

AVANCE
ESTUDIO DE ORDENACIÓN
EL CORTE INGLÉS NERVIÓN
C/ LUIS MONTOTO, Nº 122-128
SEVILLA
MAYO 2026



PROMUEVE:
REAL ESTATE EL CORTE INGLÉS


REALESTATE
El Corte Inglés

EQUIPO REDACTOR:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

 **buró4**

ÍNDICE

I	MEMORIA	3
I.1	INTRODUCCIÓN	3
I.1.1	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	4
I.1.2	ANTECEDENTES	5
I.1.3	OBJETIVO DE LA PROPUESTA	6
I.1.4	JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO SELECCIONADO. CONDICIONES Y TRÁMITES	7
I.1.5	INICIATIVA Y REDACCIÓN	14
I.2	MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	15
I.2.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	15
I.2.2	ENCUADRE URBANO	17
I.2.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	19
	I.2.3.1 ESTUDIO DE DETALLE - PROYECTO DE ORDENACIÓN AÑO 1981	19
	I.2.3.2 INFORMACIÓN REGISTRAL	21
	I.2.3.3 INFORMACIÓN CATASTRAL	22
I.2.4	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO VIGENTE	25
I.2.5	AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	27
I.2.6	AFECCIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	31
I.3	MEMORIA DE ORDENACIÓN	32
I.3.1	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL INSTRUMENTO	32
I.3.2	PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	34
I.3.3	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	37
	I.3.3.1 ALTERNATIVA 0	38
	I.3.3.2 ALTERNATIVA 1	40
	I.3.3.3 ALTERNATIVA 2 - SELECCIONADA	42
	I.3.3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA	46
I.3.4	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	47
I.3.5	JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA DE LA ACTUACIÓN	56
I.3.6	CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA	64
I.3.7	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA	65
	I.3.7.1 ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y PROPUESTOS	65
I.3.8	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACIÓN	69
I.3.9	OTRAS CESIONES PREVISTAS	71
I.3.10	ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS FINALIDADES Y PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDOS EN EL PGOU DE SEVILLA	72
I.4	ANEXOS	74
I.4.1	INFORME GERENCIA URBANISMO (2016) ACERCA DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO	74
I.4.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	75
II	PLANOS	76

I MEMORIA

I.1 INTRODUCCIÓN

El presente documento se ha redactado conforme a las vigentes **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía** (en adelante LISTA) y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el **Reglamento General de dicha ley** (en adelante Reglamento LISTA).

De acuerdo a LISTA art. 77 y Reglamento LISTA art. 101:

- El documento se redacta con carácter de **AVANCE**, en el que se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- Al tratarse de un instrumento de ordenación urbanística detallada que requiere sometimiento al trámite de evaluación ambiental estratégica, el Avance tendrá en este caso también la consideración de **BORRADOR DEL PLAN**, a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

I.1.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito donde se propone la actuación de mejora urbana se localiza en el Barrio de Nervión, dentro del municipio de Sevilla, y tal y como se expresa en el gráfico adjunto está conformado por los siguientes elementos:

1. **PARCELA GS - cuerpo A:** se corresponde con la edificación que da a la c/ Luis Montoto del actual edificio comercial de El Corte Inglés, donde se albergan principalmente las oficinas.
2. **PARCELA GS - cuerpo B:** se corresponde con la edificación principal comercial de El Corte Inglés, donde se concentran las tiendas.
3. **PARCELA DE ESPACIOS LIBRES:** parcela calificada por el PGOU como zona de espacios libres, que actualmente tiene parte de su delimitación dentro del dominio público **(3a)** y parte dentro de la parcela privada propiedad de El Corte Inglés **(3b)**, con cesión todavía no materializada.
4. **ACERADO PERIMETRAL DE LA MANZANA + VIARIO Y ZONA DE APARCAMIENTO DE LA PARTE SUR,** que incluye como elementos a destacar:

(4a) Zona de acerado de uso público situada en la parte norte de la manzana, dando a la c/ Luis Montoto, incluida también dentro de la parcela privada propiedad de El Corte Inglés.

(4b) Zona de acerado, viario y aparcamientos de uso público situada en la parte sur de la manzana, dando a la c/ Rico Cejudo, incluida también dentro de la parcela privada propiedad de El Corte Inglés, que actualmente dispone de los siguientes elementos:

- Viario de continuidad de la c/ Rico Cejudo, hasta su conexión con la c/ Luis de Morales.
- Zona de aparcamientos en superficie.
- Rampas de acceso (2) al aparcamiento subterráneo de El Corte Inglés.

Ámbito de actuación - Descripción de zonas



I.1.2 ANTECEDENTES

Los terrenos incluidos dentro del ámbito de la presente actuación de mejora urbana cuentan con la clasificación de suelo urbano consolidado por parte del PGOU vigente en la ciudad de Sevilla.

Actualmente la parcela GS - cuerpo A tiene una calificación de usos de Gran Superficie Comercial, una altura máxima de edificación de 6 plantas y una edificabilidad de 9.823,52 m²t, correspondiente a la edificabilidad existente en la parcela en el momento de la aprobación definitiva del PGOU. En este edificio se ubican fundamentalmente las oficinas de la tienda, actualmente en desuso.

Por su parte la parcela GS - cuerpo B tiene también una calificación de Gran Superficie Comercial, una altura máxima de edificación de 7 plantas, y una edificabilidad de 35.336,74 m²t, correspondiente a la edificabilidad existente en la parcela en el momento de la aprobación definitiva del PGOU. Este edificio alberga el edificio principal comercial del Corte Inglés, actualmente en pleno funcionamiento.

Completan el ámbito:

- Una parcela calificada como espacio libre, que actualmente tiene parte en dominio público y parte en la parcela privada propiedad de El Corte Inglés.
- Una zona de acerado de uso público, situada en la parte norte de la manzana, dando a la c/ Luis Montoto, incluida también dentro de la parcela privada de El Corte Inglés
- Una zona trasera de acerado, viario y aparcamiento en superficie de uso público, situada en la parte sur de la manzana, en continuidad con la c/ Rico Cejudo, igualmente incluida dentro de la parcela privada propiedad de El Corte Inglés, donde se ubican además las rampas de acceso al aparcamiento subterráneo de El Corte Inglés.
- Y el resto de acerado perimetral de la manzana.

I.1.3 OBJETIVO DE LA PROPUESTA

El Corte Inglés ha sido durante décadas un referente en la vida comercial y social de Sevilla. Hoy, manteniendo ese compromiso histórico, aspira a seguir siendo relevante en los nuevos tiempos, liderando una transformación urbana en el barrio de Nervión que va más allá de su concepción como edificio de grandes almacenes.

Siguiendo esa línea, El Corte Inglés pretende impulsar una actuación de mejora urbanística integral en la zona, con el objetivo de la recualificación urbana del entorno, y la mejora de la experiencia de clientes, vecinos y visitantes.

Esta intervención se configura como un proyecto único y cohesionado de mejora urbana que pretende:

- La reconversión de un edificio de oficinas infrautilizado (cuerpo A), colindante con el edificio principal de los grandes almacenes (cuerpo B), en un hotel o establecimiento híbrido hotelero/comercial de alta calidad.
- Que el espacio libre situado entre los grandes almacenes y el futuro establecimiento hotelero deje de ser una mera zona de paso para convertirse en una plaza de estancia y conexión peatonal de alto diseño. Este nuevo espacio se concebirá como un área de acogida común tanto para los clientes de los grandes almacenes, como para los huéspedes del nuevo establecimiento hotelero y vecinos de la zona, y será íntegramente de dominio público.
- La recualificación de la zona de viario y aparcamientos situada en la c/ Rico Cejudo, para revertir su situación actual de espacio trasero residual del edificio, que no contribuye a la calidad urbana ni al bienestar de la población, aplicando la misma filosofía de intervención llevada a cabo en la transformación de la c/ Luis de Morales, colindante con este espacio.

Con la propuesta de actuación de mejora de todo el conjunto de la manzana se pretende la creación de una secuencia de espacios de uso público continuos y de calidad, dando prioridad al uso peatonal, pero garantizando a su vez la conectividad motorizada, para generar así un entorno urbano más amable, cohesionado y con mayor cualificación.

I.1.4 JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO SELECCIONADO. CONDICIONES Y TRÁMITES

Al encontrarse la parcela en suelo urbano, y de acuerdo al objetivo de la propuesta descrito en el apartado anterior, la actuación se considera enmarcada dentro de las **actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana** reguladas por LISTA art. 27 y Reglamento LISTA art. 47, en términos similares:

- LISTA art. 27 Actuaciones de mejora urbana.

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.

El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

- Reglamento LISTA art. 47 Actuaciones de mejora urbana.

1. Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4.ª del Capítulo I del Título IV.

3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:

a) La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento.

4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

Según lo contemplado en los artículos anteriores, la propuesta podrá prever el aumento de la edificabilidad, el número de viviendas o el cambio de uso y tipología, cuando esta implique un incremento del aprovechamiento urbanístico.

Se considera que la actuación se encuentra debidamente justificada como posibilidad de mejora de la ciudad existente, en base la situación de desuso del edificio de oficinas de los grandes almacenes, el desfase del planeamiento vigente con respecto a las condiciones actuales del entorno y de la propia ciudad, y la oportunidad que supone la posibilidad de dar respuesta a las necesidades y potenciales de mejora actuales del ámbito, tanto como consecuencia de la capacidad del edificio para albergar nuevos usos como derivado del potencial de recualificación y cesión completa al dominio público de los espacios de uso público del resto de la manzana.

Aclarar que, al implicar la propuesta un aumento de aprovechamiento y no conllevar la necesidad de reforma o renovación de la urbanización existente, sin perjuicio de la realización de ajustes puntuales en la red viaria (RG LISTA art. 47) u obras para la mejora y compleción de la urbanización existente (RG LISTA art. 188), se trata inequívocamente de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana y no de reforma interior.

De acuerdo a LISTA art. 69 y Reglamento LISTA art. 92, el instrumento de ordenación urbanística detallada previsto para el desarrollo de este tipo de actuaciones es el **Estudio de Ordenación**, cuyas condiciones generales se describen a continuación, y han sido tenidas en cuenta para la redacción del presente documento:

- LISTA art. 69 Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación 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. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.

2. Los Estudios de Ordenación 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.

- Reglamento LISTA art. 92 Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.

... (continúa)

TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

- De acuerdo a LISTA, art. 62.3:

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

- En ese sentido, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), como legislación específica, establece:

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

*b) Los planes de reforma interior y los **estudios de ordenación**, así como sus revisiones y modificaciones.*

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

En base a lo anterior, la actuación prevista, al tratarse de un ESTUDIO DE ORDENACIÓN, se encuentra sometida al trámite de **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**.

Conforme al trámite establecido, se trasladará solicitud de inicio de evaluación ambiental a la administración competente, acompañada del presente Avance -que tiene la consideración de borrador del plan a efectos del procedimiento ambiental- y el correspondiente documento ambiental estratégico.

TRÁMITE DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

- De acuerdo a LISTA, art. 62.3:

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

- En ese sentido, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (SAPA), como legislación específica, establece:

Artículo 56. Ámbito de aplicación

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

...

b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general.

2.º Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c).

3.º Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.

4.º Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.

Según esto, al no estar incluido el Estudio de Ordenación dentro de los instrumentos de ordenación urbanísticas considerados por el apartado, no sería necesario el trámite de evaluación de impacto en la salud.

- Sin embargo, el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, donde se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece de manera suplementaria:

Artículo 10 Instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a informe de evaluación de impacto en salud

De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de este Decreto, se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como sus innovaciones y aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia para la salud, según los criterios establecidos en los artículos 11 y 12.

Por lo que podría considerarse necesaria la justificación de que el instrumento previsto no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas, ni tampoco presenta espacial incidencia en la salud; la cual se incluye a continuación:

Afección a áreas urbanas socialmente desfavorecidas

El instrumento presentado no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas, de acuerdo a la definición del art. 2 del Decreto 169/2014:

b) Áreas urbanas socialmente desfavorecidas: Aquellos espacios urbanos, claramente delimitados, en cuya población concurren situaciones estructurales de pobreza grave y marginación social, y en los que se aprecian significativamente problemas de renta, educación, empleo y vivienda. En todo caso las Zonas con Necesidades de Transformación Social definidas en el Decreto-Ley 7/2013, de 30 de abril (LAN\2013\135), de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social en Andalucía serán consideradas áreas urbanas socialmente desfavorecidas.

El ámbito de actuación afectado no dispone de población donde concurren situaciones estructurales de pobreza grave y marginación social, ni se aprecian problemas significativos de renta, educación, empleo y vivienda. Tampoco forma parte de ninguna Zona con Necesidades de Transformación Social, definidas por el Decreto-Ley 7/2013.

--

Ni tampoco se incluye dentro de ninguna zona urbana socialmente desfavorecida, establecida mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de salud, de acuerdo a lo indicado por el art. 11 del Decreto 169/2014:

Artículo 11. Áreas urbanas socialmente desfavorecidas

Se considerará que un instrumento de planeamiento de desarrollo afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas cuando ordene pormenorizadamente áreas o sectores incluidos, total o parcialmente, en las zonas que a tal efecto se determinen mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de salud.

Especial Incidencia en la salud

Se realiza la justificación en base a lo indicado por el art. 12 del Decreto 169/2014:

– Población potencial afectada:

El instrumento de planeamiento previsto no supone una afección significativa a grupos de población especialmente vulnerables, como personas mayores, infancia, personas con discapacidad y mujeres embarazadas.

– Severidad de modificación del medio físico:

El instrumento de planeamiento previsto no supone ningún efecto adverso en la red hidrográfica, hábitats naturales, usos del suelo o alteraciones en la calidad del agua o del aire.

– Grado de reducción en la cobertura de servicios:

El instrumento de planeamiento previsto no supone, ni su ámbito de intervención ni en su entorno, una reducción de la cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano.

– Nivel de satisfacción de las necesidades de la comunidad y entorno:

El instrumento de planeamiento previsto contribuye al incremento del nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, y no supone ninguna influencia negativa en cuanto al mantenimiento del nivel de los medios de transporte público de la zona.

– Medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud:

El instrumento de planeamiento previsto prevé la mejora de los espacios libres y zonas verdes del ámbito, por lo tanto, no supone ninguna afección negativa en cuanto a estilos de vida incompatibles con la salud, como el sedentarismo, ni supone la pérdida o ausencia de espacios verdes, ni dificulta la disponibilidad o accesibilidad a instalaciones recreativas, deportivas –carril bici, rutas verdes– o instalaciones infantiles.

- Ausencia de espacios comunitarios:

El instrumento de planeamiento previsto prevé la mejora de los espacios libres y zonas verdes del ámbito, por lo tanto, no supone ninguna afección negativa en cuanto a la ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos sociales de los espacios urbanos.

- Existencia de actividades molestas:

No existen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes que puedan afectar a la población que ocupe el espacio ordenado por el instrumento de planeamiento, incluyendo la aproximación a cementerios prevista en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril (LAN\2001\164), por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.

- Existencia de parcelas en zonas de riesgo:

El ámbito de intervención no incluye zonas inundables significativas que impliquen riesgo para la población o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico.

--

Por tanto, de acuerdo a todo lo anterior, al no estar incluido el presente Estudio de Ordenación dentro de los instrumentos de ordenación urbanística considerados por el art. 56 de Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (SAPA), no afectar a áreas urbanas socialmente desfavorecidas, ni suponer especial incidencia en la salud, **NO SE PRECISA EL TRÁMITE DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.**

I.1.5 INICIATIVA Y REDACCIÓN

La iniciativa del presente documento corresponde a **REAL ESTATE EL CORTE INGLÉS**, unidad de negocio perteneciente al grupo EL CORTE INGLÉS, S.A., con CIF: A28017895, y domicilio fiscal en c/ Hermosilla, nº 112, 28009 Madrid.

El documento ha sido redactado por **BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.**, sociedad inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con número SP-0137, designando para ello a los siguientes técnicos redactores:

Dirección y coordinación:

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto y Técnico Urbanista (A.E.T.U.)

28613680R
RAMON DE
LOS SANTOS
CUEVAS (R:
B91588426)

Firmado digitalmente
por28613680R RAMON DE LOS
SANTOS CUEVAS (R:
B91588426)
DN: cn=28613680R RAMON DE
LOS SANTOS CUEVAS (R:
B91588426) gn=RAMON DE LOS
SANTOS c=ES o=BURO 4
ARQUITECTOS SLP
Motivo:Soy el autor de este
documento
Ubicaci- n:
Fecha:2026-05-12 12:47+02:00

Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

FERRAL
SEVILLA
JORGE -
31699431A

Firmado digitalmente
porFERRAL SEVILLA
JORGE - 31699431A
DN: cn=FERRAL SEVILLA
JORGE - 31699431A
gn=JORGE c=ES
Motivo:Soy el autor de este
documento
Ubicaci- n:
Fecha:2026-05-12
12:48+02:00

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista

JIMENEZ
LOPEZ
ISABEL
MARIA -
74721286J

Firmado digitalmente
porJIMENEZ LOPEZ
ISABEL MARIA - 74721286J
DN: cn=JIMENEZ LOPEZ
ISABEL MARIA - 74721286J
gn=ISABEL MARIA c=ES
Motivo:Soy el autor de este
documento
Ubicaci- n:
Fecha:2026-05-12
13:05+02:00

Equipo base redactor:

Jesús Díaz Gómez. Arquitecto

Ismael Ferral Sevilla. Arquitecto, Arquitecto técnico, y PMP

Antonio Alonso Campaña. Arquitecto

Rosario Rodríguez Cazorla. Arquitecta

Equipo técnico:

Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

Orlando Castro Camarero. Arquitecto

Alicia Gómez del Castillo Reguera. Arquitecta urbanista

Sara Caballero Inarejos. Arquitecta urbanista

Miguel Martín Pérez. Geógrafo, especialista en MA, OT y GIS

Lylhiam Maanan Lahsen. Abogada urbanista

I.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I.2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de actuación del presente Estudio de Ordenación coincide con el área homogénea a delimitar en las actuaciones de mejora urbana de acuerdo con LISTA art. 27 y RG LISTA art. 47. El área homogénea es continua, e incluye los terrenos objeto de incremento de edificabilidad, altura y cambio de uso contemplados por el Estudio de Ordenación.

El ámbito concreto de actuación se ubica en el barrio de Nervión de la capital hispalense, cuenta con una superficie total de **14.515,80 m²s**, y se encuentra conformado por las siguientes parcelas o zonas:

5. **PARCELA GS - cuerpo A:** se corresponde con la edificación que da a la c/ Luis Montoto del actual edificio comercial de El Corte Inglés, donde se albergan principalmente las oficinas.
6. **PARCELA GS - cuerpo B:** se corresponde con la edificación principal comercial de El Corte Inglés, donde se concentran las tiendas.
7. **PARCELA DE ESPACIOS LIBRES:** parcela calificada por el PGOU como zona de espacios libres, que actualmente tiene parte de su delimitación dentro del dominio público **(3a)** y parte dentro de la parcela privada propiedad de El Corte Inglés **(3b)**, con cesión todavía no materializada.
8. **ACERADO PERIMETRAL DE LA MANZANA + VIARIO Y ZONA DE APARCAMIENTO DE LA PARTE SUR,** que incluye como elementos a destacar:
 - (4a)** Zona de acerado de uso público situada en la parte norte de la manzana, dando a la c/ Luis Montoto, incluida también dentro de la parcela privada propiedad de El Corte Inglés.
 - (4b)** Zona de acerado, viario y aparcamientos de uso público situada en la parte sur de la manzana, dando a la c/ Rico Cejudo, incluida también dentro de la parcela privada propiedad de El Corte Inglés, que actualmente dispone de los siguientes elementos:
 - Viario de continuidad de la c/ Rico Cejudo, hasta su conexión con la c/ Luis de Morales.
 - Zona de aparcamientos en superficie.
 - Rampas de acceso (2) al aparcamiento subterráneo de El Corte Inglés.

Exteriormente, los elementos que constituyen su delimitación son:

- Al norte: c/ Luis Montoto.
- Al sur: conjunto residencial de bloques plurifamiliares que constituye el límite con la zona de viario y aparcamientos de la c/ Rico Cejudo.
- Al este: c/ Benito Mas y Prat.
- Al oeste: c/ Luis de Morales.

Ámbito de actuación - Descripción de zonas



I.2.2 ENCUADRE URBANO

El ámbito objeto del presente Estudio de Ordenación se localiza en un área plenamente integrada en la ciudad consolidada, delimitada por un tejido urbano continuo y caracterizado por una elevada intensidad edificatoria, diversidad funcional y alto grado de consolidación de la urbanización.

El perímetro de la actuación se corresponde con la manzana actualmente ocupada por el conjunto comercial El Corte Inglés, delimitada por dos viarios de carácter estructurante (c/ Luis de Morales y c/ Luis Montoto) y otros dos de carácter local (c/ Rico Cejudo y c/ Benito Mas y Prat), configurándose como una pieza urbana de gran escala dentro del distrito, con una posición estratégica en términos de accesibilidad, centralidad y actividad urbana.

Ámbito de actuación - Encuadre urbano



Posición en la estructura urbana

El ámbito se inserta en un entorno urbano consolidado, formando parte de un sector de la ciudad caracterizado por:

- Alta densidad edificatoria.
- Presencia de usos terciarios de gran implantación, combinados con uso residencial colectivo.
- Importante papel dentro de la estructura funcional y comercial del municipio.

Desde el punto de vista morfológico, el ámbito se configura como una manzana cerrada de gran tamaño, con edificación alineada a viario, ocupación intensiva de la parcela y organización interior compleja, propia de grandes piezas terciarias insertas en tejidos residenciales consolidados.

Entorno inmediato y usos colindantes

El entorno inmediato del ámbito presenta un uso predominante residencial plurifamiliar, combinado con:

- Establecimientos terciarios y comerciales en planta baja y edificios singulares.

- Dotaciones privadas y servicios urbanos de escala de barrio y ciudad.
- Espacios libres urbanos, arbolado viario y pequeñas áreas de estancia vinculadas al sistema viario.

Esta coexistencia de usos define un entorno urbano mixto, consolidado y activo, en el que el ámbito de actuación constituye una pieza singular por su tamaño, intensidad de uso y capacidad de atracción de movilidad y actividad.

Movilidad y accesibilidad

El ámbito dispone de una excelente accesibilidad rodada y peatonal, al encontrarse delimitado por vías urbanas de elevada capacidad que lo conectan directamente con:

- El resto del núcleo urbano.
- Los principales ejes de movilidad del municipio.
- La red de transporte público urbano y metropolitano.

Asimismo, la presencia de viario en todo su perímetro garantiza la accesibilidad a todas las fachadas del edificio, reforzando su carácter de conjunto urbano plenamente integrado en la malla viaria existente.

Valoración urbanística del encuadre

Desde una perspectiva urbanística, el ámbito presenta una posición estratégica dentro de la ciudad consolidada, siendo idóneo para actuaciones de:

- Reordenación de la edificación existente.
- Mejora de la relación entre edificación, espacio libre y viario.
- Optimización funcional y recualificación urbana del conjunto completo.

I.2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

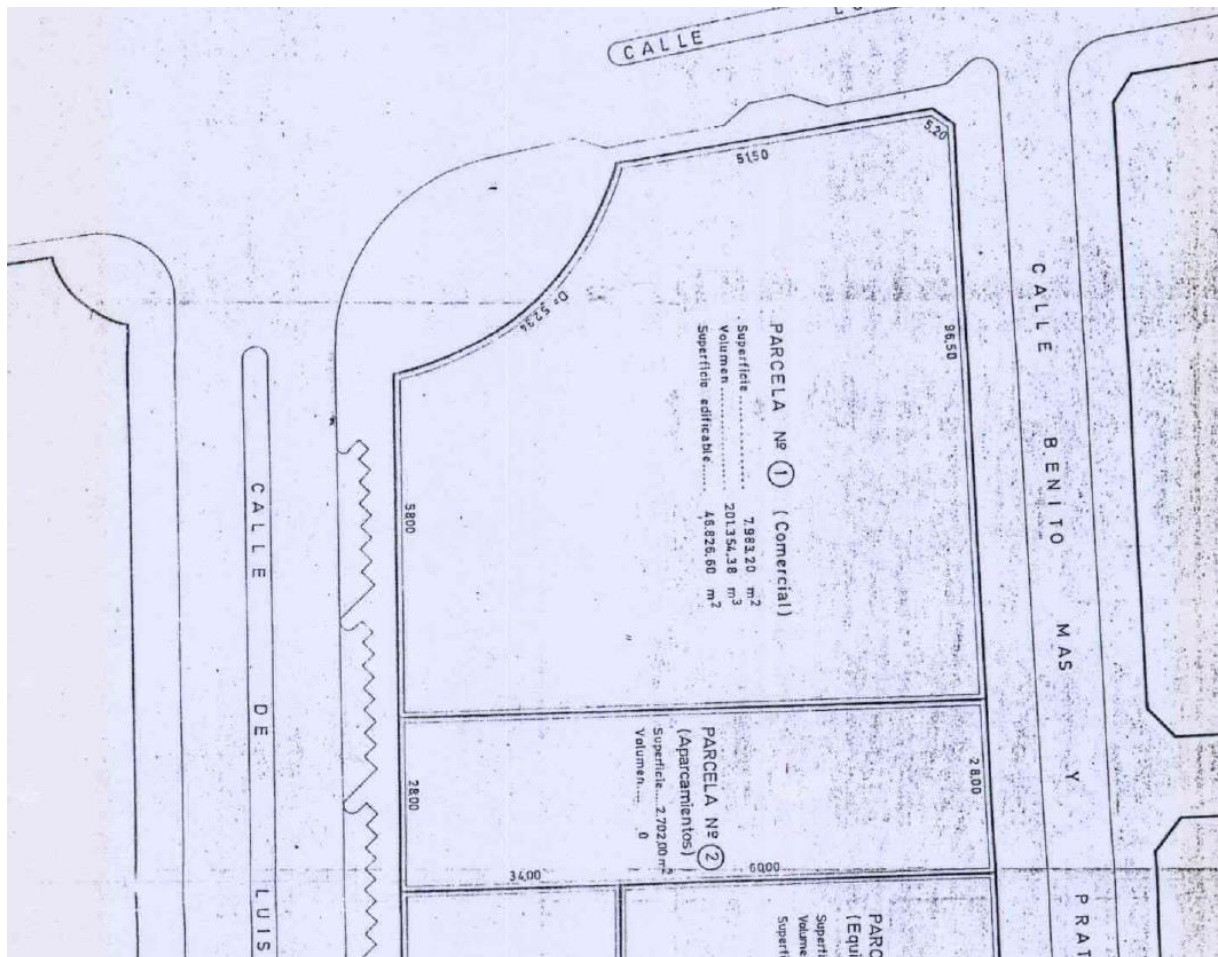
I.2.3.1 ESTUDIO DE DETALLE - PROYECTO DE ORDENACIÓN AÑO 1981

Estructura original de propiedad de la manzana, en base al Estudio de Detalle y Proyecto de Ordenación de la zona tramitados en el año 1981, y escritura pública de división material, agrupación y cesión gratuita de parcelas formalizada ante el notario D. José Clavero Núñez, el 17 de diciembre de 1981 (nº 4978/81 de su protocolo), a los que hace referencia un informe del Servicio de Gestión Urbanística y Patrimonio Municipal del Suelo de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, emitido al 19-09-2016 como respuesta a una consulta acerca de la propiedad de los terrenos del ámbito realizada por parte de El Corte Inglés.

El informe completo de la Gerencia se incluye en el apartado de Anexos del documento.

De acuerdo a este informe, la estructura de la propiedad de los terrenos incluidos dentro del ámbito de actuación del presente Estudio de Ordenación es la siguiente:

Estudio de Detalle 1981 - Plano de parcelación



PARCELA 1 (Comercial)	
Superficie	7.983,20 m2
Superficie edificable	46.826,60 m2

PARCELA 2 (Aparcamientos)	
Superficie	2.702,00 m2

Superponiendo este plano de manera aproximada (ya que se trata de una información exclusivamente en soporte de papel) con la cartografía de las parcelas urbanísticas delimitadas por parte del PGOU, se comprueba lo ya comentado en los apartados anteriores acerca de la delimitación del ámbito de actuación: que parte del espacio libre dando a las c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales, y parte del acerado de la c/ Luis Montoto se encuentran dentro de la parcela propiedad del Corte Inglés, no habiéndose materializado todavía la cesión de estos terrenos; siendo este uno de los objetivos principales del Estudio de Ordenación, es decir la materialización de la cesión efectiva de estos suelos dentro de la reordenación de todo el conjunto

Plano de superposición de parcelas urbanísticas PGOU y terrenos propiedad de "El Corte Inglés" ()*



(*) Aclarar que la falta de coincidencia en los vértices se debe a que las parcelas urbanísticas delimitadas por el PGOU toman como referencia el vuelo del edificio

I.2.3.2 INFORMACIÓN REGISTRAL

El promotor de la actuación dispone sólo de la información registral del edificio incluido dentro del ámbito de actuación, no habiendo podido localizar todavía la escritura pública original de división de parcelas de la zona a la que se hace referencia en el apartado anterior.

PARCELA/ INMUEBLE	Nº FINCA	IDUFIR	SUPERFICIE	TITULAR	DCHO.	CIF
Edificio El Corte Inglés	10714	41035000110289	Varias (por plantas y edificio)	CORTE INGLÉS SA	100%	A28017895

En el apartado de Anexos del documento se incluye la información registral de este inmueble.

I.2.3.3 INFORMACIÓN CATASTRAL

Parcelas catastrales incluidas dentro del ámbito de actuación:

REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	CLASE DE SUELO	USO
7021007TG3472S0002QA (1)	2.314 m2	URBANO	Comercio/Oficina
7021007TG3472S0001MP (1)	2.314 m2	URBANO	Aparcamiento
7021006TG3472S0002GA (2)	9.314 m2	URBANO	Comercio/Oficina
7021006TG3472S0001FP (2)	9.314 m2	URBANO	Comercio/Aparcam.

(1) Coincidente de manera aproximada con el cuerpo A de la parcela urbanística de El Corte Inglés, incluyendo también parte de la zona de espacio público de la confluencia de las c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales que se indica en el apartado anterior.

(2) Coincidente de manera aproximada con el cuerpo B de la parcela urbanística de El Corte Inglés, incluyendo también la zona posterior de acerado, viario y aparcamientos de la c/ Rico Cejudo.

En el apartado de Anexos del documento se incluye la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas.

– Ref. catastral: 5220801QB5452S0001MR



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7021007TG3472S0002QA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LUIS MONTOTO 122[D] Es:1 Pl:00 Pt:A
41005 SEVILLA [SEVILLA]

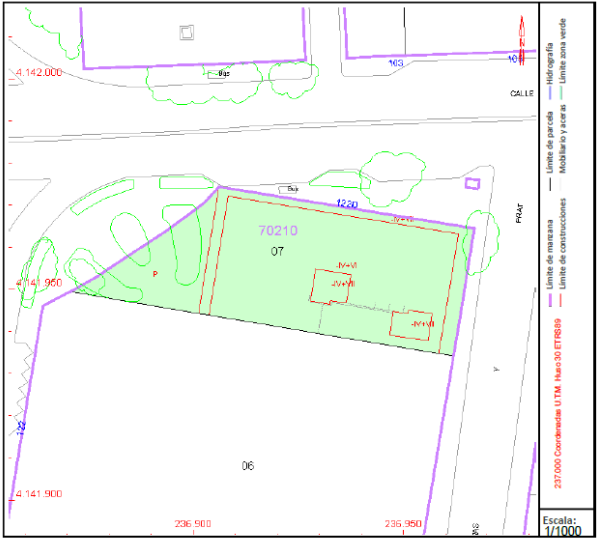
Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 11.123 m2
Año construcción: 1985

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/A	1.594
OFICINA	1/06/01	119
COMERCIO	1/01/A	1.882
OFICINA	1/02/A	1.882
OFICINA	1/03/A	1.882
OFICINA	1/04/A	1.882
OFICINA	1/05/A	1.882

PARCELA

Superficie gráfica: 2.314 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

buró4

22

– Ref. catastral: 5420301QB5452S0001PR



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7021007TG3472S0001MP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL LUIS MONTOTO 122[D] Es:1 Pl.-1 Pl.A

41005 SEVILLA [SEVILLA]

Clase:

URBANO

Uso principal:

AlmEst.UsolNDUS

Superficie construida:

7.528 m2

Año construcción:

1985

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/-1A	1.882
APARCAMIENTO	1/-2A	1.882
APARCAMIENTO	1/-3A	1.882
APARCAMIENTO	1/-4A	1.882

PARCELA

Superficie gráfica:

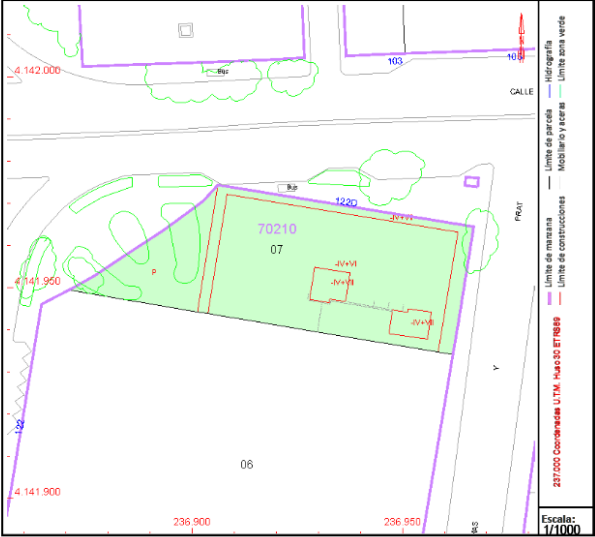
2.314 m2

Participación del inmueble:

50,00 %

Tipo:

Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

– Ref. catastral: 5520801QB5452S0001XR



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7021006TG3472S0002GA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL LUIS MONTOTO 122 Pl:00 Pl.A

41005 SEVILLA [SEVILLA]

Clase:

URBANO

Uso principal:

Comercial

Superficie construida:

39.670 m2

Año construcción:

1985

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00A	5.539
COMERCIO	1/01A	6.518
COMERCIO	1/02A	6.518
COMERCIO	1/03A	6.518
COMERCIO	1/04A	6.518
COMERCIO	1/05A	6.518
COMERCIO	1/06A	1.441

PARCELA

Superficie gráfica:

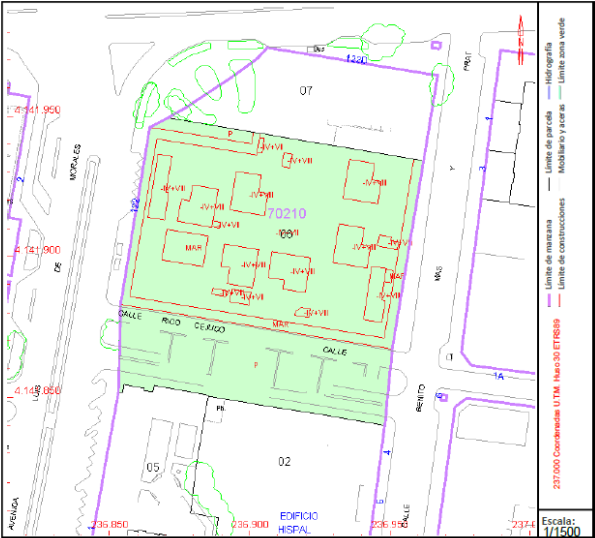
9.314 m2

Participación del inmueble:

50,00 %

Tipo:

Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

– Ref. catastral: 5418202QB5451N0001BW



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7021006TG3472S0001FP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LUIS MONTOTO 122 PT.-1 PTA
41005 SEVILLA [SEVILLA]

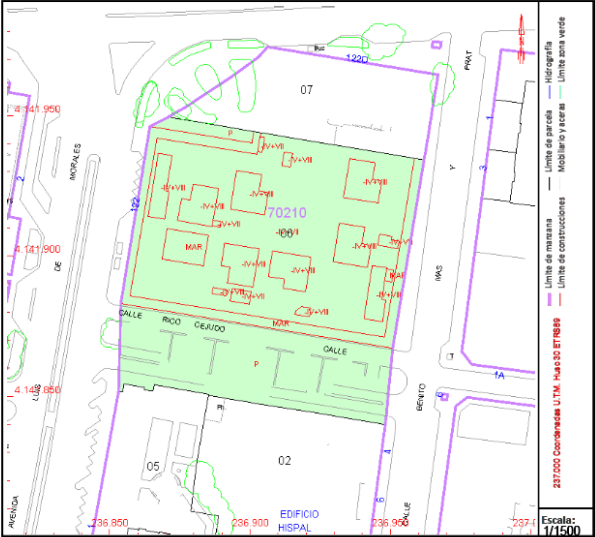
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 26.072 m2
Año construcción: 1985

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/-1/A	0.518
APARCAMIENTO	1/-2/A	0.518
APARCAMIENTO	1/-3/A	0.518
APARCAMIENTO	1/-4/A	0.518

PARCELA

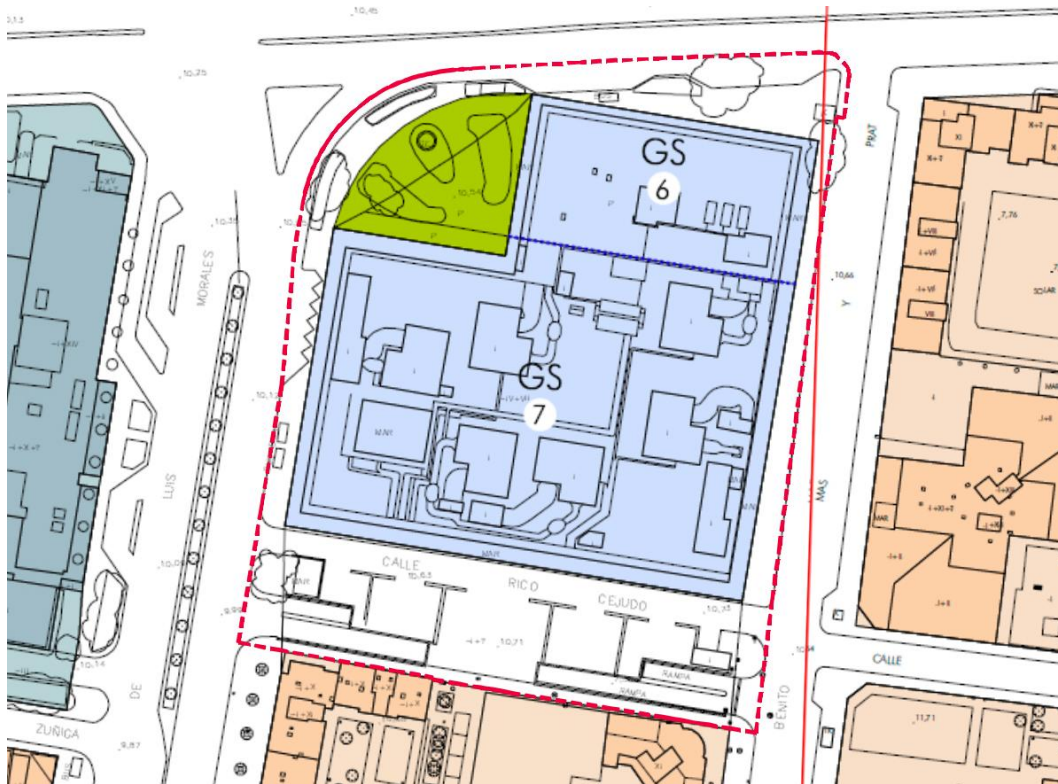
Superficie gráfica: 9.314 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

I.2.4 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO VIGENTE

Determinaciones urbanísticas de las parcelas que componen el ámbito de actuación, de acuerdo al planeamiento vigente (PGOU Sevilla 2006):



- PARCELA GS - cuerpo A (parte norte)

USO	Terciario - Gran Superficie Comercial
ZONA DE ORDENANZA	Grandes Superficies Comerciales
OCUPACIÓN / SEPARACIÓN A LINDEROS	Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, diez (10) metros de todos los linderos de la parcela.
EDIFICABILIDAD	La existente a la aprobación definitiva del Plan General. - 9.823,52 m2t de acuerdo a los datos del edificio actual
ALTURA	6 plantas
USOS COMPATIBLES	Industrial y almacenamiento: - Talleres de mantenimiento del automóvil (según condiciones art. 6.4.9 apart. 2) - Actividades de almacenamiento y distribución (según condiciones art. 6.4.10) Servicios Terciarios: - Comercio (categorías pequeño y mediano comercio) - Recreativo y Espectáculos Públicos (con condiciones para edificios no exclusivos) - Garaje-Aparcamiento

	Estaciones de servicio Equipamientos y Servicios Públicos (todas las clase y tipos) Espacios libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas
--	--

- PARCELA GS - cuerpo B (parte sur)

USO	Terciario - Gran Superficie Comercial
ZONA DE ORDENANZA	Grandes Superficies Comerciales
OCUPACIÓN / SEPARACIÓN A LINDEROS	Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, diez (10) metros de todos los linderos de la parcela.
EDIFICABILIDAD	La existente a la aprobación definitiva del Plan General. - 35.336,74 m ² t de acuerdo a los datos del edificio actual
ALTURA	7 plantas
USOS COMPATIBLES	Industrial y almacenamiento: - Talleres de mantenimiento del automóvil (según condiciones art. 6.4.9 apart. 2) - Actividades de almacenamiento y distribución (según condiciones art. 6.4.10) Servicios Terciarios: - Comercio (categorías pequeño y mediano comercio) - Recreativo y Espectáculos Públicos (con condiciones para edificios no exclusivos) - Garaje-Aparcamiento Estaciones de servicio Equipamientos y Servicios Públicos (todas las clase y tipos) Espacios libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas

- ZONA DE ESPACIOS LIBRES (esquina c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales)

USO	Espacios Libres - Clase: Zonas Ajardinadas
-----	--

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, aunque la calificación de esta parcela se extiende a todo el ámbito, parte de la misma se encuentra actualmente dentro del dominio privado de propiedad de El Corte Inglés, sin que se haya llegado todavía a materializar la cesión o adquisición de estos suelos.

I.2.5 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

- SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

Sin afección.

- CARRETERAS

Sin afección.

- OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Sin afección.

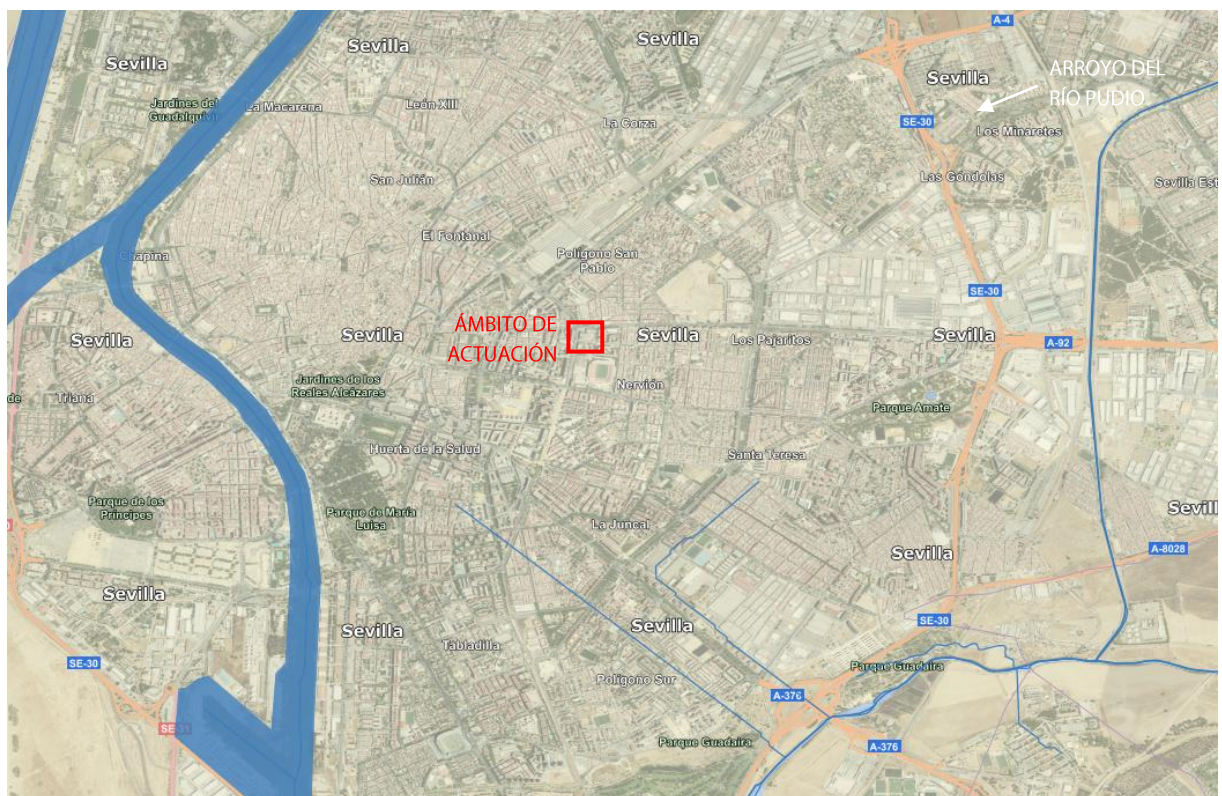
- VÍAS PECUARIAS

Sin afección.

- RED HIDROGRÁFICA

De acuerdo a la cartografía de la infraestructura de datos espaciales (IDE) de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir no existe ningún curso de agua con afección dentro del ámbito de actuación.

Visor de la infraestructura de datos espaciales de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir - Red hidrográfica



- DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

De acuerdo a la información del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) parte de la zona de actuación se encuentra afectada por zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500 años).

Estudio de Ordenación - Plano 05 Afecciones: zonas inundables. Detalle



 Z.I. CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 años)
Fuente: MITECO - Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI)

Esta afección no invalida la propuesta de actuación prevista ya que afecta sólo parcialmente a la zona de acerado, viario y aparcamientos de la parte suroeste del edificio, dando a la c/ Rico Cejudo, donde no se tiene previsto realizar ninguna nueva edificación.

En cualquier caso, las actividades y usos asociados a la zona afectada cumplirán en todo con lo indicado en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; y modificaciones posteriores).

En concreto, de acuerdo al punto 5 de este artículo, en las zonas inundables identificadas, situadas fuera de la zona de policía del DPH, para el desarrollo de cualquier actividad se precisará autorización por parte de la administración competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con

sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá - en su caso- con carácter previo la administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Otras afecciones y/o condiciones

Aparte de las determinaciones anteriores, las posibles obras de urbanización a acometer en las zonas afectadas deberán tener también en cuenta lo establecido en los artículos 126 ter y 259 quater del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, referidos a los criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso, y requisitos de los vertidos por desbordamientos del sistema de saneamiento en episodios de lluvia, respectivamente.

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

Sin afección.

De acuerdo a la información del visor del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), el ámbito de actuación previsto no se encuentra dentro del dominio público marítimo-terrestre, ni de ninguna zona de servidumbre de protección.

MITECO visor DPMT- Líneas de deslinde del dominio público marítimo terrestre



- MONTES PÚBLICOS

Sin afección.

Dentro del ámbito de actuación no se encuentra ningún monte público deslindado de acuerdo a la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, o Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

- HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

Sin afección.

- CONSERVACIÓN DE HÁBITATS NATURALES. PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD

Sin afección.

El ámbito de actuación se encuentra en suelo urbano, no existiendo en la zona ninguna afección relativa a la conservación de hábitats naturales, o elementos protegidos del patrimonio natural o de la biodiversidad.

- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

Sin afección.

Ni dentro del ámbito de actuación ni en su entorno inmediato existe ningún bien de patrimonio arquitectónico o arqueológico de protección.

En caso de hallazgo casual de restos arqueológicos durante el transcurso de las obras de urbanización - en su caso-, serán de aplicación el artículo 44 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata de estos hallazgos a la administración competente.

La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a efectos de aplicación del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la comunidad autónoma de Andalucía.

- CEMENTERIOS

Sin afección.

La zona de actuación no se encuentra en el ámbito de protección de ningún cementerio o zona libre de construcción conforme al Decreto 95/2001, de 3 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, y modificaciones posteriores, de acuerdo a Decreto 62/2012, de 13 de marzo y Decreto 26/2014, de 11 de febrero.

I.2.6 AFECCIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

De acuerdo a LISTA art. 62 y RG LISTA arts. 85 y 90, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en el apartado de memoria de información y diagnóstico, la descripción de las determinaciones de la planificación territorial que les sean de aplicación.

Según esto, se describen a continuación las determinaciones a considerar, o la justificación de la no afección, de los instrumentos de planificación territorial con posible incidencia en el ámbito de actuación.

- PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (POTA), 2006.

Sin afección. La ubicación y escala de la zona de intervención no tiene incidencia en la planificación de ámbito territorial de la comunidad autónoma.

- PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE SEVILLA, 1986 y 2007.

Sin afección.

Tal como se indica en el propio PGOU de Sevilla, el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia no incluye ninguna zona de protección dentro del término municipal de la localidad.

La zona de intervención tampoco se corresponde con ninguno de los espacios naturales o agrícolas de interés, para su conservación o regeneración, incluidos por el PEPMF dentro del municipio (cauces de los ríos Guadalquivir, arroyo Miraflores, arroyo Tamarguillo, arroyo Ranillas y Ribera del Huelva, Punta del Verde, etc).

- PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS), 2009.

Sin afección.

El ámbito de actuación y la naturaleza de la intervención prevista no supone ninguna afección en relación a las previsiones del POTAUS.

I.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.3.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL INSTRUMENTO

La conveniencia y oportunidad del instrumento se justifica en base a la necesidad de dar respuesta a las problemáticas y oportunidades de desarrollo detectadas en la zona, las cuales se resumen a continuación:

- Falta de aprovechamiento de la parcela GS - cuerpo A y necesidad de ampliación de la compatibilidad de usos.

La parcela GS - cuerpo A, correspondiente a la edificación situada en la parte norte del conjunto, alberga actualmente en su mayor parte el uso de oficinas vinculadas a la actividad comercial del edificio principal.

El nivel de actividad real de este uso resulta actualmente muy limitado, lo que se traduce en un aprovechamiento poco eficiente de un volumen edificado situado en un enclave urbano de alta demanda funcional y económica.

En este contexto, se considera adecuado ampliar la compatibilidad de usos de la parcela, incorporando la posibilidad de implantación de nuevos usos, como por ejemplo el hotelero, al disponer este uso de un elevado potencial de demanda en la zona, debido a su proximidad tanto al centro urbano como a los principales ejes terciarios, comerciales y de transporte de la zona; lo que permitiría reactivar funcionalmente el edificio, optimizando así el uso y aprovechamiento de este ámbito de suelo urbano consolidado, sin necesidad de plantear nuevos crecimientos para la ciudad.

- Oportunidad de reordenación volumétrica para la mejora de la cualificación arquitectónica del entorno.

El ámbito presenta una configuración volumétrica resultado de fases sucesivas de crecimiento y adaptación funcional de la zona, lo que ha generado una imagen urbana atractiva, pero un tanto heterogénea y por tanto con un elevado margen de mejora desde el punto de vista arquitectónico y compositivo.

Esta circunstancia pone de manifiesto la oportunidad de abordar una reordenación volumétrica global del área, que permita reconsiderar la implantación, relación y expresión formal de los distintos cuerpos edificatorios, de cara a la recualificación urbana y arquitectónica de todo el conjunto.

El Estudio de Ordenación se configura así como un instrumento idóneo para explorar nuevas soluciones volumétricas, orientadas a la mejora de la calidad arquitectónica del conjunto, a una mayor coherencia urbana y a una mejor relación del edificio con el espacio público circundante, especialmente en los frentes más representativos del ámbito.

- Conveniencia de regularización demanial de suelos privados incluidos dentro de zonas de uso público.

Dentro del ámbito se identifican dos zonas de uso público en situación demanial no regular, al incluir dentro de ellas suelos de propiedad privada todavía pendientes de cesión efectiva:

- Parte de la zona de espacios libres situada en la esquina de las c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales.
- Parte del acerado de la zona norte del edificio, dando a la c/ Luis Montoto.

Se aconseja la incorporación de dichos suelos de propiedad privada al dominio público, de cara a regularizar al completo la situación demanial de estos ámbitos.

- Oportunidad de mejora y recualificación urbana de los principales espacios de uso público de la manzana.
 - Zona de espacios libres situada en la esquina de las c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales.
 - Zona de acerado, viario y aparcamientos situada en la parte trasera del edificio, dando a la c/ Rico Cejudo.

Se considera también como una clara oportunidad de mejora la recualificación urbana de estos dos espacios, atendiendo en cada uno de ellos a sus condicionantes específicos, y coordinando a su vez su diseño con la reordenación volumétrica y arquitectónica del conjunto. Ambas actuaciones permitirían reforzar la continuidad peatonal de toda la manzana, generar nuevas zonas de estancia y relación e incrementar la calidad ambiental del entorno, contribuyendo así a la mejora urbanística general de todo el ámbito.

- Conveniencia de la introducción de nuevos usos para el incremento de la diversidad funcional y revitalización urbana de la zona.

El ámbito objeto de la actuación se inserta en una zona de la ciudad que constituye ya actualmente un área de centralidad, con un elevado nivel de actividad, fundamentalmente de tipo terciario y comercial. No obstante, se detecta la oportunidad de reforzar y diversificar ese carácter multifuncional, mediante la introducción de nuevos usos compatibles, que amplíen la actividad urbana más allá de las franjas horarias asociadas a las oficinas y al comercio tradicional, favoreciendo así un incremento de la actividad y seguridad del ámbito durante las 24 horas del día.

La incorporación de nuevos usos complementarios contribuiría a consolidar la zona como centro multifuncional, incrementando la intensidad y diversidad de usos del área, y favoreciendo así la revitalización del entorno, en línea con los principios de regeneración y renovación urbana promovidos por la legislación urbanística actual.

--

En relación a este diagnóstico, se considera que las determinaciones del **planeamiento vigente se encuentran en situación actual de desfase** con respecto a las necesidades y potenciales de mejora urbana del ámbito, y que por tanto se encuentra justificada la iniciativa de actuación de transformación urbanística propuesta, al suponer una **clara oportunidad de mejora, regeneración y renovación de la ciudad existente**.

I.3.2 PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

PRINCIPIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN DE ACUERDO A LISTA Y REGLAMENTO

Se mencionan a continuación los principios y criterios de carácter general para la ordenación incluidos en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General (Reglamento LISTA). Se incluyen sólo aquellos de aplicación específica, de acuerdo al instrumento de planeamiento y tipo de intervención prevista.

- **LISTA. Art. 4** Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al **principio de desarrollo sostenible** y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) **Viabilidad social:** todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación...

b) **Viabilidad ambiental y paisajística:** la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) **Ocupación sostenible del suelo:** se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

...

f) **Viabilidad económica:** todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

...

- **LISTA. Art. 61** Criterios para la ordenación urbanística.

1. Con el fin de procurar un **desarrollo urbano y territorial sostenible**, la ordenación urbanística promoverá una **ocupación racional y eficiente del suelo** y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante **actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.

2. La ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas -sistemas generales o locales- como privadas, deberá:

a) **Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes** en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio

climático. En su ordenación se procurará la **conexión en red de estos espacios**, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.

...

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a **estándares y reservas dotacionales**, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos...

...

- **Reglamento LISTA. Art. 79** Criterios generales para la ordenación urbanística.

1. Para la integración del principio de **desarrollo urbano y territorial sostenible** en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La **ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030** y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una **ocupación racional y eficiente del suelo**, implantando un modelo de ordenación de **ciudad compacta y de diversidad funcional** que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:

a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

...

3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la **revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional** proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:

a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, **la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana** y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de **diversidad funcional y de usos**, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

...

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de **accesibilidad universal**, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad...

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN

Tomando como base los principios y criterios generales enunciados en el apartado anterior, se incluyen a continuación los objetivos específicos de la ordenación prevista, de acuerdo a la situación y contexto urbano actuales:

- Como objetivo principal se establece la necesidad de modificar las condiciones actuales establecidas por parte del planeamiento vigente, para permitir la implantación de nuevos usos terciarios, entre ellos el hotelero, con una mayor demanda en el sector y viabilidad para su desarrollo, y resolver de este modo la situación de contar con un edificio de oficinas obsoleto y sin uso en plena ciudad consolidada; de acuerdo a los principios establecidos -entre otros- por LISTA art. 61, en relación a promover una ocupación racional y eficiente del suelo, revitalizar la ciudad existente y su complejidad funcional, y fomentar la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Regular adecuadamente en la nueva propuesta de ordenación las condiciones de uso, altura máxima, edificabilidad, y forma y volumen de la edificación, para permitir la construcción de un nuevo edificio o la renovación del existente, que permita revitalizar y recualificar arquitectónicamente el ámbito, con una tipología edificatoria de vanguardia, acorde con el carácter de área de centralidad de la zona.
- Mejorar la cualificación y funcionalidad de los espacios de uso público circundantes de la manzana (espacio libre dando a c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales, y zona de viario y aparcamientos dando a c/ Rico Cejudo), en pro de la mejora urbana de todo el conjunto; aprovechando a su vez para regularizar la situación demanial de estos espacios, mediante la cesión al dominio público de la parte de estos suelos aún en propiedad de El Corte Inglés, y que mediante la actuación prevista pasarían a ser íntegramente de propiedad municipal.
- Por último, la propuesta de mejora urbana pretende consolidar el estatus del barrio de Nervión como centro multifuncional de Sevilla, reforzándolo como polo comercial, hotelero, deportivo y de ocio de primer nivel, perfectamente interconectado e integrado con los espacios públicos de la zona, alineado con la implantación de estrategias urbanísticas de vanguardia para la regeneración y revitalización de la ciudad existente.

I.3.3 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

De acuerdo a LISTA arts. 62 y 77, y RG LISTA arts. 85 y 101, -todos ellos en términos similares-, tanto los instrumentos de ordenación urbanística como sus documentos de Avance deberán incorporar en la memoria de ordenación, entre otros, la descripción y análisis de las distintas alternativas de ordenación contempladas, viables tanto técnica como ambientalmente.

Según esto, se incluye a continuación la descripción y análisis individual de las distintas alternativas de ordenación contempladas para la presente propuesta de actuación.

Aclarar que estas alternativas, aparte de permitir la valoración urbanística de las distintas posibilidades de desarrollo del sector, se tomarán fundamentalmente en consideración en el proceso de evaluación ambiental de la intervención prevista, donde a través del Documento Inicial Estratégico (DIE) y posterior Estudio Ambiental Estratégico (EAE), -en caso de evaluación ambiental estratégica ordinaria-, o a través del Documento Ambiental Estratégico (DAE), -en caso de la evaluación ambiental estratégica simplificada-, se analizará en profundidad la evaluación ambiental de cada una de las propuestas.

En este sentido, el establecimiento de alternativas de ordenación y su posterior evaluación tanto desde el punto de vista de la planificación urbana como de la evaluación ambiental, constituye una valiosa herramienta para poder anticipar, mitigar o prevenir dinámicas actuales de crecimiento urbano que pudieran llegar a ser contraproducentes o no sostenibles.

Para la presente actuación se han contemplado **3 alternativas de ordenación**, eligiendo finalmente entre ellas la considerada más adecuada para el cumplimiento de los objetivos de la propuesta.

I.3.3.1 ALTERNATIVA 0

Esta alternativa consiste en la no intervención sobre el ámbito, manteniendo las actuales condiciones urbanísticas de ordenación conforme al planeamiento vigente.

Alternativa 0 - Plano general de ordenación (sin intervención)



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

TERCIARIO

GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

DOTACIONAL

ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 14.515,80 m²

ALTURA MÁXIMA

IDENTIFICACIÓN PARCELAS

LÍMITE DOMINIO PÚBLICO - DOMINIO PRIVADO

Alternativa 0 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t) (*)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	nº plantas
Gran Superf. Comercial	8.402,85	45.160,26		
GS - cuerpo A	1.881,60	9.823,52	5,22	6
GS - cuerpo B	6.521,25	35.336,74	5,42	7
Espacios Libres	962,94			
EL	962,94			
Viario	5.150,01			
Acerado, viario y zona de aparcamientos (c/ Rico Cejudo) perim. ámbito	5.150,01			
TOTAL	14.515,80	45.160,26	3,11	
(*) La existente				

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

Esta alternativa, al mantener la situación actual, no da solución a los problemas detectados en la zona, ya enunciados en el apartado I.3.1 Conveniencia y oportunidad del instrumento:

- Se mantiene la situación actual de falta de aprovechamiento del edificio de la parcela GS - cuerpo A, destinado a oficinas vinculadas a la gestión del edificio principal comercial, con un nivel de actividad muy reducido.
- Se desaprovecha la oportunidad de realizar una reordenación volumétrica de la manzana que pueda contribuir a la actualización, recualificación arquitectónica y mejora de la imagen urbana de todo el conjunto.
- En relación a la zona de espacios libres situada en la esquina noroeste de la manzana, la falta de intervención de la propuesta impide la mejora urbana de este espacio, actualmente utilizado como mera zona de paso, con escasas zonas de estancia y sin un carácter representativo dentro del ámbito. Además, la ausencia de intervención mantendría la situación irregular de parte del suelo de este espacio libre, actualmente de titularidad privada, sin haber llegado todavía a materializar su cesión efectiva.
- Por último, la zona de viario y aparcamientos de la c/ Rico Cejudo, situada en el borde sur de la manzana, mantendría su condición de espacio trasero residual del edificio, con un elevado nivel de congestión y una pobre imagen urbana debido a su uso como zona de aparcamientos en superficie, sin ningún elemento de mejora o atenuación ambiental y paisajística.

I.3.3.2 ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 propone sólo el cambio de uso de la anterior parcela GS - cuerpo A, de Gran Superficie Comercial a Servicios Terciarios, para permitir la posibilidad de implantación de otros usos en el actual edificio de oficinas de los grandes almacenes, pero manteniendo las mismas condiciones de altura y edificabilidad para esta parcela; sin incluir tampoco ninguna intervención de mejora o regularización de la titularidad de los espacios públicos del entorno.

Alternativa 1 - Plano general de ordenación



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

TERCIARIO

- GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
- SERVICIOS TERCIARIOS

DOTACIONAL

- ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 14.515,80 m²
- 7 ALTURA MÁXIMA
- IDENTIFICACIÓN PARCELAS
- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO - DOMINIO PRIVADO

Alternativa 1 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t) (*)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	nº plantas
Servicios Terciarios	1.881,60	9.823,52		
ST1	1.881,60	9.823,52	5,22	6
Gran Superf. Comercial	6.521,25	35.336,74		
GS1	6.521,25	35.336,74	5,42	7
Espacios Libres	962,94			
EL1	962,94			
Viario	5.150,01			
Acerado, viario y zona de aparcamientos (c/ Rico Cejudo) perim. ámbito	5.150,01			
TOTAL	14.515,80	45.160,26	3,11	
(*) La existente				

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

- El cambio de uso de la anterior parcela GS - cuerpo A a Servicios Terciarios resulta adecuado para ampliar la compatibilidad de nuevos usos en el edificio de oficinas de los grandes almacenes, actualmente en situación de desaprovechamiento.

Sin embargo, el mantenimiento de las condiciones actuales de edificabilidad y altura establecidas por el planeamiento vigente resulta insuficiente para poder garantizar la viabilidad económica de la actuación, considerando los costes de una renovación integral o sustitución del edificio existente.

Esta falta de garantía de viabilidad económica impediría también poder asumir cualquier operación añadida de regularización de la titularidad y recualificación de los espacios públicos del entorno, por lo que la propuesta quedaría limitada a una mera intervención puntual de cambio de uso de una parcela, sin capacidad de mejora o regeneración urbana de todo el conjunto.

- El mantenimiento de las condiciones de altura y edificabilidad establecidas por el planeamiento vigente para este ámbito, impide la formulación de nuevas propuestas de reordenación volumétrica que favorecerían la actualización, recualificación arquitectónica y mejora de la imagen urbana de todo el conjunto.
- La ausencia de intervención en el espacio libre de la esquina noroeste de la manzana impediría la mejora urbana de este espacio, manteniendo su condición actual como mera zona de paso, con escasas zonas de estancia y sin un carácter representativo dentro del ámbito. Se mantendría además sin resolver la situación irregular de este espacio calificado como dominio público, pero con parte del mismo todavía de titularidad privada.
- Así mismo, la ausencia de intervención en la zona de viario y aparcamientos del borde sur de la manzana (c/ Rico Cejudo), mantendría la condición de espacio trasero del edificio y actuales problemas funcionales y de cualificación urbana de esta parte.

I.3.3.3 ALTERNATIVA 2 - SELECCIONADA

La alternativa 2 propone el cambio de uso de la anterior parcela GS - cuerpo A a Servicios Terciarios, incluyendo el mantenimiento de la compatibilidad del uso actual de Gran Superficie Comercial, de cara a permitir la implantación de un nuevo hotel o edificio de carácter híbrido hotelero/comercial, con un mayor potencial de demanda en la zona que el uso actual de oficinas de los grandes almacenes.

La propuesta incluye también la modificación de las condiciones de altura y edificabilidad de la parcela, tanto para garantizar la viabilidad económica de la actuación como para permitir una implantación flexible del nuevo edificio (o reforma del existente), de cara a favorecer propuestas de una elevada calidad arquitectónica que permitan recualificar la imagen urbana de todo el conjunto.

Acompañando a esta actuación, se incluyen también las siguientes medidas de mejora en los espacios públicos del ámbito, de cara a constituir una actuación integral de transformación de toda la manzana:

Espacio libre esquina noroeste

Cesión por parte del promotor a la administración de la parte de suelo de este espacio actualmente de propiedad privada, para permitir la regularización de la titularidad pública integral de este ámbito.

Recualificación y mejora de la urbanización de este espacio, realizado a cargo del promotor, en los términos descritos por RG LISTA art. 188 para las actuaciones de mejora urbana (mejora o compleción de la urbanización existente), con el objetivo de transformar este espacio, actualmente con un carácter de mera zona de paso, en una auténtica plaza urbana, dotada de zonas de estancia y espacios de relación, con un elevado nivel de diseño arquitectónico y ambiental, contribuyendo de este modo a la mejora y revitalización urbana de todo el conjunto.

Zona de acerado dando a c/ Luis Montoto

Cesión por parte del promotor a la administración de la parte de suelo de este espacio actualmente de propiedad privada, para permitir la regularización de la titularidad pública integral de este ámbito.

Acerado, viario y zona de aparcamientos de la c/ Rico Cejudo

Recualificación y mejora de la urbanización de este espacio, incluyendo también la posibilidad de realización de ajustes puntuales de la red viaria (RG LISTA art. 47), realizado a cargo del promotor, en los términos descritos por RG LISTA art. 188 para las actuaciones de mejora urbana (mejora o compleción de la urbanización existente), con el objetivo de transformar este espacio trasero del edificio, actualmente muy congestionado y con una deficiente imagen urbana, en una zona de diseño adecuado, donde se garantice la conectividad motorizada, pero dando a su vez prioridad al peatón y mejorando la cualificación tanto arquitectónica como ambiental de este espacio. Se aplicaría por tanto una estrategia similar a la llevada a cabo en la transformación de la c/ Luis de Morales, para garantizar la convivencia armoniosa entre el tráfico rodado y el uso peatonal, permitiendo así la ganancia y contribución de este espacio a la mejora urbana de todo el conjunto.

Resto de acerado de manzana

Actuaciones complementarias de mejora de la urbanización existente para garantizar la homogeneización del diseño, pavimentos y acabados de todo el conjunto.

La recualificación y mejora de la urbanización de los espacios comentados se encuentra amparada por RG LISTA art. 47.3a y art. 188.1a, donde se especifica que en las actuaciones de mejora urbana se admiten tanto ajustes puntuales de la red viaria, como obras de mejora o complemento de la urbanización existente.

Alternativa 2 - Plano general de ordenación



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

TERCIARIO

- GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
- SERVICIOS TERCIARIOS

DOTACIONAL

- ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 14.515,80 m²
- 7 ALTURA MÁXIMA
- GS1 IDENTIFICACIÓN PARCELAS
- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO - DOMINIO PRIVADO
- C CESIÓN DE TERRENOS DE DOMINIO PRIVADO AL AYUNTAMIENTO
 - Parte de EL esquina noroeste: 263,35 m²
 - Parte de acerado c/ Luis Montoto: 126,10 m²
- mu ZONA DE MEJORA O COMPLECIÓN DE URBANIZACIÓN YA EXISTENTE (RG LISTA art. 188)
 - EL esquina noroeste: 962,94 m²
 - Acerado, viario y zona de aparcamientos c/ Rico Cejudo: 2.978,53 m²

Alternativa 2 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	nº plantas
Servicios Terciarios	1.881,60	14.300,16		
ST1	1.881,60	14.300,16	7,60	10
Gran Superf. Comercial	6.521,25	35.336,74		
GS1	6.521,25	35.336,74	5,42	7
Espacios Libres	962,94			
EL1	962,94			
Viario	5.150,01			
Viario, acerado y zona de aparcam. Rico Cejudo	2.978,53			
Resto acerado del ámbito	2.171,48			
TOTAL	14.515,80	49.636,90	3,42	

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA:

La Alternativa 2 constituye la opción más completa y equilibrada de las analizadas, al abordar de forma integral las principales disfunciones urbanas detectadas en el ámbito, garantizando simultáneamente la viabilidad técnica y económica de la actuación y su contribución a la mejora urbana del entorno. En particular:

- El cambio de uso de la parcela GS - cuerpo A a Servicios Terciarios, manteniendo la compatibilidad con el uso de Gran Superficie Comercial, permite ampliar de forma efectiva el abanico de posibles usos de la misma, posibilitando la implantación de un establecimiento hotelero o de un edificio híbrido hotelero/comercial, con una mayor demanda en la zona, corrigiendo de este modo la actual situación de infrautilización del edificio destinado a oficinas y optimizando de este modo el aprovechamiento del suelo urbano consolidado de una localización estratégica de la ciudad.
- La modificación de las condiciones de altura y edificabilidad de la parcela resulta determinante para garantizar la viabilidad económica de la actuación, tanto en el supuesto de reforma integral del edificio existente como en el de sustitución por una nueva edificación. La flexibilidad volumétrica aportada por la modificación de estas condiciones permite además plantear propuestas arquitectónicas de una mayor calidad, favoreciendo la actualización funcional del conjunto y una mejora sustancial de su imagen urbana.
- La incorporación de actuaciones de mejora y regularización de los espacios públicos del ámbito permite superar el carácter puntual de cambio de uso de la actuación, extendiendo los beneficios de la intervención al conjunto de la manzana. A su vez, la regularización de la titularidad pública de los espacios actualmente de propiedad privada incluidos en estas zonas, constituye un avance significativo en la ordenación jurídica y funcional del ámbito.
- La recualificación del espacio libre situado en la esquina noroeste de la manzana, mediante su transformación en una plaza urbana con zonas de estancia y espacios de relación, supone una clara oportunidad de mejora de la calidad de este espacio público, reforzando a su vez su carácter representativo y contribuyendo a la revitalización ambiental y paisajística de todo el entorno.

- La intervención en el acerado, viario y zona de aparcamientos del borde sur de la manzana (c/ Rico Cejudo) permite resolver la actual condición de espacio trasero residual, congestionado y con una deficiente imagen urbana de esta parte, mediante una reorganización funcional, arquitectónica y ambiental que priorice la incorporación de su uso por parte del peatón, pero garantizando en todo momento el mantenimiento también de su actual conectividad viaria.

I.3.3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

De entre las alternativas planteadas, se selecciona como propuesta definitiva la alternativa 2, al ser la que ofrece una respuesta más adecuada y completa a las problemáticas y oportunidades de mejora detectadas en el ámbito de actuación.

La **alternativa 0**, correspondiente al mantenimiento de la situación actual sin intervención alguna, no se considera adecuada en la medida en que no permite resolver la situación de infrautilización del edificio existente ni las disfunciones urbanas identificadas en el ámbito, manteniendo un escenario de estancamiento urbano y ausencia de mejora funcional, arquitectónica y del espacio público.

La **alternativa 1**, si bien introduce un cambio de uso de la parcela GS - cuerpo A, ampliando la compatibilidad de usos del edificio existente, resulta insuficiente en su alcance al mantener inalteradas el resto de condiciones de altura y edificabilidad establecidas por el planeamiento vigente para la parcela, lo que compromete la viabilidad económica de la actuación y reduce de manera significativa la capacidad de acometer una renovación integral del edificio y de impulsar una reordenación urbana con incidencia positiva sobre el conjunto de la manzana.

Por el contrario, la **alternativa 2** plantea una estrategia integral de transformación urbana, al combinar el cambio de uso a Servicios Terciarios de la parcela GS - cuerpo A, junto con la modificación de sus condiciones de altura y edificabilidad, garantizando así la viabilidad económica de la actuación y permitiendo a su vez la generación de propuestas arquitectónicas de una mayor flexibilidad y calidad, favoreciendo de este modo la actualización funcional del conjunto y la mejora de su imagen urbana.

Asimismo, la alternativa 2 seleccionada amplía el alcance de la intervención más allá de la parcela objeto del cambio de uso, incorporando tanto la regularización de la titularidad de determinados suelos de propiedad privada actualmente integrados en ámbitos de dominio público, como la mejora y recualificación de dichos espacios.

En este sentido, se contempla la mejora y recualificación de la urbanización del espacio libre situado en la esquina noroeste de la manzana, para su transformación en una auténtica plaza de estancia urbana, así como la reordenación y mejora de la urbanización de la zona de viario y aparcamientos en superficie situada en el borde sur de la manzana, contribuyendo ambas actuaciones a una mejora significativa de la calidad ambiental, paisajística y funcional del entorno.

En su conjunto, **la alternativa 2** no sólo da respuesta a los problemas detectados en el ámbito, sino que plantea una estrategia coherente de regeneración urbana, capaz de compatibilizar la iniciativa privada con una mejora sustancial del espacio público y de la calidad urbana del entorno. Por todo ello, **se considera la alternativa más adecuada para el desarrollo del Estudio de Ordenación.**

I.3.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta de ordenación planteada se configura como una actuación integral de transformación urbana que no se limita al cambio de uso de una parcela concreta, sino que extiende su alcance al conjunto de la manzana, abordando de manera coordinada aspectos funcionales, edificatorios, espaciales y de cualificación del espacio público de la zona.

Imagen aérea del ámbito de actuación



En primer lugar, la propuesta contempla el cambio de uso de la anterior parcela GS - cuerpo A, pasando su calificación principal a Servicios Terciarios, pero manteniendo la compatibilidad del uso actual de Gran Superficie Comercial. Este cambio de calificación permitirá la implantación de un nuevo hotel o edificio híbrido hotelero/comercial, con una mayor demanda de uso en la zona, corrigiendo la situación actual de infrautilización del edificio actual del cuerpo A destinado mayoritariamente a oficinas de apoyo a la gestión de los grandes almacenes, y optimizando a su vez el aprovechamiento de este ámbito de suelo urbano consolidado en una localización estratégica de la ciudad, reforzando su papel como foco de actividad y centralidad urbana.

De forma complementaria, la propuesta incorpora la modificación de las condiciones de altura y edificabilidad de la parcela, con un doble objetivo. Por un lado, garantizar la viabilidad económica de la actuación, en términos del aprovechamiento necesario para poder amortizar la inversión y gastos vinculados tanto al escenario de renovación integral del edificio existente como al de su posible sustitución por una nueva edificación. Y por otro, dotar a la parcela de una mayor flexibilidad volumétrica, que permita el planteamiento de propuestas arquitectónicas de vanguardia, de una elevada calidad, que contribuyan a la actualización funcional del conjunto y a una mejora sustancial de su imagen urbana, en coherencia con el carácter representativo del entorno.

Cambio de uso e incremento de altura y edificabilidad de la parcela GS - cuerpo A



Junto a la intervención edificatoria, la propuesta se completa con un conjunto de actuaciones de mejora, regularización y recalificación de los espacios públicos del ámbito, entendidas como parte inseparable de la ordenación planteada y con el objetivo de que los beneficios de la actuación trasciendan la parcela objeto del cambio de uso.

ESPACIO LIBRE CONFLUENCIA C/ LUIS MONTOTO Y C/ LUIS DE MORALES

Recalificación del espacio libre situado en la esquina noroeste de la manzana, actualmente con un carácter de mera zona de paso. La propuesta contempla la cesión por parte del promotor a la administración de los suelos de titularidad privada incluidos en este espacio, posibilitando así la regularización de su titularidad pública completa, y su posterior transformación en una auténtica plaza urbana, dotada de zonas de estancia y espacios de relación, y con un elevado nivel de diseño tanto arquitectónico como ambiental. Esta intervención supone una clara oportunidad de mejora de la calidad del espacio público, reforzando su carácter representativo y contribuyendo a su vez a la revitalización ambiental, paisajística y social del conjunto.

La recalificación y mejora de la urbanización de este espacio se encuentra amparada por RG LISTA art. 47.3a y art. 188.1a, donde se especifica que en las actuaciones de mejora urbana se admiten tanto ajustes puntuales de la red viaria, como obras de mejora o complemento de la urbanización existente.

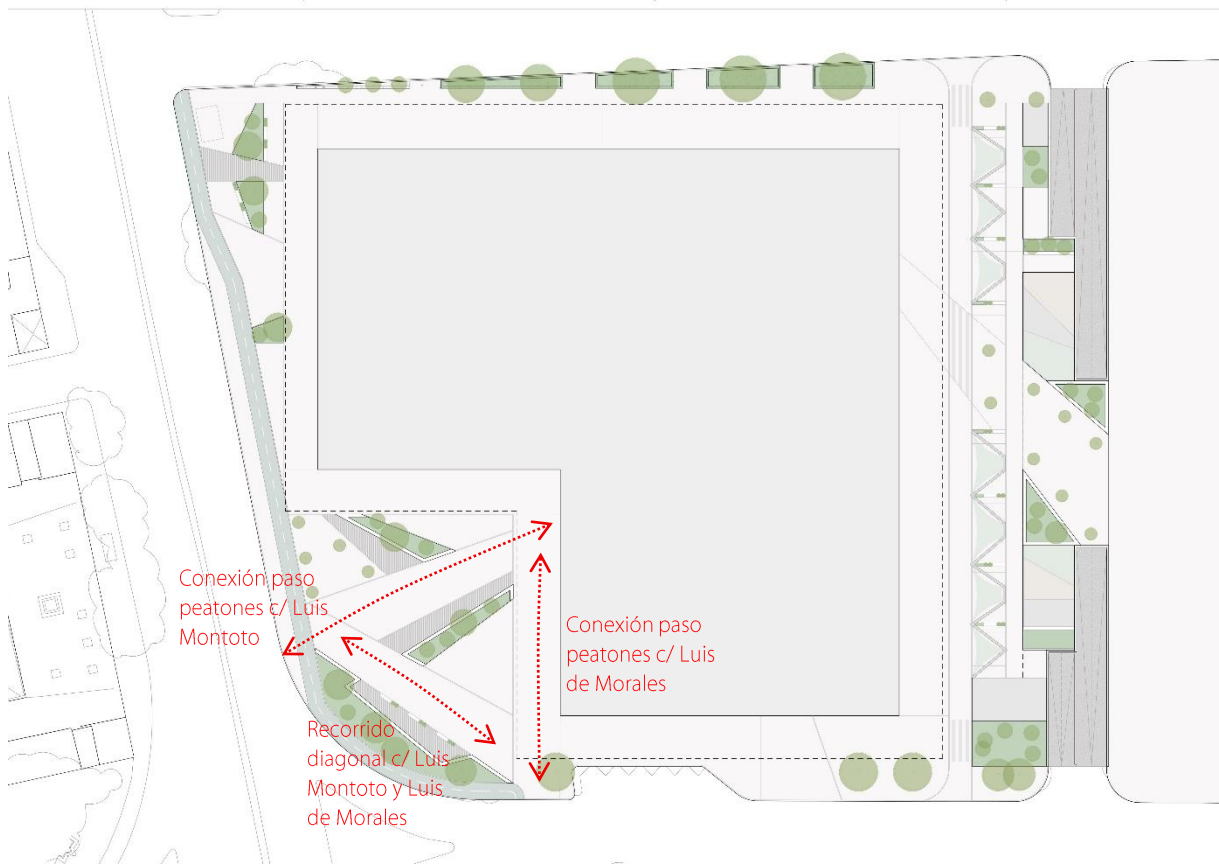
Cesión de suelo, y recualificación y mejora de la urbanización de la zona de espacios libres de la confluencia de c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales



Consideraciones sobre el diseño de los espacios públicos de esta zona:

- La reordenación y reurbanización del espacio atenderá a los recorridos y flujos principales existentes, no generando ningún elemento de obstáculo espacial o visual, y prestando especial atención a los siguientes recorridos:
 - Flujo de circulación desde los pasos de peatones de las c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales hasta la puerta de acceso a los grandes almacenes. la zona de acceso a la tienda
 - Flujo diagonal entre las c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales a través de este espacio libre.
- Se incluirán espacios de estancia bien diferenciados, con abundante presencia de vegetación, a modo de islas ambientales.
- Consolidación del carril bici. Se verificará con el servicio de movilidad y carril bici la idoneidad de incorporar el carril a nivel de calzada o en su caso con tratamiento similar a las actuaciones recientes en c/ Luis de Morales en acerado con señalamiento de segregación.
- Se estudiará la posibilidad de incluir zona vegetal de protección entre la zona cercana al cruce viario y el espacio público principal.
- A nivel general, la intervención sobre el conjunto de los espacios públicos del AMU (incluyendo también las zonas de acerado del resto de la manzana) deberá de ser homogénea en cuanto a su materialidad, tipo de pavimentos, diseño etc.

*Espacio libre c/ Luis Montoto y Luis de Morales. Propuesta de recualificación y mejora de la urbanización
(Imagen no vinculante)*

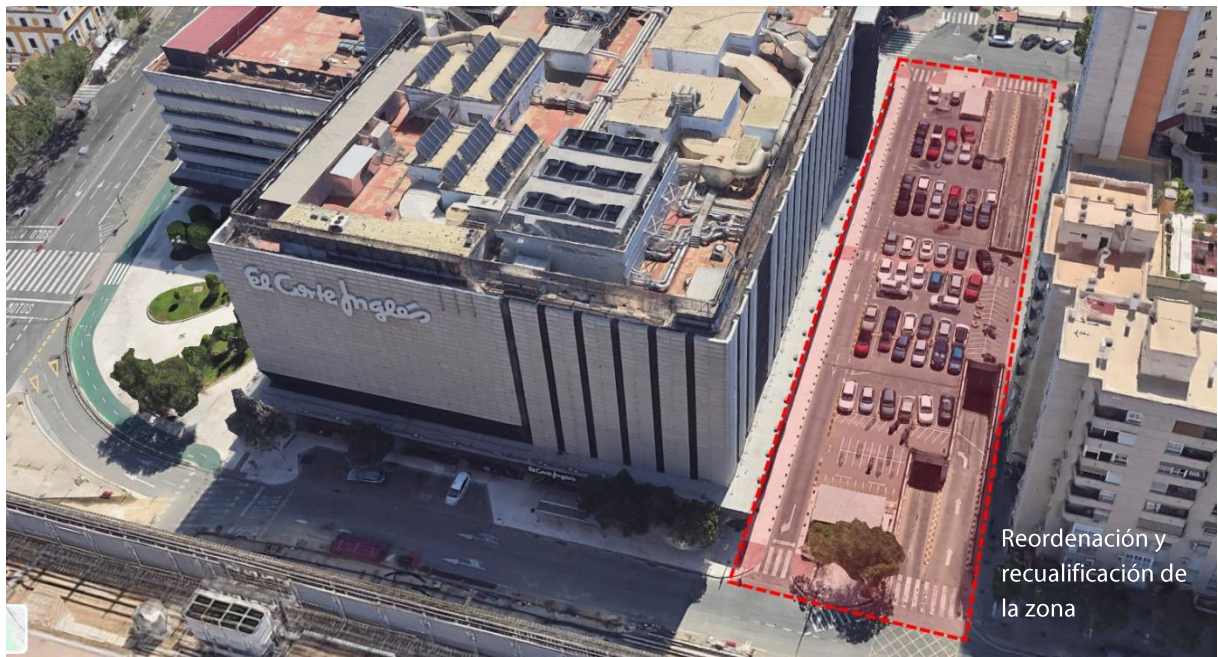


ZONA DE ACERADO, VIARIO Y APARCAMIENTOS C/ RICO CEJUDO

Reordenación y recualificación del acerado, viario y zona de aparcamientos del borde sur de la manzana, espacio actualmente configurado como trasera residual del edificio, con problemas de congestión y una deficiente imagen urbana. La actuación a cargo del promotor contempla la mejora y complemento de la urbanización existente, incluyendo en caso necesario la realización de ajustes puntuales en la red viaria (tramo de prolongación de la c/ Rico Cejudo hasta su conexión con c/ Luis de Morales), con el objetivo de reorganizar funcional y ambientalmente este ámbito, priorizando el uso peatonal, mejorando su cualificación arquitectónica y paisajística, pero garantizando al mismo tiempo su actual conectividad rodada. La estrategia de intervención se plantea en términos similares a las actuaciones de transformación viaria acometidas recientemente en el entorno de la c/ Luis de Morales, llevadas a cabo con el objetivo de favorecer una convivencia equilibrada entre el tráfico rodado y el uso y ganancia de estos espacios para el peatón.

La recualificación y mejora de la urbanización de este espacio se encuentra amparada por RG LISTA art. 47.3a y art. 188.1a, donde se especifica que en las actuaciones de mejora urbana se admiten tanto ajustes puntuales de la red viaria, como obras de mejora o complemento de la urbanización existente.

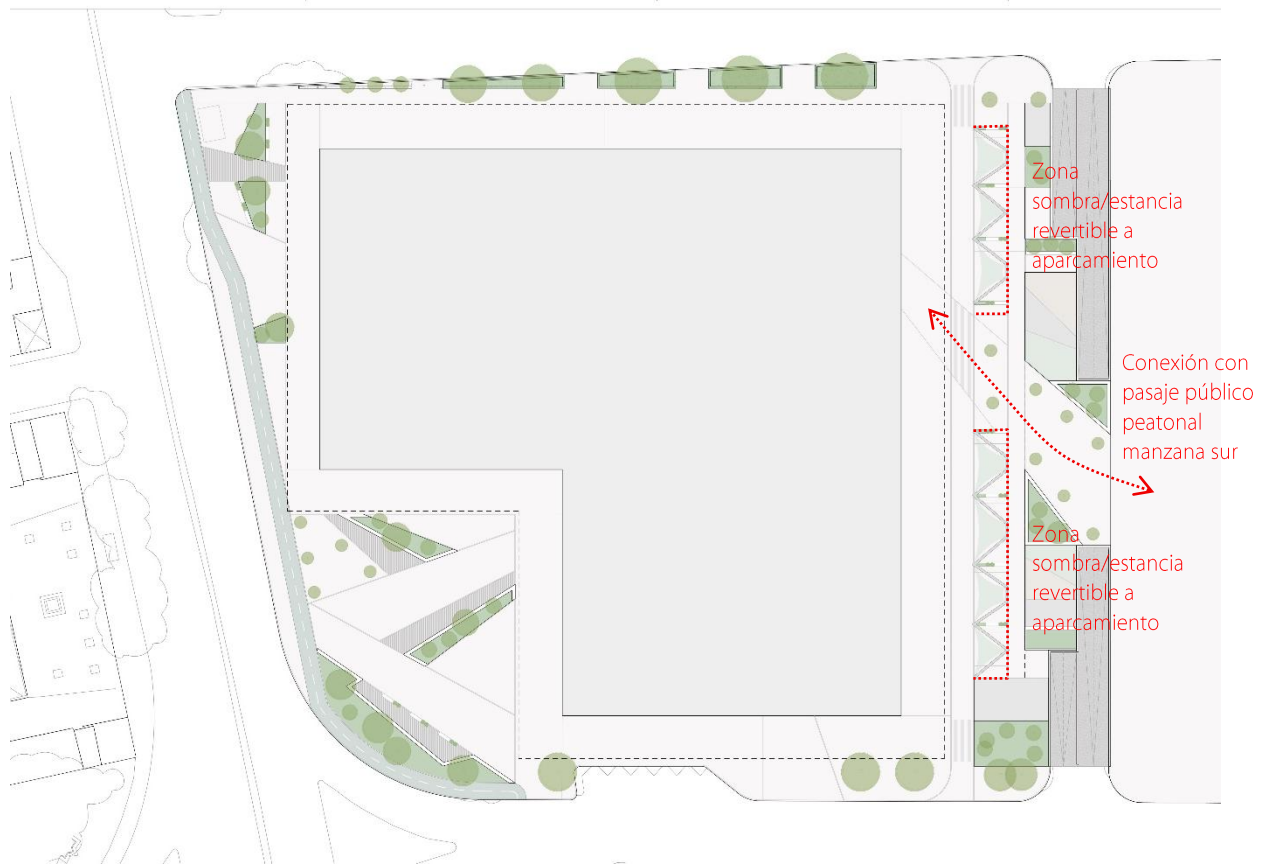
Reordenación del trazado viario y recualificación de las zonas de acerado y aparcamientos de la parte posterior del edificio



Consideraciones sobre el diseño de los espacios públicos de esta zona:

- Creación de plataforma única (calzada y acerado al mismo nivel) manteniendo el trazado aproximado actual de la c/ Rico Cejudo.
- Creación de un espacio de predominancia peatonal y de estancia.
- Mejora ambiental general de este espacio.
- Creación de franja paralela de zona de sombra asociada al viario, como soporte para actividades temporales, que pueda revertirse en zona de aparcamientos en caso necesario.
- Ubicación de áreas recreativas para el fomento de la actividad deportiva y vida saludable: juegos de niños, aparatos de calistenia, etc.
- Creación de un espacio de centralidad y encuentro, vinculado al pasaje/calle peatonal de los bloques de vivienda situados al sur del ámbito de intervención.
- Consideración de la direccionalidad y flujos de recorrido peatonal entre el espacio central (plaza) y la zona de acceso a los grandes almacenes.

Zona de acerado, viario y aparcamientos c/ Rico Cejudo. Propuesta de recualificación y mejora de la urbanización
(Imagen no vinculante)



RESTO DE ACERADO DE LA MANZANA

Actuaciones complementarias de mejora de la urbanización existente para garantizar la homogeneización del diseño, pavimentos y acabados de todo el conjunto.



En la parte norte de la manzana, se propone además la regularización de la titularidad de parte del acerado de la c/ Luis Montoto, mediante la cesión por parte del promotor a la administración de los suelos de propiedad privada actualmente incluidos dentro de este ámbito.



En su conjunto, la propuesta de ordenación planteada supone por tanto una intervención coherente, equilibrada y de alcance integral, que combina la reactivación funcional y edificatoria de la parcela GS - cuerpo A con una mejora sustancial de los espacios públicos del ámbito, contribuyendo así de forma significativa a la recualificación urbana, ambiental y paisajística de la manzana y su entorno inmediato.

Propuesta - Plano general de ordenación



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

TERCIARIO

GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

SERVICIOS TERCIARIOS

DOTACIONAL

ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 14.515,80 m²

ALTURA MÁXIMA

IDENTIFICACIÓN PARCELAS

LÍMITE DOMINIO PÚBLICO - DOMINIO PRIVADO

CESIÓN DE TERRENOS DE DOMINIO PRIVADO AL AYUNTAMIENTO
- Parte de EL esquina noroeste: 263,35 m²
- Parte de acerado c/ Luis Montoto: 126,10 m²

ZONA DE MEJORA O COMPLECIÓN DE URBANIZACIÓN YA EXISTENTE (RG LISTA art. 188)
- EL esquina noroeste: 962,94 m²
- Acerado, viario y zona de aparcamientos c/ Rico Cejudo: 2.978,53 m²

Propuesta - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	nº plantas
Servicios Terciarios	1.881,60	14.300,16		
ST1	1.881,60	14.300,16	7,60	10
Gran Superf. Comercial	6.521,25	35.336,74		
GS1	6.521,25	35.336,74	5,42	7
Espacios Libres	962,94			
EL1	962,94			
Viario	5.150,01			
Viario, acerado y zona de aparcam. Rico Cejudo	2.978,53			
Resto acerado del ámbito	2.171,48			
TOTAL	14.515,80	49.636,90	3,42	

I.3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA DE LA ACTUACIÓN

De acuerdo a LISTA art. 27 y RG LISTA art. 47, las actuaciones de mejora urbana deberán estar justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

Tal como establece la Instrucción de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla (GUMA) relativa a las condiciones exigibles a las actuaciones de mejora urbana (AMU) que se tramiten en el municipio de Sevilla, emitida el 17 de diciembre de 2024, las mejoras urbanas deben conseguir, entre otros, un mayor bienestar de la población y suponer una adaptación del PGOU a las necesidades actuales de la ciudad.

La implantación de un nuevo hotel o edificio híbrido hotelero/comercial en el actualmente infrautilizado edificio de oficinas, junto con la recualificación del entorno de la manzana proporciona indudables beneficios para la ciudad y su población, adapta el PGOU a las necesidades y retos actuales de la ciudad y responde directamente a los principios inspiradores de la actividad urbanística previstos en la LISTA, RG LISTA y PGOU vigente.

En este sentido, el art. 4 de la LISTA refrenda el modelo de **ciudad compacta** mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

La intervención propuesta por el promotor, en la que se pretende **reconvertir** un edificio existente de oficinas con un nivel muy bajo de actividad en un nuevo establecimiento hotelero con un mayor potencial de uso y aprovechamiento, de acuerdo a las demandas actuales de la zona, así como la recualificación de los espacios de uso público circundantes, conecta claramente con ese **principio de ocupación sostenible** del suelo previsto tanto en la LISTA como en el propio PGOU de Sevilla.

Al mismo tiempo, la transformación del edificio de oficinas en un nuevo establecimiento hotelero supone las siguientes mejoras para el propio barrio de Nervión:

- Revitalizar el barrio, garantizando actividad y seguridad las 24 horas del día gracias a los nuevos flujos previstos de huéspedes y visitantes. Nervión es un actualmente un polo preferentemente de atracción diurno y un nuevo establecimiento hotelero contribuiría a generar una actividad 24/7, lo que incrementaría la seguridad natural y revitalizaría el entorno fuera del horario exclusivamente comercial.
- Generar economías de escala, puesto que el nuevo hotel o establecimiento híbrido hotelero/comercial se beneficiaría de la proximidad del edificio de grandes almacenes de El Corte Inglés que se conserva y viceversa, creando un círculo virtuoso de consumo y servicios que beneficiará a la economía local y a la generación de empleo.
- Aportar valor añadido al barrio y a la ciudad, puesto que la nueva intervención contribuiría a atraer un turismo de calidad a Nervión, ampliando y diversificando la oferta turística de la ciudad a otros barrios diferentes al centro histórico o Triana, donde se concentra la mayor cantidad de activos turísticos, convergiendo esta medida con la estrategia turística de la ciudad de Sevilla.

Esta intervención urbana además de favorecer una ocupación racional y eficiente del suelo permitiría, mediante la compatibilización de los usos hotelero y de grandes almacenes, apostar por la **diversidad funcional y de usos**, precisamente uno de los criterios fijados por el artículo 61.1 de la LISTA que indica de forma literal lo siguiente:

"Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional o eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y **la diversidad de usos** mediante actuaciones de **mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31".

Mejora 1: actualización funcional y renovación de la imagen arquitectónica de un enclave representativo de la ciudad



En paralelo a la intervención anterior, la actuación plantea también llevar a cabo una estrategia de regeneración urbana, mediante la recualificación de los principales espacios de uso público de la manzana.

En concreto, la intervención prevista en el espacio libre situada entre las c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales contribuiría a generar una nueva centralidad urbana, concibiendo este espacio como una auténtica plaza urbana y área de acogida común tanto para los clientes de la tienda de grandes almacenes, como para los huéspedes del nuevo establecimiento hotelero y vecinos del barrio.

Mejora 2: recualificación y mejora de la zona de espacios libres dando a c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales



La ciudad se beneficiaría por tanto de una actuación de renovación urbana que posibilitaría que este espacio dejase de ser una mera zona de tránsito para convertirse en un lugar de encuentro, con unos elevados estándares de diseño arquitectónico y un incremento de su calidad ambiental, acorde con la condición representativa de este enclave.

La actuación prevista incluiría, y esto resulta de vital importancia, la cesión al Ayuntamiento, y por ende al dominio público, de la parte de los suelos de este ámbito actualmente todavía de titularidad privada, de propiedad del promotor. De esta forma, con esta actuación, no sólo se garantiza el uso sino también el dominio público completo de este espacio, suponiendo de este modo una clara contribución a la mejora del sistema de espacios libres y zonas verdes de la ciudad.

En las fotografías del estado actual de esta zona puede observarse tanto el reducido número de zonas de estancia, como el escaso nivel de vegetación y la absoluta predominancia de pavimentos de tipo tradicional, sin ninguna función drenante ni reflectiva (directrices de ordenación de los espacios públicos de acuerdo a RG LISTA art. 80, tanto para el incremento de la permeabilidad de los suelos como para su contribución a la reducción del efecto "isla de calor").

Mejora 2: fotografías del estado actual de la zona (fuente: Google Street View)



En su lugar, la propuesta de actuación planteada permitiría la mejora del diseño urbano de este espacio, incorporando -entre otros- los siguientes elementos de recualificación:

- Mejora general del nivel de vegetación y zonas de sombra.
- Incremento de las zonas de estancia y relación.
- Sustitución del pavimento existente por nuevos modelos y sistemas constructivos que permitan asegurar tanto la función drenante como reflectiva del suelo.

Mejora 2: proyectos de referencia (imagen no vinculante) - Remodelación del paseo de Sant Joan (Barcelona)



En cuanto a la intervención en la zona de viario y aparcamientos de la c/ Rico Cejudo, la mejora para la ciudad y para el bienestar de la población resulta evidente dado que se pretende que ese espacio deje de ser un espacio trasero residual, que no contribuye a la calidad urbana, y se convierta en un espacio urbano recalificado, ganado para el uso peatonal de la manzana, pero manteniendo en todo momento la conexión viaria existente; fomentando de este modo la continuidad peatonal y visual de todo el entorno de la manzana, generando una secuencia de espacios de uso público coherentes, interconectados y atractivos.

Mejora 3: Reordenación del trazado viario y recalificación de las zonas de acerado y aparcamiento de la parte posterior del edificio



La actuación de recalificación prevista sobre ambos espacios exteriores mantiene la consideración de actuación de mejora urbana y no de reforma interior, ya que no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización existente, en los términos descritos por RG LISTA art. 47.1 y 47.3a, sin perjuicio de la realización de ajustes puntuales en la red viaria u obras complementarias de urbanización conforme a RG LISTA art. 188.

Las dos intervenciones mencionadas sobre los principales espacios públicos del ámbito repercutirán en una clara mejora y renovación de la imagen urbana de toda la manzana, recalificando y reordenando espacios ya existentes, englobándolos además dentro de una idea de continuidad espacial y peatonal de toda la zona.

En este sentido, se prevé además la extensión de actuaciones complementarias de mejora de la urbanización en el resto del acerado de la manzana para garantizar así la homogeneización del diseño, pavimentos y acabados de todo el conjunto.



En definitiva, con este proyecto de regeneración urbana se demuestra que la ciudad consolidada puede renovarse y mejorar sin consumir nuevo suelo, reutilizando y recualificando zonas ya existentes.

JUSTIFICACIÓN DE LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA, ALTURA Y SEPARACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

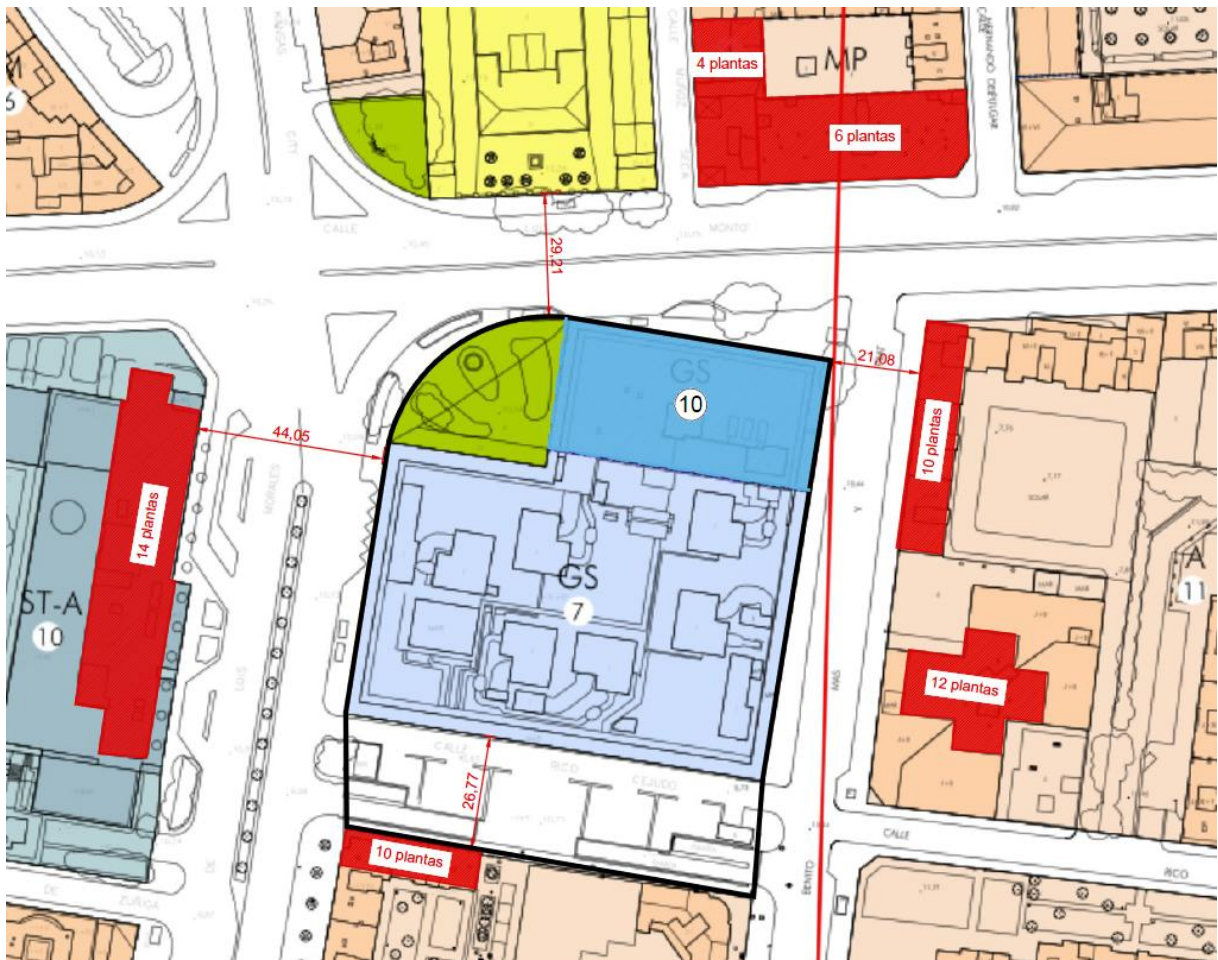
De acuerdo a la Instrucción de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla (GUMA) relativa a las condiciones exigibles a las actuaciones de mejora urbana (AMU) que se tramiten en el municipio de Sevilla, emitida el 17 de diciembre de 2024:

Apart. 1 Justificación de la mejora urbana

- La tipología edificatoria prevista en la AMU será acorde al paisaje urbano circundante. Si la AMU propone un aumento de altura, las edificaciones resultantes de la nueva ordenación se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura ($h/2$). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será la mitad de la altura mayor. En cualquier caso, la altura se ajustará a la de su entorno, que en ningún caso podrá superar la proporción 2:1 entre la edificación y el ancho de las calles que delimiten la actuación.

De acuerdo al estudio de las tipologías edificatorias y alturas del entorno, se justifica que la tipología prevista por la propuesta es acorde con el paisaje urbano circundante donde se constata la existencia de varios edificios en altura con un número de plantas similar o incluso superior al establecido para la parcela ST1 en la propuesta de actuación (edificio Meliá Lebreros - 14 plantas, conjuntos residenciales zonas este y sur - 10/12 plantas). Habiéndose comprobado a su vez también el cumplimiento de las condiciones de separación a edificios y proporción altura edificación/ancho de calle establecidas en este apartado.

Análisis de alturas de la edificación de la zona y separación a edificios



I.3.6 CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA

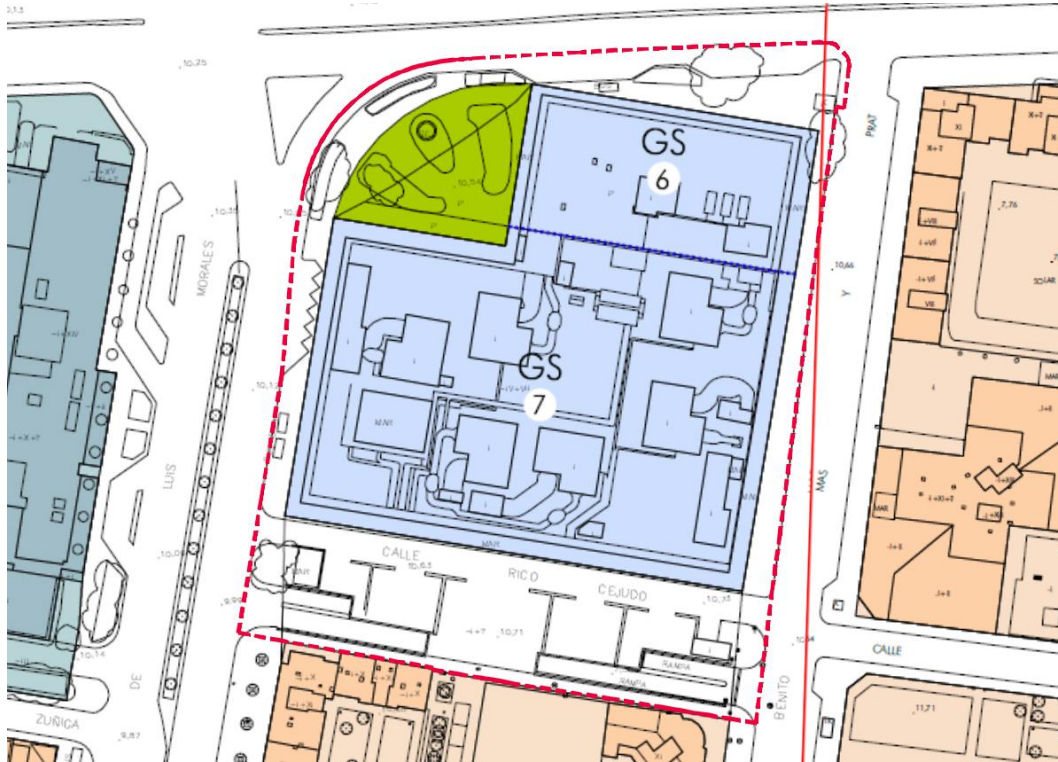
Resumen de datos de usos, superficies y edificabilidades previstas en la ordenación:

PARCELA	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	nº plantas
Servicios Terciarios	1.881,60	14.300,16		
ST1	1.881,60	14.300,16	7,60	10
Gran Superf. Comercial	6.521,25	35.336,74		
GS1	6.521,25	35.336,74	5,42	7
Espacios Libres	962,94			
EL1	962,94			
Viario	5.150,01			
Viario, acerado y zona de aparcam. Rico Cejudo	2.978,53			
Resto acerado del ámbito	2.171,48			
TOTAL	14.515,80	49.636,90	3,42	

I.3.7 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PROPUESTA

I.3.7.1 ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS VIGENTES Y PROPUESTOS

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE



- PARCELA GS - cuerpo A (parte norte)

USO	Terciario - Gran Superficie Comercial
ZONA DE ORDENANZA	Grandes Superficies Comerciales
OCUPACIÓN / SEPARACIÓN A LINDEROS	Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, diez (10) metros de todos los linderos de la parcela.
EDIFICABILIDAD	La existente a la aprobación definitiva del Plan General. - 9.823,52 m2t de acuerdo a los datos del edificio actual
ALTURA	6 plantas
USOS COMPATIBLES	Industrial y almacenamiento: - Talleres de mantenimiento del automóvil (según condiciones art. 6.4.9 apart. 2) - Actividades de almacenamiento y distribución (según condiciones art. 6.4.10) Servicios Terciarios: - Comercio (categorías pequeño y mediano comercio) - Recreativo y Espectáculos Públicos (con condiciones para edificios no exclusivos) - Garaje-Aparcamiento

	Estaciones de servicio Equipamientos y Servicios Públicos (todas las clase y tipos) Espacios libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas
--	--

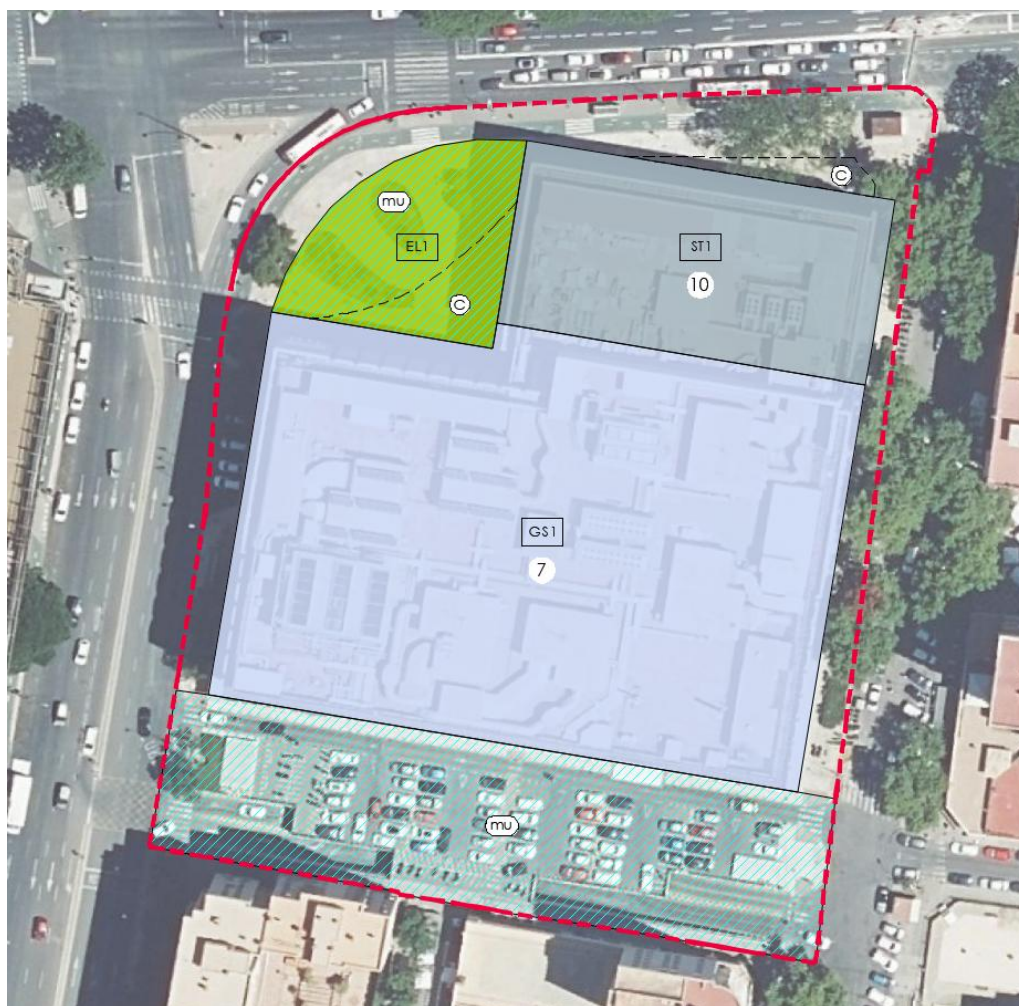
- PARCELA GS - cuerpo B (parte sur)

USO	Terciario - Gran Superficie Comercial
ZONA DE ORDENANZA	Grandes Superficies Comerciales
OCUPACIÓN / SEPARACIÓN A LINDEROS	Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, diez (10) metros de todos los linderos de la parcela.
EDIFICABILIDAD	La existente a la aprobación definitiva del Plan General. - 35.336,74 m2t de acuerdo a los datos del edificio actual
ALTURA	7 plantas
USOS COMPATIBLES	Industrial y almacenamiento: - Talleres de mantenimiento del automóvil (según condiciones art. 6.4.9 apart. 2) - Actividades de almacenamiento y distribución (según condiciones art. 6.4.10) Servicios Terciarios: - Comercio (categorías pequeño y mediano comercio) - Recreativo y Espectáculos Públicos (con condiciones para edificios no exclusivos) - Garaje-Aparcamiento Estaciones de servicio Equipamientos y Servicios Públicos (todas las clase y tipos) Espacios libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas

- ZONA DE ESPACIOS LIBRES (esquina c/ Luis Montoto y c/ Luis de Morales)

USO	Espacios Libres - Clase: Zonas Ajardinadas
-----	--

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTA



• PARCELA ST1

USO	Terciario - Servicios Terciarios (en todas sus categorías)
OCUPACIÓN	100 % de la parcela
EDIFICABILIDAD	14.300,16 m2t
ALTURA	10 plantas
USOS COMPATIBLES	Terciario: - Gran Superficie Comercial (mantenimiento de la compatibilidad del uso actual) Vivienda: - De acuerdo a condiciones del art. 12.12.2 apart. 4.2a Industrial y almacenamiento: - Talleres de mantenimiento del automóvil (según condiciones art. 6.4.9 apart. 2) - Taller doméstico (sólo en planta baja y primera en edificios de uso no exclusivo) Servicios Avanzados: - Todas las categorías, y en las condiciones establecidas en el art. 6.4.11

	Equipamientos y Servicios Públicos (todas las clase y tipos) Espacios libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas
--	--

- PARCELA GS1 (sin cambios)

USO	Terciario - Gran Superficie Comercial
OCUPACIÓN / SEPARACIÓN A LINDEROS	Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, diez (10) metros de todos los linderos de la parcela.
EDIFICABILIDAD	La existente a la aprobación definitiva del Plan General. - 35.336,74 m2t de acuerdo a los datos del edificio actual
ALTURA	7 plantas
USOS COMPATIBLES	Industrial y almacenamiento: - Talleres de mantenimiento del automóvil (según condiciones art. 6.4.9 apart. 2) - Actividades de almacenamiento y distribución (según condiciones art. 6.4.10) Servicios Terciarios: - Comercio (categorías pequeño y mediano comercio) - Recreativo y Espectáculos Públicos (con condiciones para edificios no exclusivos) - Garaje-Aparcamiento Estaciones de servicio Equipamientos y Servicios Públicos (todas las clase y tipos) Espacios libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas

- PARCELA EL1 (sin cambios)

USO	Espacios Libres - Clase: Zonas Ajardinadas
-----	--

- Cesión de terrenos de dominio privado de propiedad del promotor al Ayuntamiento:
 - Parte de la parcela EL1.
 - Parte de acerado dando a la c/ Luis Montoto.

I.3.8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACIÓN

De acuerdo a LISTA art. 28, los deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana son los siguientes:

A) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

CESIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Cesión del porcentaje del incremento de aprovechamiento de la propuesta de actuación (LISTA art. 28):

Aprovechamiento actual:

PARCELA	USO	EDIFICAB. (m2t)	COEF. USO PORM. (UA/m2t)	COEF. TIPOLOGÍA (UA/m2t)	APROVECH. ACTUAL (UA)
GS - cuerpo A	Gran Superf. Comercial	9.823,52	1,3		12.770,58
GS - cuerpo B	Gran Superf. Comercial	35.336,74	1,3		45.937,76
TOTAL					58.708,34

Aprovechamiento propuesta de actuación:

PARCELA	USO	EDIFICAB. (m2t)	COEF. USO PORM. (UA/m2t)	COEF. TIPOLOGÍA (UA/m2t)	APROVECH. PROPUESTA (UA)
ST1	Servicios Terciarios	14.339,54	1,0		14.300,16
GS1	Gran Superf. Comercial	35.336,74	1,3		45.937,76
TOTAL					60.237,92

Incremento de aprovechamiento:

APROVECHAMIENTO ACTUAL (UA)	APROVECHAMIENTO PROPUESTA (UA)	INCREMENTO APROVECHAMIENTO (UA)
58.708,34	60.237,92	1.529,58

Porcentaje de cesión:

INCREMENTO APROVECHAMIENTO (UA)	PORCENTAJE CESIÓN	TOTAL CESIÓN INCREMENTO APROVECHAMIENTO (UA)
1.529,58	10%	152,96

De acuerdo a lo contemplado en LISTA art. 28 a), la propuesta de actuación planteada prevé la satisfacción de este deber mediante la entrega de su importe equivalente en metálico.

--

B) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

De acuerdo a RG LISTA art. 47.3b, se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento, como es el caso de la propuesta, por tanto, **no se precisa entrega de suelo para nuevas dotaciones públicas.**

EDIFICABILIDAD ACTUAL (m2t)	EDIFICABILIDAD PROPUESTA (m2t)	INCREMENTO EDIFICABILIDAD (m2t)	PORCENTAJE
45.160,26	49.636,90	4.476,64	< 10%

--

C) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tenga derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

La propuesta de actuación planteada no incluye ninguna afección en lo referido a este apartado, por tanto, no es necesario prever indemnización alguna.

I.3.9 OTRAS CESIONES PREVISTAS

Además del cumplimiento de deberes vinculados a la actuación, la propuesta de ordenación incluye la cesión de 2 partes de suelo de titularidad privada a la administración, actualmente de propiedad del promotor, incluidos dentro de las zonas calificadas como espacio libre y acerado.

Cesión de suelos de titularidad privada a la administración



Cesión de suelo 1. Superficie: 263,35 m²

Cesión de suelo 2. Superficie: 126,10 m²

I.3.10 ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LAS FINALIDADES Y PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDOS EN EL PGOU DE SEVILLA

Adecuación de la propuesta a las finalidades y principios rectores de la ordenación urbanística indicados en el art. 1.1.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla:

PGOU Sevilla Normas Urbanísticas.	
Artículo 1.1.4. Finalidades y principios rectores de la ordenación urbanística	
<i>Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:</i>	
X	a) La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
La propuesta de ordenación planteada contribuye de manera directa a un desarrollo urbano más sostenible y cohesionado de la ciudad, al actuar sobre suelo urbano consolidado actualmente infrautilizado, reactivando funcional y económicamente un ámbito estratégico de la ciudad. El cambio de uso propuesto para la parcela GS - cuerpo A permite adaptar el planeamiento a las condiciones actuales de demanda, favoreciendo la posibilidad de implantación de usos con una mayor capacidad y garantía de generación de actividad y empleo. La actuación no se limita a la parcela objeto del cambio de uso, sino que incorpora medidas de mejora y recalificación del espacio público del conjunto de la manzana, contribuyendo a una mejora efectiva de las condiciones urbanas y de la calidad de vida de la población del entorno. De este modo, la propuesta refuerza la cohesión funcional y espacial del ámbito, integrándolo de forma más adecuada en la estructura urbana consolidada.	
X	b) La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.
La propuesta supone una utilización racional y sostenible del suelo urbano, entendido como recurso natural escaso, al priorizar la transformación y optimización de un ámbito ya urbanizado frente a la ocupación de nuevos suelos. La reactivación de una parcela en situación actual de infrautilización permite maximizar el aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes, reduciendo así la necesidad de nuevos consumos de suelo y recursos. Asimismo, la incorporación de criterios de mejora ambiental, prioridad peatonal y recalificación del espacio público dentro de las actuaciones previstas contribuye a garantizar un medio ambiente urbano de mayor calidad, reforzando las condiciones de habitabilidad y confort del entorno y alineándose con los objetivos de sostenibilidad del planeamiento general.	
X	c) La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
No es de aplicación, al no existir dentro del ámbito de actuación o su entorno ningún elemento patrimonial protegido.	
X	d) La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin,

	<i>delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.</i>
	La modificación del régimen de usos y de los parámetros urbanísticos de la parcela GS – cuerpo A se fundamenta en el interés general, al dar respuesta a una situación consolidada de obsolescencia funcional e infrautilización del edificio existente, que viene generando impactos negativos tanto en términos de aprovechamiento del suelo urbano como en la imagen paisajística, intensidad y calidad de la actividad del entorno. La ampliación del abanico de usos admisibles, junto con la flexibilización de las condiciones edificatorias de la parcela, permite corregir dichas disfunciones, favoreciendo la implantación de nuevas actividades más acordes con su localización estratégica y con el contexto urbano en el que se inserta, redundando en una mejor utilización del suelo urbano consolidado y en un beneficio directo para el interés general.
X	<i>e) El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.</i>
	La actuación planteada asegura la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de su ejecución mediante el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística vigente para las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano. De manera añadida, la propuesta incorpora la cesión voluntaria de suelos de propiedad privada del promotor para la completa regularización de la titularidad demanial de los espacios públicos del ámbito, así como la realización de obras de mejora y recualificación en algunos de estos espacios. Por lo tanto, el conjunto de las actuaciones prevista redundan en un beneficio directo tanto para el entorno inmediato como para el conjunto de la ciudad, garantizando de este modo que las mejoras derivadas de la intervención urbanística propuesta no se circunscriban exclusivamente al ámbito privado.
X	<i>f) La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.</i>
	No es de aplicación, dado que los terrenos afectados por la actuación pertenecen a 1 único propietario.

I.4 ANEXOS

I.4.1 INFORME GERENCIA URBANISMO (2016) ACERCA DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO

SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Expte.: 61/16 GA.
JSC/MJB

**DON ISIDRO NICOLÁS Y FERNÁNDEZ-PACHECO, OFICIAL MAYOR DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, PRO DELEGACIÓN DEL
SECRETARIO DE LA GERENCIA DE URBANISMO.**

**C E R T I F I C A : Que por el Servicio de Gestión Urbanística y
Patrimonio Municipal del Suelo se ha emitido informe de fecha 19 de
septiembre de 2016, cuyo tenor literal es el siguiente:**

“En relación a la consulta de referencia, se ha de informar cuanto sigue:

La solicitud de información viene referida a la “zona al aire libre destinada a aparcamientos no restringidos y a albergar las rampas de conexión del aparcamiento subterráneo con la vía pública”, y también se marca en el plano que acompaña a la solicitud, la calle que da acceso a estos aparcamientos en superficie y de conexión entre C/ Benito Mas y Prat y C/ Luis de Morales.

La información demandada se concreta en “datos de la propiedad de ese suelo de que dispone el Excmo. Ayuntamiento y de si existe alguna limitación de uso privativo de la superficie al aire libre mencionada”.

Conforme a los antecedentes consultados a estos efectos ha resultado que con fecha 17 de diciembre de 1981, fue formalizada escritura pública de división material, agrupación y cesión gratuita ante el notario D. José Clavero Núñez, nº 4978/81 de su protocolo, consecuencia del Proyecto para la Ordenación de los terrenos comprendidos entre las calles Luis de Morales, Benito Mas y Prat y C/ Luis Montoto, el cual tramitado por el procedimiento de Estudio de Detalle, fue aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía en fecha 6 de octubre de 1981, procediéndose a dividir materialmente la finca ordenada, propiedad de El Corte Inglés S.A., para formar las fincas registrales independientes.

Todo lo anterior queda expuesto en la mencionada escritura pública.

De esta división resulta entre otras la siguiente finca:

“A) Solar en Sevilla, con fachadas a calles Luis de Morales, Luis Montoto y Benito Mas y Prat, formada por las Parcelas UNO y DOS, del Proyecto de Ordenación. Su perímetro es un polígono irregular de cinco lados, encerrando una

superficie de diez mil seiscientos ochenta y cinco metros cuadrados. La Parcela UNO, se destina a uso comercial, con una superficie de siete mil novecientos ochenta y tres metros veinte decímetros cuadrados, con un volumen edificable de doscientos un mil trescientos cincuenta y cuatro metros treinta y ocho decímetros cúbicos, y una superficie edificable de cuarenta y seis mil ochocientos veintiséis metros cuadrados. La parcela número DOS se destina a aparcamiento, con una superficie de dos mil setecientos dos metros cuadrados. Linda, (Finca A) por su frente, tomando por tal, su fachada a calle Luis de Morales, al Oeste, con esta calle; por la derecha de su entrada o Sur, con las parcelas números TRES y CUATRO que luego se describen; por la izquierda, o Norte, con la calle Luis Montoto, y por el fondo o Este, con la calle Benito Mas y Prat."

Pues bien, la parcela nº DOS que forma parte de la segregada A) destinada a aparcamiento se corresponde con los suelos objeto de consulta.

Por su parte las parcelas enumeradas en el proyecto de ordenación número CUATRO destinada a equipamiento y la número CINCO destinada a zona verde, son las cedidas gratuitamente al Ayuntamiento de Sevilla, en la misma escritura referida.

(Se adjunta plano de Ordenación de las parcelas Anexo 1).

De todo lo anteriormente expuesto se concluye que la parcela sobre la que se informa no es de propiedad municipal, no constando en los documentos consultados la obligación de incorporación de la zona en cuestión al dominio público municipal.

También se comprueba que la descripción de la misma no contiene servidumbres de ningún tipo que limiten el uso privativo de la misma.

No obstante lo anterior, al no tratarse de una propiedad municipal, se desconoce la situación registral actual de esta finca.

Por otra parte, consultado el expediente 213/79 de Negociado de Obras de Particulares, instruido con solicitud de licencia de obras en calle Luis Montoto, Luis de Morales y otras (edificio comercial y aparcamiento "El Corte Inglés"), consta informe de la Sección de Urbanismo de fecha 1 de septiembre de 1982, adjuntando "plano de alineaciones del solar en C/ Luis Montoto esquina a C/ Luis de Morales y Benito Mas y Prats", que si bien elaborado en 1978 corresponde al plano de línea del proyecto tramitado.

En dicho plano de alineaciones se determina la superficie del solar que se incorpora a la vía pública gratuitamente, y no contiene la referida parcela DOS.

(Se adjunta plano de Línea Anexo 2).

Con independencia de que ésta parcela DOS tiene el tratamiento de calle particular, consta igualmente en el referido expediente informe del Servicio de Circulación y Transporte del Ayuntamiento de Sevilla, donde se requiere un estudio específico de tráfico de la zona, expresándose literalmente *"El estudio de tráfico de la zona que sopesa la influencia de la circulación rodada en los accesos a la nueva edificación y sus proximidades, y la interrelación con el tráfico existente teniendo en cuenta los criterios de circulación actuales, así como la penetración y desalojo desde el Barrio de Nervión (Rico Cejudo y Alejandro Collantes), la afección del Hotel Los Lebreros, la zona de aparcamiento superficial que se proyecta, la previsión de estacionamiento en vía pública de transportes no privados (autocares y taxis) y los accesos de los dos estacionamiento subterráneos, deber ser primordialmente tenidos en cuenta"*

Si bien por parte de Tráfico se informa favorablemente el informe y estudio del tráfico atraído por la edificación proyectada, el mismo no consta en este expediente por lo que se desconoce si consecuencia de ello se condiciona el uso de esta parcela, debiendo informar al respecto el Área Municipal competente en materia de tráfico y transporte.

Finalmente indicar que esta zona consultada se calificaba como viario público en el Plan General de 1987, y continúa con dicha calificación en el vigente PGOU de 2006.

No existen antecedentes en este Servicio de la obtención para el municipio de dicha zona en ejecución de los planes generales de 1987 y 2006, por lo que podemos afirmar que la zona consultada es de titularidad privada, si bien la misma se encuentra calificada como viario público.

En este sentido respecto a las limitaciones de uso derivadas de su actual calificación de viario público deberá informar el Servicio de Licencias e Inspección Urbanística.

Es cuanto tengo que informar a los efectos oportunos. Al pie obran las firmas de la Adjunta a la Sección Técnica de Gestión con el VºBº del Jefe del Servicio"

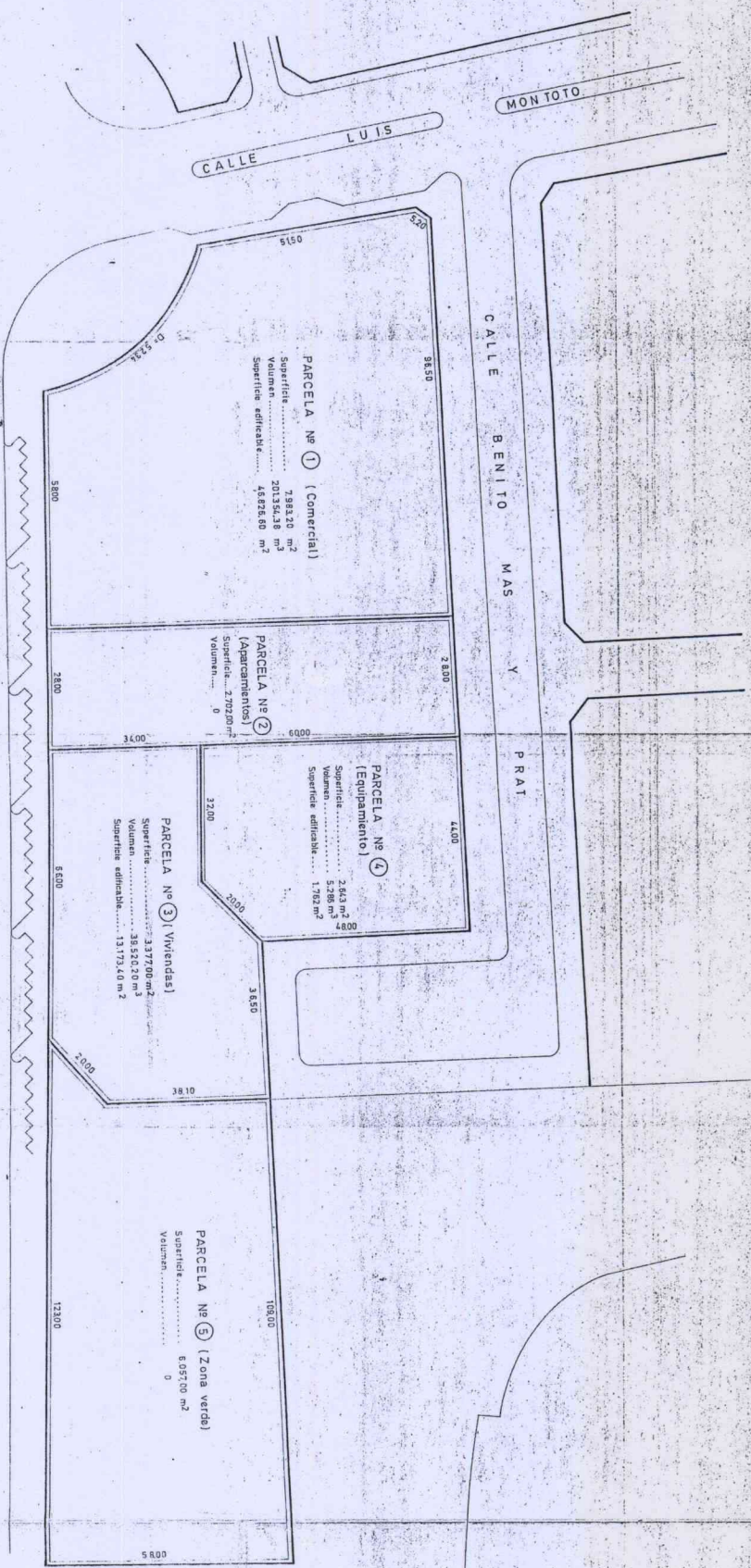
Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente que visa el Sr. Gerente en Sevilla, a cuatro de octubre de dos mil dieciséis.

VºBº
EL GERENTE

Fdo.: Ignacio Pozuelo Meño



[Handwritten signature and date: 04.10.16]



MODIFICADO

ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION SEGUN USOS
 REFORMADO DEL PROYECTO DE ORDENACION Y PARCELACION DE LA MANZANA, COMPRENDIDA ENTRE LAS CALLES LUIS MONTOYO, LUIS DE MORALES Y BENITO MAS Y PRAT.

Arquitecto: román fernández gonzález

Plano: DE PARCELACION

Escala: 1:500

Número: 5 bis





Proprietà

11

1

1

20

71

2



Ayuntamiento de Sevilla

SECCIÓN DE URBANISMO
OFICINA TÉCNICO-ADMINISTRATIVA

EXCMO. SR.:



AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
SECCIÓN DE URBANISMO

SALIDA 981
3 AGO. 1982

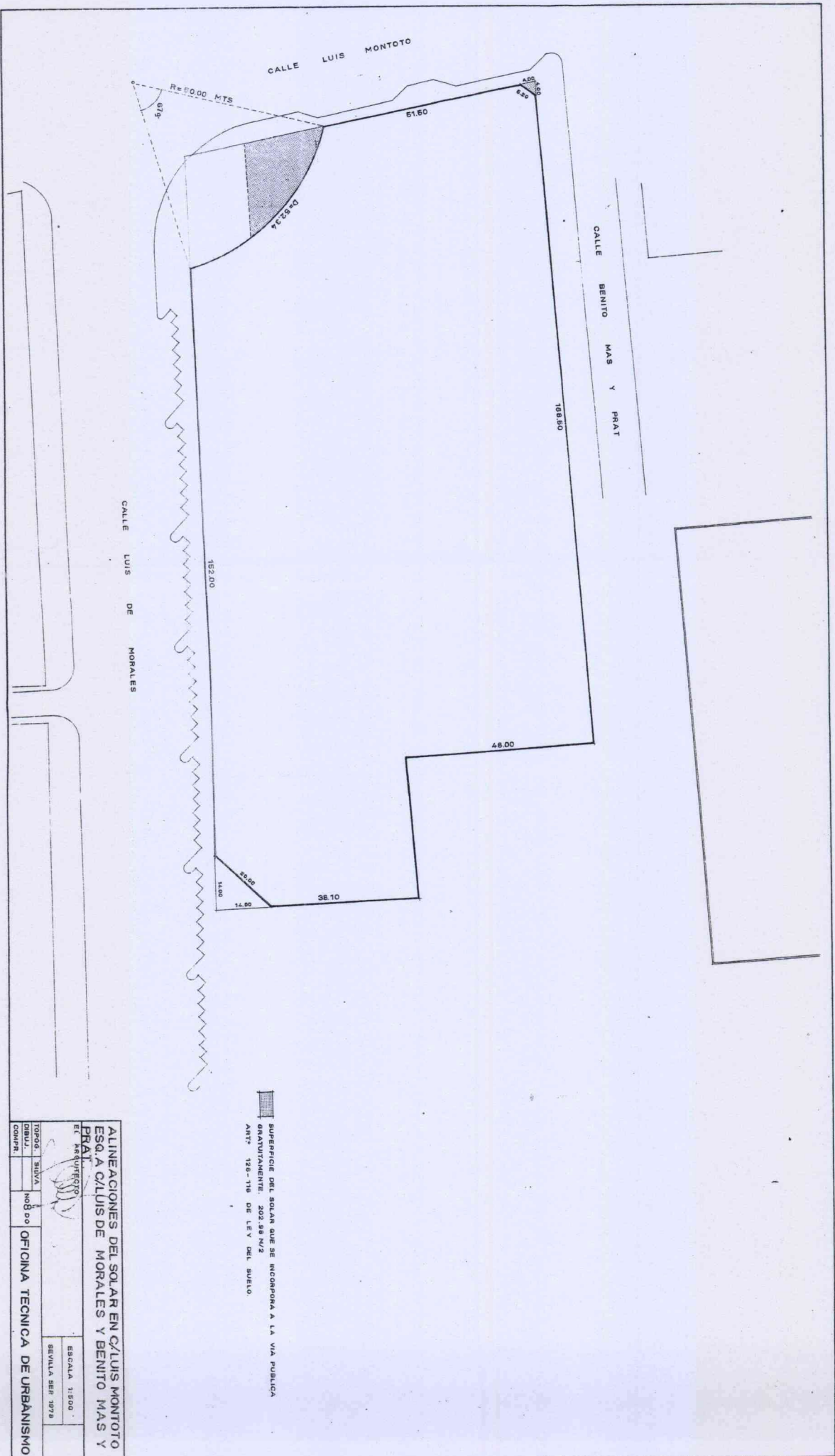
En relación con la fijación de alineaciones para el solar situado entre las calles Luis de Morales y Benito Mas y Prat, propiedad de El Corte Inglés, S.A., el Arquitecto que suscribe informa:

Que por esta Oficina Técnica en fecha de Septiembre de 1.978 fueron facilitadas las alineaciones para dichos terrenos, adjunto se acompaña plano donde quedan determinadas las mismas.

Es cuanto tengo que informar a los efectos -/ oportunos.

Sevilla, 1 de Septiembre de 1.982.






 SUPERFICIE DEL SOLAR QUE SE INCORPORA A LA VÍA PÚBLICA
 GRATUITAMENTE: 202.58 M²
 ART. 128-118 DE LEY DEL SUELO.

ALINEACIONES DEL SOLAR EN CALLES MONTOTO				ESCALA 1:500
ESQ. A CALLES DE MORALES Y BENITO MAS Y				SEVILLA SEP 1979
PRATI				
ET. PARQUETEO				
TOPOG.	SILVA	NOB. 00	OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO	
DIR. U.				
CONF. R.				

I.4.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Documentos aportados:

PARCELA/ INMUEBLE	Nº FINCA	TIPO DE DOCUMENTO	FECHA
Edificio El Corte Inglés	10714	Información registral	21/01/2015

REF. CATASTRAL	TIPO DE DOCUMENTO	FECHA
7021007TG3472S0002QA	Ficha de datos catastrales	01/01/2026
7021007TG3472S0001MP	Ficha de datos catastrales	01/01/2026
7021006TG3472S0002GA	Ficha de datos catastrales	01/01/2026
7021006TG3472S0001FP	Ficha de datos catastrales	01/01/2026



Información Registral expedida por

LUCIA GOMEZ-MILLAN LUCIO-VILLEGAS

Registrador de la Propiedad de SEVILLA 12

Av. de la Buhaira, 15 - 4º - SEVILLA

tlfno: 0034 95 4541119

correspondiente a la solicitud formulada por

EL CORTE INGLES SA.

con DNI/CIF: A28017895



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T60FQ26Q

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: SANZ





REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO 12 DE SEVILLA
AVD. DE LA BUHAIRA NUMERO 15, 4ª PLANTA
41018 SEVILLA
TLFN. 954.54.11.19 // FAX: 954.54.11.98

Fecha de Emisión: VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.
Solicitante: EL CORTE INGLES SA
FINCA DE SEVILLA Nº: 10714
IDUFIR: 41035000110289

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Edificio de uso terciario con fachadas a calles Luis de Morales, Luis Montoto y Benito Más y Prat, subdividido en dos cuerpos denominados A y B según el siguiente detalle: Planta P-tres: superficie construida en cuerpo a mil novecientos noventa y seis metros cuadrados y en cuerpo B ocho mil novecientos veinte y siete metros cuadrados. Planta P-dos: en cuerpo a mil novecientos noventa y seis metros cuadrados y en cuerpo B, siete mil doscientas ochenta y seis metros cuadrados. Planta P-uno: en cuerpo a mil novecientos noventa y seis metros cuadrados y en cuerpo B ocho mil novecientos veinte y siete metros cuadrados. Planta S-uno. en cuerpo a mil novecientos noventa y seis metros cuadrados y en cuerpo B ocho mil novecientos veinte y siete metros cuadrados. Planta baja: en cuerpo a mil ciento noventa y cinco metros cuadrados y en cuerpo B cuatro mil setecientos cuarenta y ocho metros cuadrados. Cada una de las plantas primera, segunda, tercera cuarta y quinta: en cuerpo A mil seiscientos siete metros cuadrados y en cuerpo B cinco mil setecientos noventa y nueve metros cuadrados. Cubierta: en cuerpo A ciento cinco metros cuadrados y en cuerpo B ciento noventa y tres metros cuadrados. Esta construcción no agota la edificabilidad permitida en el estudio de detalle aprobado en sesión plenaria celebrada el veinte y siete de mayo de mil novecientos ochenta y uno (expediente 101/73) que prevé una edificabilidad en superficie de cuarenta y seis mil ochocientos veinte y seis metros sesenta decímetros cuadrados ascendiendo el total construido a cuarenta y tres mil doscientos setenta y un metros cuadrados. La planta P-tres está dedicada a zonas de aparcamiento y en la misma su ubican los servicios generales del edificio, salas de máquinas, aljibes, depósitos, etc. La planta P-dos dedica esencialmente a aparcamientos, así como la P-uno. La denominada como sótano lo alberga tanto servicios como zona de venta, mientras que las plantas baja a la quinta se dedican a venta y sus correspondientes zonas de servicios y administración. Para la comunicación vertical del edificio existen dos baterías de escaleras mecánicas con una tramo ascendente y otro descendente cada una, así como ascensores principales y auxiliares en número de ocho. Existen asimismo escaleras principales y secundarias para el público. El edificio comprende instalación contra incendios, de calefacción, refrigeración, ventilación, deshumectación, filtrado de aire y renovación; y tanto estas como las generales de electricidad, suministro de agua y demás servicios se han efectuado con arreglo a las disposiciones legales vigentes. La estructura y forjados son totalmente de hormigón armado. De este mismo material son los cerramientos que aíslan el aparcamiento de las zonas de instalaciones o bien equivalente en cuanto al espesor de muros de fábrica. Existen tres accesos principales para el público; uno por la calle Luis de Morales, un segundo por la calle Luis Montoto y el tercero en el acceso interior del conjunto. La amplitud de los mismos es de siete metros. En todos los casos, el ancho de puerta se salva mediante ocho hojas montadas sobre un bastidor de acero inoxidable, de tipo deslizante, pudiendo quedar el hueco totalmente diáfano y asegurando la climatización mediante una cortina de aire. Existen asimismo tres puertas de emergencia.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CORTE INGLES SA	A28017895	2235	245	174	1
100,000000% del pleno dominio por título de división horizontal.					
Formalizada en escritura de fecha 17/12/81, autorizada en SEVILLA por el notario DON JOSE CLAVERO NUÑEZ.					
Inscripción: 1ª Tomo: 2.235 Libro: 245 Folio: 174 Fecha: 06/06/1983					

Declarada la Obra Nueva, en virtud de escritura otorgada en Madrid, el día 5 de Junio de 1.989, ante el Notario Don Luis Coronel de Palma, según la inscripción 2ª de fecha 1 de Septiembre de 1.989.

CARGAS



-Servidumbres de Nervión.

Por razón de su procedencia, las siguientes cinco servidumbres de paso, vistas y luces propias del Barrio de Nervión:

A.- Por lo que respecta a un trozo de terreno, procedente de la Huerta de Santo Domingo de Portaceli, y por lo que respecta a la Huerta nombrada del Cortijuelo, agrupada también en la finca llamada Barrio Nervión, UNA SERVIDUMBRE RECÍPROCA DE PASO, o sea, un camino de diez metros de latitud y ciento ochenta y ocho metros, setenta y ocho centímetros de longitud, que da tránsito a pie, en caballería o carruajes.

B.- Una servidumbre de paso constituida sobre la Huerta del Cortijo, PREDIO SIRVIENTE, a favor de la Huerta de Santo Domingo de Portaceli, predio dominante, que se estableció en una zona de seis metros de ancho, en toda su longitud, a fin de que pueda transitarse a pie, en caballería o en carruaje.

C.- Una servidumbre de paso, vistas y luces constituida sobre la Huerta nombrada del Cortijo, PREDIO SIRVIENTE, a favor de una parcela de cuatro mil doce metros cuadrados que adquirió don Miguel García de Longoria García.

D.- Dos servidumbres de paso vistas y luces constituidas sobre la citada Huerta del Cortijo, a favor de una parcela de mil metros, cincuenta decímetros cuadrados, adquirida por don Miguel García de Longoria García, una a la calle particular de diez metros, con que linda al Este, y otra a la calle de diez metros, con que linda al Sur, siendo los predios sirvientes las proyectadas calles de diez metros.

E.- Y otra servidumbre de paso, vistas y luces, constituida sobre una parcela de terreno de ciento sesenta mil ciento veinticinco metros con cuatro decímetros cuadrados procedente de la Huerta del Cortijo, a favor de un trozo de terreno de veintiocho mil treinta y nueve metros dos decímetros cuadrados, que constituyó el resto de la misma Huerta del Cortijo.

En escritura otorgada en Sevilla, el once de Julio de mil novecientos veintidós ante el Notario don José María del Rey Delgado, que fue la de agrupación para formar la finca llamada Barrio Nervión, se dijo que tales servidumbres discurren por parte del lindero Oeste de la finca llamada Barrio Nervión, y que están constituidas la de seis metros de anchura sobre el mismo terreno que la de diez, razón por la que podía estimarse que de hecho constituían una sola servidumbre de paso, vistas y luces con diez metros de anchura, a favor de los trozos de terreno del señor García de Longoria y de la parte de la Huerta del Cortijo de los herederos de doña Leona Mathysens en la extensión longitudinal de trescientos noventa y seis metros.

Todo ello se relaciona más extensamente en la inscripción 1ª de la finca 7138, al folio 46 del tomo 2103, libro 174.

- SERVIDUMBRE.

Limitaciones urbanísticas.

El Corte Inglés, SA, en escritura otorgada en Madrid, el día 18 de marzo de 1974, ante el Notario DON ANTONIO MOXO RUANO, constituyó sobre la finca 52410, predio sirviente, a favor de la finca 52414, predio dominante, servidumbre de luces, vistas y voladizos, sin limitación de número ni dimensiones. Todo ello según la inscripción 1ª de citada finca 52414, de fecha 31 de enero de 1975.

-Afecciones caducadas.

Existen sobre esta finca afecciones fiscales incursas en caducidad, pendientes de su cancelación registral.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTIUNO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE, antes de la apertura del diario.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta nota simple informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria).

ADVERTENCIAS:

1.- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión,



que es de 166,386 pesetas.

2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7021007TG3472S0002QA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LUIS MONTOTO 122[D] Es:1 Pl:00 Pt:A
41005 SEVILLA [SEVILLA]

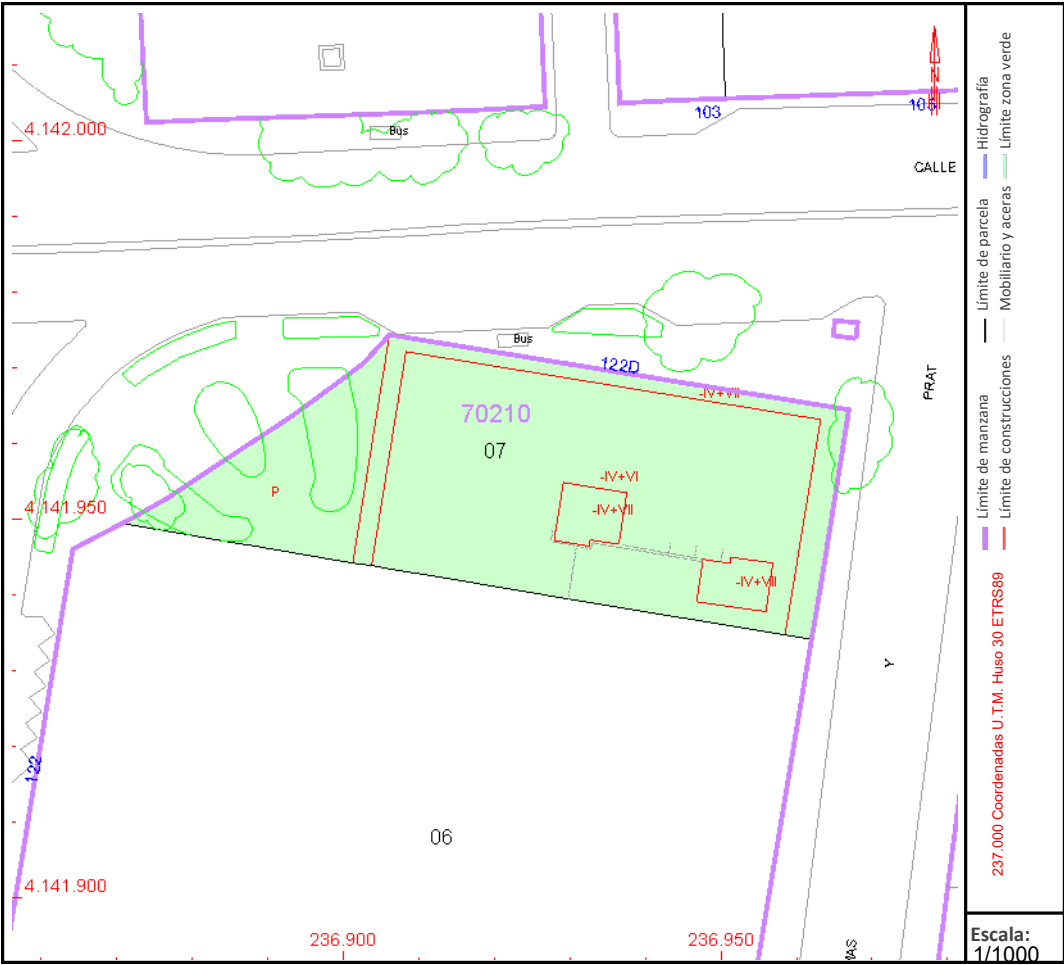
Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 11.123 m2
Año construcción: 1985

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/00/A	1.594
OFICINA	1/06/01	119
COMERCIO	1/01/A	1.882
OFICINA	1/02/A	1.882
OFICINA	1/03/A	1.882
OFICINA	1/04/A	1.882
OFICINA	1/05/A	1.882

PARCELA

Superficie gráfica: 2.314 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7021007TG3472S0001MP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LUIS MONTOTO 122[D] Es:1 Pl:-1 Pt:A
41005 SEVILLA [SEVILLA]

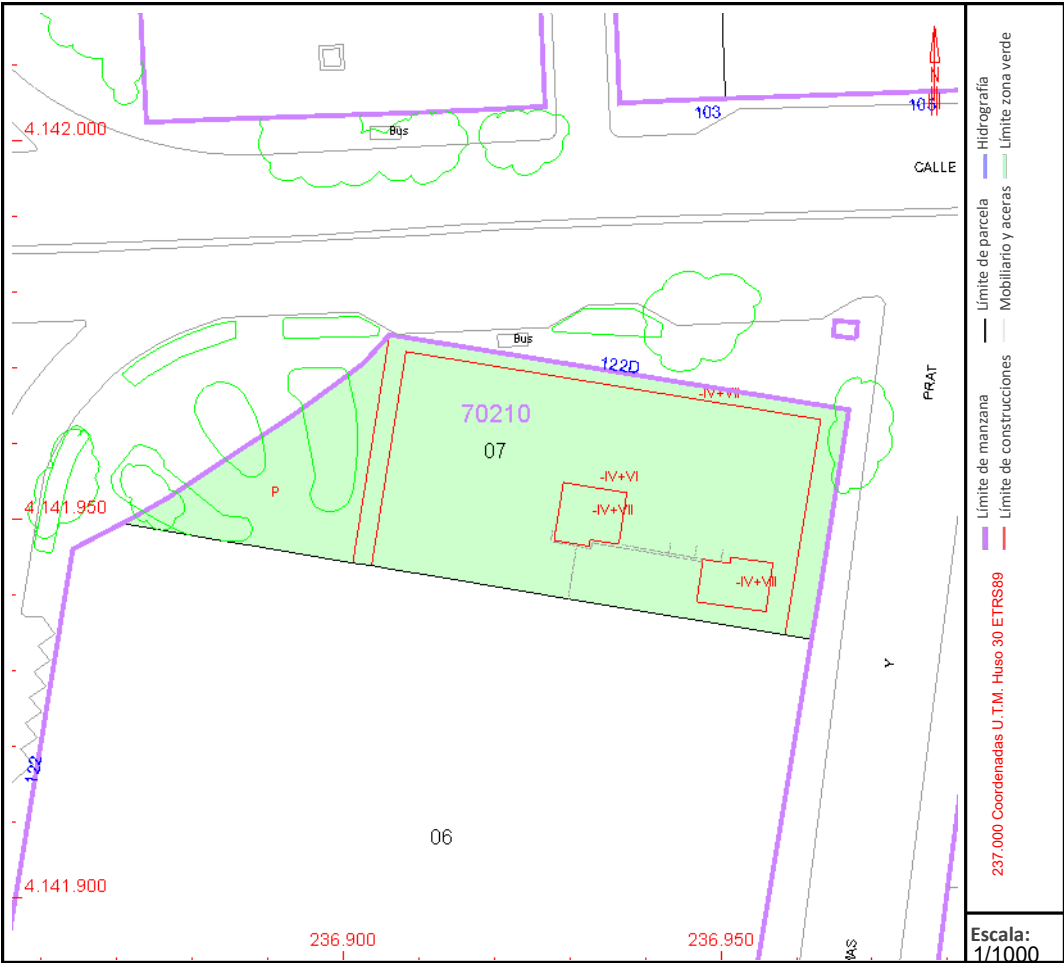
Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsolNDUS
Superficie construida: 7.528 m2
Año construcción: 1985

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/-1/A	1.882
APARCAMIENTO	1/-2/A	1.882
APARCAMIENTO	1/-3/A	1.882
APARCAMIENTO	1/-4/A	1.882

PARCELA

Superficie gráfica: 2.314 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7021006TG3472S0002GA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LUIS MONTOTO 122 Pl:00 Pt:A
41005 SEVILLA [SEVILLA]

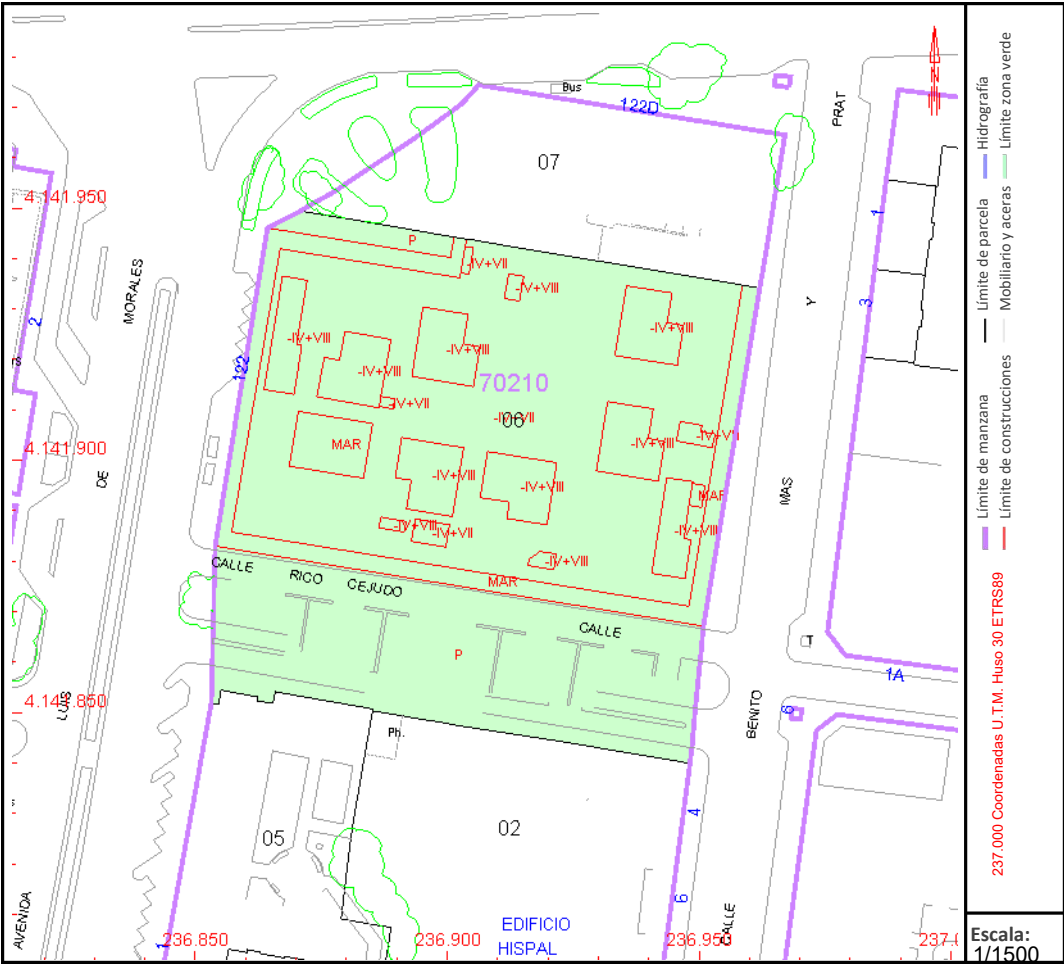
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 39.670 m2
Año construcción: 1985

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/A	5.639
COMERCIO	1/01/A	6.518
COMERCIO	1/02/A	6.518
COMERCIO	1/03/A	6.518
COMERCIO	1/04/A	6.518
COMERCIO	1/05/A	6.518
COMERCIO	1/06/A	1.441

PARCELA

Superficie gráfica: 9.314 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7021006TG3472S0001FP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LUIS MONTOTO 122 Pl:-1 Pt:A
41005 SEVILLA [SEVILLA]

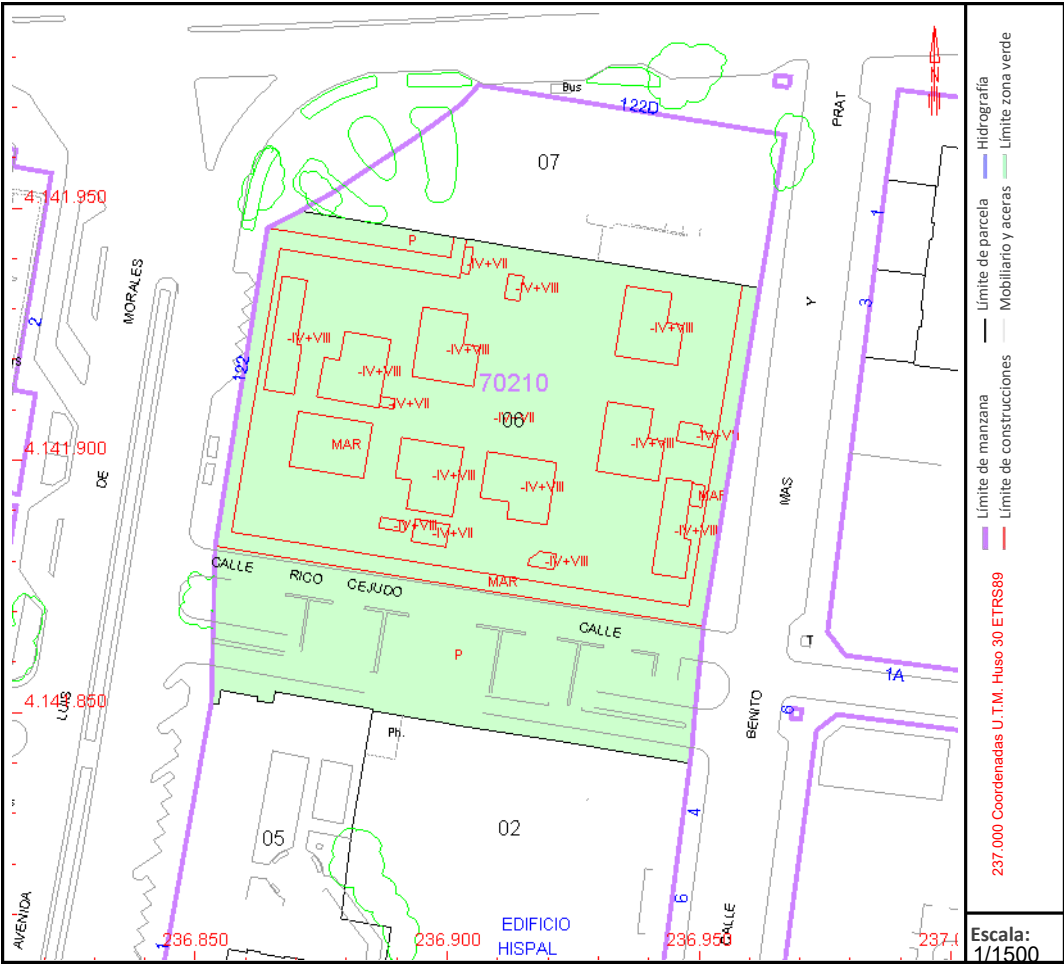
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 26.072 m2
Año construcción: 1985

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/-1/A	6.518
APARCAMIENTO	1/-2/A	6.518
APARCAMIENTO	1/-3/A	6.518
APARCAMIENTO	1/-4/A	6.518

PARCELA

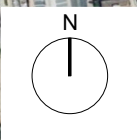
Superficie gráfica: 9.314 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

II PLANOS

01. Situación	E: 1/6.000
02. Ámbito de actuación	E: 1/800
03. Planeamiento vigente	E: 1/800
04. Afecciones: zonas inundables	E: 1/800
05. Alternativa de ordenación 0	E: 1/800
06. Alternativa de ordenación 1	E: 1/800
07. Alternativa de ordenación 2 - Seleccionada	E: 1/800



 ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 14.515,80 m2

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN EL CORTE INGLÉS NERVIÓN. C/ LUIS MONTOTO, Nº 122-128 (SEVILLA)

SITUACIÓN

ESCALA: 1/6.000

MAYO 2026

Promotor: REAL ESTATE EL CORTE INGLÉS

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

REALESTATE
El Corte Inglés

buró4



DETERMINACIONES GRÁFICAS

 ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 14.515,80 m²

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
EL CORTE INGLÉS NERVIÓN. C/ LUIS MONTOTO, Nº 122-128 (SEVILLA)

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

ESCALA: 1/800

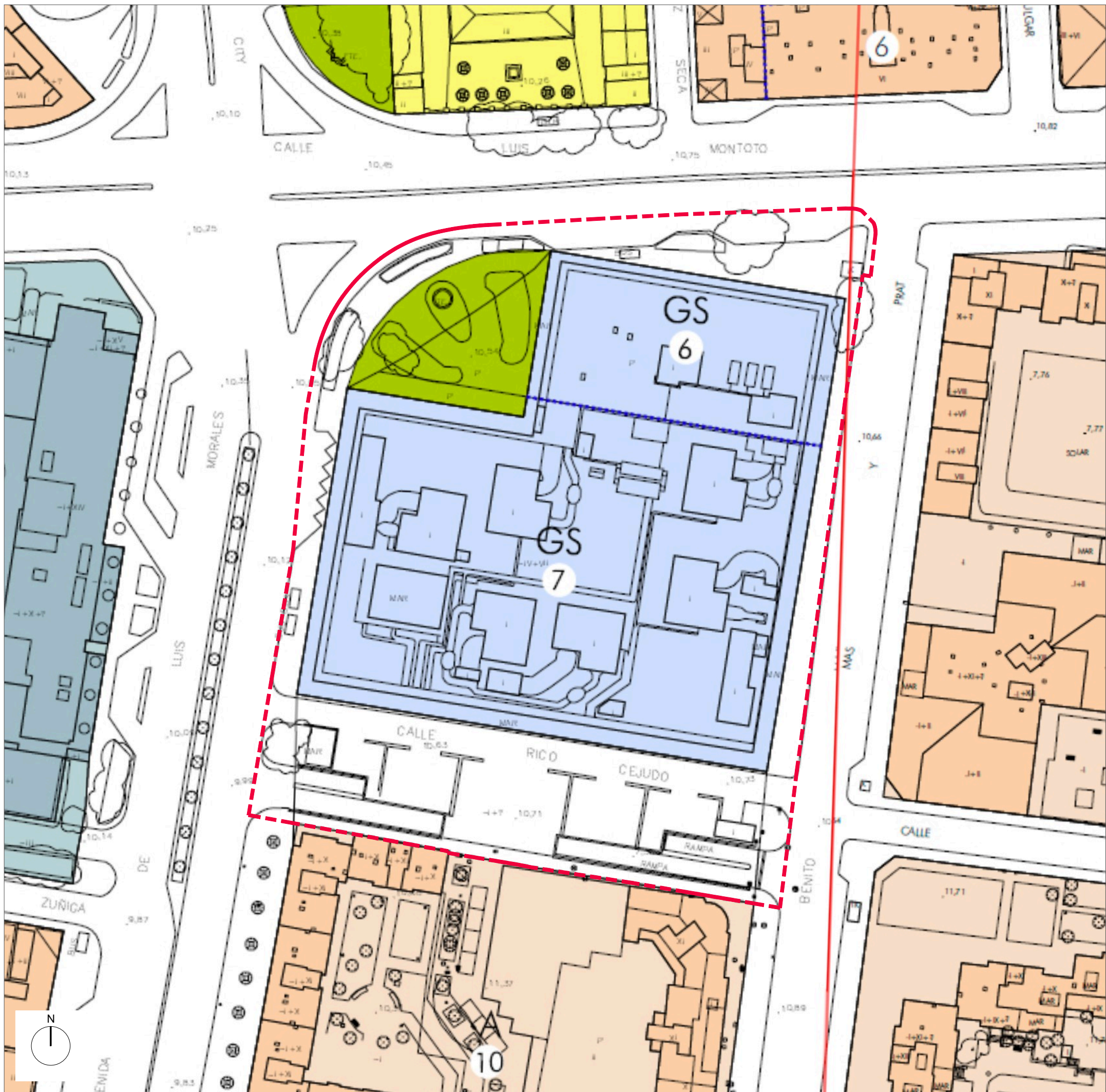
MAYO 2026

Promotor: REAL ESTATE EL CORTE INGLÉS

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

REALESTATE



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA



TERCIARIO
SERVICIOS
TERCIARIOS



GRAN SUPERFICIE
COMERCIAL



ESTACIÓN
DE SERVICIO



ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

SERVICIOS
AVANZADOS



INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO



DOTACIONAL

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

E EDUCATIVO

D DEPORTIVO

S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

(*) DE CARÁCTER PRIVADO

ESPACIOS LIBRES

PM PARQUE METROPOLITANO

PU PARQUE URBANO

ZV ZONAS VERDES

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

TI-SI SERVICIOS

TI-CTM CENTRO DE TRANSPORTE

DE MERCANCÍAS

TI-F FERROVIARIO

TI-P PUERTO

TI-AP AEROPUERTO

TI-HP HELIPUERTO

TI-IT INTERCAMBIADOR

DE TRANSPORTE

VIAJO PROPUESTO

ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIAJO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

CH CENTRO HISTÓRICO

M EDIFICACIÓN EN MANZANA

MP EDIFICACIÓN EN MANZANA

CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA

A EDIFICACIÓN ABIERTA

SB SUBURBANA

CJ CIUDAD JARDÍN

AD UNIFAMILIAR ADOSADA

UA UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA

CT CONSERVACIÓN TIPOLOGICA

IS INDUSTRIA SINGULAR

IA INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA

IC INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA

SA SERVICIOS AVANZADOS

ST-A SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA

ST-C SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

DETERMINACIONES GRÁFICAS



ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 14.515,80 m2

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

EL CORTE INGLÉS NERVIÓN. C/ LUIS MONTOTO, Nº 122-128 (SEVILLA)

PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA: 1/800

MAYO 2026

Promotor: REAL ESTATE EL CORTE INGLÉS

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

REAL ESTATE
El Corte Inglés

buró4



LEYENDA

 Z.I. CON PROBABILIDAD BAJA O EXCEPCIONAL (T=500 años)
Fuente: MITECO - Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI)

DETERMINACIONES GRÁFICAS

 ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 14.515,80 m²

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
EL CORTE INGLÉS NERVIÓN. C/ LUIS MONTOTO, Nº 122-128 (SEVILLA)

AFECCIONES: ZONAS INUNDABLES

ESCALA: 1/800

MAYO 2026

Promotor: REAL ESTATE EL CORTE INGLÉS

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

REALESTATE
El Corte Inglés





PARCELA	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t) (*)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	nº plantas
Gran Superf. Comercial	8.402,85	45.160,26		
GS - cuerpo A	1.881,60	9.823,52	5,22	6
GS - cuerpo B	6.521,25	35.336,74	5,42	7
Espacios Libres	962,94			
EL	962,94			
Viario	5.150,01			
Acerado, viario y zona de aparcamientos (c/ Rico Cejudo) perim. ámbito	5.150,01			
TOTAL	14.515,80	45.160,26	3,11	
(*) La existente				

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

TERCIARIO

GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

DOTACIONAL

ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 14.515,80 m2

7

ALTURA MÁXIMA

GS

IDENTIFICACIÓN PARCELAS

-----LÍMITE DOMINIO PÚBLICO - DOMINIO PRIVADO



PARCELA	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t) (*)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	nº plantas
Servicios Terciarios	1.881,60	9.823,52		
ST1	1.881,60	9.823,52	5,22	6
Gran Superf. Comercial	6.521,25	35.336,74		
GS1	6.521,25	35.336,74	5,42	7
Espacios Libres	962,94			
EL1	962,94			
Viario	5.150,01			
Acerado, viario y zona de aparcamientos (c/ Rico Cejudo) perim. ámbito	5.150,01			
TOTAL	14.515,80	45.160,26	3,11	
(*) La existente				

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

TERCIARIO

GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

SERVICIOS TERCARIOS

DOTACIONAL

ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 14.515,80 m2

7

ALTURA MÁXIMA

GS1

IDENTIFICACIÓN PARCELAS

-----LÍMITE DOMINIO PÚBLICO - DOMINIO PRIVADO



PARCELA	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Coef. Edif. (m2t/m2s)	nº plantas
Servicios Terciarios	1.881,60	14.300,16		
ST1	1.881,60	14.300,16	7,60	10
Gran Superf. Comercial	6.521,25	35.336,74		
GS1	6.521,25	35.336,74	5,42	7
Espacios Libres	962,94			
EL1	962,94			
Viario	5.150,01			
Viario, acerado y zona de aparcam. Rico Cejudo	2.978,53			
Resto acerado del ámbito	2.171,48			
TOTAL	14.515,80	49.636,90	3,42	

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

TERCIARIO

- GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
- SERVICIOS TERCIARIOS

DOTACIONAL

- ESPACIOS LIBRES

DETERMINACIONES GRÁFICAS

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN - 14.515,80 m2
- ALTURA MÁXIMA
- IDENTIFICACIÓN PARCELAS
- LÍMITE DOMINIO PÚBLICO - DOMINIO PRIVADO
- CESIÓN DE TERRENOS DE DOMINIO PRIVADO AL AYUNTAMIENTO
 - Parte de EL esquina noroeste: 263,35 m2
 - Parte de acerado c/ Luis Montoto: 126,10 m2
- ZONA DE MEJORA O COMPLECIÓN DE URBANIZACIÓN YA EXISTENTE (RG LISTA art. 188)
 - EL esquina noroeste: 962,94 m2
 - Acerado, viario y zona de aparcamientos c/ Rico Cejudo: 2.978,53 m2

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
EL CORTE INGLÉS NERVIÓN. C/ LUIS MONTOTO, Nº 122-128 (SEVILLA)

ESTUDIO DE ALTERNATIVAS: ALTERNATIVA 2 - SELECCIONADA

ESCALA: 1/800 MAYO 2026

Promotor: REAL ESTATE EL CORTE INGLÉS Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.