

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 18 de septiembre de 2025 aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios Municipales, Educación y Juventud, cuyo tenor literal es el siguiente:

“La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 24 de abril de 2025 aprobó inicialmente el Estudio de Ordenación del Nuevo Estadio Benito Villamarín, promovido por Real Betis Balompié S.A.D y cuyo ámbito de actuación se corresponde con la parcela calificada por el PGOU vigente como equipamiento deportivo privado, y *“una parte de viario municipal, aledaño al estadio, en la Avenida de la Palmera, con una superficie de 470,32 m2”* lo que conforma, según se indica, un ámbito para la ATU de 44.232,87 m2 de superficie. = Dichos suelos están constituidos por la parcela catastral 6088001TG3368N0001JE donde se ubica el Estadio Benito Villamarín y los suelos colindantes al este y al oeste propiedad del Ayuntamiento de Sevilla, parte de los cuales se corresponden con la parcela catastral 5987001TG3358N.= La aprobación definitiva del Estudio de Ordenación quedó condicionada a la introducción en el documento de las correcciones exigidas por el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo de 9 de abril y del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 22 de abril de 2025, ambos trasladados al promotor a estos efectos.= La finalidad del Estudio de Ordenación es el establecimiento de la actuación de mejora urbana en los suelos *“sobre los que se desarrollará el Proyecto del Nuevo Estadio Benito Villamarín, conforme al régimen de uso de Equipamiento Deportivo de carácter Privado y sus usos compatibles permitidos”*.= La ordenación detallada propuesta en el Estudio de Ordenación dará cabida a la configuración arquitectónica del Nuevo Estadio Benito Villamarín y a la edificación que albergue los usos permitidos conforme al Art.6.6.5. y la nueva redacción del Art.6.6.11. de las Normas Urbanísticas del TRPGOU”.= En este sentido, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 20 de febrero de 2025 aprobó definitivamente la Modificación Puntual 63 del Texto Refundido del PGOU, consistente en la modificación del apartado 3 del artículo 6.6.11. Condiciones particulares del uso Deportivo (D) de sus Normas Urbanísticas, con objeto de ampliar los usos permitidos que coadyuven a los fines deportivos a todos aquellos que incrementen el desarrollo de la actividad para favorecer su gestión, impulso y mantenimiento. Dicha modificación, partiendo de las premisas establecidas, amplía los usos compatibles que coadyuven a los fines dotacionales previstos, pudiendo considerarse, para el caso de las instalaciones deportivas singulares, también los que favorezcan el desarrollo, la gestión o el mantenimiento de las citadas instalaciones, y ello con independencia de la relación o vinculación con la actividad deportiva; exceptuándose, además de los establecidos en el Artículo 6.6.5, el correspondiente a las Estaciones de Servicio. = Los criterios y objetivos generales que se persiguen con el Estudio de Ordenación, según se indica en el documento son: = “- Ordenar detalladamente, de manera integral, todo el ámbito conformado por las dos parcelas de forma conjunta, delimitadas en continuidad por una misma manzana, por el PGOU de Sevilla, con el claro objetivo de “incorporar una

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpyvyoTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	1/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpyvyoTpUnlP22g==		





edificación unitaria en las dos parcelas”, mediante un complejo inmobiliario de carácter urbanístico. = - Establecer la configuración de usos pormenorizados, conforme al régimen de compatibilidad regulado en el PGOU de Sevilla, de la edificabilidad máxima permitida en la parcela, para adaptar el estadio actual al siglo XXI, de tal forma, que se complete la oferta de la ciudad y mejore las condiciones urbanas por medio de la implantación de un edificio unitario, que actúe como nodo activador de sinergias urbanas de centralidad mediante la mixtura de usos, y que contribuya a la recualificación de la instalación deportiva singular.= - Definir el área de movimiento de la edificación por usos pormenorizados, principal y compatibles permitidos, a fin de evitar la implantación de toda la edificabilidad de uso compatible dando fachada a la Avenida de La Palmera, distorsionando dramáticamente la imagen de ciudad y relación con el entorno.= - Contemplar el instrumento de ejecución que legalmente se establezca, en el que se determine la distribución de beneficios y cargas acordadas por los propietarios de la totalidad del ámbito. = - Establecer las bases del mecanismo de gestión urbanística que permita distribuir los beneficios y cargas entre los dos propietarios de los terrenos.” = El documento aprobado inicialmente fue sometido a trámite de información pública, mediante anuncio inserto en el BOP n 84 de fecha 6 de mayo de 2025 y en la página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente. = Durante el referido plazo, habilitado desde el 8 de mayo hasta el 9 de junio se han recibido alegaciones suscritas por Asociación Parque Vivo del Guadaira, Dª Susana Hornillo Mellado en nombre de Podemos Sevilla y Ecologistas en Acción-Ciudad de Sevilla.= Estas alegaciones han sido estudiadas por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico; con fecha 11 de Julio ha emitido informe en relación con la alegación presentada por Dª Susana Hornillo Mellado donde propone su desestimación por las razones expresadas en el mismo.= Asimismo, con fecha 14 de Julio de 2024 se ha emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico informe de respuesta a las alegaciones formuladas por D. Jesús María Lara Fernández actuando en nombre y representación de la Asociación Ecologistas en Acción-Ciudad de Sevilla, que se presentaron mediante dos escritos, uno presentado el 20 de mayo y otro el 25 de junio de 2025. El informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico propone desestimar la alegación presentada el 30 de mayo y estimar la de 25 de junio, relativa a una colonia de vencejos. = Respecto a las alegaciones presentadas de forma conjunta por los presidentes de las Asociaciones de Vecinos Parque Vivo de Guadaira, Urban Century 28, Foro de Heliópolis, Vecinos Reina Mercedes, Bermejales Activa, Pedro Salvador, Puerto de Sevilla, Heliópolis Los Andes y Heliópolis Las Siete Calles, el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico con fecha 15 de Julio de 2025 ha emitido informe donde contesta cada una de ellas y propone su desestimación. = Conforme a lo establecido en el art. 75.2. de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, obra en el expediente informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 25 de 2025 y carácter favorable, si bien exige que el documento que se someta a aprobación definitiva sea corregido en el siguiente sentido.= 1.º En el plano de ordenación O.6 “Infraestructuras” no se especifica el carácter de los distintos elementos representados, es decir, si se trata de elementos existentes que figuran a mero título informativo, de elementos existentes sobre los que se propone alguna mejora o de nuevos elementos a ejecutar. Deberán aclararse tales extremos.= 2.º Como se ha indicado, la actuación propuesta comporta un incremento de la superficie edificable sobre la vigente, resultante a su vez del aumento de la superficie

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==		





calificada como equipamiento deportivo privado. Sin embargo, en el estudio comparativo del apartado 1.4.6, B, de la Memoria de ordenación figuran los mismos valores de superficie de parcela y superficie edificable para la ordenación vigente y para la propuesta, por lo que deberá corregirse en los términos que proceda.= 3.º En relación con la determinación del aprovechamiento urbanístico (artículo 78.2.j RGLISTA), debe indicarse que en el cálculo de los nuevos coeficientes de ponderación se han tomado como referencia valores que, de conformidad con la normativa catastral abajo indicada, no justifican adecuadamente la relación del valor económico de los distintos usos considerados. Específicamente, el “valor catastral del suelo” por metro cuadrado edificado, asignado al uso “equipamiento deportivo privado”, se encuentra minusvalorado por la aplicación conjunta de los coeficientes GB y RM y, por consiguiente, no se acredita adecuadamente su comparación con los valores de repercusión que figuran en la Ponencia de valores asignados a los usos compatibles y coadyuvantes (hotelero, comercial y oficinas). Véanse a este respecto: el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, artículo 23; el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, Normas 9 y 16; y la Ponencia de valores de Sevilla, año 2001, Documento 3 “Criterios valorativos”, apartado 3.2.= Asimismo, consta en el expediente informe favorable de la Dirección General de Movilidad del Ayuntamiento de Sevilla de fecha 27 de junio de 2025, conforme a lo exigido por la Junta de Gobierno Local con motivo de la aprobación inicial del Estudio de Ordenación.= Han informado el Estudio de Ordenación con carácter favorable, tanto la Dirección General de Aviación Civil,- conforme exige la Disposición Final primera del Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el RD 2591/1998 de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto en el art. 166 de la Ley 13/1966, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social,- como la Secretaría General de Telecomunicaciones, según lo previsto en el art. 50.2 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.= Por su parte la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha emitido informe favorable condicionado a que EMASESA certifique que el incremento del consumo de agua ocasionado por el desarrollo del Estudio de Ordenación puede ser asumido por el sistema y certifique además que el volumen de carga residual y carga contaminante ocasionado por el estudio de Ordenación puede ser asumido por las infraestructuras de saneamiento existentes. En cumplimiento de lo anterior, obran en el expediente los certificados de EMASESA exigidos por el organismo de cuenca.= La entidad promotora presentó, con fecha 9 de Julio de 2025, una nueva versión del Estudio de Ordenación, con objeto de subsanar las deficiencias puestas de manifiesto por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que han quedado solventadas en este documento que se somete a aprobación definitiva, según se deriva del informe favorable del Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo de fecha 15 de Julio de 2025 que indica haber resuelto cuantas observaciones se realizaron en el informe emitido con motivo de la aprobación inicial. Igualmente obra en el expediente por informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 16 de Julio de 2025 de carácter favorable a la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación del

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==		

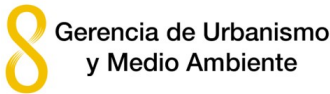




Nuevo Estadio Benito Villamarín, promovido por Real Betis Balompié S.A.D.= Por consiguiente, se elevó propuesta al Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, conforme al art 10 de sus Estatutos en orden a la posterior aprobación definitiva del Estudio de Ordenación por el Pleno Municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 123 de la ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora del Bases del Régimen Local.= Con fecha 18 de julio de 2025, la Dirección General de la Costa y el Mar emitió informe, que tuvo entrada en el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico el 28 de julio de 2025, exigiendo que se representen las líneas del dominio público marítimo terrestre, si bien el ámbito del Estudio de Ordenación se encontraría fuera de la ribera del mar, del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) y de sus servidumbres de tránsito y protección.= A estos efectos los promotores ajustaron el contenido del Estudio de Ordenación a éstas exigencias presentando en la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente un nuevo documento el 22 de agosto, fecha en la cual fue remitido a la Dirección General de la Costa y el Mar. = Este nuevo documento ha sido elevado nuevamente al Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 2 de septiembre de 2025, en orden a su posterior aprobación definitiva por el Pleno Municipal.= Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Ordenación por el Pleno Municipal, se procederá a la necesaria publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, previo registro del instrumento de ordenación en los registros municipal y autonómico conforme a lo previsto en los arts. 82 y 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y previo el cumplimiento de lo establecido en el art. 28.a de la ley 7/2021 de 1 de diciembre.= Consta en el expediente informe del Sr. Secretario General del Pleno, conforme a lo establecido en los arts. 3.3.7º del R.D. 128/2018 de 16 de marzo y 122.5.e) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, del siguiente tenor literal: = **"INFORME** = *Que emite el Secretario General del Pleno en relación con el Estudio de Ordenación "Parcela del nuevo Estadio Benito Villamarín", previo a su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.= I.- El artículo 3.3.7 del R.D. 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, establece el carácter preceptivo del informe de Secretaría en los expedientes de aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística. El artículo 122.5,e) LBRL atribuye al Secretario General del Pleno la función de asesoramiento legal del Pleno. En consecuencia, y siendo la materia objeto del presente expediente de la competencia del Pleno, se emite el informe preceptivo.= II.- En relación con los Estudios de Ordenación en informe de 12 de julio de 2024 formulábamos una serie de reflexiones, que damos por reproducidas, de las que se derivaban las siguientes conclusiones, que hemos incorporado a los siguientes informes sobre Estudios de Ordenación: = "a.- El PGOU en cuanto instrumento de ordenación general implica una garantía de igualdad de trato en la ordenación urbanística, lo que supuso en su momento una conquista frente a la arbitrariedad del poder (de un modo similar a lo que en el Estado de Derecho significó la proclamación de la ley como instrumento de ordenación general e igualitaria). Cualquier instrumento que pueda suponer una derogación singular, una primacía del contrato o del acuerdo de voluntades bilateral, debe ser administrado con cautela para proteger los intereses de la colectividad.= b.- Los Estudios de Ordenación, máxime cuando no requieren la propuesta de delimitación previa, deben justificar suficientemente la mejora que para la*

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==		





ciudad, y no sólo para el propietario/promotor, supone sus determinaciones. Y esta justificación no puede apoyarse en cuestiones retóricas o afirmaciones sin los datos objetivos que la respalden. Lo contrario sería admitir un urbanismo a la carta en el que primen los intereses privados sobre el supremo interés público de mejorar la ciudad, sus equipamientos, sus infraestructuras, sus barrios, y, sobre todo, la calidad de vida de sus ciudadanos."= III.= El Estudio de Ordenación objeto del presente informe tiene por finalidad llevar a efecto una actuación de mejora urbana en los suelos "sobre los que se desarrollará el Proyecto del Nuevo Estadio Benito Villamarín, conforme al régimen de uso de Equipamiento Deportivo de carácter Privado y sus usos compatibles permitidos". Ello posibilitará la configuración arquitectónica del Nuevo Estadio Benito Villamarín y la edificación que albergue los usos permitidos conforme al Art.6.6.5. y la nueva redacción del Art.6.6.11 de las Normas Urbanísticas del TRPGOU".= La singularidad de este documento es que aborda cuestiones urbanísticas, la ordenación de una porción de suelo, y negocios patrimoniales, como es la puesta a disposición de una propiedad municipal en favor de una entidad privada. Por ello, debemos abordar cada una de las cuestiones separadamente, aunque se encuentran íntimamente ligadas entre sí.= Con carácter previo debemos señalar, siguiendo el criterio del informe del Servicio de Patrimonio Municipal de Suelo y Concesiones de 8 de abril de 2025, que el presente Estudio de Ordenación tiene su fundamento y legitimidad en la legislación urbanística - L1STA- y no en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y el Real Betis Balompié, S.A.D. el 22 de diciembre de 2003 (aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 20 de mayo de 2004).= Este convenio contemplaba una edificabilidad total para el ámbito de 82.700 m2. Finalmente el PGOU aprobado en 2006 atribuyó al ámbito una edificabilidad total de 105.030,12 m2. Además, el Ayuntamiento se comprometía a transmitir los terrenos de su propiedad ubicados en el ámbito de actuación mediante una permuta por una futura de edificación de 3.000 m2. Esta operación resultaría de imposible ejecución a la vista del artículo 25.3 de la Ley 7/1999, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que prohibía la enajenación de bienes inmuebles de las Entidades Locales a cambio de la ejecución de obras, salvo para la gestión de actuaciones sistemáticas previstas en el planeamiento. Posteriormente el artículo 48.3 del Reglamento de desarrollo de la Ley, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, prohibió expresamente la permuta de bienes inmuebles a cambio de la ejecución de obras.= IV.- Los Estudios de Ordenación tienen por objeto, según el artículo 92 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (L1STA): delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley. = El artículo 47 del Reglamento, sobre las actuaciones de mejora urbana, dispone en sus apartados 1 y 2: = 1. Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.= Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpyvyoTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	5/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpyvyoTpUnlP22g==		

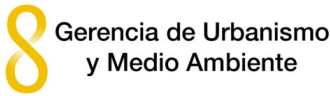




ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo 1 del Título 1V."= Por tanto, la primera cuestión que debe abordarse es si la actuación propuesta es una actuación de mejora urbana que legitime la redacción del Estudio de Ordenación. Para ello debe tenerse en cuenta la 1nstrucción de la propia Gerencia de Urbanismo de 27 de diciembre de 2024, publicada en el BOP nº 17, de 27 de enero de 2025, relativa a las condiciones exigibles a las actuaciones de mejora urbana que se tramiten en el municipio de Sevilla, que se aprueba en línea con la dictada el 14 de mayo de 2024 por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Junta de Andalucía, y que no es citada en el expediente.= V.- Las actuaciones de mejora urbana que legitiman la aprobación de un Estudio de Ordenación requieren la concurrencia de dos elementos a tenor del artículo 27 L1STA: uno fáctico, que actúa como presupuesto de hecho (aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología); otro teleológico, finalista, la mejora de la ciudad existente.= El Estudio de Ordenación que informamos no contempla aumento del número de viviendas, ni cambio de uso o tipología. Como advierte el informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 22 de abril de 2025 "dado que es requisito de las actuaciones de mejora urbana generar una necesidad de nuevas dotaciones (de hecho, la Ley Estatal las denomina Actuaciones de Dotación), la actuación descrita no se ajusta a una actuación de mejora urbana tal y como recoge la L1STA y, en consecuencia, no procedería la tramitación de un Estudio de Ordenación" = Lo único que, a juicio de ese mismo informe, justificaría la tramitación de un Estudio de Ordenación "sería el cambio de calificación de los suelos propiedad del Ayuntamiento al este del estadio de 470,32 m2s. Estos suponen un incremento de edificabilidad en el equipamiento deportivo de 470,32 m2s x 2,4 m2t/m2s=1.128,77 m2t"= El incremento de edificabilidad supone un simple 1,074% sobre la existente, no pareciendo suficiente para justificar este instrumento de planeamiento. Así lo advierte el informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico cuando afirma que "de acuerdo al documento, la edificabilidad de los suelos D* original es de 106.158,89 m2t, por lo que el incremento de edificabilidad apenas supera el 1% y en virtud del apartado 5 del Art.82 del Reglamento no es preciso nuevas dotaciones públicas".= En este sentido la 1nstrucción de la Gerencia de Urbanismo de 27 de diciembre de 2024 señala en su apartado 1 (justificación de la mejora urbana) que se "debe justificar, en los términos del art. 47.1 y 47.3.b del Reglamento, que la actuación precisa de nuevas dotaciones o implica un incremento del aprovechamiento. No basta que tenga por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología". = Incluso la remisión al proyecto de ejecución de la edificación de la determinación de los usos coadyuvantes definitivos lleva al 1nforme del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 22 de abril a afirmar que: "aunque ya hemos indicado que para la aplicación de la compatibilidad de usos que el PGOU establece no es necesario un Estudio de Ordenación, este hecho vacía aún más de contenido al documento y redundando en la inutilidad del mismo". = Respecto del elemento finalista, la mejora de la ciudad existente no se trata, a nuestro juicio, de una valoración

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	6/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==		





discrecional que pudiera admitir varias soluciones, situándonos más bien ante un concepto jurídico indeterminado que debe reducirse a una única solución justa, que corresponde determinar al órgano competente para la aprobación, a la vista de los informes obrantes en el expediente.= Además de la justificación que presenta el promotor en el documento, encontramos una única referencia a la mejora en el citado informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico cuando afirma que "que incluye elementos de carácter positivo en relación con el paisaje analizándolo comparativamente con la situación actual. Va a proporcionar un impacto positivo de gran valor a la imagen de Sevilla, mediante un edificio icónico, de representatividad de la ciudad, y reconocimiento colectivo, con proyección de la imagen internacional, posicionándose como nuevo nodo de centralidad activador de sinergias urbanas. En definitiva, la construcción del nuevo estadio (que es de lo que se trata la actuación) fomenta la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional."= VI.- En relación a los elementos patrimoniales del expediente, que parecen ser su justificación última, abordamos con carácter previo la existencia de una carga que grava la finca de titularidad del Real Betis Balompié, SAD.= La finca original con una superficie de 34.950 m2 (posteriormente segregada las fincas Registrales 46.693, 46.695, 46.697 y 46.699, inscritas en el Registro de la Propiedad núm. 8 de Sevilla) fue adquirida por el Real Betis Balompié, SAD, mediante compraventa suscrita con el Ayuntamiento de Sevilla en escritura pública de 12 de agosto de 1961, con la condición de su destino a campo de deportes, determinando su incumplimiento la resolución del contrato a tenor del pliego de condiciones que rigió la licitación. Aunque claramente se configura como condición resolutoria, en el Registro de la Propiedad se inscribe como un derecho de reversión.= El informe del Servicio de Patrimonio Municipal de Suelo de 8 de abril de 2025, ante los diversos cambios de planeamiento desde 1961 hasta la fecha, incluido el presente Estudio de Ordenación, concluye que "las obligaciones concretas que quedaban garantizadas con la condición resolutoria expresa en la escritura de compraventa del año 1961 ya han quedado sin efecto, también debe de decaer la condición resolutoria expresa que las garantizaba, lo que podría hacerse valer a través de la correspondiente nota marginal (art. 23 LH y art. 56 del RH)". = No compartimos este planteamiento. Lo que han provocado los diversos cambios de planeamiento es una ampliación de los posibles usos que pueden permitirse en un estadio deportivo, pero, en ningún caso, suprimen su condición de estadio deportivo, por lo que la condición resolutoria continúa vigente.= Así lo entiende el propio promotor cuando en el apartado 1.2.16 del documento señala que "en cualquier caso, la citada entidad deportiva no ha incumplido la mencionada condición, siendo el Plan General de Sevilla y su Modificación Puntual 63, en contra de lo establecido en la misma, el instrumento que autoriza la implantación de otros usos complementarios."= Compartimos plenamente su opinión en el sentido que la existencia de la cláusula no constituye obstáculo alguno a la propuesta del Estudio de Ordenación, pero no puede entenderse decaída esta condición. Aspecto que no ha sido siquiera solicitado por el titular de la carga, y que requeriría un acuerdo expreso del órgano competente tras la tramitación del oportuno procedimiento.= V.- En cuanto a la valoración del bien objeto del negocio jurídico, el artículo 12.1,c del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía exige para cualquier acto de disposición onerosa de bienes patrimoniales que conste una valoración realizada por personal técnico competente (que, a tenor de la disposición final única, apartado dos, debe ser persona técnica de la propia Entidad Local). = Consta en el expediente informe

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	7/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==		

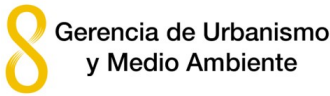




de 8 de abril de 2025 del Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones en el que justifica y avala, con algunos matices posteriormente subsanados, la valoración realizada por el promotor de la actuación.= También consta que el Servicio de Urbanismo y de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación de Sevilla, Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, emitió un informe con fecha 24 de junio, señalando, relación con la determinación del aprovechamiento urbanístico, que "debe indicarse que en el cálculo de los nuevos coeficientes de ponderación se han tomado como referencia valores que, de conformidad con la normativa catastral abajo indicada, no justifican adecuadamente la relación del valor económico de los distintos usos considerados." = Una vez presentado el nuevo documento de Estudio de Ordenación el 9 de julio, se emitió informe de 15 de julio por el Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones haciendo constar que "se considera, en conclusión, justificada adecuadamente las consideraciones hechas sobre la valoración de los aprovechamientos urbanísticos en la actuación que nos ocupa, en sendos informes de 8 de abril y 24 de junio de 2025, emitidos por este Servicio y por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación de Territorio y Vivienda, respectivamente. = No corresponde a esta Secretaría General del Pleno cuestionar las valoraciones realizadas por técnicos municipales totalmente competentes. Únicamente advertir, como consideración general, que en el expediente se pone de manifiesto con reiteración la indefinición de los usos que finalmente van a implantarse, lo que se demora al proyecto edificatorio. Es una circunstancia que debe tenerse en cuenta ya que los distintos usos posibles podrían tener una influencia sobre el valor de mercado del bien en cuestión, máxime cuando el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 20 de febrero de 2025, aprobó definitivamente la Modificación Puntual 63 del Texto Refundido del PGOU, consistente en la modificación del apartado 3 del artículo 6.6.11. Condiciones particulares del uso Deportivo (D) de sus Normas Urbanísticas, con objeto de ampliar los usos permitidos que coadyuven a los fines deportivos a todos aquellos que incrementen el desarrollo de la actividad para favorecer su gestión, impulso y mantenimiento. = VI.- En cuanto a los aspectos procedimentales dos observaciones: = 1ª No se realiza ninguna valoración del resultado del trámite de consultas previas. Limitándose el expediente a una mera referencia en el apartado 1.3.3 del documento de Estudio de Ordenación consistente en citar las presentadas.= Este trámite previsto en el artículo 133 Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 138 del Reglamento Orgánico de Organización y Funcionamiento del Pleno del Ayuntamiento de Sevilla, tiene por objeto conocer ex ante la opinión de los ciudadanos sobre el problema concreto cuya regulación se pretende y las posibles soluciones normativas o no regulatorias. Para una auténtica efectividad de la consulta, y que no quede reducida al cumplimiento de un mero formalismo, es preciso que la Administración realice una evaluación del resultado, señalando qué aspectos pueden tenerse en consideración a los efectos de la regulación que se pretende.= 2ª Consta una solicitud de informe al Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos, sin que haya sido emitido, ni se justifique su innecesariedad.= 3ª Corresponde al Pleno la aprobación definitiva del documento en virtud del artículo 123.1.i LBRL, sin que sea exigible mayoría cualificada a tenor del apartado 2 de dicho precepto.= EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO". = A la vista de cuanto ha sido expuesto el Teniente de Alcalde que suscribe, Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio, Vivienda, Edificios Municipales, Educación y Juventud, en uso de las facultades que se le confieren, por Resolución de

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	8/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==		





la Alcaldía nº 921 de 30 de septiembre de 2024, se honra en proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes: = **ACUERDOS= PRIMERO:** Desestimar las alegaciones presentadas por D^a Susana Hornillo Mellado como portavoz de Podemos Sevilla, conforme a los argumentos contenidos en el informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 11 de julio de 2025, obrante en el expediente.= **SEGUNDO:** Desestimar las alegaciones presentadas por las Asociaciones Parque Vivo del Guadaira, Urban Century 28, Foro de Heliópolis, AAVV Vecinos Reina Mercedes, Bermejales Activa, Heliópolis Los Andes y Heliópolis las Siete Calles, conforme a los argumentos contenidos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 15 de julio de 2025, obrante en el expediente.= **TERCERO:** Desestimar las alegaciones presentadas por D. Jesús M. Lara Fernández en nombre de Ecologistas en Acción-Ciudad de Sevilla con fecha 30 de mayo de 2025 y estimar las presentadas el 25 de junio de 2025 conforme a los argumentos contenidos en el informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 14 de julio de 2025 obrante en el expediente.= **CUARTO:** Aprobar definitivamente el Estudio de Ordenación de la parcela del nuevo Estadio Benito Villamarín, promovida por el Real Betis Balompié, S.A.D.= **QUINTO:** En cumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 110 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, depositar e inscribir el Estudio de Ordenación en los registros autonómico y municipal establecidos en el art. 82 de la Ley, con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.= **SEXTO:** Conforme a lo previsto en el art. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, art. 110.2 de su Reglamento General y art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, publicar los presentes acuerdos y las ordenanzas contenidas en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.= No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado.= Sevilla, en la fecha abajo indicada = EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, PROTECCIÓN AMBIENTAL, PATRIMONIO, VIVIENDA, EDIFICIOS MUNICIPALES, EDUCACIÓN Y JUVENTUD = Fdo.: Juan de la Rosa Bonsón".

De conformidad con lo establecido en el art. 110.2 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se hace constar que el instrumento de ordenación urbanística ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos con el nº 14/2025 así como en el Registro Autonómico con el nº 10.628 y que el mismo podrá consultarse en la página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre y art. 110 de su Reglamento General, a continuación, se hacen públicas las normas urbanísticas contenidas en el instrumento de ordenación:

2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 1. Objeto.

El Estudio de Ordenación tiene por objeto, en el marco de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana, ordenar detalladamente, de manera integral, el ámbito conformado por las dos parcelas que integran la manzana urbanística

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==		



destinada a equipamiento deportivo privado y una parte de viario municipal, aledaño al estadio, en la Avenida de la Palmera, y la disposición conjunta de los usos coadyuvantes y complementarios.

Artículo 2. Finalidad.

En virtud de lo anterior, el Estudio de Ordenación tiene las siguientes finalidades:

- a) Establecer una ordenación conjunta mediante una edificación unitaria de las parcelas que conforman el ámbito de actuación, mediante una división horizontal.
- b) Contemplar los usos pormenorizados coadyuvantes, conforme al régimen de compatibilidad regulado en el TR PGOU de Sevilla, actuando como nodo activador de sinergias urbanas de centralidad mediante la mixtura de usos, contribuyendo a la recualificación de la instalación deportiva singular.
- c) Definir el área de movimiento de la edificación por usos pormenorizados, principal y compatibles permitidos.
- d) Determinar las bases del régimen de reparto de los beneficios y las cargas conforme al valor de las aportaciones efectuadas por los propietarios, sin perjuicio de los instrumentos de gestión que a tal efecto se aprueben en el marco de la actuación asistemática.
- e) Definir los parámetros aplicables al conjunto edificatorio, en el marco del TR PGOU, sin que ello suponga innovación de sus determinaciones.

Artículo 3. Ámbito de la actuación.

1. Conforma el ámbito de la actuación los terrenos comprendidos en la parcela urbanística calificada como equipamiento deportivo privado por el PGOU de Sevilla, según se señala en el Plano I.03. PLANEAMIENTO VIENTE, y una parte de viario municipal, junto el estadio, en la Avenida de la Palmera.
2. Se incluyen en la actuación los viarios públicos aledaños en los que sea necesario intervenir para efectuar las actuaciones urbanizadoras complementarias.

Artículo 4. La actuación de transformación urbanística de mejora urbana.

Por su objeto y finalidad, el del presente instrumento de ordenación ordena detalladamente una actuación de transformación urbanística de mejora urbana.

Artículo 5. Programación de la actuación.

La formalización en documento público del instrumento de redistribución de beneficios y cargas, con la consiguiente adjudicación de las fincas de propiedad municipal que correspondan, se deberá realizar en el plazo de un mes desde la concesión de la licencia y, en todo caso, antes del inicio de las obras.

Artículo 6. Derechos y deberes de la actuación de transformación urbanística.

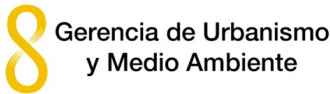
La promoción de la presente actuación de mejora urbana queda sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la ley 7/2021 y concordantes de su reglamento general.

Los elementos privativos correspondientes a la superficie edificada de valor equivalente asignada al Ayuntamiento de Sevilla no participarán de los costes de ningún tipo que se deriven para el mantenimiento adecuado de la plaza de uso público.

Artículo 7. Parámetros urbanísticos de la parcela de Equipamiento Deportivo privado (D*).

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==		





De conformidad con los parámetros básicos de la ordenación detallada, desarrollados en el apartado en Memoria de Ordenación, las ordenanzas urbanísticas de aplicación en el ámbito del Estudio de Ordenación son las siguientes:
Aunque se trata de una única edificación, debido a su configuración espacial, se diferencian dos unidades; el estadio (DSP-1A) donde no existen plantas al uso y contiene la cubierta como elemento singular y el edificio plurifuncional anexo (DSP-1B) con una regulación edificatoria más convencional.
Condiciones de posición y forma de la edificación.

- Ocupación sobre rasante.
En el estadio (DSP-1A), la ocupación máxima sobre rasante será de un ochenta por ciento (85 %).
En el edificio anexo (DSP-1B), la ocupación máxima sobre rasante será de un cien por cien (100%).
- Ocupación bajo rasante.
En el estadio (DSP-1A), bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la zona (100%) con sótano para garaje.
En el edificio anexo (DSP-1B), bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la zona (100 %) con sótano para garaje.
- Separación a linderos.
Las edificaciones se dispondrán libremente dentro del área de movimiento de la edificación establecido en el plano O-04, ordenanza gráfica.
- Separación entre edificios.
Las edificaciones se dispondrán libremente dentro del área de movimiento de la edificación establecida en el plano O-04, ordenanza gráfica, de la edificación DSP-1.
- Vuelos
En el estadio (DSP-1A), en todo el perímetro de la cubierta, está permitido un vuelo de hasta 6 metros (6) sobre la línea de la parcela o cota de la calle, siempre y cuando se produzca a partir de los cinco metros de altura medida desde la cota de acerado donde los vuelos están prohibidos.
En el edificio anexo (DSP-1B) se permite el vuelo en la calle Padre García Tejero, al considerarse que la fachada va en continuidad con la del estadio. Sobre la calle Doctor Fleming se permite un vuelo de 1,5 m.
- Alturas
Las que se grafían en los Planos de Ordenación, atendiendo a la siguiente relación:
La cota de referencia para las alturas (cota 0.00) será la del punto medio de la calle Fleming.
En el estadio DSP-1-A), la altura máxima de la cubierta en el interior no podrá superar los cuarenta y siete metros (47m).

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	11/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==		



En el edificio anexo (DSP-1B). Se permiten VIII plantas de altura (PB+7) con una altura máxima a cornisa de treinta y cuatro metros (34m), siendo seis la altura máxima de la planta baja (6 m) y de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 m) a la planta tipo.

Se permite ático retranqueado a fachada una distancia mínima de tres metros (3 m) con una altura máxima de cuatro (4) metros y cincuenta (50) centímetros.

La altura de esta edificación del edificio anexo deberá cumplir, según la instrucción de la GUMA relativa a las condiciones exigibles a las actuaciones de mejora urbana (AMU) que se tramiten en el municipio de Sevilla, que la separación mínima de las edificaciones más próximas estén una distancia equivalente a la mitad de su altura (h/2).

Se permite la entreplanta en planta baja; con las siguientes condiciones:

- La construcción de entreplantas únicamente podrá autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%) de la superficie útil del local a que esté adscrita, y se destine a usos accesorios del principal.
- La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independientemente del uso a que se destine la entreplanta.

- Construcciones por encima de la altura máxima.

Sobre la altura máxima establecida en los Planos de Ordenación sólo se permitirán:

- Petos de barandilla con una altura máxima de ciento treinta (130) centímetros si son opacas y ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparente.
- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terrazas o cubierta plana, con altura máxima de ciento treinta (130) centímetros.
- Instalaciones, construcciones auxiliares, piscinas, pérgolas y remates del edificio de carácter decorativo que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

La autorización de las anteriores instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionado a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle como mínimo seis (6) metros, y cuya superficie total no excederá de un treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

La altura máxima de las anteriores instalaciones y edificaciones será de cuatro (4) metros y cincuenta (50) centímetros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.

- Patios

Se permiten en todas sus clases.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos. Los patios de ventilación adicionalmente dejarán un espacio perimetral, desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio.

Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpyvvoTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpyvvoTpUnlP22g==		



NO DO
AYUNTAMIENTO
DE SEVILLA

- Edificabilidad:

Superficie ámbito x 2,4 m²t/m²s = 44.233 m²s x 2,4 m²t/m²s = 106.158,89 m²t
Distribuyéndose en un 70% para Equipamiento Deportivo de carácter Privado (D*) y el 30% para usos coadyuvantes y compatibles:

- Equipamiento Deportivo de carácter Privado (D*): 74.311 m²t.
- Usos coadyuvantes y compatibles: 31.848 m²t.

Condiciones de uso de la edificación.

- Uso Global: Dotacional.
- Uso Pormenorizado:

Equipamiento Deportivo Privado – Instalación deportiva singular (Las instalaciones deportivas con capacidad para más de siete mil espectadores sentados).

El uso pormenorizado puede ser:

- Uso principal: Instalación deportiva singular
- Usos coadyuvantes y compatibles:
 - o Servicios terciarios.
 - o Grandes superficies comerciales.
 - o Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
 - o Espacios libres.
- Usos prohibidos: quedan prohibidos el uso residencial y de estaciones de servicios y unidades de suministro de ventas de carburantes.
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.6.6., ap. 2, del PGOU, en parte de la edificabilidad destinada a equipamiento deportivo podrá ser sustituido por el uso educativo, y de Servicio de Interés Público y Social de las clases de salud, bienestar social, sociocultural y economía social.

Artículo 8. Gestión asistemática de la actuación. Delimitación del ámbito de la actuación asistemática.

El ámbito de actuación sujeto a actuación asistemática coincide con la manzana calificada como equipamiento deportivo privado que conforman las parcelas privativas de ambos propietarios y una parte de viario municipal, aledaño al estadio, en la Avda. de la Palmera, sin perjuicio de las obras complementarias de urbanización que puedan proyectarse en viarios y conexiones exteriores.

Artículo 9. Actuación de edificación.

1. Las obras de la reforma y ampliación del Equipamiento deportivo “Estadio Villamarín” podrán ser objeto de autorización mediante una licencia singular referida a la instalación deportiva, o en una fase diferenciada de una licencia conjunta de toda la actuación edificatoria, no perjudicando ello al concepto de complejo edificatorio unitario.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpyvyoTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpyvyoTpUnlP22g==		



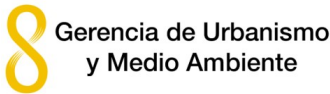
2. A tal efecto, las obras del estadio Benito Villamarín constituirá una unidad o fase susceptibles de ser utilizadas, técnica y funcionalmente, de forma independiente sin detrimento de las restantes obras del uso de coadyuvantes y compatibles, y de los aparcamientos.
3. Si las obras del estado se concibieron como una fase diferenciada de una licencia única común, la utilización del estadio Benito Villamarín podrá habilitarse incluso en el supuesto de que las obras de la edificación que albergue los usos coadyuvantes y compatibles no estén culminadas.
4. Una eventual caducidad declarada de la licencia de obras por falta de inicio o terminación de las obras de la edificación donde se alojen los usos coadyuvantes y compatibles no afectará a la validez ni eficacia de la licencia en lo referente a las obras ni a la actividad principal de la parcela, esto es, el uso deportivo. Al contrario, la utilización y el funcionamiento de los usos coadyuvantes y compatibles sí exigirá la terminación y utilización del uso deportivo.
5. Podrá habitarse la utilización del recinto deportivo, estudio Benito Villamarín, aunque no se acredite la total terminación de eventuales obras de urbanización complementaria. Sin embargo, la utilización de los usos compatibles y coadyuvantes quedará supeditada a la terminación de tales obras de urbanización.

Artículo 10. Determinaciones e interpretación.

1. Los distintos documentos del Estudio de Ordenación integran un conjunto coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse con base a los criterios que, partiendo del sentido de las palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se van a aplicar.
2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Estudio de Ordenación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a. La Memoria del Estudio de Ordenación señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Estudio de Ordenación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes ordenanzas.
 - b. Plano O.01 Calificación, que expresa la calificación pormenorizada del suelo y la edificación. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
 - c. Plano O.04 Ordenanza Gráfica. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, la posición y forma de la edificación, fondos edificables y las alturas máximas de las edificaciones. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
 - d. Memoria de Gastón y Ejecución. Redactado conforme al artículo 22.4 y 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpvyvTpUnlP22g==		





- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el 4.2.f de la LISTA.
- e. Las presentes Normas Urbanísticas que constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Estudio de Ordenación para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.
 - f. El resto de documentación del Estudio de Ordenación (Memoria de Información y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.
3. Si subsistiese imprecisión en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Contra el acto anteriormente expresado, definitivo en vía administrativa, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la presente publicación, según lo previsto en el art. 114 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y art. 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.

También podrá utilizar, no obstante, otros recursos si lo estima oportuno.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Enrique Flores Domínguez

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

Código Seguro De Verificación	59a/nxFnpyvyoTpUnlP22g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/10/2025 09:22:37
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/59a/nxFnpyvyoTpUnlP22g==		

