



Estudio de Ordenación
 para cambiar el uso terciario-estación de servicio
 a uso terciario-servicios terciarios
 de la parcela sita en
 Luis Montoto ,138. (Sevilla).

Promueve:
HISPASEV LM S.L.

MELENDEZ RODRIGUEZ JOSE MANUEL -272897307
 Firmado digitalmente por
 SANTIAGO GUTIERREZ SANTIAGO-77820209P
 Fecha: 2026.05.26 11:13:26 +02'00'

29 de abril de 2026

Santiago Meléndez Gutiérrez
 Arquitecto, C.O.A.V.N. 5184

José Manuel Meléndez Rodríguez
 Arquitecto, C.O.A.S. 2961



Código Seguro De Verificación	NOIgm58dv461NYX6EnZLGw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:54
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NOIgm58dv461NYX6EnZLGw==		



Código Seguro De Verificación	ikbI8LmfBUZx8wi+14rxnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:09
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ikbI8LmfBUZx8wi+14rxnw==		



Estudio de Ordenación – Cambio de calificación urbanística
Luis Montoto 138, Sevilla

Anexo 3 Informe de la Delegación Territorial de la Consejería de
Sostenibilidad y Medio ambiente 3

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 12/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	NOIgm58dv46lNYX6EnZLGw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:54
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NOIgm58dv46lNYX6EnZLGw==		



Código Seguro De Verificación	ikbI8LmfBUZx8wi+14rxnw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:09
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ikbI8LmfBUZx8wi+14rxnw==		



ANEXO 3 INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE



Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente
Delegación Territorial en Sevilla

Fecha: La de la firma
Referencia: SPA/PAFPA
Asunto: Actuación de Mejora Urbana

Expediente: CISE/07/2025
Su expediente: 39/2025 PTO
Plan: Actuación de Mejora Urbana en calle Luis Montoto, n.º 138.
Municipio: Sevilla

En atención a la consulta con fecha 3 de noviembre de 2025, planteada por la Gerencia de Gestión Urbana de la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica al Estudio de Ordenación en calle Luis Montoto número 138 de Sevilla, desde esta Delegación Territorial se le comunica que:

- El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, señala lo siguiente:

1. En el marco de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los instrumentos de ordenación urbanística, en función del objeto de los planes de ordenación urbanística que para los mismos se establecen en la Ley 7/2024, de 14 de febrero, de modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, **someterán a evaluación ambiental estratégica** conforme a lo dispuesto en este artículo, siguiendo los trámites y requisitos del procedimiento que se establece en los artículos 38 y 39.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

A) los instrumentos de ordenación urbanística general.

B) los planes de ordenación urbana.

C) los planes parciales de ordenación.

D) Los planes especiales de los apartados a), c), y d) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3. Así mismo, estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se den alguno de los siguientes supuestos.



Avda. de Grecia, 17
41012, Sevilla
T: 955 121 144
delegacion.territorial@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso al siguiente enlace: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NOIgm58dv461NYX6EnZLGw==	
FRMADO POR	PERDO FERNANDEZ AMBEL
VERIFICACIÓN	PAG 14



PAG 14



Avda. de Grecia, 17
41012, Sevilla
T: 955 121 144
delegacion.territorial@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso al siguiente enlace: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NOIgm58dv461NYX6EnZLGw==	
FRMADO POR	PERDO FERNANDEZ AMBEL
VERIFICACIÓN	PAG 14



PAG 14



a. Establezcan el **nuevo para la futura actualización de proyectos** legalizarse sometidos a evaluación de impacto ambiental y se referían a la estructura, gestión de silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, urbanismo, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b. Requerir una evaluación por afectar a espacios a espacios **Red Natura 2000** en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a. Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b. los planes de reforma interior y los **estudios de ordenación**, así como sus revisiones y modificaciones.

c. Los planes especiales de los apartados a), c), y d) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. **No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica**, por no tener efectos ambientales significativos, los instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

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

b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del **apartado 4.b)** en los que puede 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 medio ambiente**, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán aplicables a los instrumentos de ordenación urbanística y a los planes especiales de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.

6. Los planes especiales del artículo 70.3.b) de la Ley 7/2007, de 9 de diciembre, expedirán antes de su aprobación inicial un pronunciamiento del órgano ambiental para determinar, en función de su objeto, si el mismo debe someterse a evaluación ambiental estratégica y, en su caso, el procedimiento que corresponde al mismo conforme al artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

- En este caso se trata de un **Estudio de Ordenación**, por lo que **NO está sometida a evaluación ambiental estratégica ordinaria**.

- Por otra parte, el artículo 5.1, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece la definición de diferentes términos en relación con la misma, ligando a los efectos de

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso al siguiente enlace: https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/NOIgm58dv461NYX6EnZLGw==	
FRMADO POR	PERDO FERNANDEZ AMBEL
VERIFICACIÓN	PAG 24



PAG 24

A

la evaluación ambiental estratégica regulada en dicha ley lo que se entenderá como « impacto o efecto significativo»:

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

En el caso de espacios Red Natura 2000: efectos apreciables que pueden empeorar los parámetros que definen el estado de conservación de los hábitats o especies objeto de conservación en el lugar o, en su caso, las posibilidades de su restablecimiento.

- El 10 de marzo de 2020 recibe Informe del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Sevilla que se pronuncia en estos términos:

«Se ha presentado Estudio de Ordenación cuyo ámbito es la parcela catastral 732102915347250001TP situada en la calle Luis Montoto, 138.

Dicha parcela tiene una superficie de 752 m² y está ocupada actualmente por una estación de servicio. El objeto del Estudio de Ordenación es desarrollar sobre la misma una Actuación de Mejora Urbana consistente en cambiar la calificación urbanística de la parcela de Servicios Tercarios Estación de Servicio (ST-ES) a Servicios Tercarios (ST), incrementando su intensidad de uso. El estudio de asigna el régimen Pecuaria 3000 al terreno, lo que supone una modificación de su calificación urbanística. La actuación se realiza en la parcela catastral 732102915347250001TP, que es la única parcela que se encuentra en la zona de actuación. Según se indica en el Estudio de Ordenación presentado, la finalidad última de la actuación es destinar el edificio a hotel de 3-4 estrellas.

La parcela objeto de consulta es colindante con la siguiente vía pecuaria:

Término municipal:	Sevilla
Denominación:	Vía Pecuaria Cordel de la Carretera de Alcalá de Guadaira.
Proyecto de Clasificación:	Aprobado por Orden Ministerial de fecha 17 de febrero de 1947
Anchura legal:	37,61 m
Destino:	Sin destinar

El acto de clasificación la describe como sigue:

10.- CORDEL DE LA CARRETERA DE ALCALÁ DE GUADAIÑA.

Altravesa de la Calzada Real de Poco Aljago en el sitio de San Rafael, donde existe un Descansadero que se haya utilizado, y continúa andando por derecha con la Hacienda de la Caridad y por izquierda con la del Rosario. Llega al Caserío de Torreblanca, en cuyo sitio coge la carretera de Alcalá, continuando cogiendo dicha carretera a entrar en la población por el sitio de la Cruz del Campo, después de haber cruzado la Calzada Real de Poco Aceite, continuando por las calles de Luis Montoto y Oriente a cruzar la vía del ferrocarril por el paso superior, uniéndose al Cordel de las Rondas.

A

Su dirección aproximada es de E. a O. Su longitud es de 7 kms.

Su anchura es de cuarenta y cinco varas (37,61 metros), a excepción de la parte de edificaciones en el caserío de Torreblanca y en la población que se señalará la constituida actualmente por las calles por donde pasa. Se propone su reducción a Vereda con veintichó varas (20,89 metros), cogiendo entre ellos la carretera.

En tanto que no que se propone es el cambio de la calificación urbanística de la parcela de Servicios Tercarios Estación de Servicio (ST-ES) a Servicios Tercarios (ST) manteniendo la superficie establecida en la referencia catastral, podemos determinar que la actuación propuesta **NO PRESENTA UNA NUEVA AFECCIÓN A VÍAS PECUARIAS**.

- La modificación propuesta no produce diferencias en los efectos previstos ni en su zona de influencia, ni produce un impacto o efecto significativo que altere los factores indicados en el artículo 5.1.a de la Ley 21/2013, por lo que **NO estará sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada**.

Por consiguiente, desde esta Delegación Territorial se le informa que el Estudio de Ordenación en calle Luis Montoto número 138 en Sevilla, **no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica**.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Para cualquier aclaración o consulta sobre el tema deberá dirigirse al Departamento de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial. Le ruego que en su contestación haga referencia al número de expediente: **CISE397/2025**.

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ikbI8LmfBUZx8wi+14rxnw==	08/04/2026	Pág. 3/4
VERIFICACIÓN	PEDRO FERNÁNDEZ AMBELL		
	Página42ZVR9WCKXVXG0VFENS93		

FIRMADO POR	Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ikbI8LmfBUZx8wi+14rxnw==	08/04/2026	Pág. 4/4
VERIFICACIÓN	PEDRO FERNÁNDEZ AMBELL		
	Página42ZVR9WCKXVXG0VFENS93		