies de escritura y registro con la realidad, así como discrepancias del estado físico entre el levantamiento real con la planimetría de Catastro, cómo en el propio PGOU en vigor.

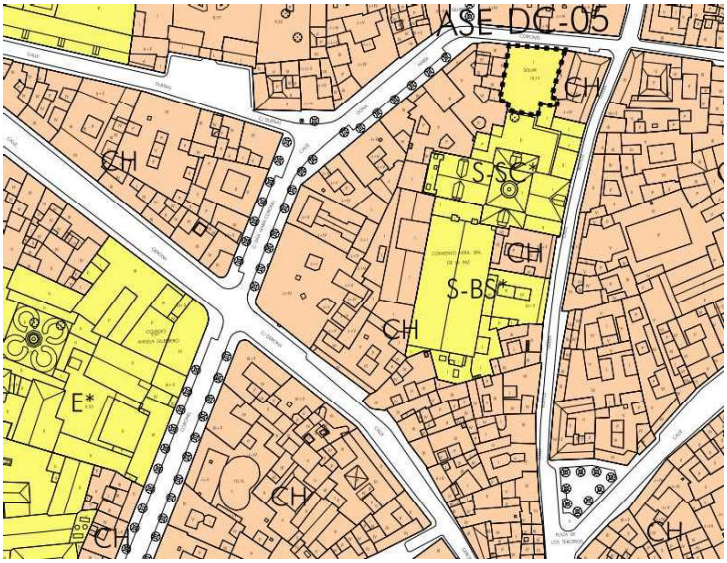
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	13/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	13/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

2.2. Planeamiento vigente

El planeamiento general vigente en la ciudad de Sevilla es el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2006.



El referido plan general clasifica la parcela objeto de esta propuesta de delimitación como suelo urbano consolidado y *le* atribuye la clasificación de ''Servicios de interés público y social de carácter privado de bienestar social (S-BS*)'', cuyas condiciones particulares de ordenación están contenidas en el artículo 6.6.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Los parámetros urbanísticos básicos de aplicación en la parcela son los resultantes de la ordenanza de aplicación y a altura especificada en el plano de ordenación pormenorizada:

- Ordenanza de aplicación: Dotacional. Servicios de interés público y social
- Superficie de parcela: 1203 m^2 (Interior: 966 m^2)
- Altura: 3 plantas (Baja + 2)
- Edificabilidad: (0.8 · Superficie parcela interior) · nº plantas = 0.8 · 966 m^2 · 3 + 237 m^2= 2555 m^2
- Régimen de usos:
    - Uso principal: Servicio de interés público y social (SIPS)
    - Usos compatibles: Cualquier uso pormenorizado a excepción de industria manufacturera y residencial

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	14/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	14/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

2.3. Estructura de la propiedad

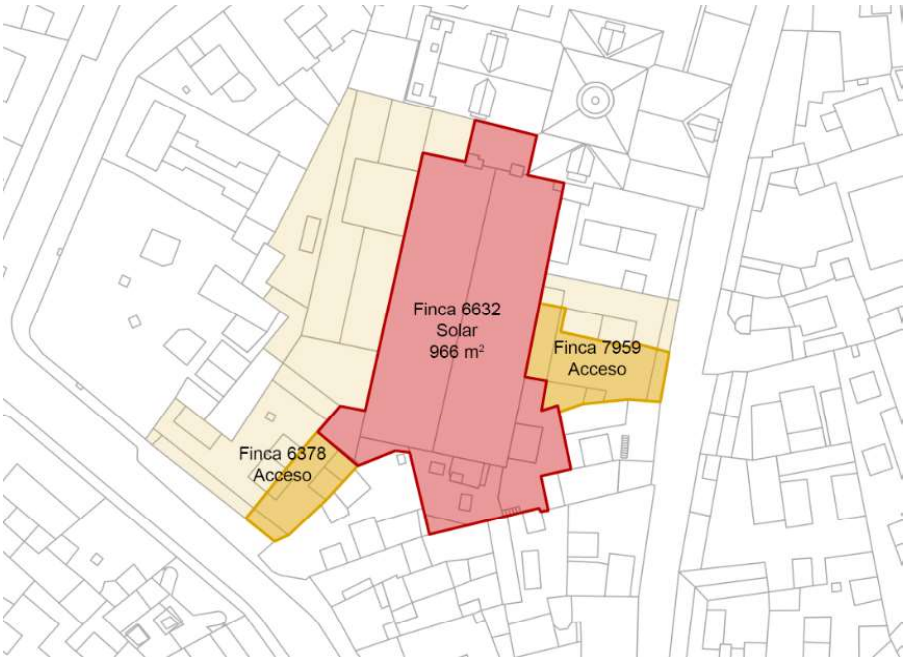
Sobre el ámbito objeto del presente Estudio de Ordenación se encuentra declarado un complejo inmobiliario, integrado por las siguientes fincas registrales:

- Bustos Tavera 11 (Local exterior): Finca registral 7959 del Registro de la Propiedad de Sevilla.
- Bustos Tavera 11 (Solar fondo): Finca registral 6632 del Registro de la Propiedad de Sevilla.
- Gerona 21: Finca registral 6378 del Registro de la Propiedad de Sevilla.

Todas pertenecientes a una sola propiedad: INALCOVEN S.L.

Conforme a la información catastral, el ámbito se integra por las siguientes parcelas catastrales:

- Bustos Tavera 11 (Local exterior): 5530006TG3453B0002WL
- Bustos Tavera 11 (Solar fondo): 5530006TG3453B0001QK
- Gerona 21: 5530027TG3453B0001ZK



2.4. Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito

En el ámbito de la actuación de mejora urbana existen actualmente tres inmuebles.

- Un solar interior entre medianeras calificado como SIPS_P. Sin acceso directo desde el viario público.

  Propiedad INALCOVEN SL

- Local en planta baja en edificio residencial, con fachada a calle Gerona 21, en edificio de uso residencial, con acceso a solar interior (SOLAR). Segregada de finca de la finca origen, en escritura adjunta.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	15/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	15/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

Propiedad INALCOVEN SL

- Local en planta baja en edificio residencial, con fachada a calle Bustos Tavera 11, en edificio de uso residencial, con acceso a inmueble interior (SOLAR). Segregada de la finca origen y reconocida la servidumbre de paso de salida a viario, en escritura adjunta.

  Propiedad INALCOVEN SL

La documentación gráfica de catastro no se corresponde con la realidad física, que es fiel a la escritura anexa y su registro correspondiente. Se procederá a subsanarlo en paralelo a la tramitación del presente Estudio de Ordenación.

Arquitectos	Fecha	Promotor
Nuria Canivell, Javier Román	Abril 2026	Alquimetro, S.L.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	16/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	16/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

2.5. Análisis del contexto urbano del ámbito

El ámbito de actuación de la mejora urbana se encuentra situado en una manzana en el Centro Histórico entre las calles Gerona, Bustos Tavera y Doña María Coronel. La mayoría de las edificaciones de la manzana son de uso residencial. Destaca en la manzana la edificación de la Iglesia del antiguo Convento de la Paz, de carácter histórico y grado de protección A y que hace medianera con el solar al norte.

Tanto la calle Gerona como la calle Bustos Tavera son espacios urbanos protegidos del conjunto histórico de Sevilla recogidos en dicho catálogo del PGOU de Sevilla.

2.6. Derechos reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito

De conformidad con lo establecido en el artículo 92.3 del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, la memoria de información de los estudios de ordenación debe incluir la identificación de personas físicas y jurídicas que ostenten algún derecho real sobre los inmuebles incluidos en el ámbito.

a) En el ámbito del estudio de ordenación existen las siguientes servidumbres:

- Servidumbres de paso:
  - Servidumbre de paso y acceso desde calle Gerona 21 (Finca 6378) en planta baja
  - Servidumbre de paso y acceso desde calle Bustos Tavera 11 (Finca 7969) en planta baja

b) Propiedad de los inmuebles:

- INALCOVEN, S.L.

2.7. Tramitación ambiental

La disposición final única del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2007, de 1 de diciembre, modifica el apartado 5 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad ambiental (en adelante Ley GICA) en el sentido siguiente:

"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:

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

2· Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

3- 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 medioambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 2112013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por 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."

Artículo 5 Definiciones

1. A los efectos de esta ley se entenderá por:

a) «Evaluación ambiental»: proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	17/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	17/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		

población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica, que procede respecto de los planes o programas, como la evaluación de impacto ambiental, que procede respecto de los proyectos. En ambos casos la evaluación ambiental podrá ser ordinaria o simplificada y tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa.

b) «Impacto o efecto significativo»: alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a).

Dado que los estudios de ordenación se encuentran incluidos en el referido apartado 4.b), se solicitará al órgano ambiental el correspondiente pronunciamiento sobre la procedencia de someter a evaluación ambiental estratégica el presente instrumento de ordenación urbanística detallada.

Arquitectos	Fecha	Promotor
Nuria Canivell, Javier Román	Abril 2026	Alquimetro, S.L.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 30/10/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:26
Observaciones		Página	18/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/TAyqKyuARl9QfGYfNz4jhQ==		

Código Seguro De Verificación	92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:47
Observaciones		Página	18/18
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/92tEyG4OOi0B2f4OJ9joGg==		