

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

Expte: 22/2024 PTO.
LC/PGM

A LA JUNTA DE GOBIERNO

La Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos de la Junta de Andalucía presentó el 25 de junio de 2024 en esta Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, el Avance del Estudio de Ordenación de la Parcela A de la UE-SB-6 "San Bernardo" para su tramitación y posterior aprobación.

Mediante Resolución nº 3606 de 5 de julio de 2024 del Sr. Gerente de Urbanismo se tomó conocimiento del Avance y, siendo preceptivo el trámite de consulta pública conforme a lo establecido en el art. 77 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se ordenó su sometimiento a dicho trámite por plazo de 20 días mediante publicación en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en cumplimiento de lo establecido en los arts. 100 y 101 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.


Durante el trámite anterior se han presentado 2 sugerencias idénticas al documento. Las sugerencias, suscritas por D. Cristóbal Barea González de Eiris y D^a Reyes García Martín-Toral, consideran que sólo las opciones uno y tres son aceptables para los vecinos. Manifiestan que se rompe la armonía del entorno, conjunto histórico-arquitectónico, superan las alturas circundantes, se compromete el paisaje urbano y la calidad de vida de los vecinos y exige el retranqueo del nuevo edificio en la calle Felipe Hauser.

El Estudio de Ordenación que se somete a aprobación inicial en su apartado MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA recoge estas sugerencias y se da respuesta a lo manifestado en ellas.

Debe hacerse constar que el documento contiene una serie de erratas y deficiencias en dicho apartado MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, relativos al trámite de información pública, que será de veinte días hábiles y no de 30 como indica el documento (art. 78.1 LISTA) la publicación en un periódico de difusión provincial no tiene respaldo legal y la publicación de practicará en el Boletín Oficial de la Provincia en lugar de en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, exigencia ésta exclusiva para los instrumentos de ordenación urbanística con evaluación ambiental estratégica ordinaria (art. 104 REGLISTA). Asimismo será preceptiva la publicación en el portal de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.


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

Código Seguro De Verificación	WOWqWNWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqWNWS07LbYkanJA1eFw==		



**Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA**

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	1/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		



Con fecha 3 de septiembre de 2024 se solicitó inicio de la evaluación ambiental estratégica. El 15 de enero de 2025, la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente a través del Servicio de Protección Ambiental emitió Informe Ambiental Estratégico en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégico Simplificada, informe donde se concluye que el documento no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el referido informe, así como las incluidas en el borrador del plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores. Sin embargo, este Informe Ambiental Estratégico no evalúa los riesgos del Estudio de Ordenación que nos ocupa puesto que según se indica en el propio informe la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica se hizo el 3 de mayo de 2024, y así se le hizo constar a la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, que al parecer solicitó directamente, sin que mediara esta Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, el inicio de la evaluación ambiental estratégica, remitiéndoles un documento de Avance distinto del sometido a trámite de consultas previas.


Finalmente, el 17 de marzo de 2025 la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente emite Resolución por la que se propone corregir errores detectados en el Informe Ambiental Estratégico de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Sevilla relativo a la actuación de transformación urbanística en la parcela A de la UE-SB-6 “San Bernardo” modificando el apartado 4 del apartado A. Identificación de Elementos Ambientales del punto 4.2.1 Identificación de elementos ambientales y valoración de impactos, quedando como se refleja en el Anexo que adjuntan.

Las sugerencia, suscrita por D. Cristóbal Barea González de Eiris, se volvió presentar el 15 de abril de 2025, poniendo de manifiesto que nadie le ha informado de la Resolución de la Consejería de 17 de marzo que corrige la anterior; indica que la Resolución de la Delegación Territorial no es una corrección de errores sino una nueva, que se ha emitido fuera de plazo, que se contradicen la resolución inicial y la corrección posterior, que carece de motivación y que las construcciones pretendidas perjudican gravemente los intereses del vecindario, superan las alturas circundantes y no se integran con el conjunto arquitectónico existente.

El 2 de abril de 2025, la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos presenta Estudio de Ordenación de la parcela A de la UE-SB-6 “San Bernardo” que se remite a los Servicios de Gestión Urbanística y Convenios, y Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones para su informe. A la vista del documento el Servicio de Planeamiento solicitó a los promotores la introducción de correcciones, a cuyo efecto presentaron un nuevo Estudio de Ordenación el pasado 22 de diciembre de 2025 que es el que se somete ahora a aprobación inicial.


El Estudio de Ordenación tiene como ámbito la parcela ubicada en el Distrito San Bernardo, con referencia catastral 5816901TG3451N0001BM y una superficie de 7.065 m². Se localiza anexa a la antigua Estación de Cádiz, con fachadas a la Avda. de Málaga y calles Juan de Mata Carriazo y Felipe Hauser.

Código Seguro De Verificación	WOWqwnWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	2/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwnWS07LbYkanJA1eFw==		



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	2/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		



El objetivo es el cambio de uso de una parcela calificada de Sistema General de Equipamiento SG-S-EA a Residencial en edificación en Manzana.

La propuesta del documento que ahora se analiza difiere ligeramente del Avance aprobado al reducir el número de viviendas y la edificabilidad lucrativa. Otra diferencia es la propuesta para compensar los deberes derivados de la actuación, en este caso se cederían espacios libres y equipamiento público en metros construidos. Se propone monetizar el resto de las compensaciones.

El resultado del cuadro comparativo de la Memoria entre la ordenación existente y la propuesta es el siguiente:

	PGOU 2006	E.O.	Incremento
CALIFICACIÓN	SISTEMA GENERAL S-EA (SG)	RESIDENCIAL (M) ESPACIO LIBRE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.165 m ² s 900 m ² s 1.750 m ² t
EDIFICABILIDAD	33.912 m ² t	R= 23.218 m ² t E= 1.750 m ² t	- 8.944 m ² t
Nº VIVIENDAS	0	190	190
APROVECHAMIENTO	0	23.218 Uas	23.218 Uas

El documento ha sido remitido a los Servicios de Gestión Urbanística y Convenios, y Patrimonio Municipal del Suelo y Concesiones con fecha 29 de diciembre de 2025 sin que hasta el día de la fecha haya sido informado por dichos Servicios.


El 7 de enero de 2026, el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico emitió informe donde se pone de manifiesto lo siguiente:

“El art. 69 LISTA define como Estudio de Ordenación aquellos que tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de las actuaciones de mejora urbana en suelo urbano.


Estas, a su vez, quedan definidas en el art. 27. De este modo, una actuación de mejora urbana (en adelante ATU) es aquella que, en suelo urbano, tiene por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

El objeto del documento es el cambio de uso de Sistema General de Equipamiento Administrativo SG S-EA a Residencial, por lo que se considera que nos encontramos ante una

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

Código Seguro De Verificación	WOWqWNSo7LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49	
Observaciones		Página	3/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqWNSo7LbYkanJA1eFw==			

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
 EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40	
Observaciones		Página	3/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==			

ATU y que el Estudio de Ordenación es el instrumento adecuado para desarrollar esta actuación.

Se realizan las siguientes observaciones a la propuesta presentada:

5.1 Desafectación de un Sistema General.

El Estudio de Ordenación se desarrolla sobre una parcela actualmente calificada por el Plan General como Servicios de Interés Público y Social, Administrativo, Sistema General Administrativo: S-EA (SG).

La primera cuestión que debe plantearse es si la sustitución de un Sistema General es una actuación de mejora urbana y puede realizarse mediante un Estudio de Ordenación, o si supone una innovación del Plan General, debiendo entonces tramitarse la correspondiente Modificación Puntual del mismo.

Debido a un cambio de criterios y necesidades, la Dirección General de Patrimonio, propietaria del suelo, se acoge a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas para desafectar el suelo de su uso público y proponer a la administración local una nueva calificación coherente con la política urbanística municipal, con el tamaño y situación de los inmuebles y con cualesquiera otras circunstancias relevantes que puedan concurrir sobre los mismos. La propuesta del promotor es implantar un uso residencial.

Por otro lado, el documento no plantea en ningún momento la compensación de este suelo de equipamiento, es de suponer porque, como equipamiento comunitario de gestión, la legislación urbanística vigente no obliga a su compensación en una localización alternativa (art. 119. RGLISTA).

Ahora bien, los Sistemas Generales forman parte del modelo general de ordenación y se definen en el Plan General como ordenación estructural (o.e.04). Por su importancia en la ordenación urbanística, los terrenos destinados a sistemas generales conllevan un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación (Art. 6.7.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU). Igualmente, el artículo 6.6.6 de dichas Normas, que regula la sustitución entre sí de los distintos usos de Equipamientos y Servicios Públicos, especifica que las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos calificadas de Sistemas Generales no podrán ser sustituidas, incidiendo de este modo en su relevancia.

En la misma línea, el artículo 63 de la LISTA, incluye en el modelo general de ordenación del municipio (Plan General de Ordenación Municipal): “c) El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente”.

Podría entenderse, por tanto, que la supresión de un Sistema General precisa de una modificación de planeamiento para ello.

A pesar de las inseguridades jurídicas planteadas, el documento no justifica por qué no se proponen otros suelos para compensar la desaparición de este Sistema General, ni por qué la supresión de un elemento estructural no requiere una innovación de Plan General.

Estas cuestiones deberán quedar resueltas antes de la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación y, a tal efecto, el Sr. Secretario de la GUMA deberá pronunciarse en el informe jurídico correspondiente.

5.2 Justificación de la mejora urbana

Código Seguro De Verificación	WOWqwnWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	4/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwnWS07LbYkanJA1eFw==		



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	4/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		



Sin perjuicio de clarificar qué figura de planeamiento es la idónea para llevar a término esta actuación, el Estudio de Ordenación, en cuanto instrumento urbanístico que desarrolla una actuación de mejora urbana, deberá contener argumentos que la justifiquen y motiven la mejora de la ciudad existente.

La Memoria del documento justifica el cambio a residencial como el más adecuado tras la desafectación y supresión del equipamiento público por ser el uso existente antes de que el Plan General del 2006 le otorgara la calificación de Sistema General.

En efecto, previa a la aprobación definitiva del Plan General, la calificación y geometría de la parcela respondía a la ordenación pormenorizada del Estudio de Detalle de la UA-SB-6 “Estación de San Bernardo” (aprobación definitiva de 27 junio de 1996), donde la “unidad edificatoria A”, correspondiente con la parcela que nos ocupa, se calificaba de Residencial en Manzana con 6 plantas de altura, 21.289,50 m² y capacidad máxima de 150 viviendas.

Por todo ello, parece pues justificado que, una vez eliminada la calificación del planeamiento general, la opción más conveniente es que la parcela recupere aquella ordenación que le otorgó el planeamiento en base al cual se desarrolló el sector del que formaba parte.

No obstante, el Estudio de Ordenación no justifica suficientemente el aumento de la edificabilidad ni de viviendas que le correspondían a la parcela en el ED de la UA-SB-6, debiendo quedar todo ello aclarado previamente a la aprobación definitiva.

5.3 Justificación de la ordenación propuesta.

En líneas generales, la ordenación propuesta se asemeja en cuanto a volumetría, alineaciones y rasantes, y edificabilidad, a las establecidas en el Plan General. El documento realiza un estudio volumétrico y aporta infografía en 3D, así como bocetos de alzados y secciones

Se mantienen las alineaciones exteriores de la parcela urbanística del Plan General con ligeras adaptaciones; por ejemplo, la correspondiente a la avenida de Cádiz, que se retranquea salvando la boca del metro al objeto de evitar complicaciones constructivas y de seguridad en el proceso edificatorio, y el retranqueo realizado para continuar la alineación de edificaciones de la calle Diego de Riaño. Excepto dichas particularidades, la parcela conserva su tamaño y disposición.

Con respecto a las alturas, presenta PB+4+ático, por debajo de la anterior máxima permitida, en las fachadas a calle Felipe Hauser y avenida de Málaga, que cuentan con PB+5, mientras que en la fachada de avenida de Cádiz mantiene la altura de seis plantas (PB+5). La propuesta solo supera las seis plantas en la fachada a calle Juan de Mata Carriazo (PB+7), donde el ancho de la misma, de unos 35 m, permite esta elevación en altura.

5.4 Parámetros de compensación

En el apartado 5.6 del Estudio de Ordenación se detalla la Justificación de los deberes urbanísticos. El artículo 82 del RGLISTA regula las reservas y estándares dotacionales con el que la ordenación urbanística debe dotar a la ciudad. A este respecto, hay que señalar:

a) Cálculo de las reservas de dotaciones.

El apartado segundo del citado artículo señala que los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas.

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

Código Seguro De Verificación	WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	5/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==		



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	5/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		



En base al incremento de población de la actuación de 456 habitantes (190 viviendas x 2,4 hab/viv), y a la cuantificación de los estándares de dotaciones de la Instrucción 55/2024 de la GUMA, las cesiones serían las siguientes:

Sistema General de espacios libres y zonas verdes:

$$7,2101 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab} \times 456 \text{ hab} = 3.287,80 \text{ m}^2\text{s}$$

Sistema Local de equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes:

$$4,5623 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab} \times 456 \text{ hab} = 2.080,40 \text{ m}^2\text{s}$$

El Estudio de Ordenación calcula el estándar acumulado por ambos coeficientes con una cifra total de 11,7724 m²s/hab, resultando una superficie total de suelo dotacional de 5.368, 20 m²s.

b) Compensación de las reservas de dotaciones.

El Estudio de Ordenación propone ceder 900 m² de suelo espacios libres locales y un equipamiento construido de 1.750 m²t con destino, según el texto, a dotación local, dando por satisfecho el promotor sus deberes con estas cesiones.

A este respecto hay que señalar:

- El apartado 2º del art. 82 indica que las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida, aunque el documento no indica nada al respecto.

- El Estudio de Ordenación consta de Memoria de Viabilidad económica y Anexo IV, donde analiza la viabilidad de la actuación y la justificación de la relación m²s/m²t con el que se valora el complejo inmobiliario de equipamiento construido a ceder de 1.750 m²t.

El Servicio competente deberá informar acerca de la justificación y validez de esta propuesta.

c). Porcentaje de participación en las plusvalías.

La actuación genera un incremento de aprovechamiento de 23.218 Uas, por lo que el porcentaje correspondiente a la Administración es de 2.321 Uas, que el promotor propone abonar en metálico (apartado 5.7) e incluye el Anexo IV donde valora dicha compensación económica.

Las Normas Urbanísticas de este Estudio de Ordenación establecen que la parcela mínima será la resultante del propio instrumento, lo que impide las segregaciones que posibilitarían la entrega de suelo libre de cargas correspondiente al incremento del aprovechamiento como establece el artículo 28 de LISTA.

Es cierto que el deber de entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libre de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento podría sustituirse por su valor en metálico o por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada. En todo caso, esta sustitución debe ser motivada y requerirá informe de los servicios municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca (art. 49 RGLISTA).

5.5 Otras observaciones

a) Las sugerencias recibidas en el periodo de Consultas públicas, han sido analizadas en la Memoria, aclarando que las alturas se acomodan a las edificaciones del entorno y que la elección del uso residencial responde al que es el uso que tenía en el anterior planeamiento

b) En anteriores informes, desde este Servicio y desde el Servicio de Patrimonio Municipal de Suelo, se señalaba la falta de Estudio Económico que cumpliera con las

Código Seguro De Verificación	WOWqwnWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwnWS07LbYkanJA1eFw==		



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	6/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		



funciones atribuidas por LISTA y RGLISTA, además de la legislación básica estatal. El documento que ahora se estudia contiene dichos apartados, aunque el Servicio de Patrimonio deberá manifestarse si los requerimientos de su informe de 1 de octubre han sido incorporados.

No obstante, independientemente del juicio valorativo del Servicio competente, se observan discrepancias en los cálculos puesto que, en ocasiones, la edificabilidad residencial es de 23.200 m² y en otras es de 23.218. También se hace referencia a 200 viviendas en lugar de las 190 establecidas.

c) El artículo 12.3.9 de las Normas Urbanísticas del Estudio de Ordenación señala la posibilidad de introducir la categoría de residencial en vivienda protegida con el siguiente tenor literal:

En el supuesto de destinar el uso residencial a vivienda protegida el número máximo de viviendas protegidas, podrá incrementarse un 14%, (manteniendo la proporcionalidad en cuanto a densidad que establece este artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla).

Antes de la aprobación definitiva deberá justificarse la cifra del porcentaje, 14%; y aclararse si la intención del promotor es destinar la totalidad de las viviendas a vivienda protegida con un incremento del 14%, (en cuyo caso podría ser de aplicación el Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda), o si sólo se pretende que el 14 % del total, esto es, unas 26 viviendas, tengan la calificación de protegidas. Este último caso obligaría a revisar las condiciones de parcelación impuestas por el propio Estudio de Ordenación.

d) Con respecto a la cartografía que acompaña el documento, hay que indicar:

- En aplicación de la legislación sectorial, el planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, no en un anexo. No obstante, se estará a lo que dicte el órgano competente.

- Del mismo modo, la información acerca de las afecciones sectoriales se considera escasa, aunque serán los organismos competentes los que se pronuncien.

e) Este Estudio de Ordenación debe ser informado por la Dirección General de Aviación Civil de conformidad con lo establecido en la Disposición Final primera del Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo; la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en cumplimiento de lo establecido en el art. 52 y siguientes del R.D. 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico; el Servicio Provincial de Costas de Sevilla, de conformidad con lo establecido en el art. 32.1.2ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 117 de la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas; y, por último, a la Dirección General de Telecomunicaciones, en aplicación de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones”.

A la vista del informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico anteriormente transcrito, el Sr. Secretario de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, con fecha 27 de enero de 2026 ha emitido el siguiente informe:

“A requerimiento del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente de Sevilla (GUMA) y en cumplimiento de lo establecido en el

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

Código Seguro De Verificación	WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==		



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	7/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		



artículo 3.3 del Real Decreto 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, tengo el honor de emitir el siguiente **INFORME**: = **I. Antecedentes**. = 1. Se requiere de esta Secretaría de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente la emisión de un informe jurídico, en el ámbito del expediente de referencia, en relación con la posibilidad de que un Estudio de Ordenación (EDO) pueda modificar las determinaciones actuales del PGOU de Sevilla y, en este caso, suprimir un sistema general (sistema general administrativo S-EA SG).= 2. En adición a lo anterior, se solicita la posición jurídica de la Secretaría de la GUMA sobre la necesidad de que este sistema general, una vez eliminado de su actual localización en el planeamiento vigente, deba ser sustituido por otro similar en un emplazamiento alternativo, compensando de este modo la disminución realizada en el cómputo de este tipo de elementos estructurales del sistema dotacional público actualmente existentes.= 3. En concreto, en el Informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, de fecha 07.01.2026, elaborado ante el documento propuesto para su aprobación inicial, se indica expresamente sobre la cuestión planteada: = «5.1 Desafectación de un Sistema General. El Estudio de Ordenación se desarrolla sobre una parcela actualmente calificada por el Plan General como Servicios de Interés Público y Social, Administrativo, Sistema General Administrativo: S-EA (SG).= La primera cuestión que debe plantearse es si la sustitución de un Sistema General es una actuación de mejora urbana y puede realizarse mediante un Estudio de Ordenación, o si supone una innovación del Plan General, debiendo entonces tramitarse la correspondiente Modificación Puntual del mismo.= Debido a un cambio de criterios y necesidades, la Dirección General de Patrimonio, propietaria del suelo, se acoge a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas para desafectar el suelo de su uso público y proponer a la administración local una nueva calificación coherente con la política urbanística municipal, con el tamaño y situación de los inmuebles y con cualesquiera otras circunstancias relevantes que puedan concurrir sobre los mismos. La propuesta de promotor es implantar un uso residencial. = Por otro lado, el documento no plantea en ningún momento la compensación de este suelo de equipamiento, es de suponer porque, como equipamiento comunitario de gestión, la legislación urbanística vigente no obliga a su compensación en una localización alternativa (art. 119. RGLISTA). = Ahora bien, los Sistemas Generales forman parte del modelo general de ordenación y se definen en el Plan General como ordenación estructural (o.e.04). Por su importancia en la ordenación urbanística, los terrenos destinados a sistemas generales conllevan un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación (Art. 6.7.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU).= Igualmente, el artículo 6.6.6 de dichas Normas, que regula la sustitución entre sí de los distintos usos de Equipamientos y Servicios Públicos, especifica que las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos calificados de Sistemas Generales no podrán ser sustituidas, incidiendo de este modo en su relevancia. = En la misma línea, el artículo 63 de la LISTA, incluye en el modelo general de ordenación del municipio (Plan General de Ordenación Municipal): “c) El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente”. = Podría entenderse, por tanto, que la supresión de un Sistema General precisa de una modificación de planeamiento para ello. = A pesar de las inseguridades jurídicas planteadas, el documento no justifica por qué no se proponen otros

Código Seguro De Verificación	WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==		



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	8/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		



suelos para compensar la desaparición de este Sistema General, ni por qué la supresión de un elemento estructural no requiere una innovación de Plan General. = Estas cuestiones deberán quedar resueltas antes de la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación y, a tal efecto, el Sr. Secretario de la GUMA deberá pronunciarse en el informe jurídico correspondiente». = **II. Normativa aplicable.** = En este asunto debemos atender fundamentalmente a la siguiente normativa: = • Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL). = • Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA). = • Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP). = • Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP). = • Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU). = • Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). = • 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 (RGLISTA). = **III. Consideraciones jurídicas sobre la figura del EDO.** = 1. Según determina el artículo 69 LISTA, los EDO tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea, disponiendo que sus determinaciones específicas se establecerán reglamentariamente. En cualquier caso, deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana. = 2. En desarrollo de este precepto legal, el artículo 92 RGLISTA hace referencia a esta figura, añadiendo a la definición anterior la alusión específica a que contendrán las determinaciones de ordenación detallada a las que hace referencia el artículo 90.2 de la misma norma reglamentaria. En concreto, por remisión al artículo 78 RGLISTA, este tipo de documentos podrá contener las determinaciones relativas a los siguientes aspectos de la ordenación detallada, sin que puedan contradecir las establecidas por los Planes Generales de Ordenación Municipal: = «b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma.» = c) La definición completa de la malla urbana, que comprende: = 1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección. = 2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se Implantarán = 3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos. = 4º La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado. = 5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por

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

Código Seguro De Verificación	WOWqWNSo7LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqWNSo7LbYkanJA1eFw==		




Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	9/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		




remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.= d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas. Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes. = Tales preceptos deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras. = f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios.= g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: = 1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.= 2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.= h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes ,infraestructuras y servicios técnicos y análogos.= j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá: = 1º El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada.= 2º La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización.= 3º La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas». = 3. De conformidad con lo expuesto, se puede afirmar que la figura del EDO puede determinar la localización y emplazamiento de los equipamientos comunitarios, incluidos los sistemas generales, pero en todo caso conforme a las determinaciones del instrumento de planificación general vigente, debido a que su ámbito de actuación se limita a los elementos que configuran la ordenación urbanística detallada, tal y como se describen en el artículo 78 RGLISTA al que se ha hecho referencia. = 4. En este sentido, según afirma el artículo 63.1.b) LISTA, el Plan General de Ordenación Municipal, instrumento que tiene por objeto de establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, debe incluir el esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente.= 5. Por lo expuesto, en principio se deben compartir las reservas que se incluyen en el Informe de 7 de enero de 2026 emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la GUMA, debido a que la propuesta de documento para aprobación inicial del EDO que ha presentado el promotor de la actuación (en este caso la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos

Código Seguro De Verificación	WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	10/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==		



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA


Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	10/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		



Europeos de la Junta de Andalucía), plantea la supresión de una dotación calificada por el planeamiento general vigente en el término municipal de Sevilla como un sistema general, por lo que se podría estar asumiendo una atribución excesiva para un documento de esta naturaleza, al incluir una actuación que, al menos en su consideración literal, requeriría una modificación del PGOU.= **IV. Incidencia de la regulación transitoria incluida en la actual normativa urbanística andaluza.**= 1. No obstante lo anterior, debido a que el vigente PGOU de Sevilla es anterior a la actual regulación urbanística andaluza, debemos analizar si la cuestión planteada se puede ver afectada por la aplicación de la normativa transitoria incluida en la misma, partiendo de la consideración general que se incluye en la disposición transitoria segunda de la LISTA, por la que se afirma expresamente que los instrumentos anteriores a dicha ley andaluza conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución, o sean sustituidos por algunos de los instrumentos de ordenación previstos en la nueva regulación.= 2. En concreto, sobre esta cuestión debemos hacer referencia a la regulación contenida en la disposición transitoria tercera del RGLISTA, relativa a las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes, cuyo punto primero dispone literalmente en su redacción actual, en relación con el suelo urbano consolidado: = «1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes: = a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV. = b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82, con las siguientes particularidades: = Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.= Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.= A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82».= 3. Asumiendo una interpretación extensiva de este precepto, se podría afirmar que la habilitación que incluye para modificar el planeamiento general, no establece o incorpora ningún límite o restricción, por lo que, debido a su formulación general, podría englobar el cambio de la calificación del suelo incluido en una actuación de transformación urbanística, incluso cuando dicha calificación haya sido definida como sistema general por el planeamiento general vigente. = 4. Sin embargo, esta posición también debe ser acogida con las debidas reservas, dado que lo que expresamente habilita esta regulación transitoria es a no tramitar una propuesta de delimitación previa para realizar una actuación de transformación urbanística que comporte una modificación del planeamiento, sin que con ello pueda entenderse, al


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

Código Seguro De Verificación	WOWqwnWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwnWS07LbYkanJA1eFw==		




Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
 EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	11/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		




menos de forma inequívoca, que con un instrumento de ordenación detallada pueda alterarse cualquier determinación de la planificación vigente. = 5. Pero, incluso asumiendo una posición expansiva en la interpretación de esta habilitación normativa, su inclusión en una regulación de naturaleza reglamentaria puede suponer un exceso con respecto a lo dispuesto en la ley a la que desarrolla, debido a que, como se ha expuesto anteriormente, la definición de los sistemas generales es una cuestión reservada a la ordenación estructural y, como tal, salvo que la propia ley lo excepcione es una materia que debe quedar reservada a los instrumentos que puedan incluir este tipo de regulación o modificar sus determinaciones.= 6. En este sentido, se puede alegar a este razonamiento que la circunstancia de que el actual PGOU de Sevilla, que data del año 2006, no se encuentre adaptado a las previsiones de la actual normativa urbanística andaluza, conlleva que la definición de los sistemas generales no haya sido realizada bajo la diferenciación de ámbitos de ordenación, estructural y detallada, que dispone la actual regulación autonómica sobre la materia, por lo que un elemento dotacional de estas características (calificado como de uso administrativo y no derivado de un estándar legal que haya de mantener su nivel e intensidad en todo proceso de planificación), puede ser categorizado como un elemento no estructural y, como tal, susceptible de ser suprimido por el EDO proyectado.= 7. Esta interpretación, aunque ciertamente pueda tener un consistente fundamento material, a nivel formal puede ser también cuestionada, debido a que la falta de adaptación del planeamiento general de Sevilla no puede ser un elemento que se tome en consideración de forma singular en cada procedimiento de esta naturaleza que se tramite, sino que debe ser una cuestión sometida a un análisis general y a una interpretación integral. En concreto, la calificación de sistema general que se le atribuye a esta dotación pública solo podría ser objeto de una distinción como la que se propone, previa aprobación de un criterio general por el que se diferencien los conceptos por los que, en ausencia de una verdadera adaptación del planeamiento vigente a los parámetros de la actual regulación urbanística, se pueda definir con plena seguridad jurídica los sistemas que, aunque formalmente sean calificados como generales, no ostenten una consideración estructural que obligaría a que se incluyeran en el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) una vez que se aborde la necesaria adaptación de los instrumentos de planificación urbanística de Sevilla a la regulación vigente.= 8. Por lo tanto, la cuestión a dilucidar se centra en determinar si, ante la ausencia de una adaptación plena del planeamiento general de Sevilla a la actual regulación urbanística, resulta viable la aprobación de un instrumento de ordenación detallada que, entre sus determinaciones, pueda eliminar una dotación que la ordenación general vigente determina como un sistema general, aplicando para ello una habilitación contenida en una norma reglamentaria que, al menos aparentemente, amplía en este sentido su ámbito de actuación. Para ello, como se ha apuntado anteriormente, sería preciso que se estableciera de forma indubitada esta posibilidad, introduciendo un criterio interpretativo totalmente claro y fundamentado, con el objeto de evitar que la actuación de los servicios técnicos municipales pueda ser discutida o cuestionada. = 9. Con esta finalidad, lo más adecuado sería que desde la Administración autonómica se apruebe una instrucción afirmando este criterio y, en su caso, los elementos determinantes para poder definir en qué situaciones esta posibilidad es jurídicamente viable, lo que garantizaría un tratamiento uniforme de esta cuestión en toda Andalucía.= En defecto de esta medida genérica, en el procedimiento actual, cuanto menos se deberá garantizar que en la tramitación del EDO actual se alcanza un consenso uniforme sobre esta cuestión, estimando para ello fundamental el posicionamiento de la Consejería competente en el informe a emitir en la tramitación del documento propuesto, en aplicación

Código Seguro De Verificación	WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49	
Observaciones		Página	12/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==			

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA


Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	12/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		



de lo dispuesto en los artículos 75 y 78 de la LISTA y sus concordantes del RGLISTA.= V. **Exigencia de compensación de la superficie de sistema general eliminada en la propuesta actual.**= 1. La segunda cuestión sobre la que se solicita informe es la necesidad de incluir las medidas de compensación adecuadas para suplir la superficie de dotación pública eliminada en la propuesta actual de EDO, al suprimir el sistema general administrativo contemplado en el PGOU vigente, siendo sustituido por un uso residencial. = 2. En principio, la regla general es que toda dotación pública que se vea suprimida debe ser objeto de una adecuada compensación, debido a que su inclusión en el ordenamiento vigente, sobre todo cuando nos referimos a sistemas generales, viene determinada bien por exigencias legales o, en otro caso, por las demandas sociales apreciadas en el proceso de planificación. = 3. Esta cuestión es objeto de tratamiento específico en el actual artículo 119.c) RGLISTA, en el que se dispone que las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística que impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o que supongan el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad, deberán prever su compensación en una localización alternativa en el municipio en la que estos suelos sean necesarios para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia, en el marco de los criterios de ordenación establecidos en los artículos 80 y 81 de la propia norma reglamentaria.= 4. De acuerdo con esta consideración de la normativa vigente, en principio una dotación pública que sea calificada como un sistema general, debido a su determinación como estructural dentro del planeamiento vigente, debería ser en todo caso objeto de la correspondiente compensación, al estar incluida dentro del sistema de dotaciones que el planeamiento determina precisos para la correcta ordenación urbana, conforme a los criterios anteriores.= 5. No obstante, el Anexo que se incluye en el RGLISTA al objeto de establecer las definiciones generales de los conceptos urbanísticos incluidos en la actual regulación andaluza, establece en su punto 16 la definición del uso pormenorizado, como aquél que el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos. En concreto, para el uso dotacional, tanto público como privado, hace alusión a los denominados equipamientos comunitarios, constituidos por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).= 6. Si esta diferenciación fuera aplicable al procedimiento actual de aprobación del EDO, se podría afirmar que, debido a que la dotación actual existente en el UE-SB-06 – San Bernardo del PGOU de Sevilla, es un equipamiento administrativo, se podría considerar como de gestión y, por lo tanto, no requerir su compensación al estar excluido este equipamiento de los básicos a los que se refiere expresamente el citado artículo 119.c) RGLISTA. = 7. Sin embargo, sobre esta cuestión debemos realizar las mismas observaciones que sobre la analizada en el punto anterior, debido a que los parámetros conforme a los que se realiza esta distinción entre equipamientos comunitarios básicos y de gestión, se plantean en un escenario de un instrumento de planeamiento plenamente adaptado a los términos y criterios de la actual normativa urbanística, lo que no sucede en el caso de Sevilla. = 8. Por lo tanto, la posibilidad de que un sistema general definido de esta forma por el planeamiento general vigente, pueda ser definido directamente como un mero equipamiento de gestión y, por lo tanto, pueda ser


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

Código Seguro De Verificación	WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==		



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA


Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	13/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		



suprimido por un instrumento de ordenación de desarrollo sin plantear su correspondiente compensación, es una cuestión que solo se puede plantear desde la adopción de un criterio interpretativo general e incuestionado, debido a que en ausencia de algún tipo de referencia expresa en este sentido, su aplicación se realizaría sin una mínima garantía de seguridad jurídica en la actuación municipal.= 9. Conforme a lo expuesto, debemos reiterar las conclusiones emitidas en el punto octavo del epígrafe anterior y, de este modo, aunque en la realidad material se pueda compartir la interpretación por la que este sistema general no debe ser calificado como un equipamiento básico, su consideración estructural en los parámetros del plan vigente en Sevilla, requiere que la aprobación de una propuesta como la planteada en el EDO en tramitación sea refrendada por una instrucción que acepte de forma indubitada esta interpretación o, cuanto menos, que en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación actual la Administración autonómica avale, sin reserva u observación alguna, esta supresión de un equipamiento que en su denominación literal mantiene la calificación de sistema general.= **VI. Conclusiones.** = Por todo lo expuesto, sobre la cuestión planteada se formulan las siguientes conclusiones: = 1. La posibilidad de que un EDO pueda incluir entre sus determinaciones la supresión de un sistema general como se plantea en la propuesta actual, requiere asumir una interpretación que, aunque pueda estar fundamentada desde un punto de vista material, a nivel formal conlleva un proceso de adaptación del planeamiento general vigente en Sevilla a la normativa actual que no ha sido realizado de forma efectiva, por lo que no se puede afrontar con una plena seguridad jurídica. = 2. En concreto, la aplicación al supuesto planteado del punto primero de la disposición transitoria tercera del RGLISTA, debe ser asumida con reservas, debido a que se proyecta la aprobación de un instrumento de ordenación detallada que incluye la alteración de elementos que en el PGOU vigente se consideran como estructurales, en su condición de sistemas generales. = 3. Por consiguiente, la aprobación del EDO conforme a la propuesta presentada requiere que se garantice la plena seguridad jurídica en su previa tramitación, para lo que se exige que la Consejería competente avale de forma indubitada y sin reservas la propuesta conforme se plantea en el documento sometido a aprobación inicial. = 4. La plena seguridad jurídica en la tramitación del procedimiento, tal y como se plantea en la propuesta actual, requeriría que se emitiera una instrucción autonómica en la que se avale la aplicación de la regulación transitoria a supuestos de esta naturaleza o, cuanto menos, que en el informe a emitir por la Consejería competente en la tramitación del expediente se contenga la afirmación expresa de su viabilidad jurídica. = 5. De acuerdo con lo expuesto y solo conforme a esta expresa exigencia legal, se puede estimar viable la elevación al órgano competente la propuesta de aprobación inicial del EDO presentado por el promotor.= Lo que se informa sobre el asunto planteado, con el alcance y efectos que establece el artículo 3.3 del Real Decreto 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, advirtiendo que la opinión jurídica recogida en el presente informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho y no sule, en caso alguno, al resto de trámites o informes que preceptivamente deban ser incorporados al expediente administrativo para la válida adopción del acuerdo que proceda sobre la cuestión planteada”.


El Sr. Gerente de Urbanismo a la vista de cuanto antecede ha ordenado la continuación de los trámites para la aprobación inicial del Estudio de Ordenación por la Junta de Gobierno Local, órgano competente para ello conforme a lo establecido en el art. 127 de la Ley 7/85 de

Código Seguro De Verificación	WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwNWS07LbYkanJA1eFw==		



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	14/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		



2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local en relación con el art. 75 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 78 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre y art. 102 de su Reglamento General, el documento se someterá a información pública por plazo de 20 días, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente. El anuncio tendrá el contenido establecido en el art. 8 del Reglamento.

De acuerdo con lo previsto en el art. 112 en relación con el art. 104.4.c) del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, durante el trámite de información pública se dará audiencia a los propietarios conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales.

Según lo establecido en el art. 75.2.b) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, no resulta preceptivo solicitar informe a la Consejería con competencias en materia de ordenación de territorio y urbanismo.

Con carácter previo a la aprobación inicial, y en cumplimiento de la legislación sectorial de la Administración Estatal se ha solicitado informes a la Dirección General de Aviación Civil, a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, a la Dirección General de la Costa y el Mar y a la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 3.4 del R.D. 128/2018, de 16 de marzo, consta en el expediente informe jurídico con la conformidad del Sr. Secretario.

Por todo ello, el Teniente de Alcalde que suscribe, capitular Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio y Vivienda, en uso de las facultades conferidas mediante Resolución de Alcaldía nº 921, de 30 de septiembre de 2024, viene en proponer el siguiente


ACUERDO:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Ordenación de la Parcela A de la UE-SB-6 "San Bernardo", promovido por la DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO. de la CONSEJERIA DE ECONOMIA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS.

SEGUNDO.- Someter el documento a información pública por plazo de 20 días, en cumplimiento de lo establecido en el art. 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y art. 104 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento General. El anuncio será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.


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

Código Seguro De Verificación	WOWqwnWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwnWS07LbYkanJA1eFw==		



Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40
Observaciones		Página	15/16
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==		



TERCERO.- El gasto derivado de la publicación aludida en el acuerdo anterior habrá de ser costeado por el promotor del documento, según lo dispuesto en el art. 189.1.c). 2º del Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre y con arreglo al artículo 11 de la Ley 5/2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de las Provincias.


CUARTO.- Condicionar la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación a la aportación de la documentación exigida por el Servicio de Sostenibilidad e Innovación Urbana a que hace referencia el informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico en su informe de 7 de enero de 2026, fundamentalmente en lo relativo a la densidad de vivienda y su destino a tipología de protección pública.

QUINTO.- Condicionar la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación a los informes de los Servicios técnicos municipales y sectoriales solicitados con anterioridad a la aprobación inicial pendientes de emitir.


SEXTO.- Con objeto de obtener un pronunciamiento sobre la viabilidad jurídica del Estudio de Ordenación de la parcela A de la UE-SB-6 San Bernardo y de conformidad con lo establecido en el art. 75.2.b) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, solicitar informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

No obstante, esa Junta de Gobierno 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

Código Seguro De Verificación	WOWqwnNWS07LbYkanJA1eFw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	28/01/2026 13:30:49	
Observaciones		Página	16/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/WOWqwnNWS07LbYkanJA1eFw==			

Aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, tras su declaración de urgencia, en sesión ordinaria celebrada el día 30/01/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA

Código Seguro De Verificación	u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	30/01/2026 11:48:40	
Observaciones		Página	16/16	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/u/bbTA1mwo7bwofrC3oSXA==			