5. Resumen ejecutivo

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	HIwoiNNdhtf7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:42
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HIwoiNNdhtf7tndtU+KBsA==		

Código Seguro De Verificación	R2n6VkBr+d2ugVvEgoIFAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:57
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/R2n6VkBr+d2ugVvEgoIFAw==		

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN

Parcela del antiguo Cine Apolo

C/ Gerona 21 – C/ Bustos Tavera 11. Sevilla

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Ordenación tiene por objeto establecer la ordenación urbanística detallada de una actuación de mejora urbana sobre la parcela del antiguo Cine Apolo, situada en el centro histórico de Sevilla, entre las calles Gerona y Bustos Tavera.

La actuación plantea el cambio de uso urbanístico de la parcela, actualmente calificada por el PGOU de Sevilla como Servicio de Interés Público y Social de carácter privado (SIPS privado), a uso residencial, mediante la figura urbanística de Estudio de Ordenación regulada en la LISTA y su Reglamento.

2. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

El ámbito corresponde a una parcela interior de manzana ubicada en suelo urbano consolidado del Centro Histórico de Sevilla, dentro del ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico “Subsector 8.1 Encarnación”.

La parcela:

- tiene una superficie total aproximada de 1.203 m²;
- presenta carácter interior;
- y dispone de acceso desde las calles Gerona y Bustos Tavera mediante servidumbres de paso existentes.

Actualmente se encuentra vacante de edificación y sin uso efectivo.

3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La actuación se justifica como una actuación de mejora urbana conforme a los artículos 27 y 69 de la LISTA y artículos 47 y 92 de su Reglamento.

El documento defiende la necesidad de adaptar el régimen de usos de la parcela a las condiciones actuales del entorno urbano, poniendo en valor:

- la pérdida de viabilidad funcional del uso dotacional vinculado a antiguos cines y salas de espectáculos;
- la situación de vacío urbano y degradación del ámbito;
- y la oportunidad de recuperar un espacio interior actualmente inoperante mediante un uso residencial compatible con el tejido histórico consolidado.

La actuación se plantea como una operación de regeneración y reutilización de ciudad existente, sin expansión urbana ni transformación de nuevos suelos.

4. PRINCIPALES PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Planeamiento vigente

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	HIwoiNNdhtf7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:42
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HIwoiNNdhtf7tndtU+KBsA==		

Código Seguro De Verificación	R2n6VkBr+d2ugVvEgoIFAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:57
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/R2n6VkBr+d2ugVvEgoIFAw==		

- Uso actual: SIPS privado (bienestar social)
- Altura máxima: Baja + 2
- Edificabilidad máxima vigente: 2.555 m²t

Propuesta del Estudio de Ordenación

- Uso propuesto: Residencial
- Altura máxima: Baja + 2
- Edificabilidad propuesta: 2.120,70 m²t
- Número orientativo de viviendas: 30 viviendas

La propuesta:

- mantiene la altura máxima existente;
- reduce la edificabilidad en aproximadamente un 17%;
- y disminuye el aprovechamiento homogéneo respecto del planeamiento vigente.

5. SOSTENIBILIDAD Y DOTACIONES

El documento justifica el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad establecidos por la LISTA y su Reglamento, destacando:

- la reutilización de suelo urbano consolidado;
- la ausencia de necesidad de reforma o renovación de urbanización;
- la mejora de ventilación, soleamiento y espacio libre interior;
- y la reducción de intensidad edificatoria respecto de la situación vigente.

Asimismo, se analiza la incidencia dotacional derivada de la introducción de población residente, concluyendo que:

- no existe incremento de aprovechamiento urbanístico;
- la edificabilidad se reduce;
- y las eventuales cargas dotacionales deberán resolverse, en su caso, mediante compensación económica sustitutoria debido a la inviabilidad física de cesiones en una parcela interior.

6. TRAMITACIÓN AMBIENTAL Y SALUD

El expediente incorpora justificación específica relativa a:

- la no existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente;
- y la innecesaridad de Evaluación de Impacto en la Salud independiente.

La actuación:

- se desarrolla íntegramente sobre suelo urbano consolidado;
- no afecta a espacios ambientalmente sensibles;
- no implica expansión urbana;
- ni introduce actividades contaminantes o generadoras de impactos relevantes.

Por ello, se solicita al órgano ambiental pronunciamiento expreso sobre la no procedencia de sometimiento del instrumento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, conforme al artículo 40.5 de la Ley GICA.

7. CONCLUSIÓN

El Estudio de Ordenación propone la recuperación urbana de un ámbito interior actualmente vacante y sin uso efectivo, mediante una actuación de mejora urbana compatible con las características morfológicas y funcionales del centro histórico de Sevilla.

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	HIwoiNNdhtf7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:42
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HIwoiNNdhtf7tndtU+KBsA==		

Código Seguro De Verificación	R2n6VkBr+d2ugVvEgoIFAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:57
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/R2n6VkBr+d2ugVvEgoIFAw==		

La propuesta:

- no incrementa la edificabilidad existente;
- reduce el aprovechamiento urbanístico;
- mantiene la escala urbana consolidada;
- y contribuye a reforzar el uso residencial y la revitalización funcional del centro histórico.

En consecuencia, el documento considera plenamente justificada la actuación desde el punto de vista urbanístico, territorial y ambiental.

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	HIwoiNNdhtf7tndtU+KBsA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	19/10/2026 11:03:42
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/HIwoiNNdhtf7tndtU+KBsA==		

Código Seguro De Verificación	R2n6VkBr+d2ugVvEgoIFAw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	05/11/2026 09:32:57
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/R2n6VkBr+d2ugVvEgoIFAw==		