



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
GUTIERREZ
SANTIAGO -
77820209P

Firmado digitalmente por
MELENDEZ GUTIERREZ
SANTIAGO - 77820209P
Fecha: 2026.05.04 12:20:37 +02'00'

4 de mayo de 2026

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

MELENDEZ
RODRIGUEZ JOSE
MANUEL - 27789730T

Firma del arquitecto responsable: JOSE MANUEL
RODRIGUEZ JOSE MANUEL - 27789730T
Fecha: 2026.06.08 09:32:50

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



Código Seguro De Verificación	gI1XFu7VhbWamiu/CqRTaq==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:50
Observaciones		Página	1/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gI1XFu7VhbWamiu/CqRTaq==		



Código Seguro De Verificación	Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:14:54
Observaciones		Página	1/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==		



ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO

1. Objeto y alcance del Estudio de Ordenación. Iniciativa, Promotor Y autor del Encargo.	3
2. Propuesta de Ordenación.	5
2.1. Descripción del estado actual, uso y urbanización.....	5
2.2. Propuesta de cambio de uso y determinaciones básicas.....	5
2.3. Propuesta de actuación edificatoria en la parcela.....	5
2.4. Justificación de la Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana.	6
2.5. Justificación de las Finalidades y Principios rectores de la ordenación urbanística descritos en el PGOU.....	7
2.6. Deberes de la ATU de MU.	7
2.7. Cálculo del equivalente económico de los deberes a cumplir.....	7
2.8. Momento procedimental en que han de realizarse las cesiones resultantes.	9
2.9. Suspensión de la ordenación o procedimientos de ejecución.	9
3. Desarrollo del estudio de ordenación. Gestión, Ejecución y Programación.....	9
3.1. Ejecución y Gestión	9
3.2. Programación.....	10
4. Planos.....	11

Código Seguro De Verificación	gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:50
Observaciones		Página	2/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==		



Código Seguro De Verificación	Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:14:54
Observaciones		Página	2/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==		



RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN. INICIATIVA, PROMOTOR Y AUTOR DEL ENCARGO.

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”.

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 9 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, dentro del mismo uso global terciario, al uso hotelero.



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 Schwelmer y otro marca Horni, 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 GÓMEZ BACETE SL (B-41015835)

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

Se acompaña nota simple en el ANEXO 2

Datos del Catastro.

La finca dispone de la referencia catastral 7321029TG3472S0001TP.

Código Seguro De Verificación	gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:50
Observaciones		Página	3/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==		



Código Seguro De Verificación	Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:14:54
Observaciones		Página	3/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==		



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 **HISPA SEVILLA, 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 LUISA. 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.

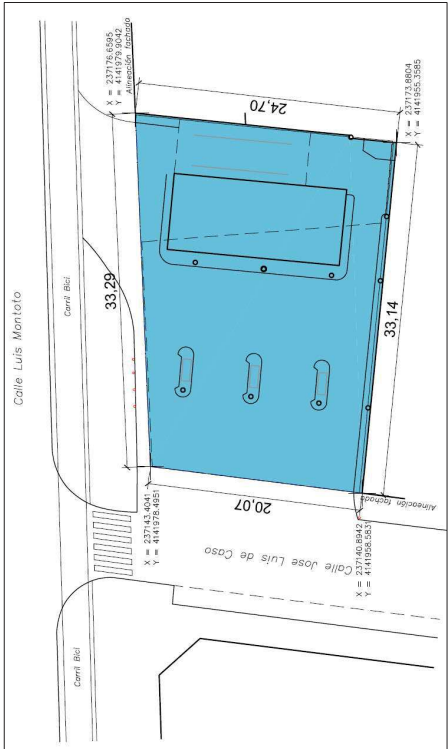


Fig. 3 Delimitación de la parcela conforme al levantamiento topográfico realizado.

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 pomenorizado Estación de Servicio para una nueva calificación urbanística, manteniendo el uso global y cambiando el pomenorizado 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 F4A10, 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: jmm@jmmelendez.com, y **D. Santiago Meléndez Gutiérrez**, colegiado nº 5184 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, y dirección de correo: santiagomelendez@jmmelendez.com.

Código Seguro De Verificación	gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:50
Observaciones		Página	4/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==		



Código Seguro De Verificación	Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:14:54
Observaciones		Página	4/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==		



2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

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 Cavestany, y Menéndez Pelayo o Recaredo (Ronda Histórica). Se encuentra 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.

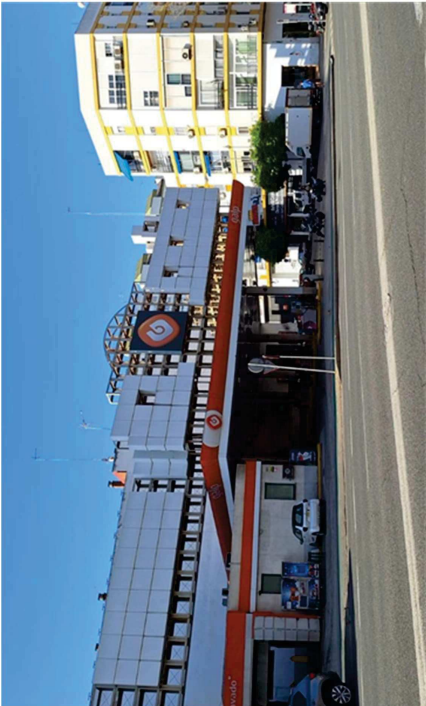


Fig.3 Imagen actual a pie de calle de la estación de servicio.

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

2.3. Propuesta de actuación edificatoria en la parcela.

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 siguiente:



Fig.4 Volumetría propuesta edificio hotel

Código Seguro De Verificación	gI1XFu7VhbWamiu/CqRtag==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:50
Observaciones		Página	5/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gI1XFu7VhbWamiu/CqRtag==		



Código Seguro De Verificación	Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:14:54
Observaciones		Página	5/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==		



El edificio se proyectaría con seis plantas y aunque quedase en una situación lógica 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.



Fig.5 Volumetría propuesta edificio hotel

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

- Parcela en esquina: 740,50 m²
- Edificabilidad sobre rasante objetivo: 3.702,5 m²t
- Volumetría propuesta:
 - o Sobre rasante: $PB\ 740,50\ m^2 + (P1-P5)\ 5 \times 592,40\ m^2 = 3.702,5\ m^2t$
 - o Bajo rasante: 2 plantas para instalaciones y aparcamiento (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, deberían tener capacidad para una plaza de aparcamiento cada cinco unidades habitacionales.



Fig.6 Volumetría propuesta edificio hotel

2.4. Justificación de la Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana.

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

- Que, sobre la parcela lucrativa, se pretenda un cambio de uso, como así es, de terciario estación de servicio a terciario hotelero.
- 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.
- 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 matizó 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 RGLISTA, 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**, que implicará nuevas dotaciones y que supone un aumento del aprovechamiento, sin que sea preciso la renovación o reforma integral de la urbanización existente.

Código Seguro De Verificación	gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:50
Observaciones		Página	6/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==		



Código Seguro De Verificación	Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:14:54
Observaciones		Página	6/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==		



2.5. 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:

Son 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:

- 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.
- 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.
- La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
- 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.
- 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.
- 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 y generales que se corresponde con dicho incremento para mantener el nivel dotacional, como en los puntos siguientes justificamos.

2.6. Deberes de la ATU de MU.

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

- 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
- Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para sistemas locales conforme se establecen en el RGLUSTA.

2.7. Cálculo del equivalente económico de los deberes a cumplir.

Coefficientes 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 RGLUSTA, 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:

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

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

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

Código Seguro De Verificación	gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson			Firmado	08/06/2026 09:32:50
Observaciones				Página	7/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==				



Código Seguro De Verificación	Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro			Firmado	12/06/2026 11:14:54
Observaciones				Página	7/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==				



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: $0,4\text{m}^2/\text{m}^2 \times 740,50 \text{ m}^2 = 296,20 \text{ m}^2$.
Edificabilidad dada por el EO a la parcela: $5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 740,50 \text{ m}^2 = 3.702,50 \text{ m}^2$.
Aprovechamiento actual: $296,20 \times 2,085 = 617,67 \text{ Uas}$.
Aprovechamiento previsto: $3.702,50 \times 1 = 3.702,50$.

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

Δ Aprov. = 3702,50 Uas. -617,67 Uas.=3.084,83 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:

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

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:

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

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 LISTA 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, en las actuaciones de mejora urbana habrá 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, son **3.406,30 m²**, y por tanto, será preciso ceder o entregar a la Administración para mantener el nivel dotacional:

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

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.

Código Seguro De Verificación	gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:50
Observaciones		Página	8/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==		



Código Seguro De Verificación	Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:14:54
Observaciones		Página	8/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==		



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**

Portanto, vamos a valorar 372,99 m² s x 1,05 m²/m² = **391,64 m² 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

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc = \frac{3.648,71}{1,4} - 1.323,77 = \mathbf{1.284,46 \text{ €/m}^2}$$

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

$$Vs = 391,64 \text{ m}^2 \times 1.284,46 \text{ €/m}^2 = \mathbf{502.260,90 \text{ €}}$$

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:

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

2.8. 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.

2.9. Suspensión de la ordenación o procedimientos de ejecución.

En todo el ámbito del presente instrumento se deben suspender las actuaciones edificatorias **hasta la aprobación definitiva del mismo**. Al no tenerse que tramitar instrumento de gestión por ser propietario único, dicha aprobación legitimará la ejecución.

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

3.1. 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 RGLIITA.

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 RGLIITA, 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 RGLIITA una entidad de urbanización si hubiese obras de esta clase, y del

Código Seguro De Verificación	gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:50
Observaciones		Página	9/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==		



Código Seguro De Verificación	Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:14:54
Observaciones		Página	9/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==		



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

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.

3.2. 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	gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:50
Observaciones		Página	10/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gI1XFu7VhbWamiu/CqRTag==		

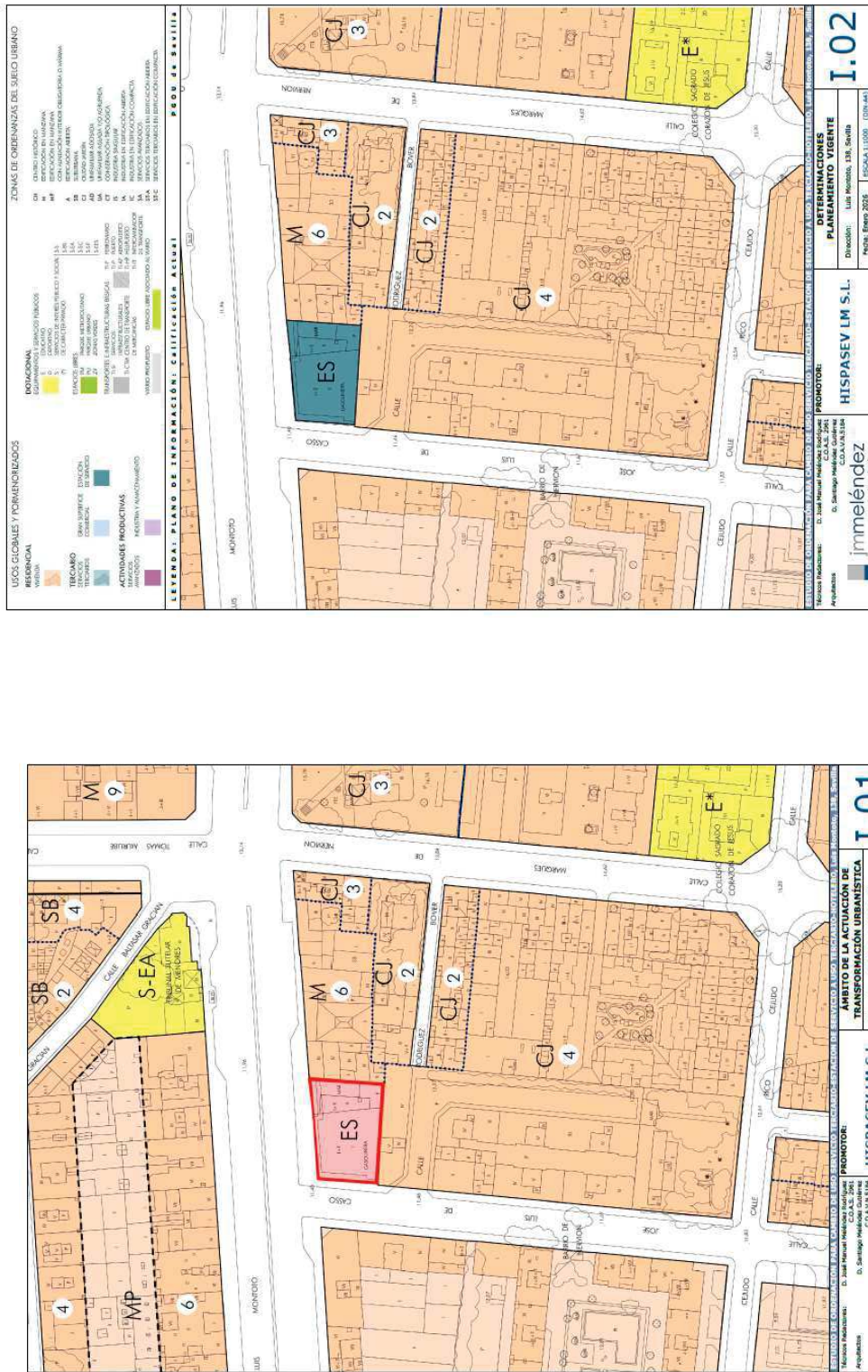


Código Seguro De Verificación	Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:14:54
Observaciones		Página	10/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==		



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

4. PLANOS.



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	gI1XFu7VhbWamiu/CqRtag==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:32:50
Observaciones		Página	11/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gI1XFu7VhbWamiu/CqRtag==		



Código Seguro De Verificación	Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:14:54
Observaciones		Página	11/14
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Jl5yUTxxQB3sCw2p2j5EfQ==		







