

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
Y MEDIO AMBIENTE

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 16 de julio de 2026 aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio y Vivienda, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Centro de Mayores La Palmera, S.L. presentó en esta Gerencia de Urbanismo y Medio ambiente el Estudio de Ordenación de Mejora Urbana de parcela "A" de la UE-1 del PERI-SU-7, calle Su Eminencia nº 10 con fecha 19 de diciembre de 2023. El documento tenía como objeto el desarrollo de una Actuación de Transformación Urbanística modificando la calificación urbanística y la edificabilidad de la parcela referida sustituyendo su actual calificación Residencial (Zona de Edificación Especial) por la de Servicios Terciarios en Edificación Compacta (ST-C), incrementando su edificabilidad de los 1.100 m² asignados por el planeamiento de desarrollo hasta 8.917, 24 m². = El Estudio de Ordenación fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el 8 de marzo de 2024 y sometido a trámite de información pública, mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente. = En cumplimiento de la legislación sectorial vigente se solicitó informe a la Dirección General de Aviación Civil y a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Ambos informes constan en el expediente. = Asimismo, conforme a lo dispuesto en el art. 75.2 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía se solicitó informe a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que con fecha 1 de agosto de 2024 emitió informe donde se concluía que, para la adecuación del Estudio de Ordenación a la normativa territorial y urbanística se debe justificar la mejora que para la ciudad existente comporta la actuación que finalmente se proponga y atender a las consideraciones contenidas en el apartado II del punto 2.4 del informe, que a éstos efectos fue notificado al promotor el 8 de agosto de 2024. = El 12 de noviembre de 2025, Centro de Mayores La Palmera, S.L. presenta una nueva versión del Estudio de Ordenación solicitando su aprobación definitiva. = A la vista del documento, el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico ha emitido informe donde tras un análisis del objeto del Estudio de Ordenación y la justificación de la actuación de mejora urbana se detiene en el nivel dotacional de la propuesta, dejando constancia de que esta nueva versión del Estudio de Ordenación ha tomado la Instrucción del Sr. Gerente de 17 de diciembre de 2024 (BOP nº 17 de 27 de enero de 2025 como base para el cálculo de las cesiones). Dicha Instrucción, para los casos de actuación de mejora urbana sin aumento de población, determina que” en cumplimiento del art. 82.5 del Reglamento, en las actuaciones de mejora urbana habrá de mantener un nivel dotacional de 0,1095 m²/s/t que se aplicará al incremento de la edificabilidad lucrativa resultante de la actuación”. Por consiguiente, establece una cesión de 855,99 m² para Espacios Libres. = Conforme al art. 78.6 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, será preceptiva nueva

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

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	1/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		





información pública cuando en el instrumento de ordenación urbanística se introduzcan modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores del artículo (es decir, derivados de exigencias establecidas en los informes sectoriales o de la estimación de alegaciones presentadas durante el trámite de información pública). Si las modificaciones afectaran al contenido de un informe sectorial ya emitido habrá de solicitarse nuevamente.= El Estudio de Ordenación presentado el pasado 12 de noviembre disminuye la superficie de suelo a ceder con destino a Espacios Libres de 2.094,77 m² a 855,99 m², justificándose esta reducción sustanciales en la aplicación de la Instrucción del Sr. Gerente antes citada. = Conforme al informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico el 2 de diciembre de 2025, esta reducción es una modificación sustancial del documento aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de 8 de marzo de 2024 al modificar el carácter de parte del suelo, que pasa de público, Espacios Libres, a privado, espacio libre de parcela, no respondiendo este cambio a ningún requerimiento sectorial. Es por ello que, conforme al art. 78.6 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, resulta preceptiva una nueva información pública. = No será preciso someter el documento a Evaluación Ambiental Estratégica conforme a lo indicado por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul. Tampoco habrán de solicitarse nuevos informes a la Dirección General de Aviación Civil ni a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir porque la modificación introducida respecto del ya informado, siendo sustancial no afecta a las determinaciones objeto de ambos informes. = El Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos ha emitido, con fecha 3 de diciembre, informe favorable. Asimismo, obra en el expediente informe del Servicio de Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones de fecha 19 de diciembre de 2025 de carácter favorable. = Por consiguiente, se elevó propuesta a la Junta de Gobierno, conforme a lo establecido en el art. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre y art. 127 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, para una nueva aprobación inicial y exposición pública del Estudio de Ordenación de la parcela de Carretera de Su Eminencia nº 10. En la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 30 de diciembre de 2025, aprobó nuevamente con carácter inicial el Estudio de Ordenación.= La información pública se sustanció mediante anuncios insertos en el Boletín Oficial de la Provincia nº 22 de 3 de febrero de 2026 y en la página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, donde se publicó el documento íntegro del Estudio de Ordenación en cumplimiento de lo establecido en los arts. 8 y 104 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, art. 7 de la Ley 19/2013 de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, art. 13 de la Ley 1/2014 de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía y art. 25 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Durante este trámite no se ha recibido ninguna alegación y así se acredita en el expediente mediante diligencia expedida por el Negociado de Registro. = Durante el trámite de información pública, el 11 de febrero de 2026, se solicitó informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en cumplimiento de lo

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	2/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		



previsto en el art. 75.2.b) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre. = Con fecha 14 de mayo de 2026, la Administración Autonómica emitió informe donde indicaba: **"2.4. Adecuación a la normativa urbanística =I.** Al igual que en la primera versión del Estudio, la actuación propuesta tiene por objeto el cambio de la calificación y el aumento de la edificabilidad en la parcela de suelo urbano sita en el nº10 de la Carretera de Su Eminencia. Las nuevas condiciones de ordenación comportan un incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito afectado y la necesidad de nuevas dotaciones, por lo que la actuación prevista, que no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización, constituye una actuación de mejora urbana en los términos previstos en los artículos 27 de la LISTA y 47 del RGLISTA.= El área homogénea delimitada se corresponde con la parcela A del PERI-SU-7 "Cuartel de Su Eminencia", ámbito de planeamiento incorporado por el PGOU de Sevilla como suelo urbano no consolidado (API-DBP-01) que, tras su urbanización, pasó a tener la categoría de suelo urbano consolidado en virtud del artículo 45.1.c) de la Ley /2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía (actualmente en artículo 13.1.c) LISTA). = La actuación propuesta se realiza en virtud de la Disposición transitoria segunda (apartados segundo y tercero) de la LISTA, la cual habilita la realización de este tipo de innovaciones y permite la realización de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, aunque no se encuentre aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Urbana o Plan básico de ordenación municipal. Su delimitación, ordenación detallada y programación se lleva a cabo mediante el correspondiente Estudio de ordenación sin propuesta de delimitación previa, de conformidad con la lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera (apartado 1º) del RGLISTA y los artículos 69 de la LISTA y 92 del RGLISTA. = Respecto de la mejora que la actuación comporta para la ciudad existente, en el apartado 1.4.2, sobre los objetivos de la actuación de mejora urbana, se afirma que el cambio de uso, y el aumento de edificabilidad y alturas propuestos tiene como principal finalidad "la implantación de nuevas dotaciones (sanitario y residencia de mayores) para mayor bienestar de la población". Con esta misma línea argumental, se justifican la elección de la alternativa de ordenación (apartado 1.2.9) y la mejora que para la ciudad existente supone la actuación propuesta (apartado 4.4.3), sobre la que se precisa que "El objetivo que se persigue con la presente propuesta de Actuación de Mejora Urbana, desarrollada por el Estudio de Ordenación, es establecer una nueva ordenación de la parcela, proponiendo nuevos usos, edificabilidades y alturas en la nueva edificación a ejecutar, de forma que haga posible el desarrollo y culminación del tejido urbano, al mismo tiempo que mantener un espacio libre ajardinado tanto privado como público, dotaciones asistenciales - necesarias ambas ante su escasa implantación en el planeamiento actual-y regenerar un entorno degradado recuperándolo para el bienestar de los habitantes del entorno en contraposición de lo que hoy es una parcela abandonada y usada ilegalmente para aparcamientos eventuales, y todo sin necesidad de reformas ni renovación de la urbanización." (Los subrayados son nuestros).= Sobre las restantes razones alegadas en relación con la mejora de la actuación sobre la ciudad existente (imagen urbana, regeneración y viabilidad económica) nos remitimos a las consideraciones ya realizadas al respecto en el informe a la primera versión del documento. = II. Del

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

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	3/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		



análisis del Estudio de ordenación respecto del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable a la actuación se desprenden las siguientes consideraciones: = 1.º De acuerdo con el artículo 27 de la LISTA, las actuaciones de mejora urbana “deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente”. Como se ha expuesto ampliamente en el punto anterior, para la actuación que nos ocupa dicha mejora se fundamenta, según la Memoria del Estudio, en la implantación de nuevos usos dotacionales de carácter asistencial o sanitario (específicamente de una residencia de mayores) y en los beneficios asociados a estos usos para la población existente. = Sin embargo, estos argumentos no se ven reflejados en la ordenación propuesta, en particular, en la calificación de la parcela lucrativa, a la que se le asigna como uso principal el de “servicios terciarios en todas sus modalidades” (comercial, hotelero, recreativo, entre otros según el artículo 6.5.1 del PGOU) en lugar de los usos dotacionales sanitarios o asistencial propuesto en la Memoria.= A fin de resolver estas discrepancias, deberá revisarse la calificación dada a los terrenos indicados, de forma que se garantice el desarrollo que según la Memoria se pretenden implantar y, con ello se asegure el beneficio para la población en él se fundamenta la actuación propuesta.= 2.º Respecto de las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes, el apartado 1 de la Disposición transitoria tercera del RGLISTA (que regula las Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes) establece que en las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano consolidado las reservas que de ellas se deriven “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”, y añade que “en caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente.” (los subrayados son nuestros).= Los conceptos de zona de suelo urbano y nivel dotacional se definen en el Anexo del propio Reglamento.= Así, por zona de suelo urbano se entiende aquel “ámbito sujeto a ordenación urbanística diferenciada que está integrado por los suelos urbanos que presenten unas características homogéneas por la configuración de su trama urbana, usos implantados, tipologías edificatorias, evolución histórica, problemática común u otras razones sustantivas análogas”.= El nivel dotacional de una zona de suelo urbano por su parte se define como la “Relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo”. Distinguiéndose de esta forma del nivel dotacional municipal, que se define como como “la media ponderada de los niveles dotacionales de todas las zonas de suelo urbano del municipio definidas por los instrumentos de ordenación urbanística”.= En relación con los preceptos indicados, cabe advertirse que, en el

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	4/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		





Estudio de ordenación presentado, el nivel dotacional empleado para el cálculo de las reservas de sistemas locales (de valor 0,1095 m2s/m2t) está referido a la totalidad del suelo urbano del municipio y, dado que este no puede considerarse integrado por una única zona según las definiciones indicadas, representaría el nivel dotacional municipal, y no el nivel dotacional de la zona de suelo urbano en la que se integra el área homogénea, como prescribe la citada Disposición transitoria tercera.= 3.º Documentalmente, la Memoria de gestión y ejecución deberá completarse con los siguientes apartados: = a) Un informe de sostenibilidad económica con el contenido establecido en el artículo 85.3.a) del RGLISTA, para la valoración de la repercusión en las arcas públicas del mantenimiento por la Administración del espacio libre público previsto (art. 22.4 TRLSRU; art. 85.1.4º RGLISTA).= b) Una memoria de viabilidad económica con el contenido previsto en el artículo 85.3.b) del RGLISTA, para la valoración de la rentabilidad económica de la actuación, de acuerdo con los beneficios y las cargas estimados (art. 22.5 TRLSRU; art. 92.3.c.1º RGLISTA). Entre las cargas imputables a la promoción de la actuación figurará el coste de urbanización del espacio libre, que deberá entregarse libre de cargas y urbanizado de conformidad con el artículo 49.1 del RGLISTA. = **2.5. Adecuación al planeamiento general** = El Estudio de Ordenación propuesto no altera la clasificación de los terrenos ni las restantes determinaciones de la ordenación general del PGOU, ni contraviene los límites y condiciones previstas por estas para su desarrollo de acuerdo con el marco legal vigente. = Asimismo, los cambios introducidos por el Estudio están referidos exclusivamente al área homogénea delimitada, sin que en ningún caso supongan la alteración, directa o indirecta, de parámetros urbanísticos establecidos por la ordenación vigente para ámbitos externos a dicha área. = **3. CONCLUSIONES** = Sobre la base de lo expuesto en los apartados anteriores, se concluye que para la adecuación del Estudio de ordenación presentado a la normativa territorial y urbanística, deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas en el punto II del apartado 2.4.= El informe se emite con carácter preceptivo no vinculante, en virtud de los artículos 75.2.b) y 78.4 de de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones que procedan por parte de esta Delegación Territorial en virtud de las competencias atribuidas a la misma por la legislación vigente, así como de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales". = A la vista de lo anterior, con fecha 26 de mayo de 2026 y a petición del Sr. Gerente de Urbanismo, el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico emite informe donde hace constar lo siguiente: 1. En fecha 2 de agosto de 2023 la entidad CENTRO DE MAYORES LA PALMERA SLU, representada por D. Ignacio Ayuso Quintana, presentó un Estudio de Ordenación en la parcela situada en Carretera Su Eminencia, 10, aportándose posteriores versiones del documento de planeamiento en fechas 13 y 19 de diciembre de 2023. = La finalidad del citado Estudio de Ordenación es desarrollar una Actuación de Transformación Urbanística sobre la parcela referenciada al objeto de modificar su calificación urbanística y edificabilidad. En concreto, se propone sustituir su actual calificación Residencial (Zona de edificación especial) por la de

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

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	5/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		





Servicios Terciarios, incrementando su edificabilidad de los 1.100 m2 asignados por el planeamiento de desarrollo hasta 8.917,24 m2. = 2. En fecha 8 de marzo de 2024 la Junta de Gobierno Local aprueba inicialmente el mencionado Estudio de Ordenación. = 3. El 3 de mayo de 2024 se solicita el preceptivo informe a la delegación territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en aplicación de lo dispuesto en el art. 78.4 de la LISTA y de los art. 105.1.b), 107.3 y 117.5.a) de su Reglamento General. La citada delegación emite informe en fecha 1 de agosto de 2024, concluyendo en la necesidad de modificar el Estudio de Ordenación. = 4. En contestación al citado informe, se presenta un nuevo Estudio de Ordenación en fecha 12 de noviembre de 2025, procediéndose a una nueva aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local de 30 de diciembre de 2025. Y ello dado que el nuevo Estudio de Ordenación presentado modifica sustancialmente el anterior, al disminuir la superficie de suelo destinado a Espacios Libres de 2.094,77m2 a 855,99m2, lo cual implica el cambio de calificación de parte del suelo. = 5. En fecha 11 de febrero de 2026 se solicita informe a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, emitiéndose el mismo el 14 de mayo de 2026. El citado informe concluye que, para la adecuación del Estudio de Ordenación a la normativa territorial y urbanística se deben tener en cuenta las consideraciones realizadas en el punto II del apartado 2.4 del mismo, en el que, de modo resumido, se indica lo siguiente: 1º Deberá revisarse la calificación urbanística de la parcela de forma que se garantice el desarrollo que, según la Memoria, se pretende implantar y se asegure el beneficio para la población en el que se fundamenta la actuación propuesta. = 2º En cuanto a las reservas de dotaciones locales, se indica la necesidad de calcular las mismas respecto del nivel dotacional de la zona de suelo urbano y no del nivel dotacional municipal. = 3º A nivel documental, se debe completar la Memoria de Gestión y Ejecución. = A la vista de lo anterior y en contestación a lo requerido por el Sr. Gerente, indicar que procede dar traslado del informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda al promotor del Estudio de Ordenación a fin de que dé debida respuesta al mismo. Al respecto, en fecha 18 de mayo se ha remitido el referido informe por correo electrónico al representante del promotor, procediéndose en igual fecha a su remisión por correo certificado. = Por último, debe advertirse que por Orden de 18 de febrero de 2026 se han aprobado las Normas Directoras de la documentación electrónica de los instrumentos de ordenación urbanística de Andalucía, que fue publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 37 de 24 de febrero de 2026 y que entró en vigor el pasado 24 de abril, siendo de aplicación en la fase de solicitud de depósito del instrumento en el registro autonómico, conforme a los artículos 82.1 de la LISTA y 110.1 del Reglamento General de la LISTA. = El Sr. Gerente de Urbanismo con fecha 27 de mayo de 2026, remite al Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico oficio donde indica que: "a la vista del informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 26 de mayo de 2026 en el que, a requerimiento mío, se indican las actuaciones que proceden en orden a la continuación de la tramitación del expediente 32/2023 instruido en el citado Servicio, tras el informe emitido por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 14 de

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	6/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		





mayo de 2026, el Gerente que suscribe expone que dicho informe tiene carácter no vinculante en cuanto a sus determinaciones y que el mismo ha sido emitido fuera del plazo legalmente establecido, por lo tanto, considera que procede que continúen las actuaciones administrativas tendentes a la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación en la parcela situada en Carretera Su Eminencia, 10". = Sobre las consideraciones realizadas por el Gerente en dicho documento, se puede afirmar que, efectivamente, el informe emitido por la Administración autonómica no ostenta el carácter de vinculante conforme a la vigente normativa urbanística andaluza, por lo que no impide de facto que se pueda disponer la continuación de la tramitación del expediente, en los términos en los que actualmente se formula la propuesta de nueva ordenación del ámbito de actuación. = Sin embargo, esto no quiere decir que no se deba hacer referencia a las consideraciones que se incluyen en el citado informe de 14 de mayo de 2026, al objeto de poder emitir el presente informe jurídico sobre la propuesta en tramitación. De este modo, se pueden sintetizar en dos cuestiones fundamentales las que plantean algún tipo de objeción por la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que son el cómputo de las dotaciones a considerar en el proceso de nueva ordenación del ámbito y la posible extensión inadecuada de los usos urbanísticos que se propone, en relación con la justificación de la actuación de mejora urbana que se ha planteado. = Sobre la primera cuestión, se puede afirmar que la propuesta asume el criterio definido por el Gerente en la Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las actuaciones de mejora urbana que se tramiten en el municipio de Sevilla (BOP núm. 17, de 27 de enero de 2025), al estimar que con su aplicación se garantiza una consideración equilibrada de esta cuestión para todo el término municipal, lo que se estima preferente a la realización de la zonificación específica que resultaría de la aplicación estricta de los términos de la disposición transitoria tercera del RGLISTA. Esta cuestión debe quedar plenamente acreditada en el expediente en tramitación, debido a que su validación por el Ayuntamiento de Sevilla solo puede ser entendida desde una interpretación uniforme y debidamente consensuada para todo el término municipal, en contraposición a una diversificación de ámbitos que pudiera generar tensiones entre los distintos ámbitos del suelo urbano de la localidad, así como una mayor presión urbanística en algunos de ellos sobre el resto. = En segundo lugar, por lo que respecta a la posible extensión de los usos establecidos para la parcela, en relación con la fundamentación de la mejora urbana propuesta en el documento en tramitación, se deberá garantizar que su aprobación no puede generar una desvirtuación efectiva de los usos que han motivado la implementación de una nueva ordenación en el ámbito de actuación. = Visto cuanto antecede se continua con la tramitación del Estudio de Ordenación de la parcela A de la UE-1 del PERI-SU-7 Carretera de Su Eminencia, en orden a su aprobación definitiva.= La competencia para otorgar la aprobación definitiva es municipal según la distribución de competencias efectuadas por el art. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, correspondiendo al Pleno de conformidad con lo previsto en el art. 123 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. = El documento aprobado definitivamente será depositado en los registros

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

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	7/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		

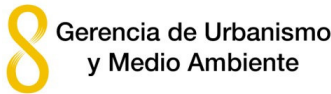




administrativos correspondientes con carácter previo a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva, conforme a lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre. = Consta en el expediente informe del Sr. Secretario General del Pleno, con arreglo a lo dispuesto 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 que suscribe sobre la aprobación definitiva del **Estudio de Ordenación de la Parcela situada en Carretera de su Eminencia, nº 10 (Parcela A de la UE-1 del PERI-SU-7)**, presentado por CENTRO DE MAYORES LA PALMERA, S.L.U. = **I.-** El artículo 3.3.7º 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.-** El Estudio de Ordenación presentado el 19 de diciembre de 2023 fue informado por quien suscribe, como Secretario de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, el día 23 de febrero de 2024, haciendo constar que se “considera más adecuado que la valoración económica de la sustitución en metálico estuviese ya determinada. Ello para que pudiera contrastarse con el preceptivo estudio de viabilidad económica –art. 62.1.4ª LISTA- y en aras de una mayor seguridad jurídica”. El documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 8 de marzo de 2024, condicionando la aprobación definitiva a la previa valoración económica de la citada sustitución. El acuerdo fue sometido a información pública en el Boletín Oficial de la Provincia nº 53, de 15 de marzo), sin que se formularan alegaciones.= **III.-** En el expediente constan los siguientes informes: =- Favorable, en lo relativo a las servidumbres aéreas, de la Subdirección General de Aviación Civil de 25 de julio de 2024. = - Del Servicio de Gestión y Convenios urbanísticos de 19 de julio de 2024, haciendo constar que los 2.094 m2s de espacios libres y dotaciones deben entregarse urbanizados y con el uso público de la zona verde garantizado.= - Favorable, condicionado al pronunciamiento de EMASESA sobre disponibilidad del recurso, de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 26 de julio de 2024.= **IV.-** la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda emite informe con fecha 1 de agosto de 2024. Dicho informe, además de las consideraciones vertidas en el punto II del apartado 2.4, entiende que la actuación propuesta no da respuesta a las exigencias del artículo 27 LISTA en cuanto a la justificación y motivación de la mejora de la ciudad existente, no siendo posible afirmar que la actuación comporta una mejora para la población, ni para la imagen urbana.= **V.-** El promotor un nuevo Estudio de Ordenación con fecha 12 de noviembre de 2025 que, según afirma, pretende dar respuesta al informe de la Delegación Provincial, mediante la concreción del uso de residencia de mayores, y a la Instrucción del Sr. Gerente de Urbanismo de 17 de diciembre de 2024, para los casos de actuación de mejora urbana sin aumento de

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	8/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		





población, En aplicación de la citada Instrucción, informa el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico con fecha 2 de diciembre de 2025, el nuevo Estudio de Ordenación contempla ahora una cesión para espacios libres de 855,99m2, y una cesión del 10% del aprovechamiento que se concreta en 781,72 UA. El Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos informa con fecha 3 de diciembre de 2025 sobre la corrección de la cesión de 855,92 m2, que ahora ya se contemplan urbanizados y si restricciones al uso público. El Servicio de Patrimonio Municipal de Suelo y Concesiones informa con fecha 19 de diciembre de 2025 que las UA de aprovechamiento a ceder son 846,20 UA valoradas en 389.921,14 euros.= **VI.-** El documento fue aprobado nuevamente con carácter inicial por la Junta de Gobierno Local el día 30 de diciembre de 2025, y sometido a información pública en el Boletín Oficial de la Provincia nº22, de 3 de febrero de 2026, sin que se formularan alegaciones.= Con fecha 14 de mayo de 2025 se emite un nuevo informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, con las siguientes observaciones: = 1º) cuestiona la asignación como uso principal el de uso terciario, cuando el objetivo es la implementación de uso dotacional de carácter sanitario o asistencial (residencia de mayores).= 2º) cuestiona el cálculo de las dotaciones, entendiendo que, frente al criterio de la Instrucción de la gerencia, debe prevalecer el criterio del “nivel dotacional existente en la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística”.= 3º) debe completarse la Memoria con un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.= La respuesta que encontramos a las deficiencias observadas es una comunicación del Sr. Gerente de Urbanismo de 27 de mayo de 2026, haciendo constar que el informe no es vinculante y que se ha emitido fuera de plazo, por lo que deben proseguir las actuaciones.= Continuada estas actuaciones se emite informe jurídico con fecha 28 de mayo, admitiendo que se debe hacer referencia a las consideraciones del informe de la Delegación Provincial, aunque emitido fuera de plazo.= Compartimos la opinión de este último informe. Las cuestiones que plantea la Delegación Provincial son de importante trascendencia no solo para este concreto expediente, sino que pueden alcanzar a la solución que se adopte en relación con otros Estudios de Ordenación. Así, a nuestro juicio debe clarificarse:= 1º la asignación de uso terciario como uso principal cuando el objetivo y la ratio que justifica el Estudio de Ordenación consiste en la implantación de una residencia de ancianos, un uso dotacional (y ello, como afirma el informe jurídico, para garantizar que la aprobación del Estudio de Ordenación “no puede generar una desvirtuación efectiva de los usos que han motivado la implementación de una nueva ordenación en el ámbito de actuación”, es decir para que al final no se implanten usos distintos a los que legitiman el instrumento de ordenación).= 2ª la prevalencia o no de los criterios para el cálculo de las dotaciones contenidos en la Instrucción de la Gerencia frente a los criterios que, según la Dirección Provincial, se desprenden de la LISTA y su reglamento (cuestión que, como afirma el citado informe jurídico, “debe quedar plenamente acreditada en el expediente en tramitación”).= 3º la innecesariedad en este caso del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica. Para un pronunciamiento sobre este extremo debe tenerse en consideración la STSJ Andalucía, Sevilla, 227/2026,

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

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	9/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		





de 10 de abril (Rec, 31/2023). A juicio de quien suscribe, y para garantizar la seguridad jurídica y el cumplimiento de los fines que corresponden a las actuaciones de mejora urbana, deberían clarificarse con carácter previo a la aprobación definitiva que corresponde al Pleno ex artículo 123.1,i LBRL, sin que se requiera ningún tipo de mayoría cualificada.=EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO.” = Con fecha 26 de junio de 2006, el Sr. Gerente emite informe en relación con el evacuado por el Sr. Secretario General del Pleno arriba transcrito, que se reproduce íntegramente a continuación: “ **Asunto:** EO Carretera Su Eminencia, 10.= En relación con el informe emitido por el Secretario General del Pleno el 11 de junio de 2026 con motivo de la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación de la parcela situada en Carretera de Su Eminencia, nº 10 (Parcela A de la UE-1 del PERI-SU-7), se indica lo siguiente: = El citado informe expone el recorrido seguido desde el inicio de su tramitación, señalando los aspectos más relevantes del mismo y concluyendo que, a juicio del Secretario General del Pleno, deben clarificarse tres cuestiones.= La primera de ellas hace referencia a la asignación del uso terciario como uso principal cuando el Estudio de Ordenación está proponiendo la implantación de una residencia de ancianos, es decir, un uso dotacional. = A este respecto hay que aclarar que el uso de Servicios Terciarios en Edificación Compacta (ST-C) ha estado presente en la documentación del Estudio de Ordenación desde la primera aprobación inicial otorgada el 8 de marzo de 2024, con independencia de la posibilidad de construir un edificio para una residencia de ancianos por estar permitido por las Normas Urbanísticas del vigente Plan General. El Estudio de Ordenación aprobado inicialmente de nuevo con fecha 30 de diciembre de 2025, hace incidencia en esta circunstancia (implantación de una residencia de ancianos), para reforzar la justificación de la mejora urbana solicitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en informe emitido el 1 de agosto de 2024.= Por otra parte, la consideración que se hace de ese uso dotacional como si fuera un equipamiento público no resulta exacto, ya que se trata de una residencia de ancianos de carácter privado y por tanto lucrativo, pudiendo considerarse como uno de los usos pertenecientes a servicios terciarios. En cuanto a la justificación de la mejora urbana, esta resulta evidente teniendo presente la falta de desarrollo en la que quedó sumida esta parcela desde el 26 de abril de 2004, fecha de la aprobación definitiva del PERI-SU-7 (APIDBP-01 del vigente Plan General) en el que estaba incluida. Más de veinte años de abandono de una parcela de casi 6.000 m2 de superficie a consecuencia del bajo índice de edificabilidad sobre parcela neta (0’19 m2t/m2s) para un uso residencial de dos plantas más ático, ha provocado un vacío urbano considerable en relación con el entorno urbanizado y edificado a su alrededor.= Ante este hecho y con independencia del uso que se otorgue a la parcela, una propuesta como la desarrollada en el Estudio de Ordenación, corrige de manera adecuada la imagen urbana actual favoreciendo la recomposición del paisaje urbano que quedó desatendido en la propuesta de ordenación del PERI-SU-7. = La segunda aclaración solicitada corresponde a la prevalencia o no de los criterios para el cálculo de las dotaciones contenidos en la Instrucción de la Gerencia frente a los criterios de la LISTA y su Reglamento. = Efectivamente, tanto la LISTA como RGLISTA establecen que las reservas

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	10/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		



dotacionales derivadas de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano corresponderán al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre. = El Plan General de Sevilla no tiene definidas las zonas de suelo urbano y para tal caso el Reglamento de la LISTA dispone que el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano.= Esta posibilidad en un suelo urbano tan extenso y diferenciado como el de Sevilla resulta complejo y no exento de arbitrariedad. Por este motivo, el Consejo de Gobierno, en sesión celebrada el 8 de enero de 2025, tomó conocimiento de la Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las Actuaciones de Mejora Urbana que se tramiten en el municipio de Sevilla. En ella se ha establecido el criterio para la definición de un nivel dotacional para los sistemas generales de espacios libres y para las dotaciones locales de equipamientos comunitarios básicos y espacios libres.= En definitiva, para facilitar y agilizar la labor de definición de la zona de suelo urbano por cada instrumento de planeamiento, la Instrucción ha simplificado esta tarea considerando una zona teórica de suelo urbano única que pueda ser aplicada de manera inmediata, aportando un mínimo dotacional a cada una de las AMU que se desarrollen mediante el correspondiente estudio de ordenación. Esta medida, por otra parte, iguala las condiciones en todo el suelo urbano del ámbito municipal haciendo desaparecer las desigualdades existentes entre distintas áreas o zonas. Esta cuestión resulta de especial relevancia si se tiene en cuenta que, un suelo urbano tan heterogéneo como el de Sevilla dará lugar a situaciones en que diferentes zonas de suelo con idéntica población generen distinto nivel dotacional, lo que supondría que habría habitantes con diferentes “derechos dotacionales”. Por tal motivo, la Instrucción opta por un valor dotacional mínimo que impida que se generen desequilibrios en diferentes zonas del suelo urbano, lo cual no tiene por qué considerarse como una decisión contraria o prevalente a lo establecido por la LISTA o el RGLISTA.= Por último, en lo que se expone en el tercer punto de solicitud de aclaración referente a la innecesariedad del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica, se hace la siguiente aclaración: = En relación al informe de sostenibilidad económica, en el apartado a) Viabilidad económica de la actuación, del punto 1.4.8 Memoria de gestión y ejecución, se dice que la sociedad promotora ejecutará la completa urbanización del espacio libre, incluyendo alumbrado y riego, saneamiento, etc. y se encargará de su mantenimiento, por lo que no habrá ningún impacto económico para las arcas municipales. Por ello, en el citado apartado se concluye que “no es necesario realizar la memoria de sostenibilidad económica referida en el art. 85.3 del Reglamento”. = Abundando en lo anterior, debe citarse el informe del Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos de esta Gerencia de 3 de diciembre de 2025, en el que se dice que en el Estudio de Ordenación se garantiza la cesión del espacio libre totalmente urbanizado y sin límites que condicionen su uso público. = En cuanto a la Memoria de viabilidad económica, en el Estudio de Ordenación se hace referencia al art. 92 del RGLISTA, en el que se dice que formará parte de la Memoria de gestión y ejecución (de los Estudios de Ordenación) una “memoria de viabilidad económica de la actuación en los términos de equidistribución de beneficios y cargas”. En respuesta a dicho precepto, se calculan en el documento de

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

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	11/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		





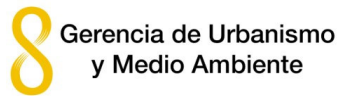
planeamiento las cesiones de suelo para sistemas locales, que se materializan en la cesión de suelo para Espacios Libres urbanizado y con el compromiso de su mantenimiento.= Debe puntualizarse que el Estudio de Ordenación tiene un alcance limitado, siendo su objeto la construcción de un edificio y la ejecución de la zona verde, incluyéndose un extenso apartado explicativo de la solvencia económica del promotor como garantía de la viabilidad económica de la actuación. = Sevilla, en la fecha abajo indicada = EL GERENTE = Fdo.: Fernando Vázquez Marín”. = Conforme a lo acordado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 2 de junio de 2026, el Teniente de Alcalde que suscribe, Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio y Vivienda, en uso de las facultades que se le confieren, por Resolución de la Alcaldía nº 921, de 30 de septiembre de 2024, eleva al Excmo. Ayuntamiento Pleno la presente propuesta para la adopción del siguiente: **ACUERDO: PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Ordenación de Mejora Urbana de parcela "A" de la UE-1 del PERI-SU-7, calle Su Eminencia nº 10, promovido por CENTRO DE MAYORES LA PALMERA, S.L. = **SEGUNDO.-** 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 la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. = **TERCERO.-** 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 7/1985 de 2 de abril, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, previo cumplimiento de lo exigido en el dispositivo que antecede. = 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 Y VIVIENDA = 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 12/2026. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 20 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, sin que se haya emitido la correspondiente certificación para su inscripción en el Registro Autonómico, se considera depositado en el mismo a efectos de su publicación. Asimismo, 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:

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	12/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		





1. NORMAS URBANÍSTICAS
 - 1.1. Condiciones generales
 - 1.2. Condiciones particulares
- PARCELA ST-A
PARCELA ZV

1. NORMATIVAS URBANÍSTICAS

De conformidad con los parámetros básicos de la ordenación detallada, desarrollados en el apartado 1.4.4 de la Memoria de Ordenación, las ordenanzas urbanísticas de aplicación en el ámbito del Estudio de Ordenación son las siguientes:

1.1. Condiciones generales

1.1.1. Cesiones

Sistemas locales

Propuesta de edificabilidad del E.O.: 8.917,24 m²

Edificabilidad existente: 1.100,00 m²

Incremento de edificabilidad lucrativa resultante: 7.817,24 m²

Nivel Dotacional: 0.1095 m²s/m²t

Cesión: 855,99 m²s

Esta cesión se materializará en suelo de dominio público pasando al Patrimonio Municipal del Suelo, localizándose en el lindero Sur del ámbito.

Incremento de aprovechamiento

El estudio de Ordenación prevé, asimismo, el cumplimiento del deber urbanístico exigible en la LISTA siendo este cuantificado en el 10% del exceso de aprovechamiento.

Aprovechamiento parcela

API-DBP-01 (vigente) 1.100,00 m²

API-DBP-01 (modif. sobre el E. Ordenación) **8.917,24 m²**

Como ya se detalló en el art. 1.4.5 c) los valores de repercusión de suelo son:

Vrs Viv. Purifam. 460,79 €/m²

Vrs Viv. Unif/bif. 190,68 €/m²

Con un **coeficiente de homogenización**, resultado del cociente de Vrs Unif. / Vrs Plurif., de **0,4138** y aplicándolo a la edificabilidad existente (1.100 m²), **obtendremos:**

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

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	13/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		



$$Uv \text{ actuales} = 1.100 \times 0,4138 = 455,20$$

Como la propuesta tiene una Uv de 8.917,24, el incremento es de 8.462,04 y el **10% de exceso de aprovechamiento de 846,20**

Esta cesión se monetizará en los términos previstos en dicho art. 1.4.5 c) y en los plazos establecidos por el RGLISTA y con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación de la AMU, en cumplimiento del preceptuado en el art. 3.2.3 de las NNUU del Plan General y del art. 11 del TRLS.

1.1.2. Afecciones

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. En el plano que se adjunta en la documentación gráfica (Planos INFO 7 e INFO 8) se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no se debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

1.5.1.3 Previsiones de ejecución

Las previsiones de ejecución serán las que figuran en el Plan de Etapas del apartado 1.4.7 b)

1.2. Condiciones particulares

PARCELA ST-A

1.2.1. Delimitación

Esta normativa es de aplicación a la parcela "ST-A" delimitada en los planos de ordenación.

1.2.2. Condiciones de Parcelación

El área delimitada constituye una única parcela, siendo esta la unidad mínima parcelaria según establece el apartado 1 del art. 12.12.3 del PGOU.

1.2.3. Alineaciones

La edificación se dispondrá dentro de la envolvente de la edificación definida por la Gerencia Municipal de Urbanismo que figura en el plano "Línea de Máxima Edificación".

1.2.4. Condiciones de posición y forma de los edificios

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	14/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		



En el Estudio de Ordenación se establece una ordenación predeterminada, pudiendo ocuparse la zona incluida dentro del límite máximo de edificación grafiado en planos.

1.2.5. Ocupación sobre rasante

La ocupación máxima sobre rasante será la resultante de separaciones a linderos y línea de máxima edificación definida anteriormente.

1.2.6. Ocupación bajo rasante

Los usos permitidos en el subsuelo **estarán vinculados a los desarrollados sobre rasante**. Bajo rasante podrá ocuparse la superficie delimitada por la línea de máxima edificación con los usos, plantas y condiciones establecidos en el PGOU, garantizando en su caso el tratamiento en planta baja de los espacios ocupados bajo esta y aquellos que no se ocupen bajo rasante.

1.2.7. Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre rasante será de 8,917,24 m²

1.2.8. Separación a linderos

Las edificaciones se dispondrán libremente dentro del área de movimiento de la edificación establecida en el plano ORD-02, línea envolvente de la edificación, manteniendo la distancia de 10 m. allí especificada con el lindero este.

1.2.9. Retranqueos

Se permiten los retranqueos en todas sus plantas.

1.2.10. Alturas

El número máximo de plantas de las edificaciones será de 4 plantas (PB++3)

La altura métrica máxima de la edificación dependerá del número de plantas, fijándose de acuerdo a lo establecido en el apartado 2.2 del art. 12.12.3 del Plan General.

Las alturas máximas serán:

PLANTAS	ALTURA PLANTA	ALTURA TOTAL
PB	4,50 mt	4,50 mt
PB+1	4,50 mt	9,00 mt
PB+2	3,50 mt	12,50 mt
PB+3	3,50 mt	16,00 mt

La altura libre de cada planta se regirá por lo dispuesto en las condiciones generales de edificación del PGOU, al igual que la altura por encima de la máxima permitida en cuanto a construcciones auxiliares e instalaciones.

1.2.11. Patios

Se permiten en todas sus clases según se establecen las Normas del PGOU.

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

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

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	15/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		



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.

Los patios que no computen como superficie libre de parcela, podrán destinarse a cualquier dotación admitida vinculada al uso principal y con la consideración de elemento común a la edificación o uso principal según establezca la normativa sectorial.

1.2.12. Construcciones auxiliares

Fuera de la línea envolvente de la edificación solo se permitirán construcciones auxiliares destinadas a uso colectivo e instalaciones generales con las siguientes limitaciones:

- La altura máxima será de tres (3) metros y la superficie edificada menor de veinticinco (25) metros cuadrados.
- La ocupación máxima será del 0,5 % de la parcela.

1.2.13. Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamientos será la estipulada en el art. 6.6.9 del PGOU vigente, en este caso, una plaza (1) cada 100 m² de superficie útil.

Condiciones particulares de estética.

a. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.

b. Se permiten cuerpos volados y elementos salientes en las condiciones que sobre estos marque el PGOU.

c. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un veinte por ciento (20%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.

d. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

1.2.13.1. Condiciones particulares de uso

a) Uso Principal

El Uso Principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios (ST-A) en todas sus modalidades.

b) Uso compatibles

Se admitirán como usos compatibles los especificados en el apartado 4.2 del art.12.12.2 del PGOU.

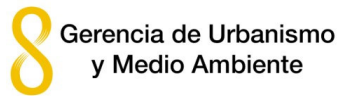
c) Uso bajo rasantes

Se permitirán los siguientes usos:

- Aparcamiento.
- Usos vinculantes a los permitidos sobre rasante en los términos que establece el PGOU en su Título VI. Calificación y Condiciones Generales de los Usos, tanto en lo referente al uso principal como a los compatibles permitidos.

Código Seguro De Verificación	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	16/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		



**PARCELA ZV****1.2.14. Condiciones generales**

Se atenderá a las condiciones particulares de Zonas Verdes (ZV) del PGOU en su artículo 6.6.15, haciendo énfasis a lo referente a la protección de especies arbóreas que refiere el PERI-SU-7.

Las condiciones no contempladas en estas ordenanzas se regirán por lo dispuesto en la Normativa del PGOU.

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	7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/09/2026 19:39:21
Observaciones		Página	17/17
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/7WhS8i4XnUtGI2c8YDv3WQ==		

