

**AYUNTAMIENTO DE SEVILLA**  
**GERENCIA DE URBANISMO**  
**Y MEDIO AMBIENTE**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 19 de marzo de 2026 aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Protección Ambiental, Patrimonio y Vivienda, cuyo tenor literal es el siguiente:

“La Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de junio de 2025, aprobó inicialmente el Estudio de Ordenación de la parcela situada en C/ Afrodita, nº 2 (Parcela T del PERI-GU-201 "Uralita-Bellavista), promovido por INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON, S.L.= El objeto del Estudio de Ordenación, según se recoge en el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, de fecha 13 de junio de 2025, que motivó el acto citado, se describe en estos términos: *“La actuación de mejora urbana propuesta se concreta en una ordenación alternativa a la actualmente prevista por el planeamiento vigente, que permite dar respuesta a la situación actual de estancamiento y falta de aprovechamiento en el desarrollo de los suelos. En concreto, se propone el cambio de calificación de Servicios Terciarios a Residencial en edificación abierta y 10 plantas de altura, así como incrementar la edificabilidad de la parcela. Este cambio de uso genera nuevas dotaciones para la ciudad, parte de las cuales se satisfacen con la creación de un espacio libre que se segrega de la parcela original.”*= En el acuerdo de aprobación inicial también se dispuso 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 (en adelante LISTA) y arts. 102 y 104 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.= También, se acordó: condicionar la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación a la introducción en el mismo de las subsanaciones exigidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 13 de junio de 2025, y a las exigencias que pudieran contenerse en los informes sectoriales pendientes de emisión; solicitar informe a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con lo establecido en los arts. 75.2.b) y 78.4 de la LISTA.= El anuncio de información pública, de conformidad con lo exigido en el art. 8 del Reglamento General de la LISTA, fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 128, de 7 de julio de 2025, y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.= Durante este trámite no se ha presentado ninguna alegación y así se hace constar en el expediente, mediante diligencia expedida al efecto por el Negociado de Registro.= Con fecha 28 de julio de 2025, tuvo entrada en esta Gerencia informe favorable de la Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, emitido del 23 de julio de 2025, a los efectos de lo previsto en los artículos 49 y 50 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en relación con la adecuación del Estudio de Ordenación de la parcela situada en C/ Afrodita, nº 2 (Parcela T del PERI-GU-201 "Uralita-Bellavista") a la normativa sectorial de telecomunicaciones.= Al respecto de los otros informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deben emitir las Administraciones Públicas con competencia en

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

Código Seguro De Verificación	ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	13/04/2026 09:01:25
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==</a>		



las materias afectadas por el instrumento de ordenación urbanística que nos ocupa, se indica que fueron solicitados, el 16 de junio de 2025, el correspondiente a la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, conforme a lo dispuesto en el art. 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en aplicación del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.= Con fecha 20 de febrero de 2026, ha sido registrada la entrada en esta Gerencia del informe de la Dirección General de la Costa y el Mar, emitido el pasado 19 de febrero, en sentido favorable a la aprobación del Estudio de Ordenación que nos ocupa.= Posteriormente, el 23 de febrero, ha tenido entrada el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, evacuado el 16 de febrero, favorable condicionado al cumplimiento de las siguientes condiciones: = “- Se deberá contar con un certificado emitido por EMASESA en el que se acredite la acometida del ámbito del Estudio de Ordenación a la red de abastecimiento de agua (o su viabilidad) y la capacidad del sistema para atender la demanda prevista en el ámbito.= - Se deberá contar con un certificado emitido por EMASESA en el que se acredite la acometida a esa infraestructura y su capacidad para asumir tanto el incremento de volumen de aguas residuales como de carga contaminante originados como consecuencia del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito. = - Queda terminantemente prohibido el vertido directo o indirecto al DPH, de cualquier residuo líquido, sin contar con la correspondiente Autorización de Vertidos otorgada por el Área de Calidad de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. = El Ayuntamiento de Sevilla deberá verificar y validar la documentación y los requisitos establecidos en el condicionado anterior, asegurando su conformidad con lo dispuesto en el presente informe, con carácter previo a la emisión de las correspondientes licencias municipales. Asimismo, se recuerda nuevamente que corresponde al órgano de la Administración General del Estado con competencias en Costas y al órgano con competencias en Ordenación del Territorio y Urbanismo, analizar el riesgo por inundación provocado por el río Guadalquivir y establecer las limitaciones necesarias a los usos del suelo, en base a la normativa vigente de ámbito estatal. No obstante, según los datos obrantes en esta Confederación Hidrográfica, el ámbito del estudio de ordenación se encontraría fuera de su zona inundable.”= En cumplimiento de la condición impuesta sobre el certificado de EMASESA, se indica que obra en el expediente dicho certificado, emitido el 29 de mayo de 2025.= Con fecha 18 de noviembre de 2025, se recepcionó en el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico el informe preceptivo solicitado durante el trámite de información pública a la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que fue emitido el 29 de octubre de 2025, y en el que se concluye: “Sobre la base de lo expuesto en los apartados anteriores se concluye que la actuación propuesta es viable urbanísticamente, sin perjuicio de las observaciones realizadas en el apartado 2.4.” A dichas observaciones nos referiremos más adelante.= Con fecha 10 de noviembre de 2025, la entidad promotora presentó una nueva versión del Estudio de Ordenación de la parcela situada en C/ Afrodita, nº 2 (Parcela T del PERI-GU-201 "Uralita-Bellavista"), de la que se dio traslado al Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos, con objeto de que emitiera informe en el ámbito de sus competencias. = El informe solicitado, emitido el 21 de noviembre de 2025, concluye: “A la vista de lo expuesto, y considerando que el Estudio de Ordenación incorpora adecuadamente las obligaciones urbanísticas de gestión derivadas de la actuación, no se aprecian objeciones para elevar propuesta de

Código Seguro De Verificación	ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	13/04/2026 09:01:25
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==</a>		



aprobación definitiva del mismo.”= Examinada esta última versión del Estudio de Ordenación, el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, considerando lo informado por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, el Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos, así como por las Direcciones Generales de la Administración Estatal mencionadas, ha emitido, el 24 de febrero de 2026, informe técnico favorable a que continúen las actuaciones administrativas para la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación de la parcela situada en C/ Afrodita, nº 2 (Parcela T del PERI-GU-201 "Uralita-Bellavista").= En relación con las observaciones realizadas por la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en el apartado 2.4 de su informe de fecha 29 de octubre de 2025, referido anteriormente, se informa lo que sigue: = “- El nivel dotacional empleado para el cálculo de las reservas de sistemas locales, de valor 4,5623 m2s/hab, está referido a la totalidad del suelo urbano del municipio, lo que resulta incongruente con la Disposición transitoria tercera que prescribe la aplicación del nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integra el área homogénea.= En relación a ello hay que indicar que el nivel dotacional aplicado se corresponde con el especificado en la “Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las actuaciones de mejora urbana (AMU) que se tramiten en el municipio de Sevilla” del Sr. Gerente de fecha 17 de diciembre de 2024. La decisión de unificar el nivel dotación de la ciudad está justificada en la indeterminación del PGOU vigente respecto a la delimitación de las zonas de suelo urbano y la tremenda subjetividad que supone el establecer un área homogénea para cada ámbito de una actuación de mejora urbana. = Así, por el Servicio de Gestión y Convenios urbanísticos de esta Gerencia se analizó la superficie de equipamientos y espacios libres locales obtenidos en la ciudad que, dividiéndolo por la proyección poblacional prevista en el PGOU, determinó un estándar dotacional de sistemas locales existentes de 4,5623 m2/hab.= - A la vista del tamaño (1.732 m2) y su posición en la trama, no parece justificado que el espacio libre propuesto constituya un elemento de la estructura básica del PGOU y que, por consiguiente, proceda su calificación como sistema general remitiendo la valoración de ello a la Corporación Municipal.= Respecto a lo anterior, y dado que se solicita una valoración por parte del municipio, hay que indicar lo siguiente:= Conforme al art. 63.1 de la LISTA, el modelo general de ordenación del municipio comprende “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” y su establecimiento es competencia del Plan General de Ordenación Municipal.= El art. 6.7.1. de las Normas Urbanísticas define los sistemas generales como “los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Sevilla”.= Por tanto, es el Planeamiento General el que determina cuáles son y dónde se ubicarán, los SS.GG. del municipio, lo que usualmente se hace delimitando los espacios que ocuparán dichos SS.GG. y adscribiéndolos a distintas áreas de reparto a efectos de su obtención. A partir de ello, resulta incongruente que la propia Ley obligue a calificar suelo como SG mediante un instrumento de ordenación urbanística detallada como es un Estudio de Ordenación.= Por otro lado, el PGOU vigente da carácter de sistema general a los denominados Parque Urbano y Parque Metropolitano indicando en el artículo 6.6.14 de

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

Código Seguro De Verificación	ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	13/04/2026 09:01:25
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==</a>		



las NNUU una superficie mínima para los parques urbanos de 35.000 m2. A la vista de lo anterior y dadas las dimensiones de los ámbitos objeto de EO, difícilmente se podrá cumplir con el deber de entregar suelo reservado para sistemas generales conforme dispone el Art.49 del RGLISTA, obligando por tanto, a las otras formas de cumplimiento de este deber que habilita la Ley.= A pesar de lo indicado, este Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico considera que resulta mucho más beneficioso para la ciudadanía que en las actuaciones de mejora urbana se cedan suelos reservados para espacios libres, independientemente del carácter de los mismos, como elementos que estructuran y dotan de identidad a la ciudad, proporcionando áreas de ocio y esparcimiento para los ciudadanos que ayudan al equilibrio funcional de este tipo de actuaciones. Los suelos que el EO califica de Sistema General de Espacio Libre a efectos del cumplimiento de deberes de la actuación, se consideran adecuados y beneficiosos para el municipio independientemente del carácter de los mismos.= -Por último, en relación a la advertencia realizada respecto a que el documento no justifica que el promotor dispone de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de la ejecución y mantenimiento de la actuación hay que indicar que el Estudio de Ordenación presentado para su aprobación definitiva ha incorporado, en el apartado I.6.1.2. de la Memoria Económica, referencias a la solvencia económica del promotor que aseguran su capacidad para hacer frente al desarrollo objeto del presente documento.= Los tres apartados anteriores dan respuesta a las observaciones realizadas en el informe emitido con carácter preceptivo no vinculante por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.”= De acuerdo a lo establecido en el art. 28 de la LISTA y el art. 49 del Reglamento General de la LISTA, se ha de ordenar el cumplimiento de los deberes urbanísticos que comporta la ejecución del Estudio de Ordenación, con arreglo a la Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) que se tramiten en el municipio de Sevilla, emitida por el Sr. Gerente de Urbanismo y Medio Ambiente el 17 de diciembre de 2024 y publicada en el BOP nº 17, de fecha 27 de enero de 2025.= Igualmente, se ha de advertir de la prohibición del vertido directo o indirecto al Dominio Público Hidráulico de cualquier residuo líquido sin contar con la correspondiente Autorización de Vertidos otorgada por el Área de Calidad de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en cumplimiento de la condición impuesta por dicha Confederación en su informe de 16 de febrero de 2026, antes señalado. = A la vista de cuanto antecede, se elevó al Consejo de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en su pasada sesión de 3 de marzo de 2026, según lo previsto en el art. 10.1.2.1ª de sus Estatutos, propuesta para la aprobación definitiva por el Pleno Municipal del Estudio de Ordenación de la parcela situada en C/ Afrodita, nº 2 (Parcela T del PERI-GU-201 "Uralita-Bellavista"), promovido por INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L., de acuerdo con lo dispuesto en el art. 75.1 de la LISTA y art. 123.1.i), de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora del Bases del Régimen Local.= A los efectos de garantizar la publicidad, el instrumento de ordenación urbanística aprobado definitivamente será depositado en los registros autonómico y municipal antes de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal de esta Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del acuerdo de aprobación definitiva, de conformidad con los arts. 82 y 83 de la LISTA y art. 110 del Reglamento General.= 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

Código Seguro De Verificación	ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	13/04/2026 09:01:25
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verificarmav2/code/ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==">https://www.sevilla.org/verificarmav2/code/ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==</a>		





Régimen Local, de fecha 9 de marzo de 2026. A la vista del mismo se ha incluido en el expediente informe del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de 11 de marzo de 2026, donde, en consonancia con las advertencias establecidas en el anterior, se constata que por error se aludía la sustitución de los deberes de cesión por su equivalente económico en el informe previo a la aprobación inicial y que el documento que se somete a aprobación definitiva no contempla la sustitución a metálico de las cesiones a que viene obligado el promotor.= Conforme a lo acordado por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, 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 la parcela situada en C/ Afrodita, nº 2 (Parcela T del PERI-GU-201 "Uralita-Bellavista"), promovido por INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L.= **SEGUNDO.-** De conformidad con lo establecido en el art. 28 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y art. 49 de su Reglamento General, ordenar el cumplimiento de los deberes urbanísticos que comporta la ejecución del Estudio de Ordenación, con arreglo a la Instrucción relativa a las condiciones exigibles a las Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) que se tramiten en el municipio de Sevilla, emitida por el Sr. Gerente de Urbanismo y Medio Ambiente el 17 de diciembre de 2024 y publicada en el BOP nº 17, de fecha 27 de enero de 2025.= **TERCERO.-** Apercibir de la prohibición del vertido directo o indirecto al Dominio Público Hidráulico, de cualquier residuo líquido, sin contar con la correspondiente Autorización de Vertidos otorgada por el Área de Calidad de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en cumplimiento de la condición impuesta por dicha Confederación en su informe de 16 de febrero de 2026. = **CUARTO.-** 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.= **QUINTO.-** 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 7/2026 con fecha 25 de marzo de 2026, así como en el Registro Autonómico con el nº 10.870 con fecha 6 de abril de 2026 y que el mismo podrá consultarse en la página 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	ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	13/04/2026 09:01:25
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==</a>		



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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	13/04/2026 09:01:25
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/6
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ozBgQYNq8NS8H91HvJ88Qw==</a>		

