4. Memoria de ordenación

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	eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:28
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==		

Código Seguro De Verificación	czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:33:36
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==		

4.1. Delimitación de la actuación de mejora urbana

El ámbito de la actuación de mejora urbana coincide con la parcela interior actualmente calificada por el PGOU como Servicios de Interés Público y Social de carácter privado (S-BS*), con acceso desde las calles Gerona y Bustos Tavera a través de los locales segregados en planta baja. El ámbito delimitado constituye, a los efectos de la LISTA y de su Reglamento, el área homogénea sobre la que se establece la ordenación detallada de la actuación.

La parcela queda delimitada por los siguientes linderos:

- al norte, con parcela de uso dotacional (servicio de interés público y social de carácter sociocultural);
- al oeste, con parcela de uso residencial;
- al este, con parcela de uso residencial;
- al sur, con parcela de uso residencial.

La documentación gráfica que acompaña al presente documento identifica con precisión el ámbito objeto de ordenación.

4.2. Objetivos de la actuación de mejora urbana

La parcela presenta una configuración singular por tratarse de una parcela interior sin frente edificable propio a viario público. Su acceso se resuelve mediante dos pasos de servidumbre localizados en planta baja de los inmuebles de las calles Gerona y Bustos Tavera, circunstancia heredada del uso histórico de cine/teatro al que estuvo vinculada.

Partiendo de esta realidad física y funcional, la actuación persigue los siguientes objetivos:

- adecuar el régimen de **usos de la parcela a su contexto urbano actual**, mediante su transformación a uso residencial privado;
- **activar un ámbito hoy vacante y sin aprovechamiento efectivo**, integrándolo de nuevo en la estructura funcional del centro histórico;
- establecer una **ordenación compatible con las condiciones morfológicas del entorno y con la normativa urbanística vigente**, manteniendo la altura máxima autorizable;
- **garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad**, iluminación, ventilación y espacio libre en una parcela interior de especial singularidad.

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	eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:28
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==		

Código Seguro De Verificación	czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:33:36
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==		

4.3. Justificación de la actuación de mejora urbana

La actuación propuesta se justifica en la mejora de la ciudad existente, conforme a los artículos 27 de la LISTA y 47 y 92 de su Reglamento, y no en una mera alteración oportunista del planeamiento. La parcela objeto del Estudio de Ordenación corresponde a un ámbito interior, vacante de edificación y sin uso efectivo, cuyo destino dotacional privado previsto por el PGOU no ha llegado a materializar una función urbana activa.

El uso vigente resulta inadecuado para las características y localización del solar. La calificación como SIPS privado, vinculada a antiguas salas de cine y espectáculo, responde a una tipología que ha perdido toda viabilidad funcional en el contexto actual. Esta falta de correspondencia entre el uso asignado y la realidad del mercado ha provocado que nos encontremos **ante una parcela interior en situación de prolongado desuso y progresiva degradación, enclavada en el corazón del centro histórico.** Esta circunstancia genera un efecto marcadamente negativo para el entorno urbano inmediato, constituyendo un vacío que interrumpe la continuidad del tejido residencial y deteriora la imagen del conjunto patrimonial.

Al tratarse, además, de un dotacional privado, su mantenimiento no garantiza por sí mismo la prestación de un servicio público efectivo ni la satisfacción de necesidades colectivas estructurantes, quedando su activación supeditada a una iniciativa privada que, como demuestra la experiencia, no se ha materializado.

La propuesta no incrementa la edificabilidad, sino que la reduce, pasando de 2.555 m²t a 2.120,7 m²t, manteniendo la altura máxima de baja más dos plantas. En consecuencia, **la intervención no intensifica la ocupación urbanística del ámbito, sino que lo reordena con menor carga edificatoria, favoreciendo una implantación más proporcionada y respetuosa con la escala del entorno consolidado.**

La mejora urbana se concreta, por tanto, en la reactivación de un vacío interior de manzana actualmente inoperante, en la adecuación de la ordenación a las condiciones reales del entorno residencial en el que se inserta la parcela y en la optimización funcional del suelo urbano consolidado.

Con la actuación propuesta **se aporta un uso residencial plenamente coherente con el carácter del entorno, contribuyendo a recuperar una función que se encuentra en claro retroceso en los centros históricos de nuestras ciudades.** La pérdida progresiva de población residente en estas áreas conlleva el debilitamiento de la vida de barrio, el cierre del comercio de proximidad y, en definitiva, la desaparición de la imagen de ciudad habitada y viva que caracteriza a los núcleos urbanos tradicionales. La incorporación de viviendas en este ámbito supone, por tanto, **una aportación directa a la revitalización del centro histórico y al mantenimiento de su vitalidad social y económica.**

La actuación **no debe entenderse como un proceso de crecimiento urbano**, **sino como una operación de regeneración y reutilización de ciudad existente,** orientada **a suturar un vacío urbano, recuperar suelo infrautilizado y reforzar la función residencial como garante de la sostenibilidad y la cohesión del tejido histórico consolidado.**

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	eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:28
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==		

Código Seguro De Verificación	czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:33:36
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==		

4.4. Ordenación detallada del ámbito de la actuación de mejora urbana

De conformidad con el artículo 69 de la Ley 7/2021 y el artículo 92 de su Reglamento, el presente Estudio de Ordenación establece la ordenación urbanística detallada del ámbito delimitado.

a) Parámetros básicos de la ordenación detallada

La ordenación detallada delimita la parcela y define los parámetros urbanísticos necesarios para la implantación del uso residencial propuesto, tomando como referencia las condiciones de ocupación, altura y edificabilidad aplicables a las parcelas interiores del Centro Histórico.

Edificabilidad resultante:

- Superficie de parcela interior: 966 m².
- Aplicación del artículo 12.2.9 del PGOU de Sevilla: al tratarse de una parcela interior entre 800 y 1.200 m², la superficie libre mínima será del 35 % del total.
- Superficie libre mínima: 0,35 × 966 m² = 338,10 m².
- Superficie máxima ocupable: 966,00 m² – 338,10 m² = 627,90 m².
- Aplicación del artículo 12.2.12 del PGOU de Sevilla: 627,90 m² × 3 plantas = 1.883,70 m²t.
- Edificabilidad adicional correspondiente a las superficies de servidumbre de acceso: 237,00 m²t.
- Edificabilidad total propuesta: 1.883,70 m²t + 237,00 m²t = 2.120,70 m²t.

Parámetros urbanísticos resultantes:

- uso pormenorizado: residencial;
- altura máxima: planta baja + 2;
- número orientativo de viviendas a efectos dotacionales y de gestión: 30 viviendas;
- dotaciones: las resultantes de la aplicación del artículo 82 del Reglamento General de la LISTA y de la instrucción municipal correspondiente.

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	eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:28
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==		

Código Seguro De Verificación	czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:33:36
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==		

b) Estudio comparativo de parámetros existentes y propuestos

A diferencia de la versión inicial del documento, sí procede incorporar un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos, al variar el uso, la edificabilidad, la población residente y el aprovechamiento homogéneo del ámbito.

Parámetro	Situación vigente	Propuesta	Resultado
Uso pormenorizado	SIPS privado (S-BS*)	Residencial	Cambio de uso
Edificabilidad	2.555,00 m²t	2.120,70 m²t	–434,30 m²t (–17,0 %)
Altura máxima	Baja + 2	Baja + 2	Sin variación
Población residente	0 hab.	72 hab. estimados	+72 hab.
Aprovechamiento homogéneo	2.299,50 u.a. (2.555 × 0,90)	2.120,70 u.a. (2.120,7 × 1,00)	–178,80 u.a.

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	eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:28
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==		

Código Seguro De Verificación	czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:33:36
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==		

4.5. Justificación de los criterios de sostenibilidad y de las reservas y estándares dotacionales

En aplicación de la disposición transitoria tercera del Reglamento General de la LISTA, la ordenación propuesta debe respetar los criterios de sostenibilidad del Título IV del Reglamento y justificar las reservas y estándares dotacionales conforme al artículo 82.

a) Criterios de sostenibilidad

- La actuación **reutiliza suelo urbano consolidado y evita procesos de expansión urbana**, favoreciendo un modelo de ciudad compacta y eficiente.
- Se **mantiene la altura máxima vigente y se reduce la edificabilidad** respecto a la situación de partida, limitando la intensidad edificatoria.
- La ordenación de la parcela interior **garantiza un 35 % de espacio libre, mejorando las condiciones de ventilación, iluminación y soleamiento.**
- La actuación **no requiere reforma ni renovación de la urbanización existente**, al no alterar la red viaria ni las redes básicas de servicios urbanos.
- Se **favorece la reactivación de un ámbito inoperante del centro histórico**, contribuyendo a la **continuidad funcional del tejido urbano consolidado.**

b) Reservas dotacionales

La actuación introduce población residente en un ámbito que actualmente no la genera, lo que obliga a analizar las dotaciones públicas conforme a los estándares aplicables. No obstante, dicha exigencia debe valorarse conjuntamente con el hecho de que la actuación no incrementa la edificabilidad y arroja un saldo negativo de aprovechamiento homogéneo.

A efectos justificativos, y tomando como referencia **30 viviendas** y un coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, la población estimada asciende a **72 habitantes.**

Aplicando los estándares de referencia municipales, el cálculo teórico de las dotaciones arroja los siguientes valores:

- sistemas generales de espacios libres y zonas verdes: **519,13 m²s;**
- dotaciones locales, equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes: **328,49 m²s;**
- **total** teórico de reservas dotacionales: **847,62 m²s.**

Este cálculo constituye una referencia teórica máxima. **La exigibilidad efectiva de dichas reservas deberá ponderarse conforme al principio de proporcionalidad, atendiendo a las circunstancias específicas del caso: reducción de la edificabilidad, inexistencia de incremento de aprovechamiento urbanístico, naturaleza privada del uso dotacional previo y ausencia de pérdida de dotaciones públicas en funcionamiento.**

Dado el **carácter interior de la parcela** y la **inviabilidad de materializar cesiones físicas adecuadas e integradas en la estructura urbana**, el cumplimiento de estas cargas, en caso de exigirse, deberá articularse mediante su correspondiente **compensación en metálico** en los términos que determine la Administración actuante.

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	eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:28
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==		

Código Seguro De Verificación	czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:33:36
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==		

4.6. Memoria de gestión y ejecución

a) Viabilidad económica de la actuación

La actuación resulta **económicamente viable al desarrollarse sobre una parcela de propiedad única**, no precisar operaciones de reparcelación ni obras de reforma o renovación de la urbanización y plantear una ordenación compatible con las condiciones normativas del ámbito.

b) Justificación del cumplimiento de los deberes legales de las actuaciones de mejora urbana

En relación con la participación en las plusvalías, no procede la cesión del 10 % del incremento de aprovechamiento urbanístico, al no existir tal incremento. El aprovechamiento homogéneo preexistente asciende a 2.299,50 unidades, mientras que el propuesto se sitúa en 2.120,70 unidades, resultando un saldo negativo de 178,80 unidades.

En cuanto a las **dotaciones**, las **cesiones físicas inicialmente consideradas han sido descartadas** por inviabilidad urbanística. En consecuencia, el eventual cumplimiento de las cargas dotacionales deberá resolverse, en su caso, mediante **compensación económica sustitutoria**, cuya **cuantificación final habrá de determinarse en el procedimiento de aprobación conforme a criterios de proporcionalidad y equilibrio.**

La actuación introduce población residente, pero no puede asimilarse a un proceso de crecimiento urbano intensivo, puesto que se produce con menor edificabilidad y con menor aprovechamiento homogéneo que el permitido por la ordenación vigente.

c) Plazos de ejecución

La ejecución de la actuación se desarrollará en una única fase, una vez aprobada definitivamente la ordenación y obtenidos los títulos habilitantes que resulten preceptivos. El calendario de ejecución se concretará en el correspondiente proyecto edificatorio y en la programación que establezca, en su caso, la Administración actuante.

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	eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:28
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eCV6AAywbp9M04V4bNF9mQ==		

Código Seguro De Verificación	czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:33:36
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/czWP8PrkVj5R4yknjNrfow==		