



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
 Arquitecto, C.O.A.S. 2961
 Fecha: 2026-06-11 11:55:42 PM

MELENDEZ
 GUTIERREZ
 SANTIAGO -
 77820209P

Firmado digitalmente por
 MELENDEZ GUTIERREZ
 SANTIAGO - 77820209P
 Fecha: 2026-05-04
 12:19:56 +02'00'

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



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

4 de mayo de 2026

Código Seguro De Verificación	nhWoTs0tXpDlrHNTm792HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:55
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/nhWoTs0tXpDlrHNTm792HQ==		



Código Seguro De Verificación	oy701laVaMCArLtKLxMwOQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:22
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/oy701laVaMCArLtKLxMwOQ==		



ÍNDICE

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO 3

1. Antecedentes..... 3

1.1. Objeto y alcance del instrumento. Iniciativa y Promotor. Autores del Trabajo3

1.2. Marco legislativo. La LISTA y su Reglamento General para las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana.....5

1.3. La Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana y su Inecesaria Propuesta de Delimitación.....6

2. Descripción de la ATU de MEJORA URBANA..... 7

2.1. Descripción del estado actual, uso y urbanización7

2.2. Infraestructuras existentes.....8

2.3. Ámbito del ATU y del Área homogénea.....8

Código Seguro De Verificación	nhWoTs0tXpDlrHNTm792HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:55
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/nhWoTs0tXpDlrHNTm792HQ==		



Código Seguro De Verificación	oy701laVaMCArLtKLxMwOQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:22
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/oy701laVaMCArLtKLxMwOQ==		



MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

1. ANTECEDENTES

1.1. Objeto y alcance del instrumento. Iniciativa y Promotor. Autores del Trabajo.

Entre las novedades que ha supuesto el nuevo marco normativo con la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), destaca a efectos de planificación, los novedosos instrumentos de ordenación urbanística para desarrollar diferentes tipos de actuaciones de transformación urbanística, que se prevén en cada caso.

El artículo 27 de la 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** en suelo urbano como:

“... 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”.

La mercantil **GÓMEZ BACETE SL** con CIF B-41015835 y domicilio en calle Muñoz Olive nº 1, primero 4º, 41001 Sevilla, es plena propietaria del inmueble sito en Avenida Luis Montoto, número 138, en Sevilla, con uso actual de Estación de Servicio para la venta de carburantes; dicha parcela es el activo esencial de dicha mercantil y se describe como: “ESTACIÓN DE SERVICIO instalada sobre una parcela de terreno en término municipal de Sevilla, en el Barrio de Nervión, sita en la Avenida Luis Montoto, 138 de Sevilla. Finca Registral número 14.785 del Registro de la Propiedad nº 12 de Sevilla, con Código Registral Único 41035000138399. La superficie de terreno es de setecientos treinta y un metros cuadrados.”

GÓMEZ BACETE SL mediante autorización expresa, que se adjunta en el **ANEXO 1**, autoriza a la mercantil **HISPASEV LM, SL** con domicilio en Madrid, 28001, calle Velázquez 10, 6º dcha. y CIF B-22553705, a la tramitación del presente instrumento ante la Gerencia de Medio Ambiente y Urbanismo, GUMA, de Sevilla.

Esta parcela viene desempeñando el uso de estación de servicio (uso terciario-estación de servicio) en una de las avenidas principales de Sevilla y dada su situación y obsolescencia de dicha calificación, se pretende por el presente instrumento y con las suficientes justificaciones que a continuación se desarrollan, su cambio de uso pormenorizado, dentro del mismo uso global terciario, del pormenorizado Estación de Servicios al de **Servicios Terciarios**.



Fig 1. Vista aérea de la parcela, extraída del Google Earth.

Datos del Registro.

Finca registral con CRU 41035000138399

Descripción: ESTACION DE SERVICIO, instalada sobre una parcela de terreno en término municipal de Sevilla, SECCION TERCERA, al sitio Barrio de Nervión, con una superficie de setecientos treinta y un metros, que tiene su frente al Norte con la calle Oriente, para la venta de carburantes y combustibles líquidos en la que existen seis aparatos surtidores uno de ellos marca Berri, cuatro marca Schweimer y otro marca Horn, conectados a cuatro depósitos subterráneos o tanques, uno de diez mil litros de capacidad destinados a gasolina 92 I.O.; dos de diez mil litros y treinta mil litros de capacidad respectivamente, destinado a gasolina 97 I.O. y uno de diez mil litros destinados a gasóleo auto.

Consta de un edificio estación de unos ciento cincuenta metros cuadrados aproximadamente y una marquesina metálica de ciento veinticinco metros cuadrados. Existen los bordillos e isletas de separación de circulaciones propias de una Estación de Servicio

Título: de cesión a favor de GOMEZ BACETE SL (B-41015835)

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 12 de Sevilla, Finca 14785, Tomo 2489, Libro 322, folio 174 Inscrición 1º.

Se acompaña nota simple en el **ANEXO 2**

Datos del Catastro.

La finca dispone de la referencia catastral **7321029TG347250001TP**.

Código Seguro De Verificación	nhWoTs0tXpDlrHNTm792HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:55
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/nhWoTs0tXpDlrHNTm792HQ==		



Código Seguro De Verificación	oy701laVaMCARLtkLxMwOQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:22
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/oy701laVaMCARLtkLxMwOQ==		



La superficie catastral son 752 m², y la superficie obtenida con el levantamiento topográfico realizado adoptando como criterio la continuación de las alineaciones de los edificios colindantes, es de 740.50 m². Esta superficie será la que se adopte en el presente Estudio al ser la superficie real de la parcela.



Fig. 2 Delimitación de la parcela extraída del Catastro.

Iniciativa.

El presente instrumento se redacta a iniciativa de la mercantil **HISPASEV LM, SL**, con domicilio en Madrid, 28001, calle Velázquez 10, 6º dcha. y CIF B-22553705

La citada actuación requiere la tramitación de un instrumento de ordenación urbanística detallada, en este caso, un **Estudio de Ordenación** regulado en el art. 69 de la LOTA. Este Estudio de Ordenación se tramitará sin necesidad de previa aprobación de propuesta de delimitación, como más adelante se justificará, y sin precisar Evaluación Ambiental Estratégica y consecuentemente, sin tramitación ambiental, por no estar sometido a ello de acuerdo con el art. 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), por lo que sólo precisará aprobación inicial y definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla.

Código Seguro De Verificación	nhWoTs0tXpDlrHNTM792HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:55
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/nhWoTs0tXpDlrHNTM792HQ==		



Código Seguro De Verificación	oy701laVaMCARLtkLxMw0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:22
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/oy701laVaMCARLtkLxMw0Q==		

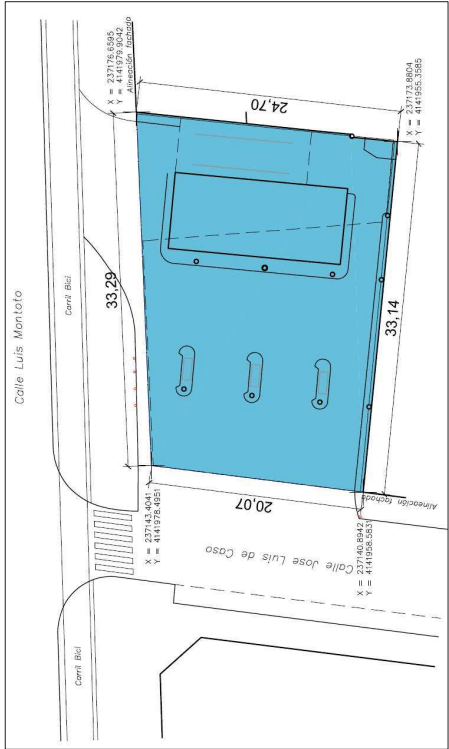


Fig. 3 Delimitación de la parcela conforme al levantamiento topográfico realizado.

Objeto

Así pues, el presente documento tiene por objeto el desarrollo completo del Documento del Estudio de Ordenación, de la Actuación de Transformación Urbanística, ATU, de Mejora Urbana de la "Parcela sita en Luis Montoto 138", destinada actualmente a Estación de Servicio, por tanto, uso global Terciario y pormenorizado Estación de Servicio para una nueva calificación urbanística, manteniendo el uso global y cambiando el pormenorizado por Servicios Terciarios.

El cambio de calificación urbanística, supondrá el cambio del actual **uso global terciario-Estación de Servicio**, al **uso global terciario-Servicios Terciarios** desarrollado en el Título XII. Capítulo XII de las normas urbanísticas del vigente PGOU de Sevilla.

Autores

La redacción del presente documento ha sido encargada a **JM MELÉNDEZ ARQUITECTOS, SLP**, con CIF: B-91510651 y domicilio en Avenida San Francisco Javier, nº9, Edificio Sevilla 2, Planta Semisótano, Local F-4A10, Sevilla (41018), siendo los arquitectos encargados de llevarlo a efectos **D. José Manuel Meléndez Rodríguez**, colegiado nº 2961 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y dirección de correo: jmmr@jmmelendez.com, y **D. Santiago Meléndez Gutiérrez**, colegiado nº 5184 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, y dirección de correo: santiagomelendez@jmmelendez.com.

1.2. Marco legislativo. La LISTA y su Reglamento General para las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana.

El marco legislativo de la LISTA y su Reglamento en relación a las Actuaciones de Mejora Urbana, dentro de las Actuaciones Transformación Urbanística en suelo urbano es el siguiente:

Actuaciones de Mejora Urbana. (Art. 47 Reg. LISTA en relación al Art. 27 LISTA).

El RGLISTA en su artículo 47 dicta:

1. Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas 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 nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
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 PGOM o del PBOM para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del PBOM o del POU 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 4ª del Capítulo I del Título IV.1. (Artículos 79 a 83 del RG LISTA).

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 PBOM y el POU 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.

1 ...que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica. (Conforme al apartado 5 del Artículo 82 del Reglamento).

Código Seguro De Verificación	nhWoTs0tXpD1rHNtM792HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:55
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/nhWoTs0tXpD1rHNtM792HQ==		



Código Seguro De Verificación	oy701laVaMCARLtkLxMwOQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:22
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/oy701laVaMCARLtkLxMwOQ==		



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.

Régimen de suelo. Deberes de las Actuaciones de Mejora. (Art. 28 LISTA)

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

- a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.
 - b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.¹
- Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el readjustamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Asimismo, se deben costear las obras de urbanización de mejoras o refuerzo de infraestructuras necesarias para dotar las nuevas demandas, y entregar al Ayuntamiento las nuevas infraestructuras.

Reservas y estándares dotacionales (Art. 82. Apartado 5 del Reg. LISTA).

5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación

Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales; cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.

1.3. La Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana y su innecesaria Propuesta de Delimitación.

Las actuaciones de transformación urbanística (ATU) en suelo urbano constituyen una parte de las actuaciones que pueden desarrollarse sobre esta clase de suelo para posibilitar la materialización de las determinaciones del planeamiento; las otras actuaciones que se podrían llevar a cabo en el suelo urbano son las actuaciones urbanísticas (AU); y parece claro que la primera diferencia entre ambas es que las ATU requieren su delimitación mientras que las AU son actuaciones que no precisan de esa delimitación, como de inmediato se analiza.

En efecto, la LISTA no hace más que recoger el concepto de la legislación estatal, el RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSU), y así en su art. 7 define qué se entiende por actuación de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado (...);

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Y, además, el mismo precepto del TRLRSU, describe las actuaciones edificatorias, cerrando así las formas de actuar sobre el suelo urbano.

2. Aunque la literalidad del art. 238.2 del RGLISTA pueda inducirnos a error al describir lo siguiente: "...2. Cuando se establezca la modalidad asistémica para la ejecución de actuaciones urbanísticas, que no comportan una actuación de transformación urbanística conforme al artículo 24.2 de la Ley, el ámbito de la actuación asistémica comprenderá los

Por tanto, posiciionándonos ahora en el marco legislativo de la LISTA, podemos definir que las ATU, conforme al texto estatal, en suelo urbano son aquellas actuaciones que completan la ejecución de un ámbito de suelo urbano mediante la transformación de su situación actual, bien dotándolo ex novo de infraestructuras y dotaciones públicas o renovando éstas, bien ajustando las dotaciones públicas exigibles a las nuevas determinaciones de la ordenación urbanística prevista.

Por ello, en la LISTA se contemplan dos clases de ATU en suelo urbano, las de mejora urbana y las de reforma interior, siendo las primeras, semejantes a las actuaciones de transformación urbanística de dotación y las segundas, semejantes a las actuaciones para reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado (en términos de la ley estatal), o suelo urbano (en términos LISTA).

Las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana (ATU-MU) se regulan en los arts. 27 LISTA y 47 RGLISTA y las de reforma interior (ATU-RI) en los arts. 29 y 48 respectivamente.

Y del mismo modo, como se mencionaba al inicio de este apartado, en el suelo urbano además de las ATUs, éste se completa con las Actuaciones Urbanísticas (AU); las Actuaciones Urbanísticas tienen por objeto la realización de actuaciones que no son propias de las ATUs, para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización; por último, se disponen las actuaciones de edificación. Es decir, que el suelo urbano, podrá disponer de ATUs, y lo que no se incluya en éstas, será objeto de AU; y también es claro, conforme a las definiciones anteriormente descritas, que las ATUs requieren delimitación desde el momento en el cual se requiera actividad de gestión, mientras que las AUs no lo precisan².

En la LISTA, la delimitación de las ATUs en suelo urbano se establece en el artículo 25, (que se modificó con el DL 11/2022 de 29 de noviembre), y queda claramente descrito en el mismo, que una cosa es la delimitación y otra es la ordenación de la ATU; mientras que la delimitación es concretar el ámbito o perímetro de la ATU, así como el régimen jurídico del suelo propio de ésta, la ordenación supone atribuir la ordenación detallada al mismo. La delimitación de la ATU corresponde a los instrumentos de ordenación urbanística detallada, y atendiendo a su objeto específico, en suelo urbano sólo los POU, PRI y evidentemente los EOs. Estudios de Ordenación.

Con todo lo anterior, tenemos además otra particularidad de las ATUs en suelo urbano y su delimitación, como es la necesidad de tramitar una propuesta de delimitación que analice el ajuste de la actuación a las directrices para la delimitación de ATUs descritas en el instrumento de ordenación urbanística general o POU y también, si se ajusta o no, a los criterios de sostenibilidad descritos en el art. 61 LISTA; esto nos lleva a las Disposiciones Transitorias de la LISTA, puesto que nuestro actual instrumento de planeamiento general no es conforme a LISTA, y aunque ejecutivo y vigente, no dispone ni de directrices ni de delimitaciones de ATUs, en

suelos que soporten la urbanización sometida a mejora o complemento y las parcelas que, como consecuencia de esa actuación, alcancen la condición de solar.³ Hay que interpretar desde la óptica de la gestión. Es decir, si la AU necesita actividad de gestión precisaría de esa delimitación, en caso contrario no lo precisa.

Código Seguro De Verificación	nhWoTs0tXpDlRHNtM792HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:55
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/nhWoTs0tXpDlRHNtM792HQ==		



Código Seguro De Verificación	oy701laVaMCArLtKLxMwOQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:22
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/oy701laVaMCArLtKLxMwOQ==		



este caso, y acudiendo a la **Disposición Transitoria Tercera**, modificada por el Decreto Ley 3/2024 de 6 de febrero, tenemos:

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 menos 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.

Por tanto, no se precisa tramitar propuesta de delimitación para la presente Actuación de Transformación de Mejora Urbana.

Es preciso añadir a lo expuesto, que la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emitió la **Instrucción 1/2024** sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, al objeto de unificar los criterios de aplicación de la Ley y del Reglamento para este tipo de actuaciones, en cuanto a su procedimiento y contenidos; así, en el apartado 5 de dicha Instrucción, relativo a la Delimitación de las Actuaciones de Mejora Urbana, se especifica que "en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la LISTA, es posible la delimitación de nuevas ATUS, sobre terrenos clasificados como suelo urbano consolidado a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de aprobar una propuesta de delimitación previa".

No cabe duda que estamos ante suelo urbano, no sólo por aplicación en su momento del art. 45.2.A) de la LOUA, sino, tal y como se establece ahora en la Disp. Transitoria 1ª de la LISTA, estamos ante unos suelos

que conforme se establece en el art. 13 LISTA y 19 del RGLUSTA, son suelos que, estando integrados en la malla urbana como se desarrollará en el apartado 2.1 siguiente, están transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Concluyendo, en nuestro caso, el presente Estudio de Ordenación, que afecta a una parcela lucrativa en suelo urbano consolidado, no requiere de formulación previa de Propuesta de Delimitación, y la delimitación de la ATU se produce directamente por el desarrollo y aprobación del presente Estudio de Ordenación, que incorpora los contenidos específicos previstos en la LISTA y su Reglamento.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ATU DE MEJORA URBANA.

2.1. Descripción del estado actual, uso y urbanización.

La parcela objeto de intervención se localiza en la Avenida Luis Montoto, uno de los principales ejes de acceso a la ciudad desde el este, con conexión directa con la SE-30 hacia el este y con el centro histórico en dirección oeste, cruzándose perpendicularmente con avenidas de primer nivel en el sistema viario de Sevilla: la avenida Luis de Morales, que la conecta con la Estación de Santa Justa, la avenida de la Buhaira, Juan Antonio Cavesiany, y Menéndez Pelayo o Recaredo (Ronda Histórica). Se encuentra por tanto en un área urbana consolidada con presencia de usos residenciales, comerciales, administrativos y terciarios, en la que el uso hotelero resulta plenamente compatible, coherente y de necesaria oferta.

El actual uso terciario-estación de servicio resulta cada vez más inadecuado en un entorno urbano denso y orientado a la movilidad peatonal y sostenible por estar convirtiéndose en una de las centralidades urbanas de Sevilla. Este tipo de instalaciones generan impactos negativos en términos de:

- Riesgos ambientales vinculados al almacenamiento y manipulación de carburantes.
- Dificultades de integración con el tejido urbano residencial.
- Reducción de la calidad paisajística y ambiental del entorno.
- Baja intensidad de uso del suelo en un área de gran valor estratégico.

Código Seguro De Verificación	nhWoTs0tXpDlrHNTM792HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:55
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/nhWoTs0tXpDlrHNTM792HQ==		



Código Seguro De Verificación	oy701laVaMCARLtkLxMwOQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:22
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/oy701laVaMCARLtkLxMwOQ==		



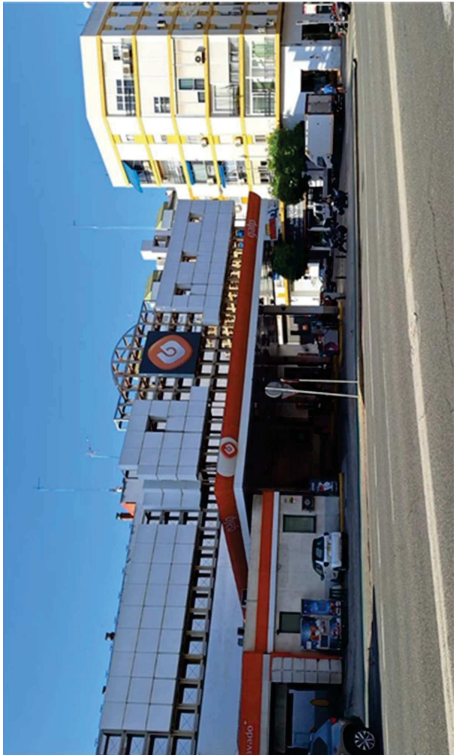


Fig. 4 Imagen a pie de calle de la estación de servicio.

2.2. Infraestructuras existentes.

El solar donde está edificada la estación de servicio es suelo urbano con todas las infraestructuras básicas disponibles en línea de fachada: saneamiento, abastecimiento, electrificación, servicios de telecomunicaciones y gas, además del acceso rodado.

2.3. Ámbito del ATU y del Área homogénea.

En RGLISTA se determina que 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.

Por tanto, el ámbito, lo conforma únicamente la parcela de 740.50 m² siendo esa la superficie del suelo afectado por este Estudio de Ordenación.

La delimitación del ámbito de la Actuación se corresponde con la delimitación reflejada en el Plano Nº 1, Situación y Delimitación de la Actuación, representado en todos los documentos gráficos.



Fig. 5 Imagen aérea de la estación de servicio. Fuente Google Earth.

Código Seguro De Verificación	nhWoTs0tXpDlrHNTm792HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:55
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/nhWoTs0tXpDlrHNTm792HQ==		



Código Seguro De Verificación	oy701laVaMCARLtkLxMw0Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:22
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/oy701laVaMCARLtkLxMw0Q==		

