



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.

Firmado digitalmente por
 MELENDEZ GUTIERREZ
 SANTIAGO - 77820209P
 Fecha: 2026.05.26 12:19:52
 +0200

MELENDEZ
 GUTIERREZ
 SANTIAGO -
 77820209P

4 de mayo de 2026

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

Firmado digitalmente por
 MELENDEZ RODRIGUEZ JOSE
 MANUEL - 27289730T
 Fecha: 2026.06.11 11:15:27
 +0200

MELENDEZ
 RODRIGUEZ JOSE
 MANUEL - 27289730T

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



Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0lIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0lIu/7WQm4avw==		



ÍNDICE

MEMORIA DE ORDENACIÓN 3

1. Justificación de la Actuación de Mejora propuesta..... 3

1.1. Consideraciones previas y marco de análisis 3

1.2. Análisis y valoración de Alternativas 3

1.3. Justificación de la mejora urbana y del interés general 4

1.4. Justificación de las Finalidades y Principios rectores de la ordenación urbanística descritos en el PGOU 5

1.5. Propuesta de cambio de uso y determinaciones básicas..... 5

1.6. Propuesta de actuación edificatoria en la parcela 6

1.7. Requisitos a cumplir para validar la Actuación de Mejora 7

1.8. Determinaciones del Planeamiento General vigente..... 7

1.9. Afecciones Territoriales, Sectoriales o Ambientales 8

1.10. Deberes de la ATU de Mejora Urbana 8

1.11. Cálculos del equivalente económico de los deberes..... 8

1.12. Momento procedimental en que han de realizarse las cesiones resultantes... 10

1.13. Análisis de las repercusiones del cambio de uso en las Infraestructuras 10

1.14. Justificación del ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 del RGLI-STA.11

2. Tramitación y Consulta Ambiental del Estudio de Ordenación. 11

3. Evaluación del Impacto en la Salud..... 12

4. Desarrollo del Estudio de Ordenación. Gestión, Ejecución y Programación.12

4.1. Ejecución y gestión..... 12

4.2. Programación 13

Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0lIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0lIu/7WQm4avw==		



MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA PROPUESTA.

1.1. Consideraciones previas y marco de análisis.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la LISTA, las actuaciones de mejora urbana deben justificarse mediante la comparación razonada de alternativas, acreditando que la opción seleccionada supone una mejora objetiva para la ciudad existente y responde de forma motivada al interés general.

En este contexto, el presente Estudio de Ordenación ha analizado tres alternativas posibles para la ordenación del ámbito, valorando su viabilidad social, urbanística, ambiental y económica, así como su adecuación al modelo urbano vigente.

1.2. Análisis y valoración de Alternativas.

La Alternativa Cero. Mantenimiento del Planeamiento Vigente:

La Alternativa Cero consiste en mantener sin cambios las determinaciones del planeamiento vigente del PGOU, conservando la calificación urbanística de la parcela como **Terciario-Estación de Servicio**, conforme a las determinaciones del Título XII, artículos 12.14.1 a 12.14.5 de la normativa urbanística, con una ocupación máxima del 40 % y un coeficiente de edificabilidad de 0,40 m²/m².

Esta alternativa presenta, en la situación actual, una clara falta de viabilidad desde una perspectiva social, urbanística y económica, al concurrir las siguientes circunstancias objetivas:

- La actividad desarrollada resulta obsoleta e inadecuada en un entorno urbano densamente consolidado, sin una integración funcional ni paisajística adecuada.
- La manipulación y almacenamiento de carburantes conlleva riesgos ambientales inherentes, incompatibles con los estándares actuales de calidad urbana en áreas residenciales consolidadas.
- La baja intensidad de uso del suelo contrasta con la elevada tensión urbana de la zona, suponiendo una utilización ineficiente de un suelo plenamente urbano.
- La actividad ha demostrado falta de viabilidad económica, con pérdidas continuadas y ausencia de interés por parte de operadores del sector.

Por todo ello, la Alternativa Cero no solo no introduce mejora alguna para la ciudad existente, sino que perpetúa una situación disfuncional, resultando descartable desde el punto de vista del interés general.

Alternativa Uno. Cambio de uso a residencial en manzana cerrada

La Alternativa Uno plantea una Actuación de Mejora Urbana con cambio de uso a residencial, mediante la demolición de las edificaciones existentes y el desarrollo de un nuevo proyecto conforme a la tipología de manzana cerrada y seis plantas característica de la avenida Luis Montoto, con una edificabilidad de 4,8 m²/m² y un techo máximo de 3.554,40 m².

Desde un punto de vista estrictamente ambiental, esta alternativa supondría una mejora al eliminar un uso inadecuado en un entorno residencial consolidado. No obstante, presenta importantes limitaciones urbanísticas y económicas:

- El cambio del uso global terciario a uso global residencial plantea una discusión urbanística relevante, al implicar la pérdida total del uso terciario en un eje urbano de carácter estructurante, lo que desvirtúa el encaje del instrumento como actuación de mejora urbana y lo aproxima a una modificación sustancial del planeamiento general.
- Si consideramos que las obligaciones inherentes al incremento del aprovechamiento urbanístico se monetizaran, este techo máximo estaría cargado con el importe económico de las mismas derivadas del estudio de ordenación, a las cuales se deberían incrementar el coste del suelo.
- En el contexto actual del mercado inmobiliario, la alternativa no resulta económicamente viable, dadas las elevadas cargas y los precios de venta existentes en la zona.

En consecuencia, aunque la Alternativa Uno presenta aspectos positivos desde el punto de vista ambiental, no resulta viable ni equilibrada desde una perspectiva urbanística y económica, lo que impide considerarla como una opción realista al servicio del interés general.

Alternativa Dos. Cambio de uso a Terciario-Servicios Terciarios (uso hotelero)

La Alternativa Dos propone desarrollar la Actuación de Mejora Urbana mediante el cambio del uso global Terciario-Estación de Servicio a Terciario-Servicios Terciarios, posibilitando una edificabilidad suficiente para alcanzar un techo aproximado de 3.702,50 m² y garantizar la viabilidad económica de la actuación.

Esta alternativa constituye la opción más equilibrada y coherente con el modelo urbano vigente, al presentar las siguientes ventajas objetivas:

- Elimina un uso obsoleto y ambientalmente inadecuado, mejorando de forma clara la calidad ambiental y paisajística del entorno urbano.
- Mantiene el carácter terciario del ámbito, evitando la pérdida de diversidad funcional y asegurando su compatibilidad con la estructura urbana establecida por el PGOU.
- Optimiza el uso del suelo urbano consolidado, incrementando su intensidad de uso sin recurrir a nuevos desarrollos ni a la ocupación de suelo no urbanizado.

Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==		



d) **Aporta actividad económica, empleo y dinamización urbana**, con efectos positivos sobre el entorno inmediato y el conjunto de la ciudad.

e) No genera impactos ambientales negativos significativos ni incrementos relevantes en la demanda de servicios urbanos, tratándose de cargas equiparables a las de cualquier actuación en suelo urbano consolidado.

Desde la perspectiva del interés general, esta alternativa **mejora de manera objetiva la ciudad existente**, al sustituir un uso disfuncional por otro plenamente integrado, económicamente viable y socialmente útil.

1.3. Justificación de la mejora urbana y del interés general.

Como se ha descrito anteriormente, la Alternativa Dos cumple plenamente con las determinaciones del artículo 27 de la LISTA, al configurarse como una actuación de mejora urbana real y efectiva, que:

a) Incrementa la calidad urbana y ambiental del ámbito.

La eliminación de la actividad de suministro de carburantes implica una reducción efectiva de riesgos ambientales, así como la desaparición de impactos asociados (emisiones, manipulación de sustancias peligrosas, tráfico específico vinculado, etc.).

Frente a ello, el uso hotelero:

- Presenta menor impacto ambiental directo.
- Permite una mejor integración paisajística y arquitectónica.
- Y contribuye a la cualificación del espacio urbano.

Se produce, por tanto, una mejora neta de la calidad ambiental y perceptiva del entorno, alineada con los principios de sostenibilidad urbana.

b) Refuerza la funcionalidad y vitalidad del tejido urbano consolidado.

El cambio de un uso cuando meros ambientalmente peligroso por un uso hotelero aumenta la oferta terciaria de la zona generando más vitalidad urbana en la propia centralidad en la que se ha convertido ese entorno urbano con la presencia de centros comerciales, deportivos y más establecimientos hoteleros. La sustitución del ese uso actual por un uso terciario hotelero supone una adaptación del ámbito a las condiciones reales de su entorno urbano, caracterizado por su consolidación residencial, su intensidad de uso y su posición en un eje estructurante de la ciudad.

El uso propuesto:

- Resulta plenamente compatible con la estructura urbana existente.
- Evita la persistencia de un uso obsoleto y disfuncional.
- Y contribuye a una mayor coherencia entre el uso de la parcela y el carácter del entorno.

Esta adecuación funcional constituye un criterio esencial de mejora de la ciudad existente.

c) Optimización e intensificación del uso del suelo urbano consolidado

La actuación permite incrementar la edificabilidad y la intensidad de uso de una parcela situada en suelo urbano consolidado, lo que supone:

- Un aprovechamiento más eficiente del suelo ya transformado.
- La no necesidad de consumir nuevo suelo para actividades terciarias.
- Y la contribución a un modelo de ciudad compacta, conforme a los principios de la LISTA.

Esta optimización del recurso suelo constituye un elemento central del interés general, al mejorar la eficiencia territorial.

d) Contribución a la actividad económica y dinamización urbana

El uso hotelero es un uso terciario altamente generador de actividad económica, con efectos positivos tanto directos como indirectos:

- Generación de empleo.
- Atracción de visitantes.
- Activación del comercio y servicios del entorno.
- Refuerzo del papel del viario en el que se inserta como eje urbano dinámico.

Frente a la situación actual de infrautilización del suelo, la actuación introduce un uso activo y dinamizador, lo que redunda en una mejora del funcionamiento global del tejido urbano.

e) Mantenimiento del equilibrio funcional del modelo urbano

A diferencia de la alternativa residencial, la opción seleccionada preserva el carácter terciario del ámbito, evitando la mono funcionalidad y garantizando la mezcla de usos, principio básico del urbanismo contemporáneo y de la normativa vigente.

De este modo:

- Se evita la pérdida de actividad terciaria en un eje urbano relevante.
- Se mantiene el equilibrio entre usos residenciales y económicos.

f) Viabilidad real de la actuación como condición del interés general

La mejora urbana solo puede considerarse efectiva si la actuación es materialmente viable y ejecutable. En este sentido, la Alternativa Dos:

Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0lIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0lIu/7WQm4avw==		



- Es técnica y económicamente viable,
- Permite su desarrollo en condiciones de mercado reales,
- Y garantiza, por tanto, la materialización efectiva de la mejora urbana.

Por el contrario, alternativas no viables económicamente no pueden considerarse alineadas con el interés general, al no asegurar su ejecución.

Frente a las restantes alternativas analizadas, es la única que combina viabilidad urbanística, ambiental y económica, garantizando su ejecución efectiva y su contribución positiva a la ciudad.

1.4. Justificación de las Finalidades y Principios rectores de la ordenación urbanística descritos en el PGOU

En el artículo 1.1.4 del PGOU se establece:

Con fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:

- a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes, así como para la implantación de actividades económicas.
- b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
- c. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
- d. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
- e. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

f. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

(Apartados a y b): La AMU que se promueve no sólo implantaría una actividad económica fundamental para el sector turístico de Sevilla, sino que elimina otra actividad, la actual de Estación de Servicios, que indiscutiblemente hacen mejorar las condiciones de vida de la zona de Nervión eliminando la peligrosidad de la misma.

(Apartado c): La AMU que se promueve no afecta al patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

(Apartado d): La AMU que se promueve sustituye un uso peligroso por otro inocuo, y adecuado en volumetría a los parámetros del ámbito de la nueva centralidad urbana que se genera en ese punto de Nervión, sin entrar en especulación alguna pues se adopta volumetría menor que la de otros establecimientos similares.

(Apartados e y f): La participación de la comunidad en las plusvalías generadas en esta AMU queda garantizada con cesión del 10% del incremento del aprovechamiento además de la parte proporcional de los sistemas locales que se corresponde con dicho incremento para mantener el nivel dotacional, como en los puntos siguientes justificamos.

1.5. Propuesta de cambio de uso y determinaciones básicas.

Así pues, el presente documento tiene por objeto cambiar del actual uso global terciario Estación de Servicio, al uso global terciario-Servicios Terciarios, y con las siguientes determinaciones:

Superficie parcela	740,50 m²	Determinaciones Propuestas en EQ
Uso Global	Terciario	Terciario
Uso Pormenorizado	Estación de Servicio (ES)	Servicios Terciario
Coef edific	0,4 m²/m²s	5 m²/m²s
Edificabilidad	296,20 m²t	3.702,5 m²/m²s
Nº Plantas	2	B+5
Altura en m	40%	23
Ocupación máxima s/R	100%	100% en PB
Ocupación máxima b/R	100%	80% en resto de plantas
Pzas. aparcamientos min.	-	100%
		Según Normativa PGOU

Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==		



1.6. Propuesta de actuación edificatoria en la parcela.

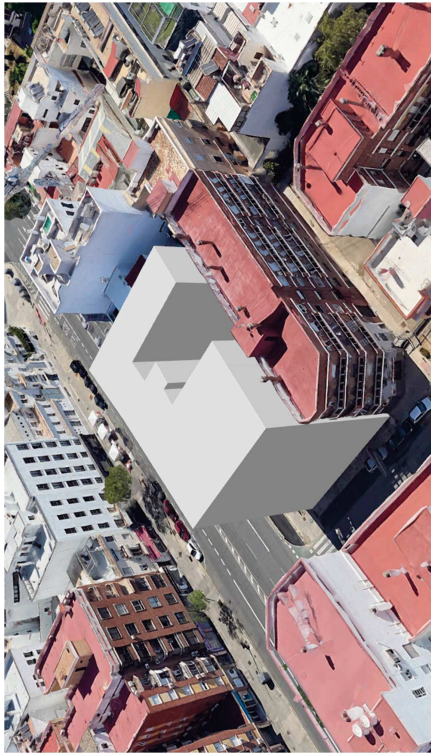


Fig. 6 Propuesta Volumétrica.

La necesidad del cambio de uso surge para promover un hotel de 3 o 4* que disponga de B+5, de forma que la volumetría se ordene con patio central a partir de la planta baja y por tanto un máximo de cinco plantas al mismo, como se aprecia en la imagen anterior:

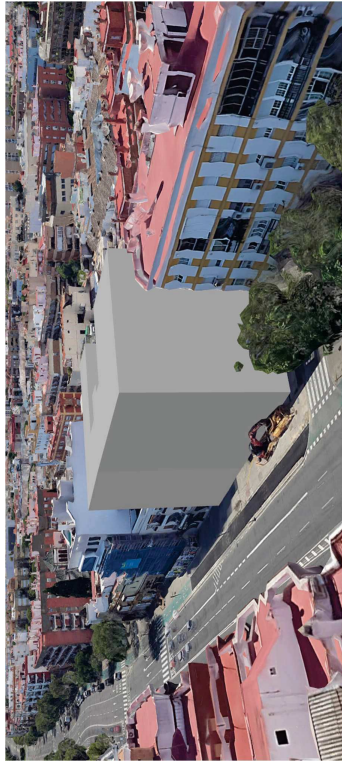


Fig. 7 Propuesta Volumétrica II

El edificio se proyectaría con seis plantas y aunque quedase en una situación ilógica por la evidente transición que pudiese presentar con una altura mayor entre las nueve plantas de los edificios residenciales más próximos, o las catorce plantas que se presentan en la cercana avenida de Luis de Morales-San Francisco Javier, es, hoy por hoy la altura máxima que la manzana dónde se inserta la parcela tiene determinado como altura hacia la avenida de Luis Montoto.

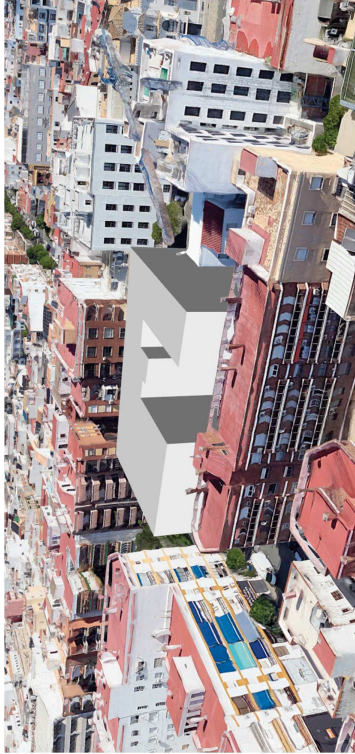
Con todo ello, se presupone la siguiente distribución de superficies:

- Parcela en esquina: 740,50 m²
- Edificabilidad sobre rasante objetivo: 3.702,5 m²
- Volumetría propuesta:
 - o Sobre rasante: PB 740,50 m² + (P1–P5) 5x 592,40 m² = 3.702,5 m²
 - o Bajo rasante: 2 plantas para instalaciones y aparcamientos (no computables).

Se presupone que se conseguiría así 120 habitaciones, dejando la planta baja para el vestíbulo/recepción, sala de desayunos, office para los desayunos, sin cocina pesada, administración, consigna, aseos y back of house/almacenes/basuras, además de los núcleos de comunicaciones.

En plantas primera a quinta se distribuirían veinte cuatro habitaciones a una media de 17/18 m²/habitación, más los núcleos de comunicaciones, office de planta y lencería.

La cubierta de la Planta quinta tendría la opción de ubicar zona aterrazada para posible zona de piscina. Las plantas bajo rasante, además de cuartos técnicos y de instalaciones, deberán tener capacidad para una plaza de aparcamiento cada cinco unidades habitacionales.



Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==		



1.7. Requisitos a cumplir para validar la Actuación de Mejora.

Como se describió en el apartado 1.2 anterior, para poder delimitar una ATU-MU debe acreditarse el cumplimiento de tres requisitos acumulativos:

- a) Que, sobre la parcela lucrativa, se pretenda un cambio de uso, como así es, de terciario Estación de Servicio a terciario Servicios Terciarios para la categoría de hotelero.
- b) Que, a consecuencia de ese cambio se precisen más dotaciones públicas generales o locales o que se implique con el mismo un aumento del aprovechamiento urbanístico.
- c) Y que no resulte necesaria la reforma o renovación de la urbanización.

Efectivamente se cumplen los tres requisitos enunciados. En cuanto al primero, el cambio de uso es el que impulsa el presente documento; en segundo lugar, el cambio de uso va a suponer un aumento del aprovechamiento urbanístico y la necesidad del aumento de las dotaciones, como se justificará más adelante, pues aunque se realizó en el Decreto-Ley 3/2024 que se presume 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", en nuestro caso disponemos de mayor edificabilidad y consecuentemente el cambio de uso también genera aumento del aprovechamiento urbanístico; y en tercer lugar, la actuación no precisará como se establece en el art. 47.3.a del RGLIUSTA, reforma o renovación de la urbanización, por no alterarse la configuración de los viales ni de las redes básicas proyectadas, como se pasara a justificar más a delante.

Por todo lo cual, se propone un Cambio de Uso pormenorizado, que implicará el estudio de las dotaciones locales y que supone un aumento del aprovechamiento, sin que sea preciso la renovación o reforma íntegra de la urbanización existente.

1.8. Determinaciones del Planeamiento General Vigente.

El planeamiento general vigente en Sevilla es el PGOU (Plan General de Ordenación Urbanística) aprobado en el 19 de julio de 2006.

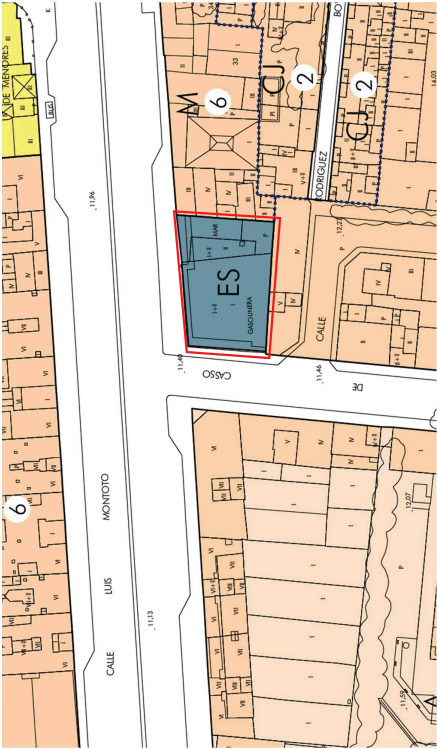


Fig. 7 Extracto de la Hoja 14-14 de la ordenación pormenorizada del PGOU de Sevilla

La parcela tiene calificación de Servicios Terciarios Estación de Servicio (T-ES), y conforme al art. 12.14.3 de las normas urbanísticas, el número máximo de plantas es una (1), aunque hay permisibilidad de una segunda ocupando el 50% de la primera; al disponer de 740,5 m² de superficie y por tanto, menos de 1.000 m², le corresponde una edificabilidad de 0,4 m²/m², que supone 296,2 m², la separación a los linderos es de seis metros (6) y la ocupación máxima sobre rasante del 40%.

Nivel Dotacional del Planeamiento Vigente.

La Actuación de Mejora Urbana debe mantener el estándar que actualmente tiene Sevilla, tanto en sistemas generales como locales.

En relación con los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, el art. 82.3 del Reglamento establece que, "los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio". El anexo del Reglamento define el estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes como "la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes". Al no incrementarse la población, la ratio vigente de sistema general se mantiene con esta Mejora Urbana

En cambio, esta actuación de mejora urbana sí supone un aumento de la edificabilidad superior al 10% , y como dicta el apartado 5 del mismo art. 82 Reglamento : " En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística

Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==		



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.

Del art. 49 del Reglamento: Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística, nos detenemos en la entrega de suelo correspondiente a las dotaciones locales o su equivalente en metálico si no fuese posible, puesto que en un uso hotelero la constitución de un complejo inmobiliario para incluir ese derecho es cuanto menos inusual y complicado ¹

El nivel dotacional de sistemas locales de equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes conforme al PGOU vigente para el suelo urbano de la ciudad, es de **4,5623 m²s eq/hab.** y como se dice en la Instrucción municipal relativa a las actuaciones de mejora de 17 de diciembre de 2024:

Para el cálculo de estas dotaciones y dado que los parámetros dotacionales en el PGOU se expresan en m²/habitante, debemos expresar este parámetro en metros cuadrados de techo (m²t) estableciendo la siguiente homogeneización con objeto de obtener el nivel dotacional de la ciudad: 2,4 habitantes = 1 vivienda= 100 m². De esta forma, pasaríamos de m²s dotacional/hab. a m²s dotacional/m²t.

$$4,5623 \text{ m}^2\text{s/hab.} \times 2,4 \text{ hab.} \times 1/100 \text{ m}^2\text{t} = 0,1095 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{t}$$

En consecuencia y en cumplimiento del art.82.5 del Reglamento, en las actuaciones de mejora urbana habrá que mantener un nivel dotacional de **0,1095 m²s/m²t** que se aplicará al incremento de edificabilidad lucrativa resultante de la actuación.

1.9. Afeciones Territoriales, Sectoriales o Ambientales.

La parcela queda afectada por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, adjuntándose en la documentación gráfica planimetría de las mismas.

1.10. Deberes de la ATU de Mejora Urbana.

Los deberes derivados de la presente actuación de mejora urbana, conforme al art. 28 LISTA y 49 del RGLISTA, basados en el art. 18 del TRLRSU, son:

- a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela, libre de cargas correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la actuación
- b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para sistemas locales conforme se establecen en el RGLISTA.

¹ Art. 49.2.b) RG



1.11. Cálculos del equivalente económico de los deberes.
Coeficientes de ponderación del uso Estación de Servicio respecto al uso Terciario Hotelero.

El ámbito del Estudio de Ordenación incluye una sola parcela en la cual se determina el uso global terciario y con toda probabilidad, para el uso pomenorizado hotelero, por ello, la posibilidad de ceder suelo es altamente dificultosa además de no adecuarse dicho uso al fin último del PMS.

Por ese motivo, se debe estimar no sólo el incremento del aprovechamiento urbanístico sino además su valor económico que, como establece el art. 52.1 del RGLISTA, se determina ponderando la superficie edificable de un suelo, en función del uso y tipología asignado por el instrumento de ordenación urbanística. El valor económico del incremento de aprovechamiento, se calculará en virtud de los valores de repercusión del suelo mediante un estudio de mercado estadístico y significativamente comparable, referidos a los usos de Estación de Servicio previsto por el planeamiento vigente para el suelo actual respecto al Terciario-Hotelero propuesto en este último.

De acuerdo con los cálculos reflejados en el Anexo 3, el valor de repercusión del suelo del uso Terciario Hotelero para la zona de Nervión se estima en:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{3.976,20}{1,4} - 2.467,75 = 377,39 \text{ €/m}^2$$

Y del mismo modo, utilizando la valoración catastral, el valor de repercusión del suelo de la Estación de Servicios es de:

$$VRS \text{ est. servic. : } 786,97 \text{ €/m}^2$$

Por ello el coeficiente de ponderación entre ambos es: $786,97 / 377,39 = 2,085$

Cálculo del derecho de la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela, libre de cargas correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la actuación.

Los aprovechamientos urbanísticos ponderados, de acuerdo con el coeficiente anteriormente calculado son los siguientes:

Superficie de la parcela: 740,50 m²

Edificabilidad atribuida por el PGOU a la parcela: 0,4m²/m² x 740,50 m² = 296,20 m²t.

Edificabilidad dada por el EO a la parcela: 5 m²/m² x 740,50 m² = 3.702,50 m²t.

Aprovechamiento actual: 296,20 x 2,085 = 617,67 Uas.

Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==		



Aprovechamiento previsto: $3.702,50 \times 1 = 3.702,50$.

Por lo que el **incremento del aprovechamiento** que se produce es de:

$$\Delta \text{ Aprov.} = 3702,50 \text{ Uas.} - 617,67 \text{ Uas.} = \mathbf{3.084,83 \text{ Uas.}}$$

Este **incremento**, puesto que no existe posibilidad de su cesión en suelo dentro del ámbito de este EO se valora de acuerdo con lo descrito anteriormente, conforme a la siguiente expresión:

$$\text{Valor } 10\% = 0,10 \times (\Delta \text{Aprov}) \times Vrs$$

Donde:

Vrs = 377,39 €/m², valor de repercusión del suelo calculado para el uso Terciario Hotelero en Nervión, según se detalla en el Anexo 3.

Δ Aprov = incremento del aprovechamiento.

Por lo que daría un valor de:

$$\text{Valor } 10\% = 0,10 \times 3.084,83 \times 377,39 = \mathbf{116.418,58 \text{ €}}$$

Cálculo del suelo calificado para sistemas locales conforme se establecen en el RGLISTA.

Ya se ha comentado que el Artículo 82.1 del RGLISTA, en coordinación con lo dispuesto por el 61.2 de la LUISA establece que la ordenación urbanística debe dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía. Para ello los instrumentos de ordenación detallada deben respetar los estándares y reservas dotacionales establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general.

Por otra parte, el apartado 1 b) de la disposición transitoria tercera del Reglamento, en su redacción modificada por el por el DL 3/2024, de 6 de febrero, establece que las reservas y estándares dotacionales serán las que resulten de aplicar los criterios del art. 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 los 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."

El nivel dotacional de sistemas locales de equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes conforme al PGOU vigente para el suelo urbano de la ciudad, es de **4.5623 m²s eq/hab.** y como se dice en la Instrucción municipal relativa a las actuaciones de mejora de 17 de diciembre de 2024:

Para el cálculo de estas dotaciones y dado que los parámetros dotacionales en el PGOU se expresan en m²/habitante, debemos expresar este parámetro en metros cuadrados de techo (m2) estableciendo la siguiente homogeneización con objeto de obtener el nivel dotacional de la ciudad: 2,4 habitantes = 1 vivienda= 100 m2. De esta forma, pasaríamos de m2s dotacional/hab a m²s dotacional/m².

$$4.5623 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab} \times 2,4 \text{ hab} \times 1/100 \text{ m}^2 = 0,1095 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2$$

En consecuencia y en cumplimiento del art.82.5 del Reglamento, las actuaciones de mejora urbana tendrán que mantener un nivel dotacional de 0,1095 m²s/m² que se aplicará al incremento de edificabilidad lucrativa resultante de la actuación.

Si se incrementa con el presente estudio de los 296,20 m², que les otorga actualmente la norma, a los 3.702,50 m² necesarios y propuestos, el resultado es de **3.406,30 m²** más, y, por tanto, será preciso ceder o entregar a la Administración para mantener el nivel dotacional:

$$0,1095 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2 \times 3.406,20 \text{ m}^2 = \mathbf{372,99 \text{ m}^2\text{s}}$$

En virtud del art. 20 del RV, si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, siendo el caso comparable al suelo dotacional cuya sustitución por su abono en metálico se prevé en el Estudio de Ordenación, se les atribuirá la edificabilidad media, (...), y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por uso y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

A tal efecto, procede considerar como uso característico el residencial, habiéndose establecido en la Instrucción de la GUMA los distintos **coeficientes de edificabilidad** aplicables en función de la tipología mayoritaria, en el caso nuestro adoptaremos para la tipología de Ciudad Jardín: **1,05 m²/m²s**

Por tanto, vamos a valorar $372,99 \text{ m}^2 \times 1,05 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \mathbf{391,64 \text{ m}^2 \text{ t de uso residencial}}$ en Nervión

Basándonos de nuevo en los valores obtenidos de un estudio de mercado y recogidos en el **ANEXO 3**, el valor de repercusión de suelo sobre esa superficie edificada es el siguiente

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Nc = \frac{3.648,71}{1,4} - 1.323,77 = \mathbf{1.282,46 \text{ €/m}^2}$$

Por lo cual la monetización del valor del suelo a ceder para mantener el estándar de equipamiento local sería:

$$Vs = 391,64 \text{ m}^2 \times 1.282,46 \text{ €/m}^2 = \mathbf{502.260,92 \text{ €}}$$

Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==		



a) El coste de urbanización que resulte de aplicar a la superficie a valorar, el importe por metro cuadrado extraído del epígrafe UR10 “ajardinamiento de un terreno sin elementos”, publicado anualmente por el COAS para el cálculo simplificado de presupuestos estimativos.

Conforme al año 2025 el valor establecido en el cuadro UR10 del COAS es de 112 €/m², al que le añadiremos el 19% de gastos generales y beneficio industrial además de un 15% de tasas, honorarios y otros gastos, comúnmente aceptado.

Por tanto, tenemos el coste siguiente:

$$V \text{ ajardinamiento} = 372,99 \text{ m}^2 \times 112 \text{ €/m}^2 \times 1,19 \times 1,15 = 57.168,92 \text{ €}$$

1.12. Momento procedimental en que han de realizarse las cesiones resultantes.

La entrega de las cantidades anteriores resultantes de la sustitución de las cesiones por su valor económico tanto de los sistemas locales como el correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico se realizarán con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación de la presente Actuación de Mejora Urbana, en cumplimiento del art. 3.2.3. de las NNUU del PGOU vigente y del art. 11 del TRLS.

1.13. Análisis de las repercusiones del cambio de uso en las Infraestructuras.

Como se describió en el apartado 2 de esta Memoria de Información, la urbanización de la calle Luis Montoto es completa y la actividad existente de estación de servicio dispone de todos los servicios básicos, saneamiento, abastecimiento de agua, electrificación y acceso rodado.

No obstante, con la estimación de construir un hotel de 3 ó 4* la necesidad de estas infraestructuras son las siguientes:

1. Abastecimiento de agua

La demanda de agua potable se estima en función de una ocupación de **120** habitaciones con una media de **1,6 plazas por habitación** y un consumo específico de **200 litros/huésped día**. Con una ocupación media del **75%**, la dotación resultante se sitúa en torno a:

$$28 \text{ m}^3/\text{día} \text{ (} \approx 864 \text{ m}^3/\text{mes } \text{ó } 10.368 \text{ m}^3/\text{año)}$$

A esta cifra debe añadirse un 15 % adicional para consumos de cocina, limpieza de zonas comunes y riego ornamental, alcanzando un volumen máximo previsto de **33,12 m³/día**. La parcela deberá contar con acometida de abastecimiento suficiente para garantizar este caudal, conectado a la red municipal y dotado de grupo de presión interno para la distribución vertical.

Actualmente la Estación de Servicios dispone de dos contratos de suministros de abastecimiento con una capacidad total de 10 + 40 m³/h (Contratos 0102122315 y 0102122304) por tanto no es preciso solicitar más caudal instantáneo para el nuevo uso.

2. Electrificación



La potencia eléctrica necesaria se ha dimensionado a partir de los principales usos: climatización mediante sistema VRF con aerotermia para ACS, iluminación LED, pequeños consumos, cocina de desayunos/regeneración, ascensores e instalaciones auxiliares. La potencia simultánea calculada se sitúa en torno a **300–400 kW**, a la que se añade un margen de seguridad para picos de consumo y futuras ampliaciones.

En consecuencia, la parcela deberá disponer de acometida eléctrica con capacidad para una **demanda de 300–500 kW**, siendo previsible la necesidad de incluir en el diseño de nuevo establecimiento un **centro de transformación de 400 kVA**, ampliable en caso de futuras necesidades (puntos de recarga para vehículos eléctricos o ampliación de servicios).

No obstante, lo anterior, no se presupone problemas de suministro puesto que la actual estación se servicios, dispone de un contrato de suministro con una potencia contratada de 30,34 kW + 30,34 kW + 30,34 kW + 30,34 kW + 30,34 kW y + 42 kW, que suman **193.7 kW**.

3. Saneamiento

La evacuación de aguas residuales urbanas se dimensiona considerando un volumen equivalente al consumo de agua, es decir, en torno a **33 m³/día** en régimen ordinario

El caudal máximo o punta instantáneo se estima en **menos de 0,5 l/s**, en línea con la dotación establecida para usos hoteleros en normativa sectorial.

Las aguas residuales se verterán a la red de saneamiento municipal mediante acometida específica, con instalación interna de separador de grasas en la cocina y si fuese necesario y posible con red separativa para aguas pluviales procedentes de cubiertas y terrazas.

4. Otras instalaciones:

El alumbrado público de los viales a los que el solar tiene fachada está en funcionamiento siendo responsabilidad del ayuntamiento.

La red de gas existe en fachada y a priori podría estimarse la demanda de esta infraestructura para algún servicio de cocina o climatización.

La red de telefonía-fibra discurre igualmente en las dos fachadas siendo previsible la conexión en alguna de ellas.

En resumen, la promoción de un edificio para uso hotelero no precisaría más que las solicitudes precisas para las correspondientes acometidas siendo la dotación de las existentes en ese punto de la ciudad más que suficientes para satisfacer las previsibles demandas sin necesidad de realizar obras de urbanización extraordinarias para dicha promoción.

Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==		



1.14. Justificación del ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 del RGLISTA.

La propuesta de ordenación de la presente ATU, se ajustará a los Criterios generales para la ordenación urbanística expresado en el Artículo 79 del RGLISTA, así se establece que se debe promover una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana, y así se establecen las siguientes directrices:

-Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

El estudio de ordenación actúa sobre parcela existente en el suelo urbano, adaptando el uso a las necesidades actuales.

-Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

Con el presente EO se impulsa la regeneración de una zona urbana en total transformación y en la desaparición de usos obsoletos y por ello, no se está actuando en suelos nuevos sino sobre suelos existentes, favoreciendo así la racionalidad en el uso de la ciudad.

-Se favorece la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reduce la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

El objeto del EO es justo esa diversidad de usos y por ende la diversidad funcional, sin tensionar nuevos suelos, sino más bien todo lo contrario, pues se elimina un uso potencialmente peligroso en un entorno residencial y se sustituye por un uso hotelero aumentando la oferta y a la postre el desarrollo de la centralidad que Nervión ofrece en el escenario de la ciudad.

-Se integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad.

La tipología edificatoria que previsiblemente sea elegida, favorecerá el diseño de espacios continuos que eliminen zonas de accesibilidad deficiente o de riesgo en su uso. La previsión de al menos cuatro habitaciones accesibles para PMR cumple el mínimo establecido en el D293/09.

-Se establecerán criterios de ordenación del espacio público urbano conforme a las directrices del Artículo 80 del RGLISTA.

El alcance de este instrumento de planeamiento no contempla al espacio público urbano, máxime cuando se conoce del establecimiento de un sistema general de zonas verdes de más de seis hectáreas relativamente cerca de la parcela, en las proximidades de la antigua fábrica de la Cruz Campo, que se está finalizando de ejecutar.

-Se establecerán criterios de ordenación de las dotaciones conforme a las directrices del Artículo 81. Criterios de ordenación de las Dotaciones, generándose las reservas de equipamientos necesarias en la cantidad y posición y distribución correspondientes, incluyendo distribución de actividades complementarias y diversificadas en la funcionalidad de los espacios libres; la integración del ámbito en la red peatonal y de carriles bici municipales, y la reserva de vivienda protegida.

El alcance de este instrumento de planeamiento no contempla la obtención de una reserva importante de nuevos espacios libres o zonas verdes siendo las dotaciones generales existentes las que no se verán afectadas por la presente Actuación.

-Y por último se dará cumplimiento y justificación a las Reservas y estándares dotacionales del Artículo 82, del RGLISTA.

De acuerdo con los estándares que el PGOU determina para Sevilla, se monetiza todos los deberes inherentes al incremento del aprovechamiento urbanístico.

2. TRAMITACIÓN Y CONSULTA AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

El artículo 40.4 b) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), recoge que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones. En el apartado 5 c) de dicho artículo 40, no obstante, se recoge que sendos instrumentos de ordenación urbanística así como sus revisiones y modificaciones no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, si puede determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no sean susceptibles de entrañar un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la ley 21/2013, 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.

El artículo 5.1 b) de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, define que impacto significativo es una alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a) de dicho artículo 5.1, siendo los mismos la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la

Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==		



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 –, así como la interacción de todos estos factores

Por ello, aunque estimamos que este Estudio de Ordenación no está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica 2se va a solicitar que sea la Delegación Territorial en Sevilla, competente en materia de medio ambiente, la que resuelva sobre dicha innecesaridad a la vista del presente documento en calidad de Avances.

Esta interpretación de la legislación ambiental, ha sido ratificada por el Tribunal Constitucional en Sentencia 123/2021, de 3 de junio, de 2021 en la que establece: “que lo determinante para someter un plan urbanístico a la correspondiente evaluación ambiental, es que establezca el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación del impacto ambiental, o que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”.

Este fallo del TC se fundamenta en el contenido del art.6 de la mencionada ley básica estatal3, que establece que la evaluación ambiental estratégica debe aplicarse a los actos que se refieran a la ordenación del territorio urbano o rural, pero que además lo condiciona al hecho de que “establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental”, condición que no se produce en el presente Estudio de Ordenación.

Constatada esta circunstancia, como se ha comentado se evacuará consulta previa al órgano ambiental desde el Ayuntamiento con anterioridad a la aprobación inicial del EO.

Si es así y se confirma que no está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, la tramitación municipal del Estudio de Ordenación solo requeriría Aprobación Inicial y Definitiva por Pleno.

Tras la aprobación inicial por el Ayuntamiento de este documento, se deberá someter el expediente a un periodo de información pública no inferior a 30 días; con publicación del acuerdo en el BOJA y en un periódico de difusión provincial, para la recepción de alegaciones, con citación expresa a los titulares afectados, y requerimiento de los informes de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectadas, incluyendo informe preceptivo no vinculante, de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme al Artículo 75 apartado 2.b de la LISTA y solicitud de consulta a las compañías suministradoras que del mismo modo que se comentó, este cambio de uso no demanda aumento en las dotaciones se solicitará informe a los efectos de que se pronuncien al respecto.

Tras las posibles correcciones introducidas como consecuencia de los informes y alegaciones recibidos, el instrumento de ordenación urbanística tendrá la consideración de propuesta final del EO. No será necesario solicitar nuevo informe de refrendo a la Consejería competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no ser el anterior de carácter vinculante.

² De conformidad con los anexos I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

³ Ley 21/2013, de 9 de diciembre

Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6KI0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6KI0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0LIu/7WQm4avw==		



Por último, se procederá a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística por el Ayuntamiento, como órgano sustantivo conforme al Artículo 75 de la LISTA.

La participación ciudadana se produce durante el transcurso de los trámites de este instrumento, indicados en los párrafos anteriores, quedando asimismo pendientes otras actuaciones de difusión y participación de las que decida en el proceso el propio Ayuntamiento de Sevilla, con otras medidas y actuaciones que puedan desarrollar y sus plazos.

3. EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD.

Conforme al artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificado por la LISTA, los Estudios de Ordenación no están expresamente incluidos en su ámbito de aplicación, y como instrumento de ordenación urbanística detallada, solamente debe ser sometido a informe de impacto en la salud en aquellos casos que atendiendo a su objeto y alcance “afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan”.

Este Estudio de Ordenación se enmarca en una parcela urbana en una de las principales vías de la ciudad en el barrio de Nervión, no siendo precisamente por el nivel dotacional público-privado que presenta, como una zona socialmente desfavorecida.

4. DESARROLLO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN. GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN.

4.1. Ejecución y gestión.

Es sabido, que cualquier operación jurídica que se precise para la ejecución de los instrumentos de ordenación, incluyendo la obtención de los terrenos calificados como sistemas generales y locales, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, se llevarán a cabo mediante los instrumentos descritos en el art. 136.1 del RGLISTA.

Asimismo, la ejecución urbanística, como se describe en el art. 88.1.a LISTA, tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística y comprende:

a) La gestión para la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.

.../...

Y a continuación, el mismo precepto desarrolla las actuaciones sistemáticas y las asistemáticas, indicándose expresamente en el 88.2.b:

b) Ejecución asistemática, para las actuaciones de mejora urbana y, cuando no sea factible la delimitación de unidades de ejecución, para las actuaciones de reforma interior. En esta modalidad se podrá legitimar directamente la ejecución cuando no sea necesario instrumento de gestión.

Así pues, la gestión del presente EO es **asistemática**, siendo esta modalidad, aunque su nombre nos evoque a las actuaciones asistemáticas de la LOUA, algo diferente y con mayor vocación de convertirse en instrumento eficaz en el desarrollo del suelo urbano dada la importancia que el nuevo paradigma de la sostenibilidad le está proporcionando.

En el Reglamento de la LISTA se desarrolla extensamente las actuaciones asistemáticas definiendo ámbito, proyecto de distribución de cargas o incluso entidad de urbanización, en claro símil a las actuaciones sistemáticas de la LOUA.

Ámbito de gestión o de actuación asistemática.

El ámbito de actuación es el equivalente a la unidad de ejecución en las actuaciones sistemática y se desarrolla en el art. 109.3 LISTA y art. 238 del RGLISTA, y coincidirá con la parcela incluida en el ámbito del EO.

Entidad de Urbanización.

Si la actividad de ejecución asistemática del presente ámbito tuviese una pluralidad de propietarios, se debería constituir como establece el art. 241 RGLISTA una entidad de urbanización si hubiese obras de esta clase, y del mismo modo con la consideración de entidad urbanística colaboradora, y por tanto sería la encargada de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras precisas, pero como se ha descrito, en este caso no se contemplan las mismas.

4.2. Programación.

Como las actuaciones edificatorias no se han programado aun es difícil estimar las fases que resultaran del proyecto técnico, no obstante, se establecen los siguientes plazos temporales, para el desarrollo del Estudio de Ordenación, a partir de la fecha de su Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento:

Plazo Máximo para solicitar la licencia de edificación seis meses.

Plazo Máximo de tres años para terminación de todas las obras de edificación.

Código Seguro De Verificación	sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:51
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/sYr1IRr/euv8ie6Kl0d41Q==		



Código Seguro De Verificación	hB6rrg5YP0lIu/7WQm4avw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:27
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/hB6rrg5YP0lIu/7WQm4avw==		

