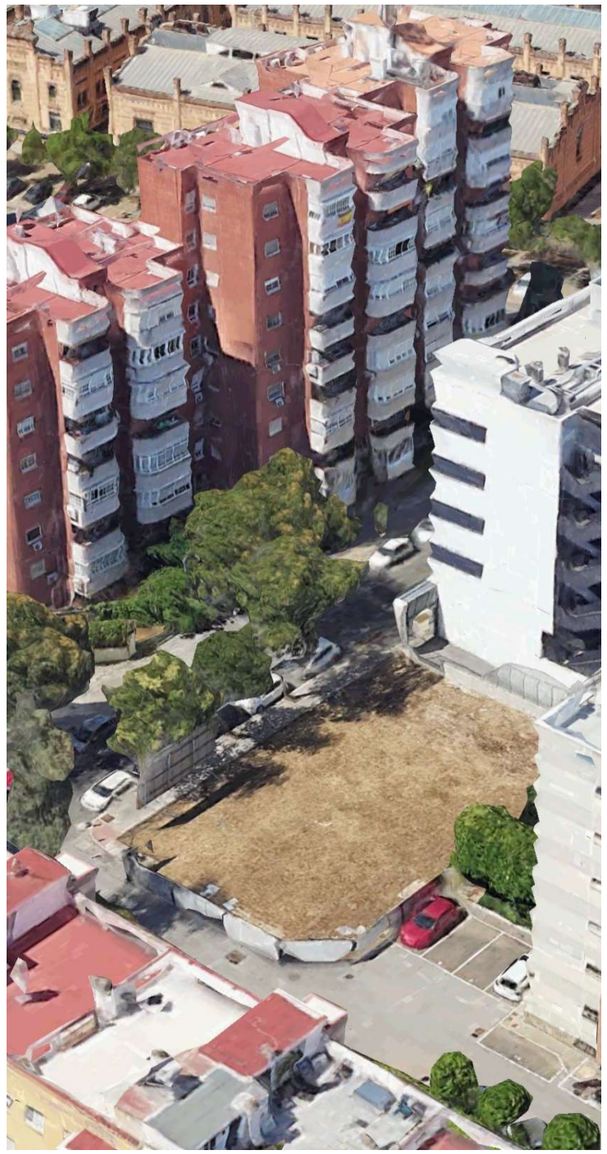
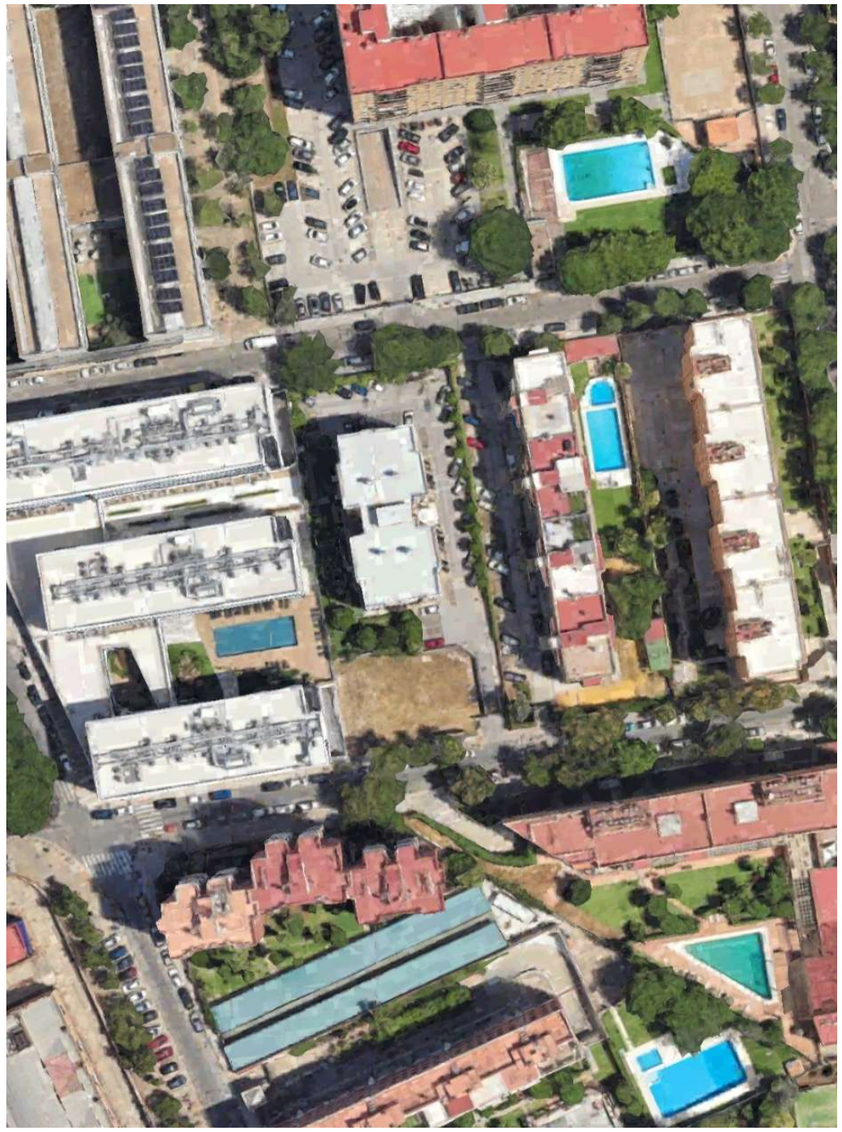




ESTUDIO DE ORDENACIÓN
ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
calle GENARO PARLADÉ, 11 DE SEVILLA

Documento de AVANCE

CORDERO MAGARIÑO JUAN CARLOS - 28850259W

Firmado digitalmente por CORDERO MAGARIÑO JUAN CARLOS - 28850259W
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-28850259W, givenName=JUAN CARLOS, sn=CORDERO MAGARIÑO, cn=CORDERO MAGARIÑO JUAN CARLOS - 28850259W
Fecha: 2025.06.06 11:43:06 +02'00'



INDICE

1. **ANTECEDENTES. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN**

2. **MEMORIA DE INFORMACION y DIAGNÓSTICO**

   Análisis de la situación actual del ámbito

   Ordenación urbanística

   Afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial

   Propietarios afectados

3. **MEMORIA DE ORDENACIÓN**

   Propuesta de delimitación

   Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y Evaluación de Impacto de la Salud

   Justificación de la mejora urbana

   Comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas

   Estudio paisajístico

   Estudio de mercado

   Alternativas de ordenación

4. **MEMORIA DE GESTIÓN y EJECUCIÓN**

   Viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas

   Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la LISTA y el artículo 49 del RGLISTA, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

   Estudio económico financiero

   Informe de sostenibilidad económica

   Programación de las actuaciones. Plan de etapas

5. **NORMATIVA URBANÍSTICA**

6. **PLANOS DE INFORMACIÓN**

   Alternativas de ordenación

7. **PLANOS DE ORDENACIÓN**

ANEXO 1_Inscripción registral y catastral

ANEXO 2_ Referencias



1. ANTECEDENTES. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

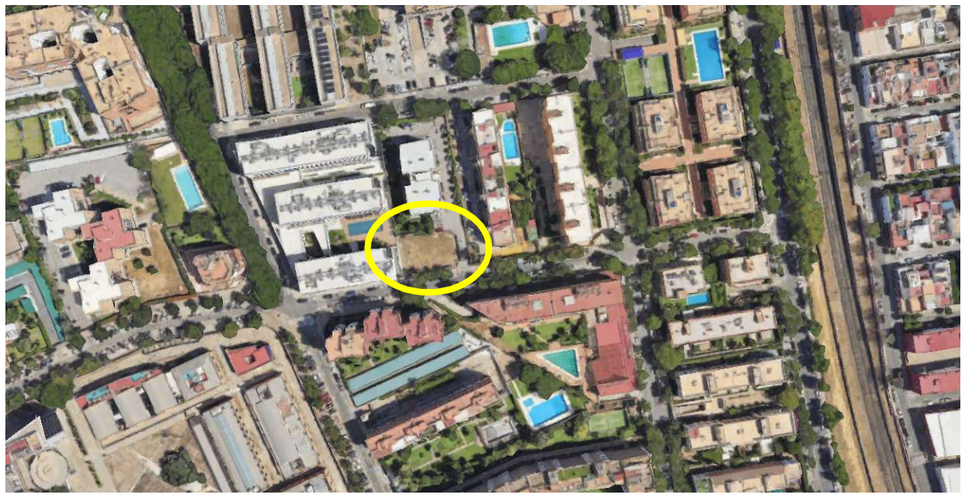
En un entorno urbano residencial consolidado, encontramos un pequeño solar [calle Genaro Parladé nº 11], sin construcción desde hace años, como consecuencia del uso terciario que tiene la parcela, conforme al PGOU vigente. Este solar, cuyo uso natural y precedente es el residencial, fue objeto de un cambio de uso, de residencial a terciario, promovido por un interés particular que planteaba la construcción de un edificio de oficinas.

Con el paso del tiempo este interés desapareció y sus reducidas dimensiones no lo han hecho atractivo para ningún proyecto, económicamente viable, con este uso terciario.

El solar, uno de los pocos existentes en la zona, supone un foco de intranquilidad para el vecindario, por ser propenso a ocupación incontrolada para actividades nocivas y foco de múridos y otras especies invasoras e infecciosas.

Se plantea la **mejora urbana** de este entorno residencial, mediante la transformación urbanística de esta parcela, mediante el cambio de uso urbanístico y ordenación de la misma, que hará viable la construcción de un edificio de viviendas.

Viviendas, que por otro lado, darán respuesta al alto grado de demanda existente en la zona.





1.1 PROMOTOR

OVERLAND WEST SL 75291690B

Calle Arquitectura 5, 41015Sevilla

Representante: D. Jaime Fernandez Salvador 27306925Z

1.2 EQUIPO REDACTOR

ALBALA&CORDERO ARQUITECTOS, bajo la dirección y coordinación de Juan Carlos Cordero, colegido 3053 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

1.3 JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO. TRAMITACIÓN

El Título II de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre[1], regula el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, distinguiendo entre las que se pueden proponer en suelo urbano, las actuaciones de mejora urbana y las actuaciones de reforma interior.

Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, 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.

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.
En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

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 tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Artículo 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

[1] Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



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 detalladas 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.

3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:
   a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.
   b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.
   c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:
      1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.
      2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Por otra parte, la disposición transitoria tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre[2], por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que regula las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley, establece el modo de proceder cuando la modificación conlleve una actuación de transformación urbanística en suelo urbano consolidado.

Artículo 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 4ª 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.

Artículo 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.

[2] Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía



3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:
a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.
b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.
c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:
1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.
2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento.

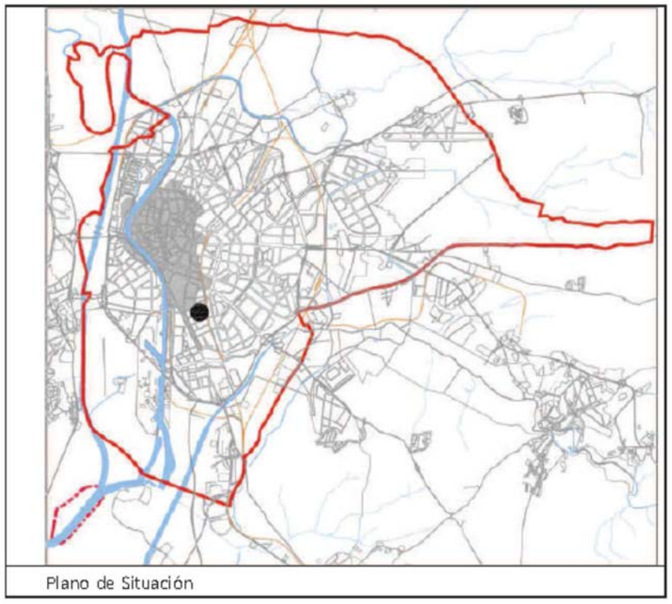
En base a esta legislación y reglamentación, la presente actuación se encuadra en los parámetros y requerimientos para ser considerada como una **actuación de mejora urbana** a desarrollar mediante un **Estudio de Ordenación**.

La justificación de ***mejora urbana*** se analiza en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación del presente documento.

2. MEMORIA DE INFORMACION y DIAGNÓSTICO

2.1 Análisis de la situación actual del ámbito

La parcela objeto de la presente modificación se encuentra situada en la calle Genaro Parladé, nº 11, de Sevilla, con referencia catastral 6301009TG3460S0001EK, en el distrito sur de la ciudad.


Plano de Situación

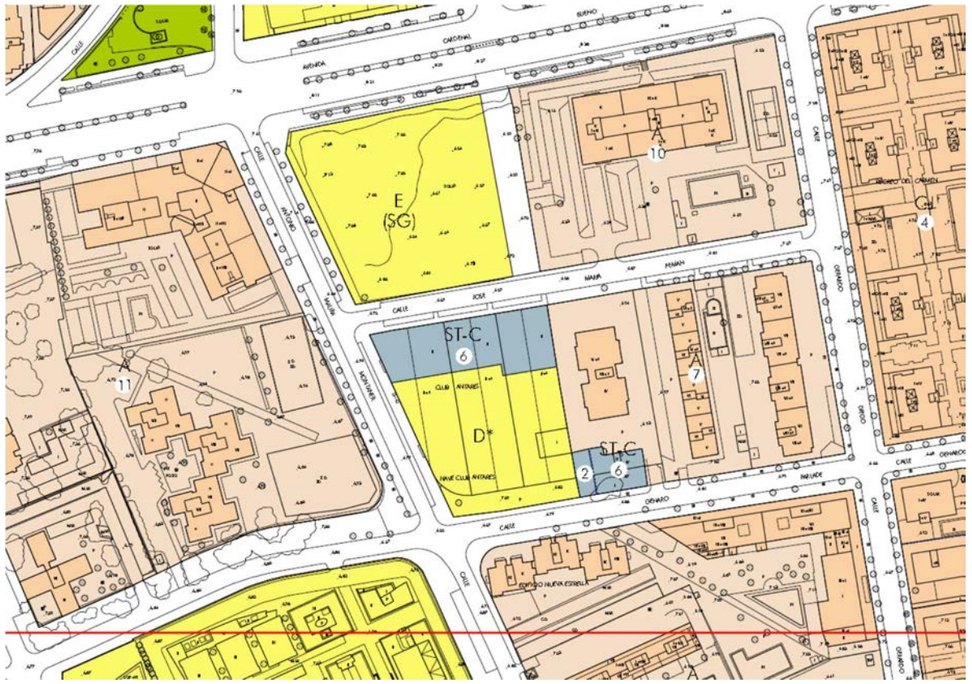
Se localiza dentro del barrio denominado Tabladilla-La Estrella, en el distrito Sur de la ciudad de Sevilla. Estos "barrio-ciudad" son ámbitos delimitados por el Plan General para el estudio y cálculo de los estándares de equipamientos y espacios libres.

Se trata de un barrio, eminentemente residencial, muy valorado por la población residente por su alto nivel de prestaciones, tanto de equipamientos, públicos y privados, como de espacios libres.

Por otro lado, no existen, apenas, solares vacantes con posibilidad de promoción de nuevas viviendas y, por otro, mucha población considera este barrio como un lugar deseado para vivir, lo que se traduce en un desequilibrio entre la oferta y la demanda, que se traduce en un alto precio medio de las viviendas existentes.

El **ámbito**, del presente estudio, se limita a una parcela vacante, de reducidas dimensiones, rodeada de edificación residencial con tipología de Edificación Abierta en altura y, en menor medida Ciudad Jardín.





La altura de la edificación que rodea la parcela es de 7, 10 y 11 plantas (Edificación Abierta), más alejada con 4 plantas (Ciudad Jardín) y contigua, 6 - 7 plantas (Equipamiento: Residencia de Estudiantes).

La parcela objeto del Estudio de Ordenación responde a lo que consideramos un "vacío urbano" debido al abandono de la parcela, motivado por su clasificación como suelo de uso terciario y por las reducidas dimensiones del solar, abandono que se agudiza con el paso del tiempo y que produce un deterioro de la imagen urbana.

Por tanto, el diagnóstico sobre este "vacío urbano" se podría calificar, en cuanto a la parcela en sí (aislamiento, estado de conservación y mantenimiento mínimo, riesgo de ocupaciones ilegales... etc.), como dentro de la trama urbana (escala, protección de viales, irregularidades de alineaciones... etc.), preocupante por varias razones:

- Escala urbana. La parcela se encuentra rodeada de manzanas colmatadas por edificaciones residenciales y unos importantes equipamientos de residencias de estudiantes, por lo que un pequeño edificio terciario supondría cierta distorsión de los usos existente.

- Abandono del solar con mínimo mantenimiento.

- Problemática de linderos con las fincas colindantes.

- Deterioro de la imagen urbana.

- Inviabilidad económica, ya que el uso terciario, en una parcela de reducidas dimensiones no es atractivo en una zona residencial, como la que nos ocupa, para ningún inversor o empresa, como lo demuestra el tiempo trascurrido, casi 20 años, sin generar interés comercial.

2.2 Ordenación urbanística

La parcela objeto del presente Estudio de Ordenación se encuentra situada en la calle Genaro Parladé, en el distrito Sur de la ciudad, e incluida en el barrio ciudad S1 definido por el PGOU de Sevilla.

La parcela está calificada como Uso Terciario, Servicios Terciarios en Edificación Compacta (ST-C). Debido a la volumetría de la nave de uso deportivo, que existía en la parcela colindante (Club Antares), la parcela se subdivide en dos áreas con alturas diferentes; la próxima al deportivo tiene definida una altura de B+1 y el resto de la parcela B+5.

Esta determinación urbanística, de dos alturas en la misma parcela, ha resultado ser circunstancial, ya que las condiciones físicas de la parcela colindante han cambiado. En la actualidad, una vez demolida la anterior edificación, que se adosaba a la medianera colindante, se ha construido una Residencia de Estudiantes, con edificación abierta, que se separa de la referida medianera, por lo que mantener unas determinaciones de menor altura (incluso con edificación adosada como se podría plantear con anterioridad) carece hoy de sentido.

Las alineaciones son las grafiadas en la hoja 13-16 del Plano de Ordenación Pormenorizada del PGOU de Sevilla.



DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTES:

	PGOU vigente
Superficie	508 m2
Clasificación de Suelo	Suelo Urbano Consolidado
Uso	Terciario (ST-C)
Nº Plantas	2/6
Edificabilidad	1.757 m2t
Nº Viviendas	-



ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

escala 1/2.000

OPS
gerencia de urbanismo EXCMO. AYUNTAMIENTO / NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA

2.3 Afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial

No existen afecciones significativas de carácter sectorial o territorial que imposibiliten el presente desarrollo, ya que el objeto y ámbito de la presente actuación se limita a una sola parcela rodeada de edificación consolidada, en la que se pretende la recuperación del uso residencial perdido, propio del entorno en el que se enclava.

No obstante, en la medida de que el presente documento plantea un Estudio de Ordenación, como figura de planeamiento de desarrollo adecuada al fin propuesto, se han de plantear las afecciones territoriales que requieren informes sectoriales en las siguientes materias:

COSTAS
INUNDABILIDAD
AEROPUERTOS
TELECOMINICACIONES



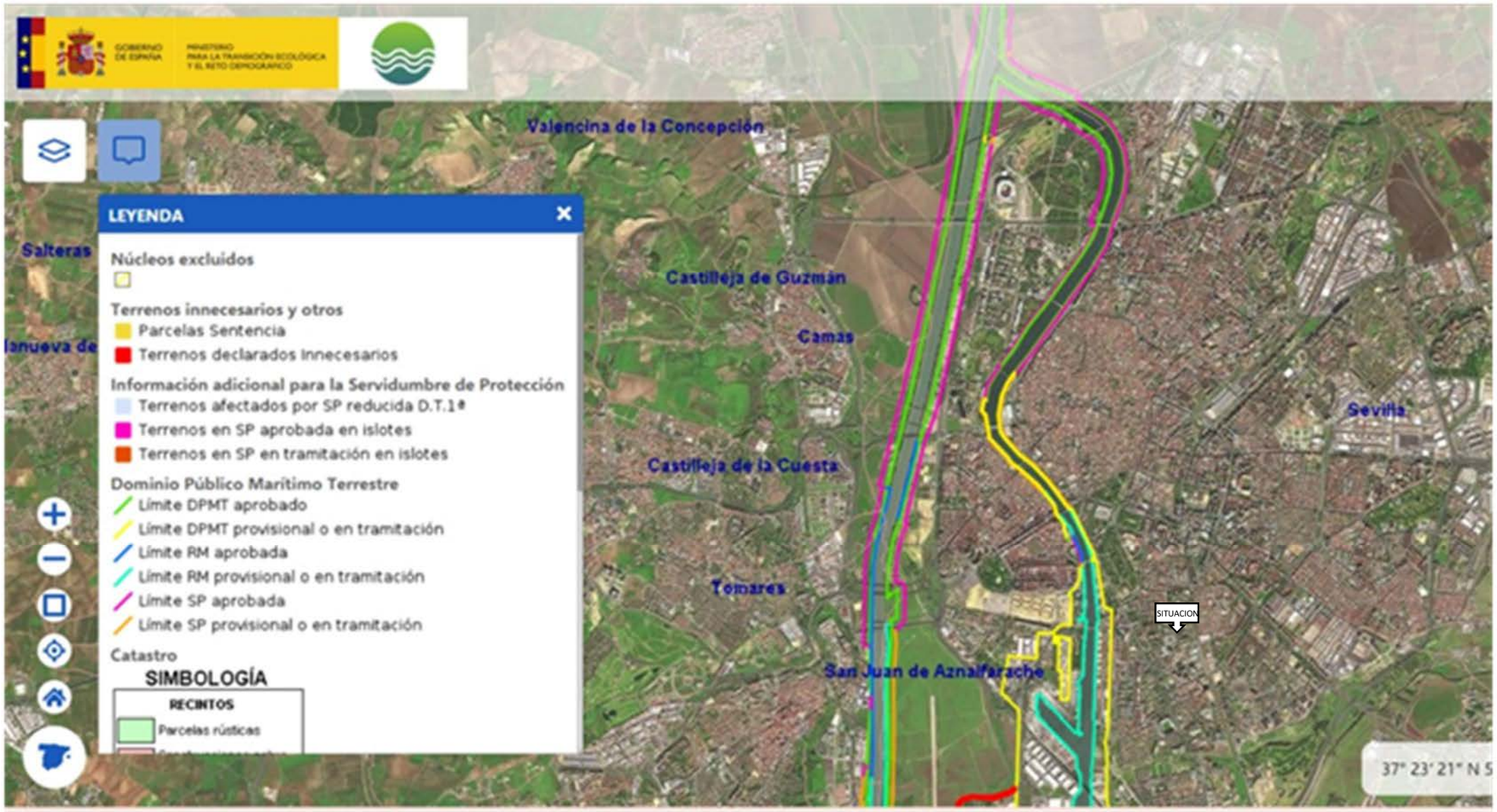
2.3.1 AFECCIÓN DE COSTAS

Se requiere INFORME DE AFECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE, de la DG DE LA COSTA Y EL MAR del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

El DESLINDE, en el ámbito afectado se corresponde con el DES01/22/41/0001, en tramitación.

Se aporta información gráfica, extraída del visor del DPMT, en el que se observa que el ámbito del presente Estudio de Ordenación se encuentra fuera de los primeros 500 metros de la zona de influencia regulada en la normativa de Costas. Esta medida, mínima, no se encuentra incrementada por los instrumentos de planificación vigentes (PGOU 2006).

Consecuentemente, al no existir definida zona de influencia ampliada por el planeamiento, y al quedar fuera de los primeros 500 m de la zona de influencia, se concluye que el ámbito del estudio se encuentra fuera de la zona del dominio público marítimo-terrestre, por lo que no existe servidumbres de tránsito y protección.

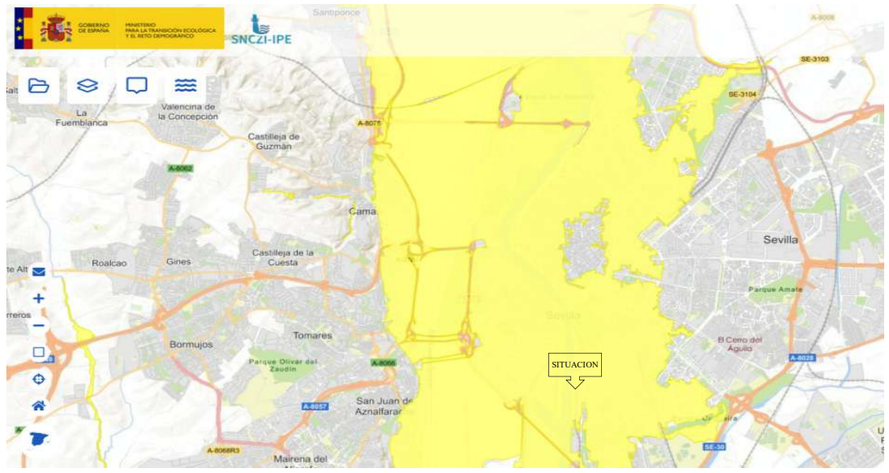


2.3.2 AFECCIÓN POR INUNDABILIDAD

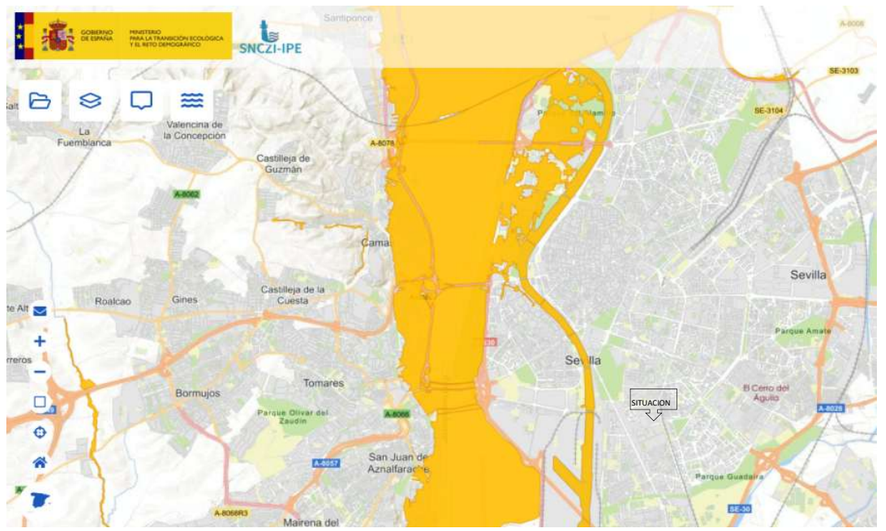
Con respecto a las zonas inundables, descritas en el art. 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), el rio Guadalquivir, a su paso por Sevilla, se encuentra cartografiado en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) por lo que el ámbito del presente Estudio de Ordenación resulta inundable por la avenida de T500, no estando afectado por la Zona de Flujo Preferente, ni por la avenida de T100, por lo que no afecta al régimen de corrientes del rio Guadalquivir.

Con respecto a la posible limitación de uso en la zona inundable, siendo el suelo URBANIZADO, conforme a la legalidad y realidad física del ámbito, conforme al art 14 bis.2 del RDPH, "*podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, que las edificaciones:*

1. *Se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente.*
2. *Los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente.*
3. *Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos siempre que se garantice su estanqueidad para avenidas de 500 años de período de retorno mediante estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada*
4. *Se dispondrán respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de la avenida de 500 años de período de retorno*
5. *Se deberá tener en cuenta la accesibilidad a las edificaciones en situación de emergencia por inundaciones.*"



Zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T=500 años)



Zona inundable con probabilidad media u ocasional (T=100 años)



2.3.3 AFECCIÓN AEROP0RTUARIA

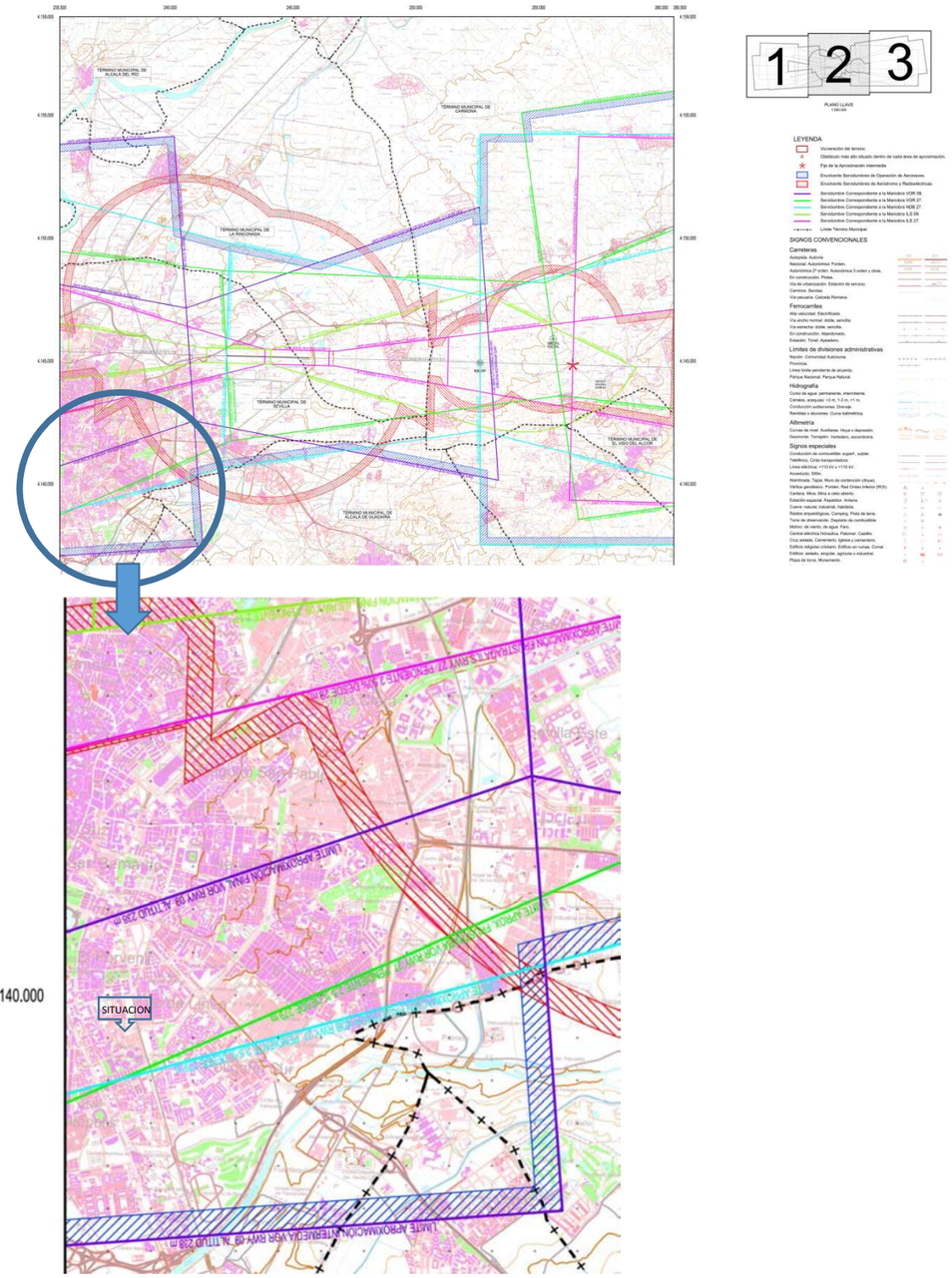
Una parte del término municipal de Sevilla se encuentra afectado por las operaciones del Aeropuerto de Sevilla, el ámbito objeto del presente Estudio de Ordenación no se encuentra dentro de las servidumbres aeronáuticas acústicas aprobadas por el Real Decreto 630/2023, de 11 de julio (B.O.E. no 183, de 2 de agosto), tal y como puede observarse en el plano que se adjunta.

Por tanto, al no encontrarse afectado por servidumbre acústica alguna, no corresponde a la Dirección General de Aviación Civil informar el planeamiento en relación con este aspecto.

Como indicamos, el ámbito de Estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. En el plano adjunto se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.).

En particular, el ámbito de Estudio se encuentra afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 09.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de Estudio el margen mínimo entre ambas es de 279 metros, se considera que hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través del presente "Estudio de Ordenación. de la parcela. En cualquier caso, la construcción prevista queda por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.



2.3.4 AFECCIÓN DE TELECOMUNICACIONES

Se procederá por parte del Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente a solicitar el correspondiente Informe.

2.4 Propietarios afectados

Solo se ve afectado el propietario del solar. No existe afección directa a otros propietarios, salvo la mejora urbana que supone la construcción de un solar vacante desde hace años.

De conformidad con lo establecido en el artículo 92.3 del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, la memoria de información de los estudios de ordenación debe incluir la identificación las personas físicas y jurídicas que ostenten algún derecho real sobre los inmuebles incluidos en el ámbito.

En el ámbito del estudio de ordenación no existen servidumbres ni derechos reales sobre el suelo incluido en el ámbito. No existe ningún inmueble construido en el ámbito de la actuación.

SE APORTA ANEXO CON LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PARCELA.



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 Propuesta de delimitación

Durante la vigencia del PGOU actual, conforme al apartado 1 de la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, **los Estudios de Ordenación no necesitarán tramitar una propuesta de delimitación previa**.

No obstante, de conformidad con el art. 27.3 de la LISTA, el Estudio de Ordenación delimitará un área homogénea que 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 (art. 47.4 del Reglamento).

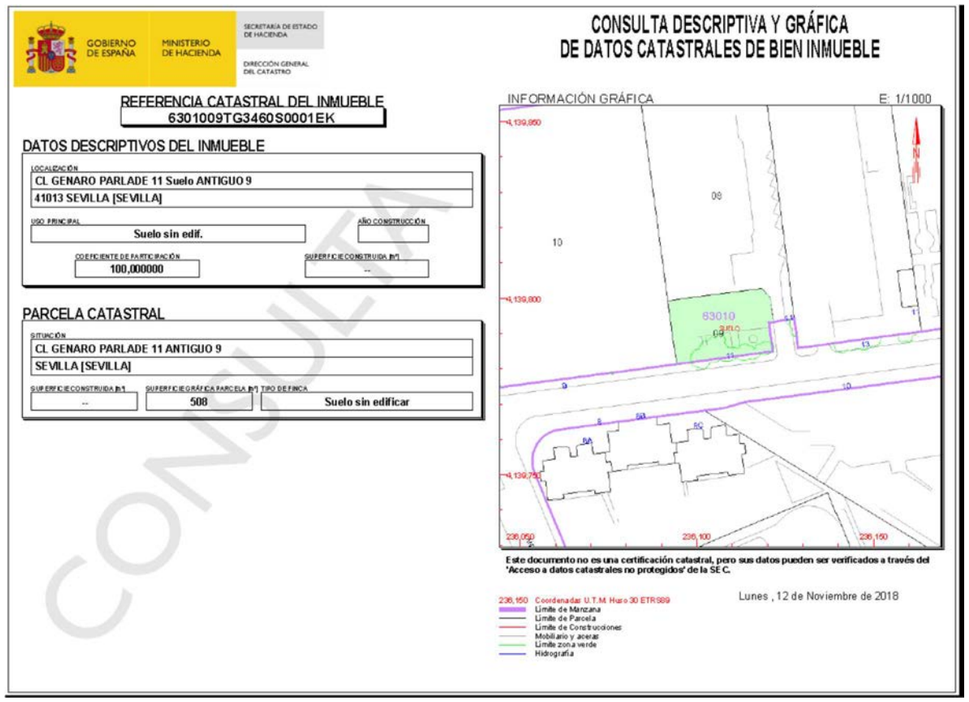
En este sentido, se establece, como **área de la actuación** de mejora urbana, el solar situado en la calle Genaro Parladé, 11, delimitado por los siguientes linderos:

- Al Norte y Este, parcela residencia de la que se segregó, identificada también con el número 11 de la calle.
- Al Sur, calle Genaro Parladé
- Al Oeste, con Residencia universitaria de reciente construcción sobre la parcela que fue equipamiento deportivo (club Antares).

La superficie de la parcela es de 508 m2

En la documentación gráfica que acompaña a este documento se identifica el ámbito de la actuación en el marco de la estructura urbanística de la ciudad.

Comprende una sola finca registral y catastral (**6301009TG3460S0001EK**).


GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6301009TG3460S0001EK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
LOCALIZACIÓN
CL GENARO PARLADE 11 Suelo ANTIGUO 9
41013 SEVILLA [SEVILLA]
USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.
AÑO CONSTRUCCIÓN:
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL
SITUACIÓN
CL GENARO PARLADE 11 ANTIGUO 9
SEVILLA [SEVILLA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): ..
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 508
TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000

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.

Lunes , 12 de Noviembre de 2018

236.150 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

3.2 Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y Evaluación de Impacto de la Salud

El presente Estudios de Ordenación se encuentra sometido a **Evaluación Ambiental Simplificada** según lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por la LISTA, que **se tramita conjuntamente** con este documento.

Por otro lado, en relación con la **Evaluación de impacto de la Salud**, conforme al artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificado por la LISTA, los Estudios de Ordenación no están expresamente incluidos en su ámbito de aplicación, y como instrumento de ordenación urbanística detallada, solamente debe ser sometido a informe de impacto en la salud en aquellos casos que atendiendo a su objeto y alcance "*afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan*".

El presente Estudio de Ordenación, por su ubicación, no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas y, por su objeto, no tiene especial



incidencia en la salud humana, por lo que **no se requiere elaborar ni tramitar una Evaluación de Impacto de la Salud**, como se justifica en el Documento de Cribado y Memoria Resumen adjunta.

3.3 Justificación de la mejora urbana

Objetivos de la actuación de mejora urbana

Teniendo en cuenta la situación actual del solar, el **objeto** del Estudio de Ordenación es **establecer una nueva ordenación de la parcela acorde al entorno y que contribuya a completar la imagen urbana** de la calle, siendo los objetivos concretos de la actuación los siguientes:

- **Cambio de calificación a Residencial plurifamiliar** en edificación abierta, con las normativas particulares, que se incorporan en las Ordenanzas del presente documento, para dar viabilidad y coherencia urbana a la propuesta de ordenación

- **No incrementar la edificabilidad** (ni el aprovechamiento) permitida en la actualidad, limitándola a la necesaria para los cumplir los objetivos de la ordenación planteada, por lo que no se superará la vigente para el uso terciario.

- **Reordenación del volumen** capaz de construcción, con adaptación a las condiciones particulares de la parcela y las edificaciones del entorno inmediato.

- **Innecesariedad de intervención o reforma en la urbanización exterior** o viario público, ya que la actuación se limita al ámbito del solar existente.

La mejora urbana se justifica en base a las siguientes consideraciones:

1. La actuación, conforme al art. 119.a del RGLISTA, **conseguirá un mayor bienestar de la población** actualmente residente en el entorno inmediato, en la medida de que se posibilita la construcción un solar vacante, que, desde hace años, es una fuente de conflictos y genera gran preocupación para los vecinos por los riesgos de un uso inadecuado, por riesgo de ocupación, y foco de proliferación de múridos. Por otro lado, será evidente el mayor bienestar de la población que acceda a la adquisición o alquiler de las viviendas en la nueva promoción, dada la alta demanda existente en la zona.

2. Conforme a los art. 47.1 y 47.3.b del RGLISTA, la actuación supondrá un cambio de uso (de terciario a residencial) y, consecuentemente, **un incremento de viviendas y de población, lo que conllevará a creación de nuevas dotaciones, sea mediante la cesión de suelo o mediante su prestación compensatoria** en caso de imposibilidad material de la referida cesión. En el caso que nos ocupa, se procederá a justificar la compensación económica por la imposibilidad de cesión de suelo a causa de la reducida superficie de la parcela, así como de la referida cesión, y la inviabilidad de creación de un complejo inmobiliario de tan reducidas dimensiones.

3. La presente actuación (art. 47.1 y 47.3.a del RGLISTA), **no conlleva necesidad de reforma o renovación de la urbanización**, al afectar, exclusivamente al interior de la parcela existente.

4. La ***actuación de mejora urbana*** **atiende a la mejora y revitalización de una parcela con un uso obsoleto**, en la medida de su falta de adecuación al entorno, tanto por el uso específico como por su reducido tamaño, que no lo hace atractivo para su promoción. Por otro lado, supone una adaptación del PGOU a las necesidades actuales de la zona, en cuanto a la **puesta en carga de suelo para nuevas viviendas.**

5. La actuación propuesta, como mejora urbana, **responde a los objetivos expresados en el PGOU** y en concreto a las finalidades y principios rectores de la ordenación urbanística expresados en el Art.1.1.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU [3], en tanto que:

[3] ***Artículo 1.1.4. Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística.*** [PGOU 2006]
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:
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 habitante, 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.
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.
c. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
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, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
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.



- **promueve un desarrollo sostenible de su entorno** en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de los habitantes del entorno.

- **contribuye a disponer de suelo para alcanzar el objetivo del PGOU del acceso a una vivienda digna**.

- **contribuye 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 los ciudadanos del ámbito.

- se subordina el uso del suelo y de la futura edificación, de algún modo, **al interés general** definido por la ordenación urbanística del Plan General, evitando todo intento de especulación, al plantearse, por el promotor del presente Estudio de Ordenación, **una densidad muy inferior a la que posibilitarán las determinaciones urbanísticas, de aprovechamiento y densidad, de aplicación a la parcela**.

- se asegura la **participación de la comunidad en las plusvalías** generadas por la actuación, por la contribución a las dotaciones de sistemas generales y locales correspondientes al incremento de densidad en la zona.

- y en línea con lo anterior, **se garantiza la solidaridad de los beneficios y cargas** entre quienes intervienen en la actividad de ejecución del planeamiento.

6. La actuación **atiende a la mejora y revitalización del área urbana** en la que se integra el solar, al sustituir la actuación un uso obsoleto, que no ha posibilitado la promoción de la parcela en los últimos años, suponiendo, consecuentemente, una adaptación del PGOU a las necesidades de suelo residencial actuales del barrio y de la ciudad.

7. La AMU **no supera la edificabilidad neta máxima de la zona** donde se actúa, **ni la asignada a la parcela con el anterior uso**, al proponerse un uso residencial, tomando como referencia los valores establecidos en las condiciones particulares de zona del vigente PGOU para el área homogénea donde se incluye la AMU.

8. La **tipología edificatoria** prevista en la AMU (residencial abierta con determinaciones concretas de alineaciones y retranqueos, adaptadas a las condiciones particulares de la parcela, es **acorde al paisaje urbano circundante**. La altura propuesta (B+7) es acorde con las existentes en el entorno. Se le aplicarán las condiciones normativas establecidas en las normas urbanísticas incluidas en el presente documento, que tienen como objeto conseguir una mejor adaptación a las condiciones físicas de la parcela en armonía con el paisaje urbano de su entorno.

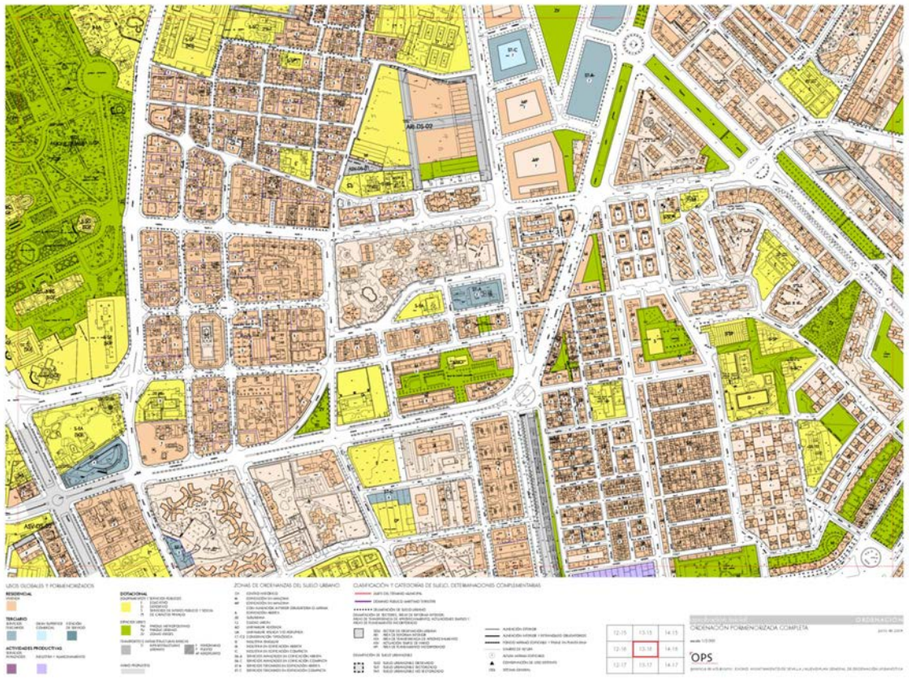
9. El desarrollo de la AMU debe supondrá una **mejora del nivel de dotaciones generales y locales públicas** de la zona, con un aumento de las superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso público y/o a equipamientos de titularidad pública de cesión a contemplar garantizando, al menos, el mantenimiento del nivel dotacional alcanzado en la zona en cumplimiento del art.82 del Reglamento. **Dada la imposibilidad de cesión de suelo o de establecimiento de un complejo inmobiliario, con destino a estas dotaciones, se plantea su remisión a metálico**.

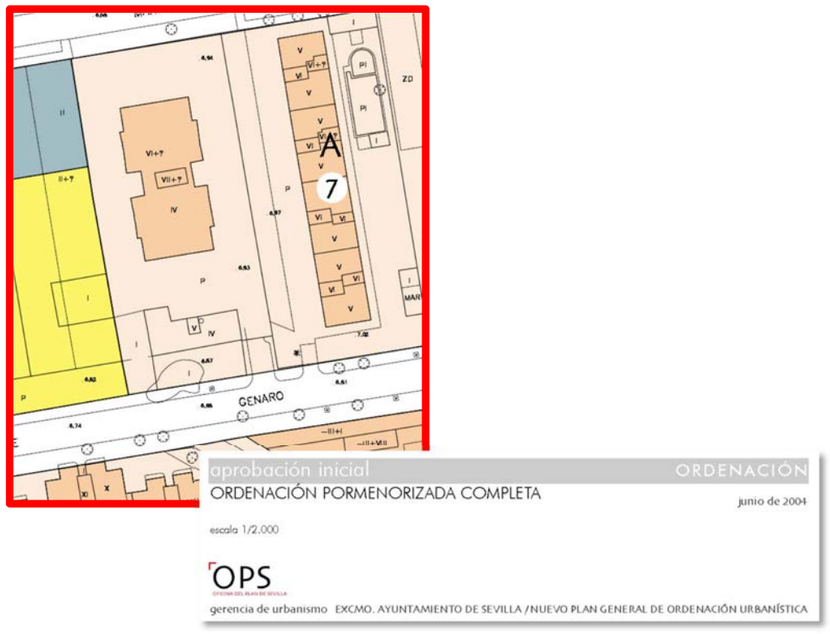
10. La Actuación propuesta **no genera tensión ni es discorde con los usos y tipologías edificatorias de la zona**, hasta el punto de que el uso residencial, podemos afirmar, que es el propio de la zona y, lo que es más importante, es el uso contemplado en el PGOU 87 y **fue uso el previsto, inicialmente, por el equipo redactor del PGOU**

El documento de **Aprobación Inicial del PGOU**, en JUNIO 2004, asignaba a esta parcela el **uso residencial plurifamiliar**:

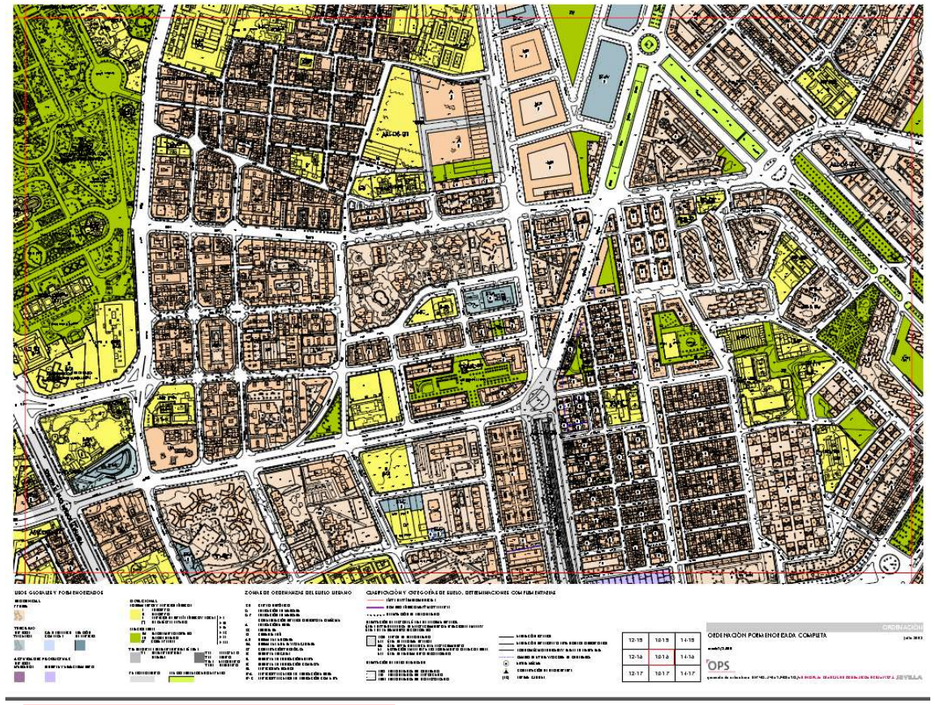
f. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

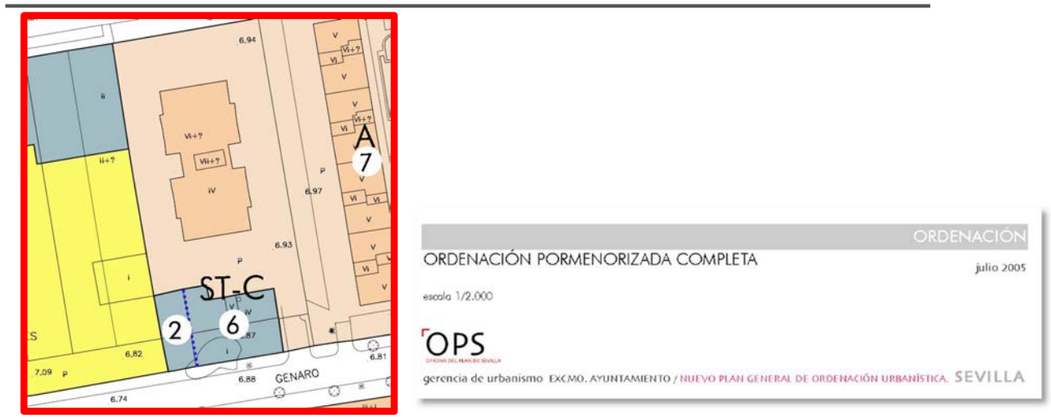






Posteriormente, en el documento de **Aprobación Provisional**, en JULIO 2005, es cuando aparece la **modificación de uso en la parcela**, sin que haya quedado expresamente acreditado la justificación del cambio. Según fuentes informadas, respondió a una sugerencia, que no hemos encontrada recogida en el documento de Participación Pública, para posibilitar la construcción de un edificio de oficinas para una empresa concreta.







11. La Actuación propuesta **no supone una reducción de las dotaciones de uso terciario de la zona**, ya que, como hemos indicado, esta parcela no responde a una necesidad dotacional ni a una demanda de suelo terciario, sino a una **propuesta particular para implantar una actividad determinada en un momento concreto**. Casi 20 años después del cambio de uso propuesto, aquella iniciativa, de construcción de un edificio de oficinas, no ha prosperado. Ni esta ni ninguna otra, por lo que se evidencia la inncesariedad de esta calificación urbanística.

Esto nos lleva a concluir, como veremos más adelante que la actual dotación de **uso terciario en la zona, responde con suficiencia a las necesidades y demandas** del sector afectado. Por el contrario la demanda de viviendas, unido a la escasa oferta, conlleva una tensión no deseada en la zona. La nueva calificación, que no es nueva sino recuperada del documento inicial del PGOU y existente también como residencial en el PGOU 87, contribuirá a paliar, aunque sea en pequeña escala, esta demanda de vivienda

Comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas

	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
	EXISTENTES	**PROPUESTOS**
EDIFICABILIDAD	1.757 m2t	1.757 m2t
USO	TERCIARIO	RESIDENCIAL Vivienda plurifamiliar
DENSIDAD	0	Máx 21 viviendas (en los estudios previos se plantean entre 8 y 10 viviendas)
TIPOLOGÍA	ST-C Edificación compacta	Edificación abierta
ALTURA	2-5	B+7
DOTACIONES	0	Por las reducidas dimensiones de la parcela, se plantea la remisión a metálico resultante del incremento de población, conforme a los criterios y porcentajes estipulados por la GUMA para Sistemas Generales y Sistemas Locales.

Todos los **parámetros urbanísticos propuestos**, responden a los existentes en el entorno, buscando una edificación acorde al paisaje urbano circundante:

USO: Residencial vivienda

TIPOLOGÍA: Edificación Abierta con las determinaciones particulares contenidas en las normas urbanísticas del presente documento

ALTURA: B+7 (el entorno llega a B+10)

Ordenación detallada del ámbito de la actuación de mejora urbana.

En aplicación de lo establecido en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y del artículo 92 del Reglamento que desarrolla, el Estudio de Ordenación establece la ordenación detallada de la actuación de mejora urbana delimitada.

En este sentido, la ordenación detallada se limita a:

- La **calificación de la parcela con un uso Residencial plurifamiliar**, **alineada a vial**, dada la anchura del vial, para mantener la imagen generada por la edificación del equipamiento colindante destinado a residencia de estudiantes.

- Se plantea **una separación a lindero Oeste** de 3 m en plantas superiores, como respuesta volumétrica a la misma separación de la edificación colindante (residencia de estudiantes), de modo que se presentan dos fachadas laterales coherentes, lo que posibilitará, también, la funcionalidad de las comunicaciones verticales de una edificación con progresiva reducción de su volumen construido en altura. De este modo se realiza una transición paisajística de la rotundidad y contundencia de la fachada alineada de la Residencia de estudiantes hacia el resto de edificación residencial de la calle.

- Igualmente se plantea una separación mínima de 5 m al **lindero Norte**, con objeto de poder formalizar un volumen edificado coherente y compatible con las edificaciones colindantes, en la que se pueda materializar de forma adecuada la edificabilidad planteada.

- Al lindero **Oeste** se plantea la separación establecida para EA del 40% de la altura de la edificación.

- Se plantea la limitación de la edificabilidad, manteniéndose la vigente, en la actualidad, de 1,757 m2t.



- Se posibilita la creación de vuelos en toda la fachada de la alineación a Genaro Parladé, con orientación Sur, para posibilitar amplias terrazas que contribuyan a la protección solar y a un concepto de arquitectura sostenible desde el propio diseño de la ciudad.

3.4 Estudio paisajístico

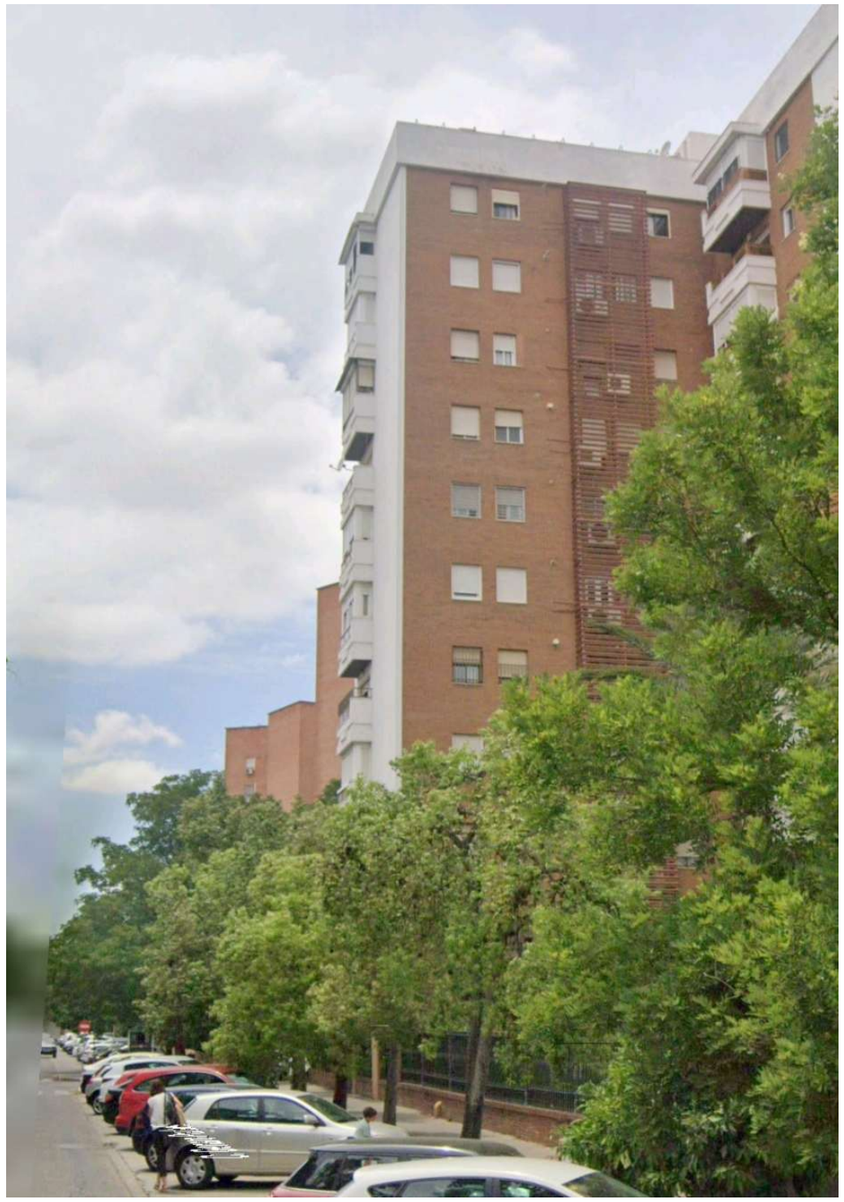
Hemos procedido a analizar el paisaje urbano circundante en la zona, al objeto de avalar la propuesta plateada.

En su mayoría, se trata de Edificación Aislada en altura y, en menor grado edificación con tipología plurifamiliar de Ciudad Jardín y equipamientos en edificación abierta o singular.

Procedemos a incorporar imágenes de un recorrido de la calle Genaro Parladé, con el que podemos concluir que la edificación propuesta se integra de forma adecuada en dicho entorno.

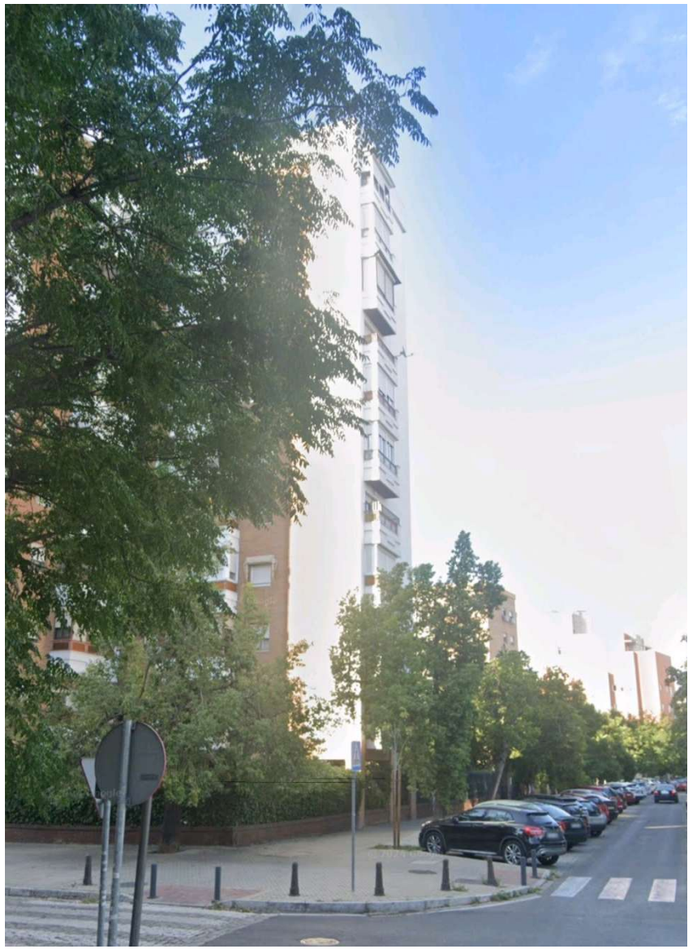
Responde a criterios similares de ocupación, altura y alineaciones.

Se consideran determinaciones urbanísticas que posibilitarán la integración de generosas terrazas, como elemento, muy demandado por la población y que responde a criterios de sostenibilidad y reducción de consumo energético desde el propio diseño del edificio.











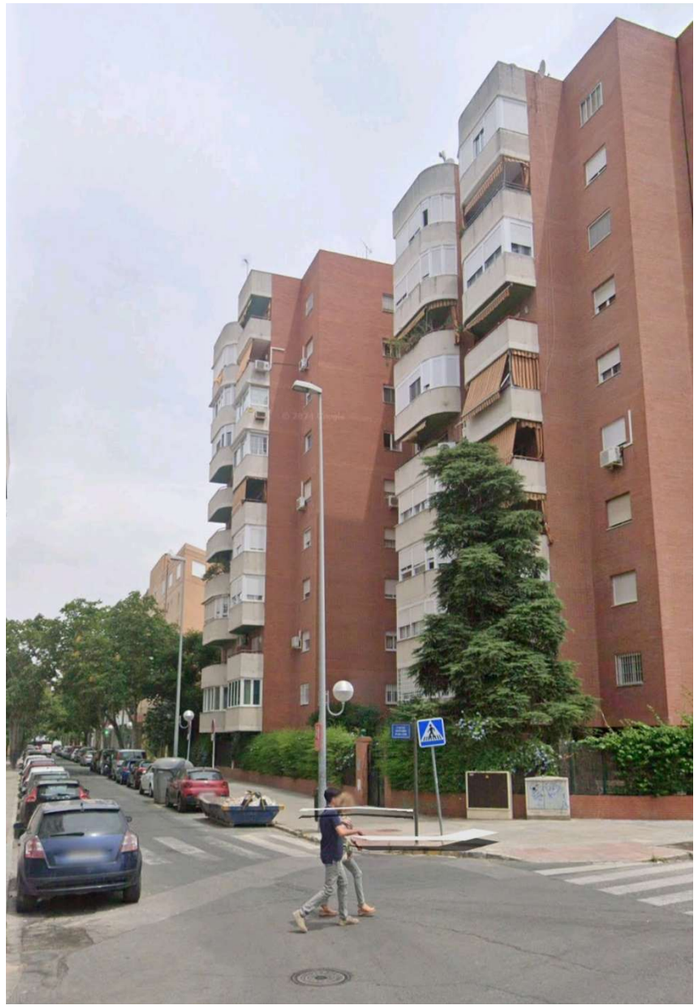




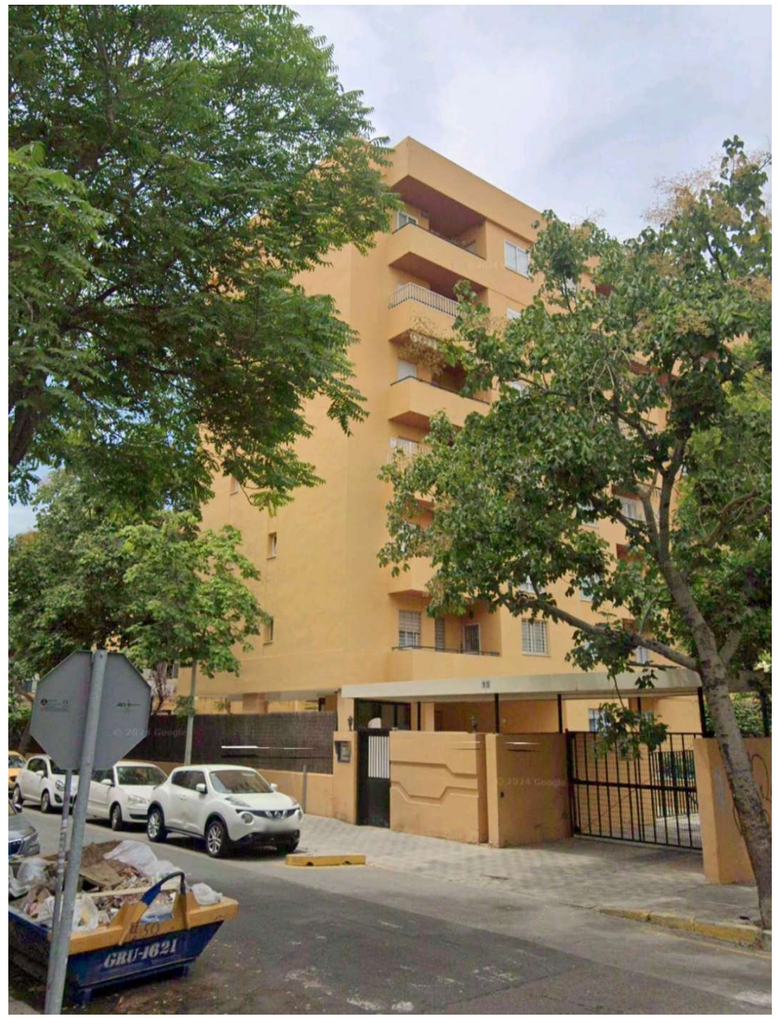

C. Genaro Parladé








N13


GRU-4621



A la vista del paisaje urbano de la zona, y en concreto de la calle en la que se ubica la parcela, se concluye la idoneidad del planteamiento propuesto de una Edificación en altura de B+7 plantas, alineada a vial, dado que la anchura de la calle lo permite.

La propuesta volumétrica se integra con absoluta coherencia en el paisaje urbano de la calle y de la zona.

3.5 Estudio de mercado

Se ha procedido a analizar los inmuebles disponibles y la demanda existente, tanto de viviendas como de oficinas y comercial en la zona de actuación: Distrito Sur_ Tabladilla y entorno más próximos para alcanzar un número de testigos significativo.

Se aportan testigos analizados en el apartado 4.2 del presente documento.

Del Estudio de Mercado concluimos

	Viviendas	Oficinas / despachos
Situación de mercado	Muy activo	Prácticamente inexistente
Demanda	Muy alta Encontramos un mercado muy tensionado por la alta demanda, tanto de población joven (con gran dificultad de acceso por los altos precios de la zona) como de población de edad madura, que busca la calidad de vida y tranquilidad de una zona residencial muy equilibrada.	Inexistente No se plantea el sector como una zona con atractivo empresarial o mercantil por la escasa presencia de actividad terciaria, que implica mínimas sinergias. El perfil empresarial de la zona son pequeños despachos profesionales o microempresas.
Oferta	Mínima Fundamentalmente viviendas de segunda mano en alquiler. Obra nueva en venta: prácticamente inexistente	La existente es suficiente. Se detectan locales y oficinas en alquiler sin estar ocupadas durante mucho tiempo, así como una alta rotación por el breve tiempo de ocupación.
Precio medio	Venta: 3.394 €/m2	Venta: 3.343 €/m2
Solares en entorno inmediato	No existen, salvo actuaciones de sustitución	El que nos ocupa
Inmuebles sin uso	No existen prácticamente	Algunos, de los pocos existentes, están en venta o alquiler desde hace tiempo. Otros se han reconvertido en viviendas,



3.6 Alternativas de ordenación

Se han analizado las siguientes alternativas:

1. Alternativa 0_ mantener el uso actual TECIARIO
2. Alternativa 1_ desarrollo de uso compatible DOTACIONAL
3. Alternativa 2_ cambio a uso RESIDENCIAL plurifamiliar

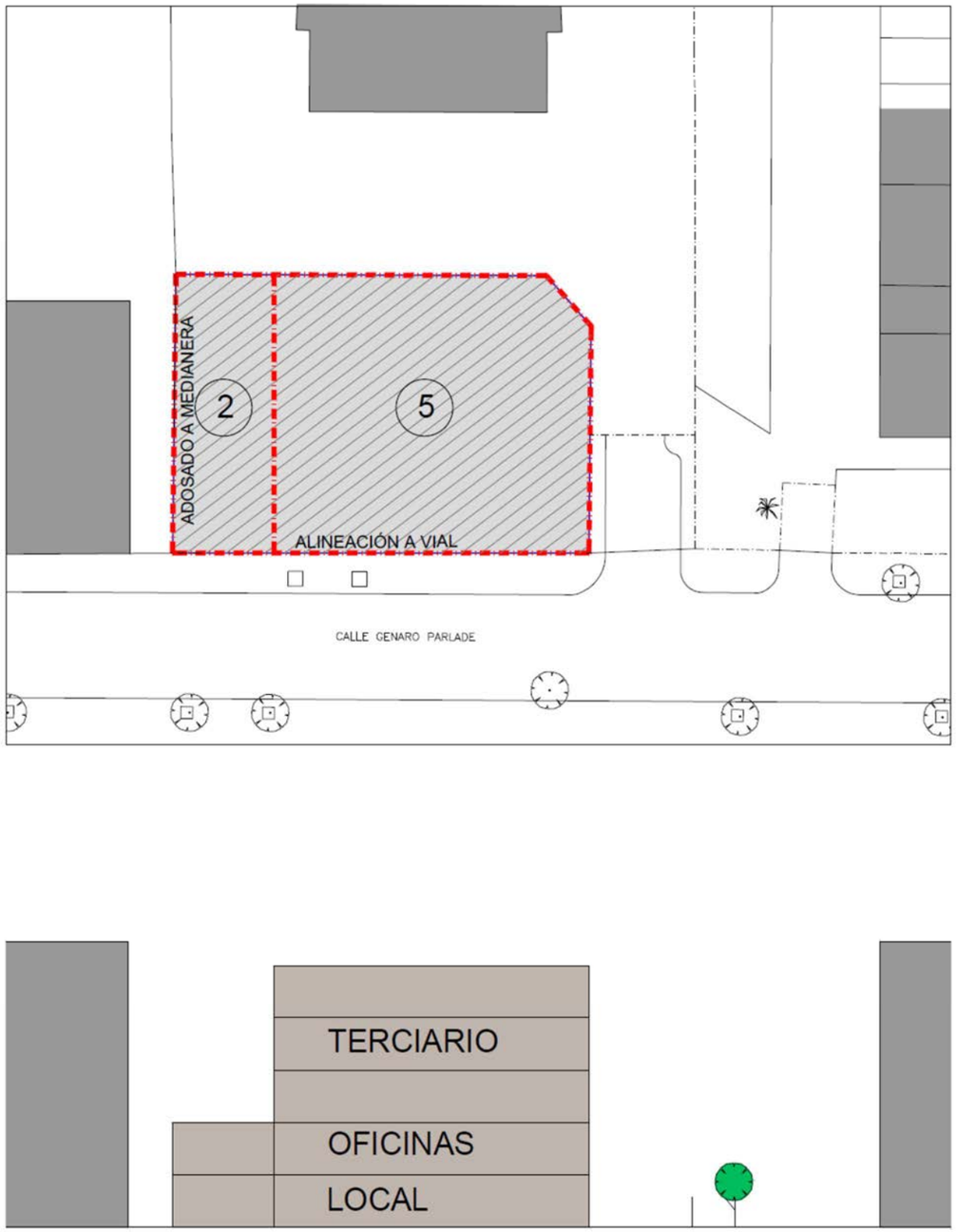
1. Alternativa 0_ mantener el uso actual: TERCIARIO

Han quedado ya definidas las condiciones urbanísticas actualmente vigentes en la parcela: USO Terciario (ST-C) con una edificabilidad de 1.757 m2t.
Igualmente, han quedado expuestas las razones por la que se plantea la Actuación, al considerar que no existe interés por parte de ningún promotor o inversor en desarrollar y promover la construcción de un edifico terciario en esta parcela, debido básicamente a:
- La reducida superficie de la parcela y escasa edificabilidad, que se traduce es ausencia de atractivo para inversores o empresas, sea para un uso terciario, sean oficinas, hotelero o similar. Para estos usos se requiere: bien un cliente para usos exclusivo y propio (para los que la zona no es atractiva por ser netamente residencial) o unas empresas interesadas en instalarse en el edificio o desarrollar una actividad, para los que el tamaño del inmueble implica poca sinergia empresarial dada su reducida capacidad,
- EL marcado carácter residencial de la zona es el segundo inconveniente para la implantación de un edificio terciario de reducido tamaño.

La evidencia de la invalidez del uso terciario actual se constata con el nulo interés inmobiliario manifestado a lo largo de los años (casi 20 años), que ha hecho que la parcela permanezca vacante sin ningún intento o interés de compra o inversión en la misma.

Por todo ello **se desestima la Alternativa 0.**

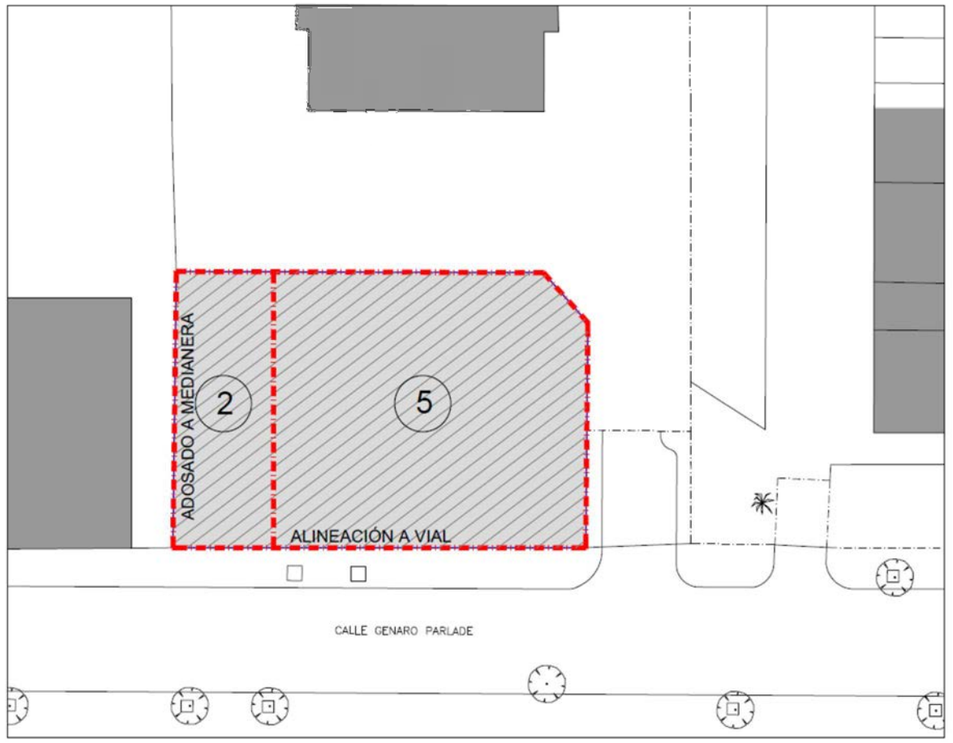
Sobre esta Alternativa existe un Proyecto redactado para las oficinas del grupo NAVICOAS, con la ocupación y volumetría adjunta.

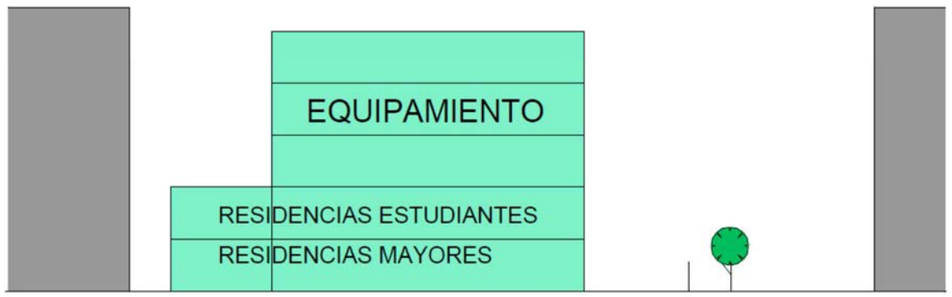


2. Alternativa 1_ desarrollo de uso compatible: DOTACIONAL

Dada la compatibilidad del uso dotacional con el terciario, se ha analizado esta alternativa de desarrollo.
Las conclusiones son similares a las resultantes del uso terciario.
En esta alternativa, y para los usos más lucrativos que podemos considerar (Residencia de Estudiantes o de Mayores y deportivo) el carácter residencial de la zona no es un inconveniente, sino un factor positivo.
También es positivo la inmediatez en su promoción, ya que no requiere gestión urbanística.
No obstante, y por el contrario, el gran inconveniente que nos encontramos es el tamaño de la promoción. 1.757 m2 (incluso la edificabilidad resultante incrementada conforme al Plan General por el uso dotacional, que le correspondería aprox: 2.460 m2c) no es una superficie construida suficiente para hacer viable una instalación de estas características, y, sin embargo, supondría un incremento de volumen importante para tan reducida parcela y su entorno.
De hecho los equipamientos existentes en el entorno son de gran dimensión (tanto residencias de estudiantes, mayores o deportivos) lo que las hace rentables y de interés para promotores o inversores,
Al igual que en la Alternativa 0, la evidencia de la invalidez del uso de Equipamiento queda patente en que, habiendo existido gran interés en la zona para estos usos, ninguno de los agentes que han analizado la parcela la han considerado interesante por sus reducidas dimensiones, lo que la hace inviable para este tipo de equipamientos. Otros promotores de equipamientos, menos demandados, tampoco han manifestado interés por la parcela, después de 20 años de un uso terciario compatible con Equipamientos.

Por todo ello **se desestima la Alternativa 1**.







3. Alternativa 2_ cambio a uso RESIDENCIAL plurifamiliar

Se plantea, como Alternativa 2, el cambio de uso a Residencial plurifamiliar en aislada, en bloque o abierta.

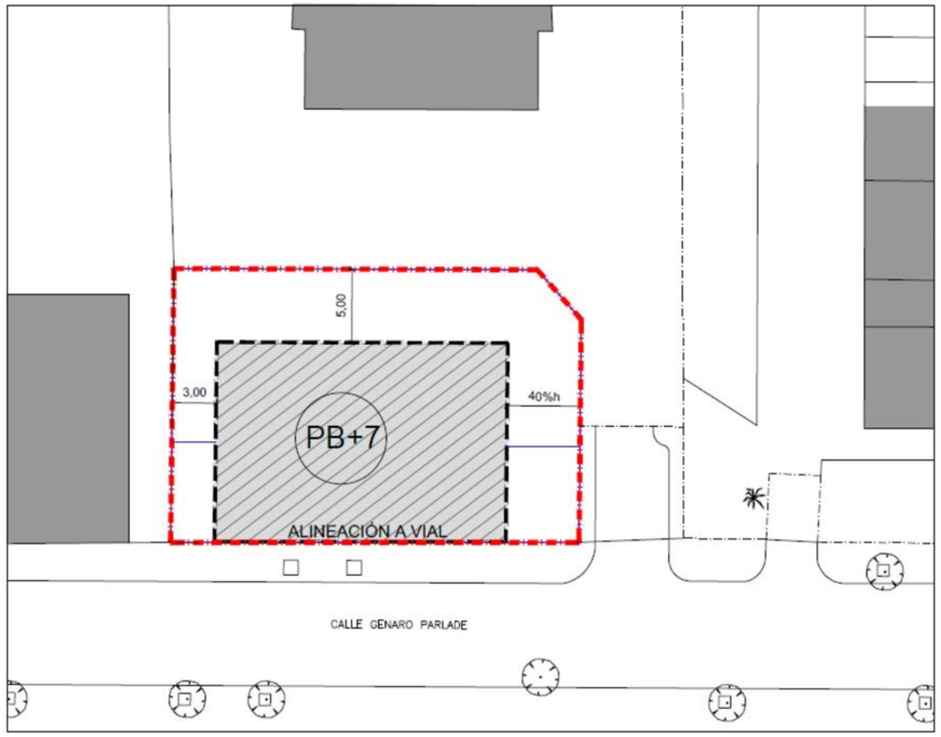
Esta alternativa cuenta con un mayor interés, como consecuencia de la demanda de vivienda en la zona y la reducida oferta existente.
De hecho, la iniciativa de la presente Actuación de Mejora Urbana, responde al interés por desarrollar un edificio de viviendas en la parcela.

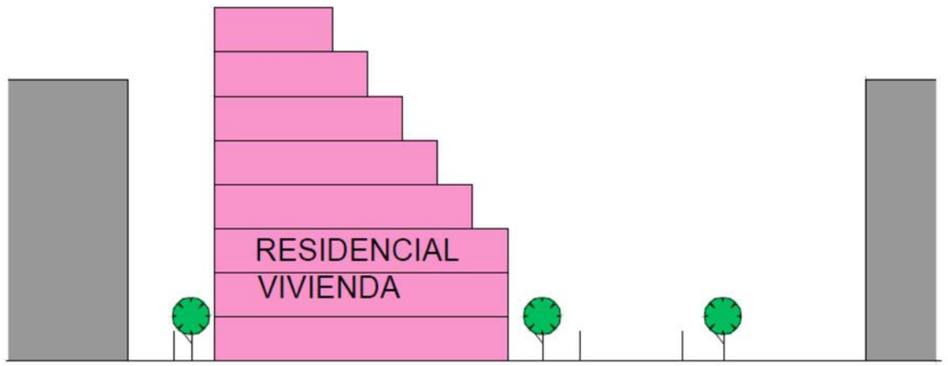
Evita los inconvenientes de las anteriores alternativas, fundamentalmente, la ausencia de interés por una promoción de un uso diferente al de vivienda.

La propuesta de volumen, que incrementa la altura respecto de la prevista en el PGOU, en concordancia y coherencia con las alturas del entorno, permitirá liberar suelo para espacio libre privativo en el interior de la parcela.

Igualmente se corrige el "error heredado" de la obligatoriedad de adosamiento a la medianera Oeste, por haber existido, con anterioridad una edificación adosada, hoy inexistente.

Por ello que **se estima la Alternativa 2.**







4. MEMORIA DE GESTIÓN y EJECUCIÓN

4.1 Viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas

La presente Actuación de Mejora Urbana, se circunscribe a un ámbito mínimo, constituido por una única parcela (no construida) en un entorno urbano residencial totalmente consolidado y con buenas condiciones de urbanización y nivel de dotaciones.

Existe un único propietario afectado por la actuación. Consecuentemente no procede el análisis de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

La viabilidad económica queda garantizada por el margen de beneficio resultante de la promoción y venta del inmueble:

Sobre el supuesto de agotar edificabilidad y un precio de venta sin riesgos para la venta total de la promoción, consideramos:

Venta

Viviendas:	1.757 m2 x 3.500 €/m2 =	6.149.500 €
Garajes y trasteros:	600 m2 x 1.200 €/m2 =	720.000 €
	TOTAL	**6.869.500 €**

Costes

Coste de construcción:	1.800 €/m2 x 1.757 m2 =	3.162.600 €
	600 €/m2 x 600 m2=	360.000 €
Costes generales (financieros, técnicos, etc)		
	300 €/m2 x 2.357 m2 =	707.100 €
Coste suelo:	(750€/m2t s/r) =	1.317.750 €
	TOTAL	**5.547.450 €**

MARGEN BENEFICIO PROMOTOR **1.322.050 €**

Lo que supone un margen del 23,83% sobre la inversión, lo que garantiza la viabilidad de la promoción.

4.2 Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la LISTA y el artículo 49 del RGLISTA, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Se plantean:

A/ Entrega al Ayuntamiento, con destino al PMS la parcela o parcelas libres de cargas, del **10% del incremento de aprovechamiento** urbanístico.

La actual edificabilidad es 1.757 m2t referido a uso terciario.
Se plantea, en el presente Proyecto, no incrementar esta edificabilidad, limitándola a esa misma superficie construida: 1.757 m2t referidos a uso residencial vivienda.

Para analizar si esto supone "incremento de aprovechamiento", podemos considerar dos planteamientos:

- En primer lugar, podemos considerar los **criterios contenidos en el PGOU respecto al aprovechamiento urbanístico**. A este respecto podría aplicar el artículo 3.2.2 del PGOU:

  Artículo 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.
  (…) 4. Con carácter general y universal, para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento a los efectos previstos en el artículo 2.2.4 o un proyecto de obras a los efectos del artículo 4.3.4, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de uso y tipología:
  A) Coeficientes de Usos Pormenorizados.
  A.1 Actividades Industriales: 0,85
  A.2 Servicios Avanzados: 0,85
  A.3 Servicios Terciarios: 1,0



A.4 Gran Superficie Comercial: *1,3*
A.5 Estaciones de Servicio: *1,2*
A.6 Vivienda (libre): *1,0*
A.7 Vivienda protegida: *0,8*
A.8 Equipamientos privados: *0,9*

Conforme a este criterio, el coeficiente asignado a ambos usos (terciario y vivienda libre) es 1,00, por lo que **no existe incremento de aprovechamiento**.

- Un segundo criterio, que podemos considerar, es el análisis del **valor de mercado referido a los usos** concretos.
  En nuestro caso, el uso vigente es **Terciario** (Comercial, Oficinas, Hotelero, Recreativo, etc) así como los usos compatibles o alternativos (Equipamiento).
  Por otro lado, el uso propuesto es **Vivienda**, con los mismos criterios de compatibilidad referidos comercial, en planta baja, y oficinas hasta planta primera.
  Consecuentemente, se plantea verificar, mediante un estudio de mercado, el valor referido al uso Terciario y al uso Vivienda.

  Se ha llevado a cabo un **estudio de mercado** de los activos objetivos existentes en venta o alquiler en el entorno del suelo que nos ocupa.

ESTUDIO DE MERCADO

Testigos uso TERCIARIO

INMUEBLE		PRECIO	M2	€/M2
Local Ramon Carande 9; Prado de San Sebastián	LOCAL	1.250.000,00	403,00	**3.101,74 €**
Oficina Avd de la Borbolla; El Porvenir	OFICINA	615.000,00	240,00	**2.562,50 €**
Local calle Hernando del Pulg; Luis Montoto	LOCAL	240.000,00	100,00	**2.400,00 €**
Local Avenida de El Greco 46; Luis Montoto	LOCAL	150.000,00	35,00	**4.285,71 €**
Local calle Luis de Morales 20; Nervión	LOCAL	200.000,00	49,00	**4.081,63 €**
Local calle Jose Luis de Casso 82; Nervión	LOCAL	279.999,00	70,00	**3.999,99 €**
Local calle Jose Luis de Casso 58; Nervión	LOCAL	305.000,00	79,00	**3.860,76 €**
Local calle Fuenteovejuna; Buhaira	LOCAL	208.000,00	68,00	**3.058,82 €**
ofcina Calle Felipe II 10; Bueno Monreal	OFICINA	700.000,00	207,00	**3.381,64 €**
Oficina Viapol Center; Prado de San Sebastián	OFICINA	260.000,00	85,00	**3.058,82 €**
Oficina Calle Carlos de Cepeda 4; Nervión	OFICINA	170.000,00	57,00	**2.982,46 €**
Precio medio				**3.343,10 €**

Testigos uso VIVIENDAS

INMUEBLE	TIPO	PRECIO	M2	€/ M2
Prado de San Sebastián - Felipe II - Bueno Monreal, Sevilla	VIVIENDA	850.000,00	272,00	**3.125,00 €**
Prado de San Sebastián - Felipe II - Bueno Monreal, Sevilla	VIVIENDA	479.000,00	156,00	**3.070,51 €**
Calle Genaro Parladé, Bami - La Estrella	VIVIENDA	415.000,00	113,00	**3.672,57 €**
C/ Luis Montoto - Nervión	VIVIENDA	297.000,00	84,00	**3.535,71 €**
Avenida Eduardo Dato - Nervión	VIVIENDA	479.000,00	156,00	**3.070,51 €**
Pedro Salvador, Avenida de las Palmeras	VIVIENDA	720.000,00	210,00	**3.428,57 €**
Avenida San Francisco Javier - Nervión	VIVIENDA	728.000,00	226,00	**3.221,24 €**
Prado de San Sebastián - Felipe II - Bueno Monreal	VIVIENDA	818.000,00	217,00	**3.769,59 €**
Huerta de la Salud - Porvenir	VIVIENDA	600.000,00	164,00	**3.658,54 €**
Precio medio				**3.394,69 €**

De los testigos analizados se han desestimado los extremos que pueden desvirtuar la media obtenida.

Igualmente, de los testigos disponibles se han considerado aquellos que son un producto equivalente al que podría resultar en la parcela de estudio.

Los testigos analizados son valores de oferta, en ambos usos, por lo que no procede aplicar coeficiente de ponderación, a los efectos de estimar el precio real de compra-venta, ya que lo que nos interesa es el comparativo de los dos usos analizados.

De los precios medios obtenidos resulta un diferencial del 1,5%, lo que a los efectos de valor comparado referido a precios de oferta es despreciable,

Esto nos permite concluir que el VALOR DE MERCADO referido a LOCALES-OFICINAS y VIVIENDAS es el mismo. De aquí resulta **que no existe incremento de aprovechamiento por el cambio de uso propuesto.**

B/ Entrega a la Administración del suelo calificado **para nuevos sistemas generales o locales** a obtener, en los términos establecidos reglamentariamente.

Como consecuencia de la reducida dimensión de la parcela objeto de la presente actuación de mejora urbana, al ser manifiestamente inviable ceder suelo en la parcela para las dotaciones de los nuevos sistemas locales y generales, así como tampoco poder llevarse a cabo un lógico modelo de complejo inmobiliario, se propone la sustitución en metálico del deber de entrega del suelo calificado para estas nuevas dotaciones, conforme a los criterios y valores de referencia establecidos en la INSTRUCCIÓN RELATIVA A LAS



CONDICIONES EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU) QUE SE TRAMITEN EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA (EXPTE.: 55/2024 G).

El artículo 82.1 del RGLISTA, en coordinación con lo dispuesto por el 61.2 de la LISTA, establece que la ordenación urbanística debe dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía.

Por otra parte, el apartado 1 b) de la disposición transitoria tercera del Reglamento, en su redacción modificada por el por el Decreto - Ley 3/2024, de 6 de febrero, establece que las reservas y estándares dotacionales serán las que resulten de aplicar los criterios del art. 82 con las siguientes particularidades:

*"Las reservas de **dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes** irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.*

*Las reservas de dotaciones pertenecientes a los **sistemas generales de espacios libres y zonas verdes** se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.*

A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado5 del artículo 82."

En consecuencia, la referida Instrucción de la GUMA detalla los estándares que el PGOU vigente establece tanto para los sistemas generales como para los locales, en base a los siguientes criterios:

a) *En todos los casos, se tendrá en cuenta la nueva redacción del apartado 5 del art. 82 del Reglamento establecida por el art.118 del **Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía**:*
   "Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento".

b) *En relación con **los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes**, el art. 82.3 del Reglamento establece que, "los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio". El anexo del Reglamento define el estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes como "la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes".*

   El PGOU vigente, en el Capítulo V de la Memoria de Ordenación, dispone una ratio de 17,29 m2/hab de Sistema General de Espacios libres una vez se encuentren ejecutados la totalidad de las 1.695,92 Has previstas entre Parques Metropolitanos y Parques Urbanos y teniendo en cuenta que los Parques Metropolitanos sirven también a la población del ámbito superior al municipio (cuantifica para ello únicamente el 62,35% de los Metropolitanos).

   *A día de hoy se encuentran obtenidas 618,34 Has por lo que, para la población prevista en el Plan General de 857.602 habitantes y siguiendo los mismos criterios, resulta un estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes a mantener de **7,2101 m2s/hab**. (*Cálculos justificativos incluidos en el anexo 1 de la Instrucción GUMA*).*

c) *Igualmente, para las **dotaciones locales de equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes,** debemos determinar el nivel dotacional existente en el suelo urbano.*

El Anexo del Reglamento define como nivel dotacional existente "aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado."

Por tanto, teniendo en cuenta estos criterios, el nivel dotacional existente del PGOU vigente para el suelo urbano de la ciudad, podemos establecerlo en **4,5623 m2s/hab**. para las **dotaciones locales de equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes**, sin perjuicio de que pueda determinarse otro valor del nivel dotacional existente referido a la zona en la que se integre la AMU. (Cálculos justificativos incluidos en el anexo 1 de la referida Instrucción GUMA).

d) La opción de no incremento de habitantes no procede en nuestro supuesto.

e) Por otra parte, **del incremento dotacional resultante necesario para mantener la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones en las actuaciones de mejora urbana se podrá, justificadamente, detraer el dotacional correspondiente a las condiciones iniciales del ámbito de intervención.**



Por otro lado, como resulta del tamaño de la actuación y de su reducido incremento de población, en el presente Estudio de Ordenación **la superficie necesaria para dotaciones públicas no tiene entidad suficiente para cumplir con su finalidad, ni es posible su ubicación en la misma parcela, a la vista de sus reducidas dimensiones y, por otro lado, resulta, también, inviable la constitución de un complejo inmobiliario**, es por ello que, se ha planteado **la sustitución excepcional por su valor en metálico, conforme al apartado b del artículo 49.2 del RGLISTA [4]**

DETERMINACIÓN DEL VALOR EN METÁLICO DE LAS CESIONES DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS:

Procederemos de acuerdo con los Valores de referencia de la Instrucción[5] GUMA de diciembre 2024, *para la estimación económica de la sustitución en metálico del deber de entrega del suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales a obtener en las actuaciones de mejora urbana,* conforme a los siguientes criterios:

a) *La valoración se realizará aplicando el método residual estático regulado en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, considerando los valores de venta (Vv) y los costes de producción (Vc) de la zona donde se sitúa la parcela lucrativa del Estudio de Ordenación.*

b) *Cuando se trate de AMUs de uso característico residencial, se aplicarán los coeficientes de edificabilidad de la siguiente Tabla, obtenidos en base a la delimitación de Áreas Homogéneas Tipo, elaboradas considerando los propios criterios desarrollados en la Instrucción (2,4 habitantes = 1 vivienda = 100 m2t; SGEL:* ***7,2101*** *m2s/hab. Dot. Local:* ***4,5623*** *m2s/hab.) y en base a las edificabilidades realmente materializadas, obtenidas de los datos catastrales de las distintas tipologías edificatorias del uso residencial en cada Distrito:*

DISTRITOS	A	AD	CH	CJ	CT	M	MP	SB	UA
Bellavista - La Palmera	1,85	0,72		0,98	0,71	1,75	1,45	1,07	0,58
Casco Antiguo	1,97		1,57			2,09	2,08		
Cerro - Amate	2,01	0,87			1,19	1,82	1,55	1,21	
Este - Alcosa - Torreblanca	1,82	0,81				1,95	1,80	1,15	
Los Remedios	2,18	0,78				2,15	2,02		
Macarena	2,07	1,00	1,53		1,24	1,80	1,68	1,28	
Nervión	2,03		1,40	1,05	0,97	1,91	1,93	1,20	
Norte	2,25	0,77			1,71	1,77	1,65	0,96	
San Pablo - Santa Justa	1,95	0,99		0,96		1,91	1,80	1,28	0,39
Sur	1,86			1,18		1,90	1,83	1,09	0,39
Triana	2,17	1,08	1,51		1,11	1,94	1,81	1,31	

A/_ SISTEMAS LOCALES

Determinación del incremento de población:

2,4 hab/100 m2t

Incremento de población: 2,4 x 1.757 /100 = 42 habitantes

Dotación: 4,5623 m2s/hab

Superficie resultante: 191,62 m2s

Valoración:

Aplicando el coeficiente de edificabilidad (1,86 m2t/m2s), obtenemos:

191,65 m2s x 1,86 m2t/m2s = 356,41 m2t

Que aplicado al valor residual de suelo residencial, conforme al anterior apartado *4.1 Viabilidad económica* (Vr = 750€/m2t), obtenemos la remisión a metálico de la cesión correspondiente a Sistemas Locales:

Importe SL a metálico = 356,41m2t x 750 €/m2t = **267.307,50 €**

[4] Art. 49.2 RGLISTA
b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

[5] EXPTE.: 55/2024 G_ INSTRUCCIÓN RELATIVA A LAS CONDICIONES EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE MEJORA URBANA (AMU) QUE SE TRAMITEN EN EL MUNICIPIO DE SEVILLA



B/_ SISTEMAS GENERALES

Procedemos de igual modo:

Determinación del incremento de población:

2,4 hab/100 m2t

Incremento de población: 2,4 x 1.757 /100 = 42 habitantes

Dotación: 7,2101 m2s/hab

Superficie resultante: 302,82 m2s

Valoración:

Aplicando el coeficiente de edificabilidad (1,86 m2t/m2s), obtenemos:

302,82 m2s x 1,86 m2t/m2s = 563,25 m2t

Que aplicado al valor residual de suelo residencial (Vr = 750 €/m2t), obtenemos la remisión a metálico de la cesión correspondiente a Sistemas Generales:

Importe SG a metálico = 563,25 m2t x 750 €/m2t = **433.437,50 €**

C/_ RESULTADO A METÁLICO DE SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

La Instrucción establece que *del incremento dotacional* *resultante necesario para mantener la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones en las actuaciones de mejora urbana* ***se podrá detraer el dotacional correspondiente a las condiciones iniciales del ámbito de intervención,*** por haber sido ya cedido con anterioridad, como es el caso que nos ocupa:

La Instrucción determina el nivel dotacional de **0,1095 m2s/m2t**

De aquí, resulta una cesión, en función del aprovechamiento considerado (1.757 m2t) de: 1.757 m2t x 0,1095 m2/m2t = **192,39 m2s**, **cesión que es superior a la resultante del cálculo realizado más arriba referido a SISTEMAS LOCALES**: **191,62 m2s, por lo que la cesión, en el caso que nos ocupa, se limitará a la valoración resultante de la cesión correspondiente a los SISTEMAS GENERALES (433.437,50 €), no procediendo la cesión calculada referida a SISTEMAS LOCALES** (267.307,50 €).

4.3 Estudio económico financiero

La naturaleza y el objeto de la presente Actuación de Mejora Urbana no conllevan ninguna afección a la programación y gestión del Plan General, por lo que no se considera necesaria la redacción del Estudio económico financiero.

4.4 Informe de sostenibilidad económica

La presente Actuación de Mejora Urbana tiene un reducido ámbito que se limita, exclusivamente, a un solar ubicado en un entorno totalmente urbanizado. Es por ello que no se requieren obras de urbanización para su desarrollo, no afectando al viario público ni a las dotaciones, por lo que no se prevén gatos municipales en este sentido. Por otro lado, las infraestructuras existentes tienen capacidad suficiente para dar cobertura a las necesidades que requiere el nuevo uso sin necesidad de ampliación de las infraestructuras existentes ni implantación de nuevas.

Respecto a los ingresos que generará la mejora por cambio de uso, no se producirán diferencias significativas entre los impuestos recaudatorios generados por la actividad terciaria (oficinas según la intención del promotor que llevó a cabo el anterior cambio de uso – de residencial viviendas a terciario-) y la correspondiente a las viviendas propuestas por la Actuación de Mejora Urbana, ya que no se plantea un incremento de edificabilidad.

Consecuentemente, la Actuación de Mejora Urbana propuesta se adapta, sin incidencias, al escenario actual del Plan General y al desarrollo de la ciudad sin que la Hacienda Local se vea afectada por la implantación de la nueva calificación urbanística en la parcela.

4.5 Programación de las actuaciones. Plan de etapas

La AMU se limita al cambio de uso de una sola parcela para posibilitar la edificación de un edificio de viviendas con una edificabilidad máxima de 1.757 m2, por lo que se plantea una **única etapa** de desarrollo.

Las fases de esta única etapa se corresponden con los plazos necesarios para:

- Tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación
- Redacción de Proyecto y solicitud de licencia de obras
- Construcción del edificio proyectado

Los plazos, una vez aprobado el Proyecto de Actuación Urbanística, se estiman en 24 meses hasta la finalización de las obras.

Momento procedimental en que han de realizarse las cesiones resultantes del Estudio de Ordenación

En la tramitación del Proyecto de Actuación, la entrega del equivalente económico al Municipio de la dotación como la debe realizarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia de edificación de la AMU, en cumplimiento del precitado art. art. 3.2.3 de las NNUU del Plan General y del art. 11 del TRLS.



5. NORMATIVA URBANÍSTICA

I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 1 Uso residencial

Serán de aplicación las condiciones generales contempladas en el Plan General de Sevilla, relativas al uso residencial, vivienda plurifamiliar libre, en todo aquello no contradictorio ni regulado, de forma particular, en el presente Estudio.

Artículo 2 Uso Garaje-Aparcamiento Privado

Serán de aplicación las condiciones generales contempladas en el Plan General de Sevilla, relativas a este uso, en todo aquello no contradictorio ni regulado, de forma particular, en el presente Estudio.

Artículo 3 Normas generales de edificación

La edificación resultante del presente Estudio de Ordenación, se regulará por las Condiciones Particulares de la presente normativa.

II. CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 4 General

En lo no especificado en las presentes ordenanzas serán de aplicación las determinaciones del PGOU para le Edificación Abierta (A).

Artículo 5 Parcelación

No se admite, al ser la superficie de la parcela inferior a 1.000 m2.

Artículo 6 Alineaciones

1. La edificación deberá alinearse a vial. En planta baja se permite la ocupación de todo el frente de parcela con un fondo de 6,50 m para posibilitar la ubicación de un montacohes que posibilite la dotación de plazas de aparcamiento y la implantación de otras posibles infraestructuras urbanas, como es el caso del Centro de transformación, en caso de ser requerido. Podrá destinarse en su totalidad al uso residencial previsto.
2. Lindero Oeste: Separación mínima: 3 m., excepto en la alineación a vial establecida, con un fondo de 6,50 m, en el apartado anterior.
3. Linde Norte: Separación mínima: 5 m. en toda la altura de la edificación,
4. Lindero Este: el edificio deberá separarse una distancia mínima del cuarenta por ciento (40%) de su altura (h). Al existir un vial de acceso a la parcela interior colindante, podrá medirse esta distancia al eje de dicho vial.

   Estas determinaciones permiten materializar el aprovechamiento en unas adecuadas de integración y adaptación al entorno construido.

Artículo 7 Separación entre edificios

Las separaciones a edificios existentes serán las resultantes de las condiciones de alineaciones y separaciones a linderos establecidas en estas normas.

Artículo 8 Alturas máximas

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios exentos.
2. Las alturas máximas de las edificaciones se fija 8 plantas (B+7) en armonía con las edificaciones del entorno.
3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.

Artículo 9 Ocupación sobre rasante

Será la resultante de la aplicación de las condiciones de las alineaciones y separaciones a linderos establecidas en estas normas.



Artículo 10 Ocupación bajo rasante

Cuando el uso del sótano sea el de garaje, la superficie ocupada bajo rasante podrá coincidir con la edificada sobre rasante o hasta el ochenta y cinco por ciento (85%) de la parcela, si esta ocupación fuera mayor que la ocupada sobre rasante.

Artículo 11 Edificaciones por encima de la altura máxima en cada planta

Por encima de la altura máxima permitida o de la resultante de las separaciones a lindero establecidas, solo podrán elevarse pérgolas, elementos ligeros, instalaciones y piscinas. De igual modo podrán elevarse ascensores, cajas de escaleras, trasteros, servicios generales de la finca, que no computarán a efectos de la edificabilidad.

Artículo 12 Edificabilidad y densidad máxima

1. La edificabilidad máxima sobre parcela será 1.757 m2t, con objeto de no incrementar la actualmente establecida para la parcela, que es inferior, en todo caso, a la establecida por el Plan General, para Edificación Abierta, en función del número de plantas.
2. En ningún caso podrá aumentarse, con esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.
3. El número máximo de viviendas es 21. Densidad resultante de dividir la máxima superficie construible sobre rasante por ochenta y cinco (85) metros cuadrados.

Artículo 13 Cuerpos salientes

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
2. Se permiten los cuerpos salientes en plantas altas, siempre que no vuelen más del 20% de la latitud de la calle, con un máximo de (1) un metro sobre la línea de edificación. Se permite en toda al anchura de la fachada.

Artículo 14 Patios

1. Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos.
2. Dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	EN RELCIÓN CON LA ALTURA	DIMENSION MINIMA ABSOLUTA (M2)
Patios de luces:		
Si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	h/3	3,30
Si sólo ilumina la cocina	h/4	3,00
Patios de ventilación	h/5	2,00

Artículo 15 Construcciones auxiliares

1. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:
   a. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
   b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.
   c. Podrán adosarse a las lindes de la parcela.

Artículo 16 Aparcamientos en espacio libre de parcela

1. El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.
2. En caso de ser requerido por las normas de protección contra incendios, el diseño de los espacios libres y la distribución de plazas de aparcamiento posibilitará la aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y salvamento.
3. Se permite el uso de aparcamiento en planta baja.

Artículo 17 Dotación de aparcamientos

La dotación mínima de plazas de aparcamientos será de 1 por vivienda construida.

Artículo 18 Condiciones estéticas

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

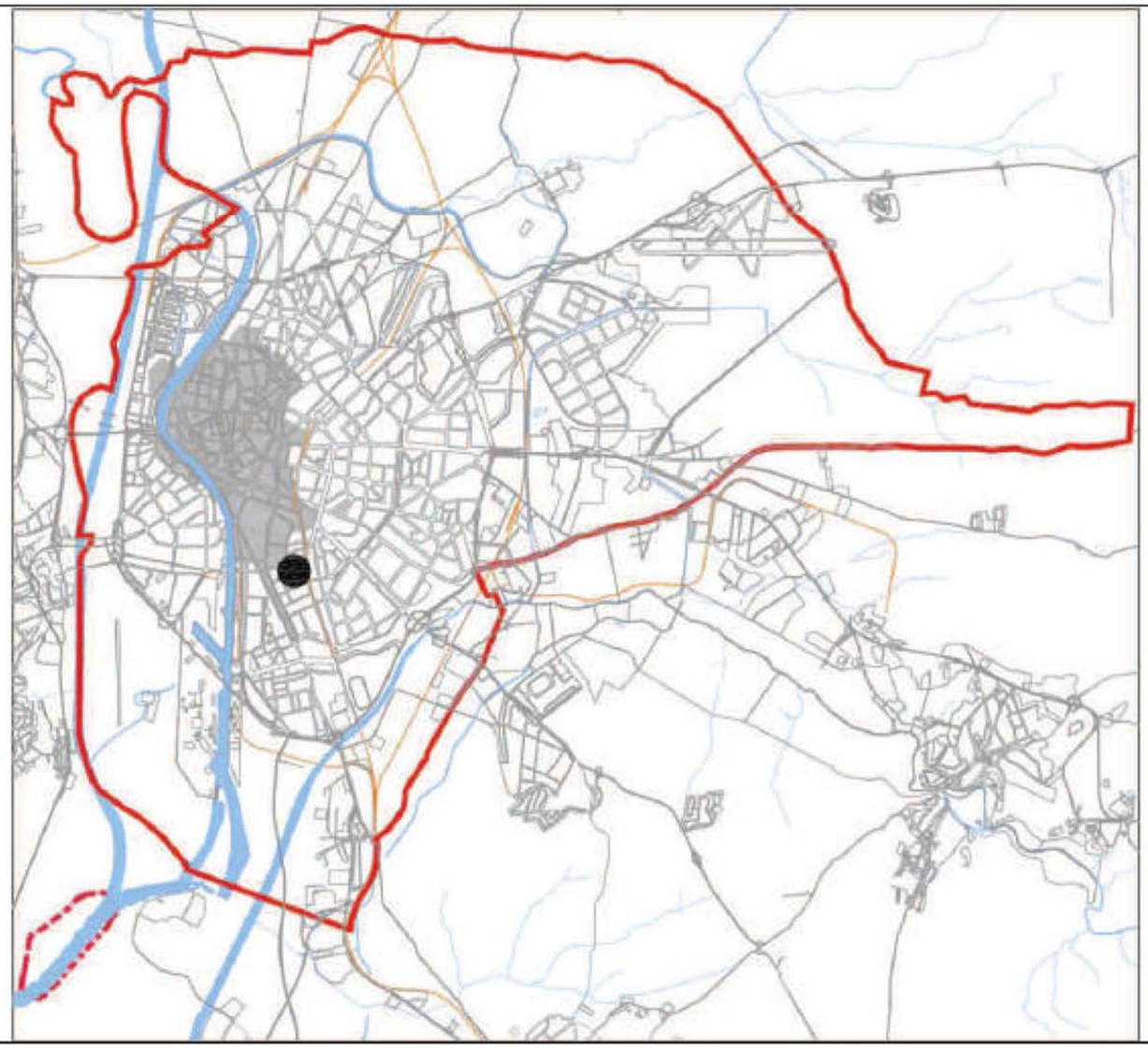


2. Se permite el vuelo de la edificación alineada a vial, en toda su longitud, con una amplitud máxima de 1 m sobre la alineación de la parcela.
3. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que, al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-SONO, o bien que queden dispuestas las vivienda con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre



6. PLANOS DE INFORMACIÓN

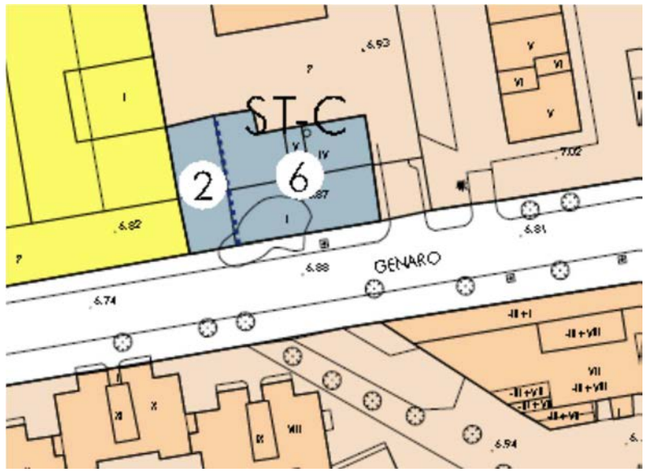
Plano de Situación





PLANEAMIENTO VIGENTE_PGOU 2006





USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

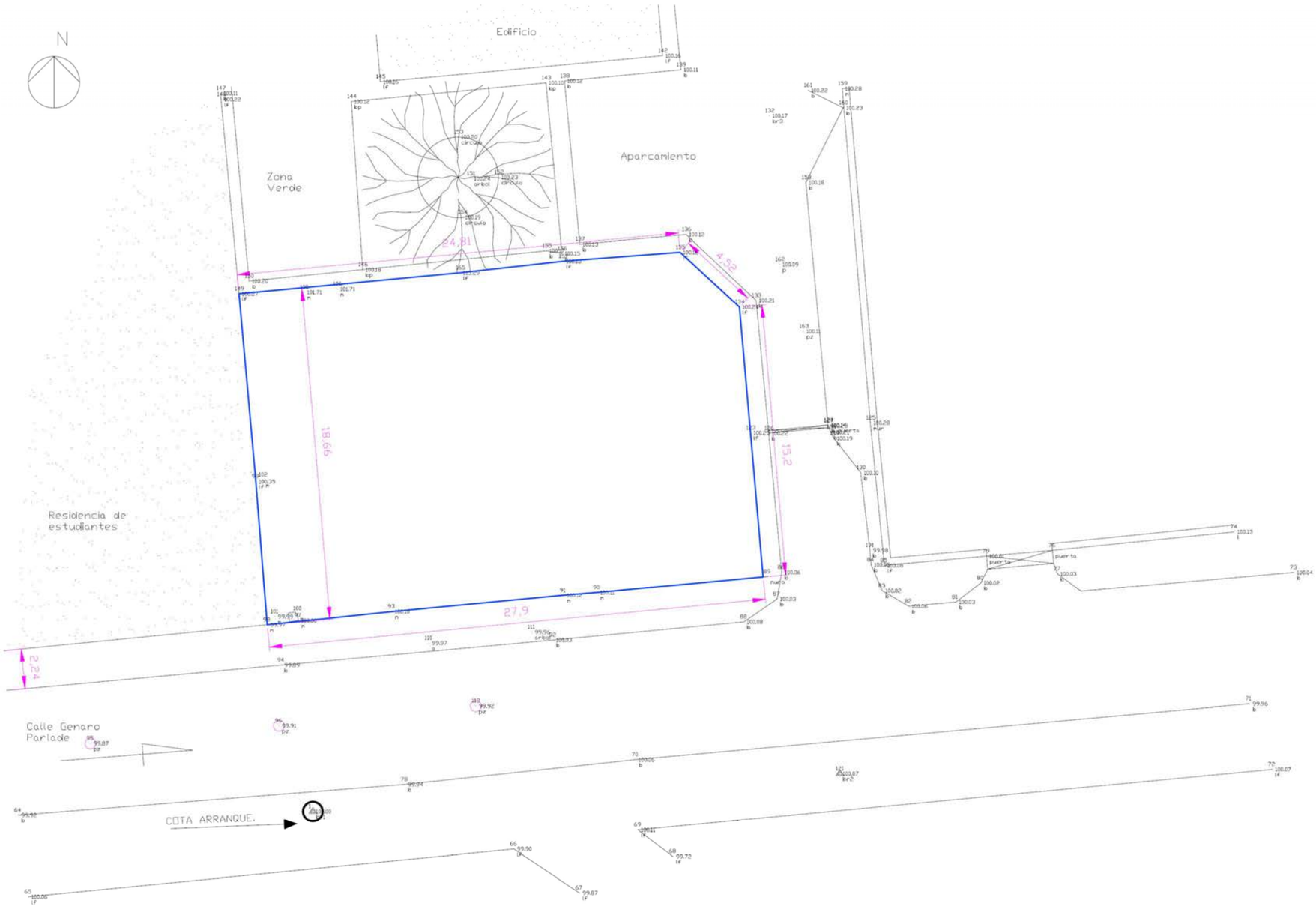
RESIDENCIAL
VIVIENDA

TERCIARIO
SERVICIOS TERCIARIOS
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
ESTACIÓN DE SERVICIO

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SERVICIOS AVANZADOS
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO



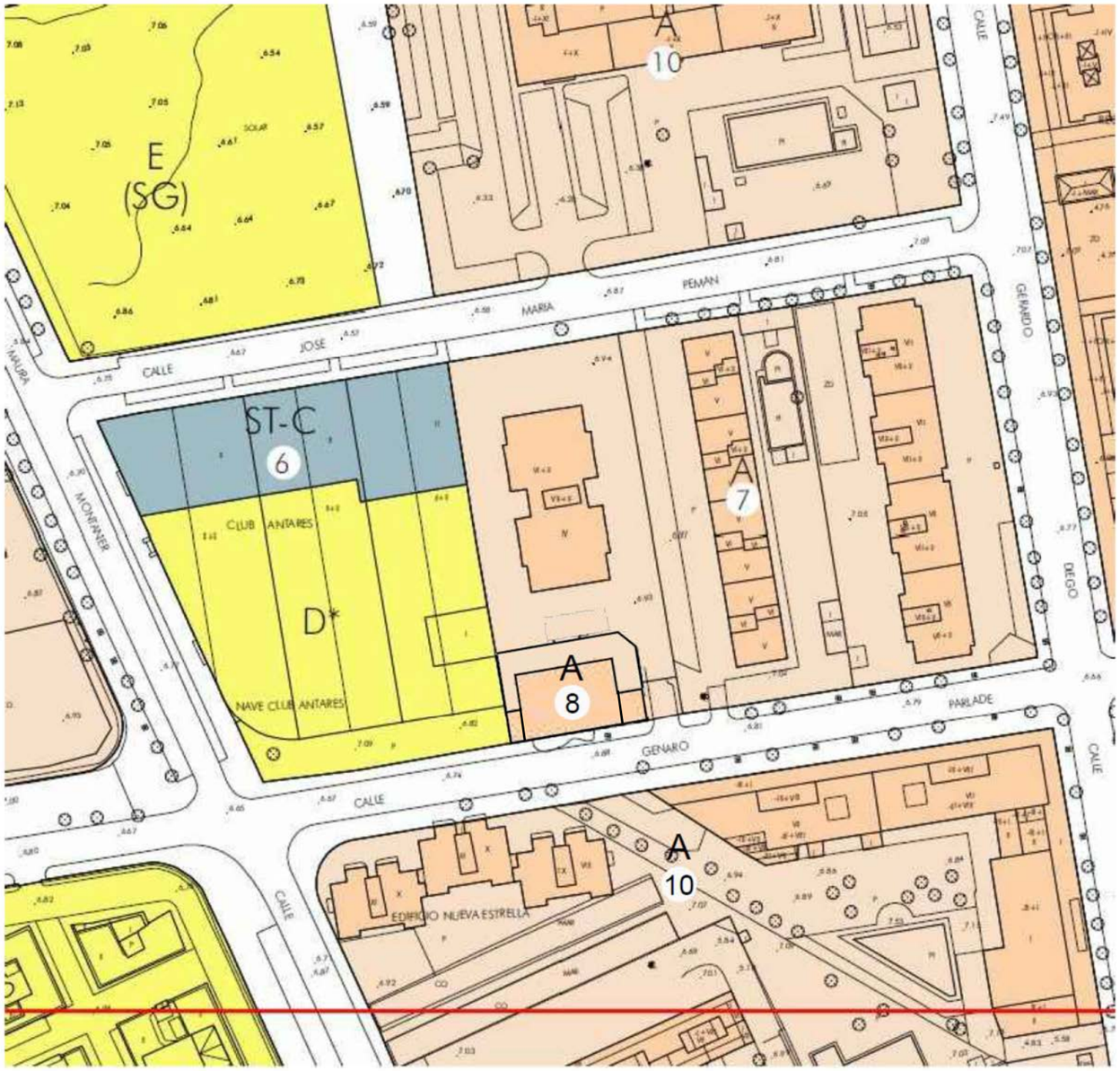
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA





7. PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL

VIVIENDA

TERCIARIO

SERVICIOS TERCIARIOS

GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

ESTACIÓN DE SERVICIO

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

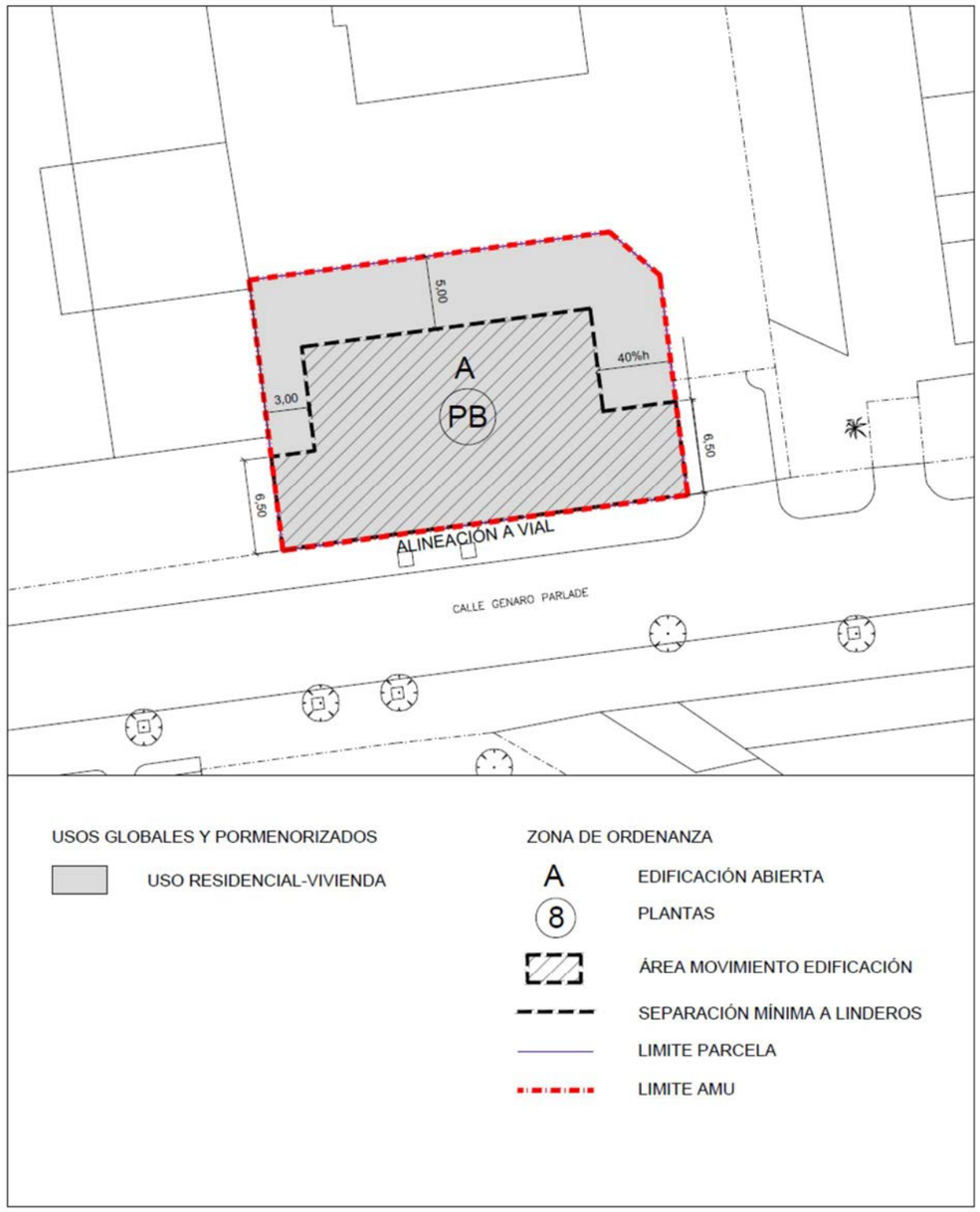
SERVICIOS AVANZADOS

INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

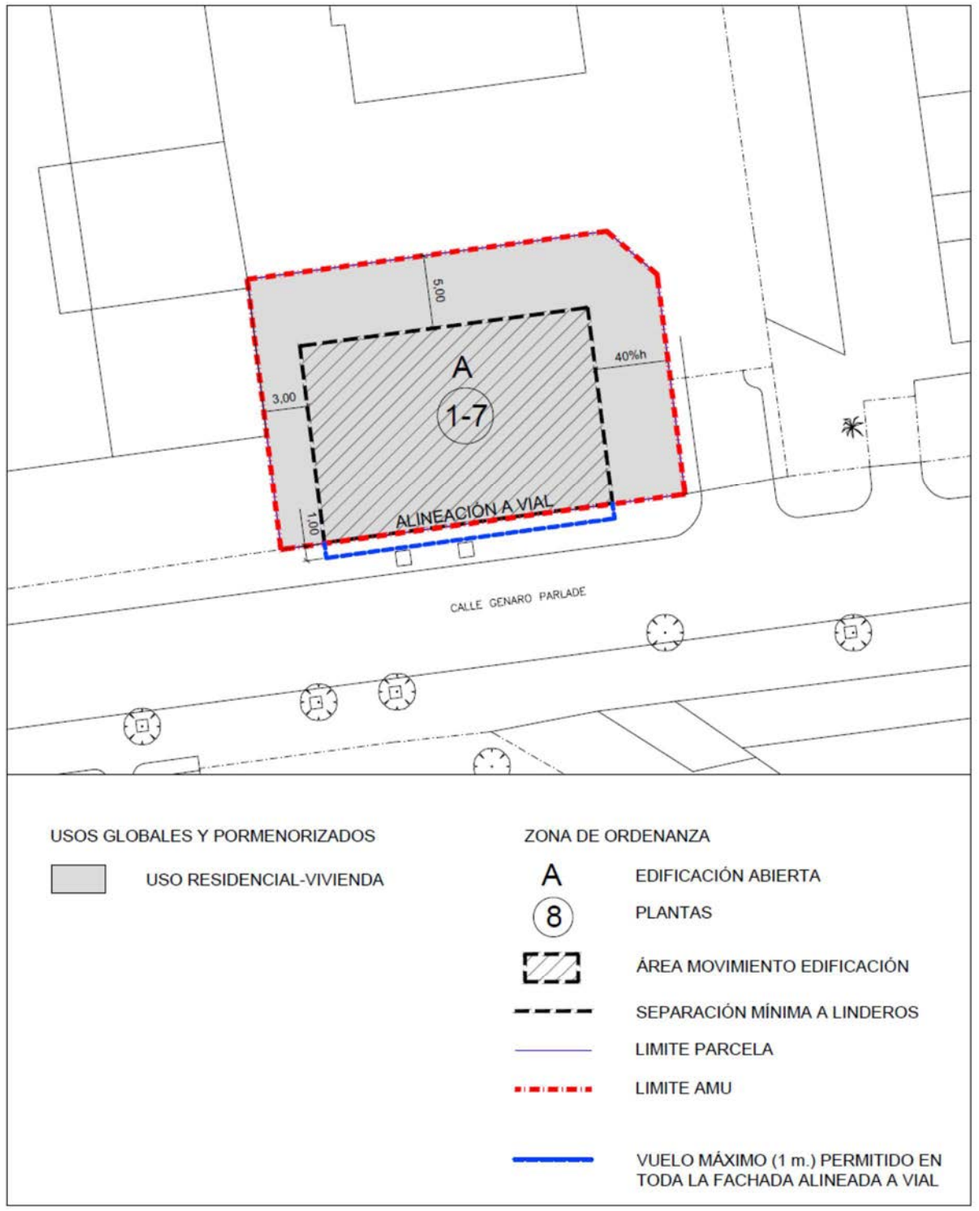


ORDENACIÓN DE DETALLE

ALINEACIONES Y SEPARACIONES A LINDEROS



PLANTA BAJA



PLANTAS 1 a 7



ANEXO 1_ DOCUMENTACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL

Registradores

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA 8

BUHAIRA, 15 3ª. C.P.41018
41018 - SEVILLA (SEVILLA)
Teléfono: (954)541600
Fax: (954)541493
Correo electrónico: sevilla8@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MOVAIBERIA SL

con DNI/CIF: B91901215

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F49NC26Q5**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia:

C.S.V.: 24102628B430D1D4 WWW.REGISTRADORES.ORG **Pág.1 de 3**

Registradores

INFORMACIÓN REGISTRAL

FINCA DE SEVILLA Nº: 4737
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 41026000187333

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA.- Parcela de terreno al sitio de Tabladilla, con frente a la calle Genaro Parladé, en esta capital. Tiene una superficie de cuatrocientos tres metros, treinta y ocho decimetros cuadrados. Linda por su frente, al Sur, con la calle Genaro Parladé; por la derecha entrando, al Este, terrenos del edificio Fiasa; por la izquierda, al Oeste, con nave de Albones Caza; y por el fondo, al Norte, con finca segregada en linea quebrada compuesto de cuatro tramos, que de Oeste a Este tienen aproximadamente de longitud veinticuatro metros y medio, cuatro metros, siete metros y siete metros treinta y cinco centímetros.
REFERENCIA CATASTRAL: 6301009TG3460S0001EK
COORDINACION GRAFICA CON EL CATASTRO: No coordinado con catastro

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
RIOTINTO BUILDING SLU	B-90273061	2401	1476	50	12

100,000000% (TOTALIDAD) **del pleno dominio** por titulo de **aportacion social.**
En escritura autorizada por el Notario de SEVILLA, DON JOSÉ IGNACIO DE RIOJA PÉREZ el dia 29/07/19 bajo el número de protocolo 906.

CARGAS

SERVIDUMBRE perpétua de paso en favor de la finca 20.610, -que es predio dominante- para el caso de que cualquiera de las dos fincas, para propiedad de distintos dueños pueda ejercitar a pie o con vehículos y para todas las necesidades del fundo -así leo- dominante a través de una franja de terreno, que discurre a todo lo largo del lindero Este, de ésta de siete metros, treinta y cinco centímetros de anchura y que comunica el predio dominante con la calle Genaro parladé. Constituida por la inscripción 3ª de fecha 18 de septiembre de 1979.

AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del día veintiocho de abril del año dos mil quince, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 9.750 EUROS por autoliquidación, según nota al margen de la inscripción 10ª.INCURSA EN CADUCIDAD.

AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir del día diecisiete de junio del año dos mil dieciséis, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre

C.S.V.: 24102628B430D1D4 WWW.REGISTRADORES.ORG **Pág. 2 de 3**



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6301009TG3460S0001EK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL GENARO PARLADE 11 Suelo ANTIGUO 9
41013 SEVILLA [SEVILLA]

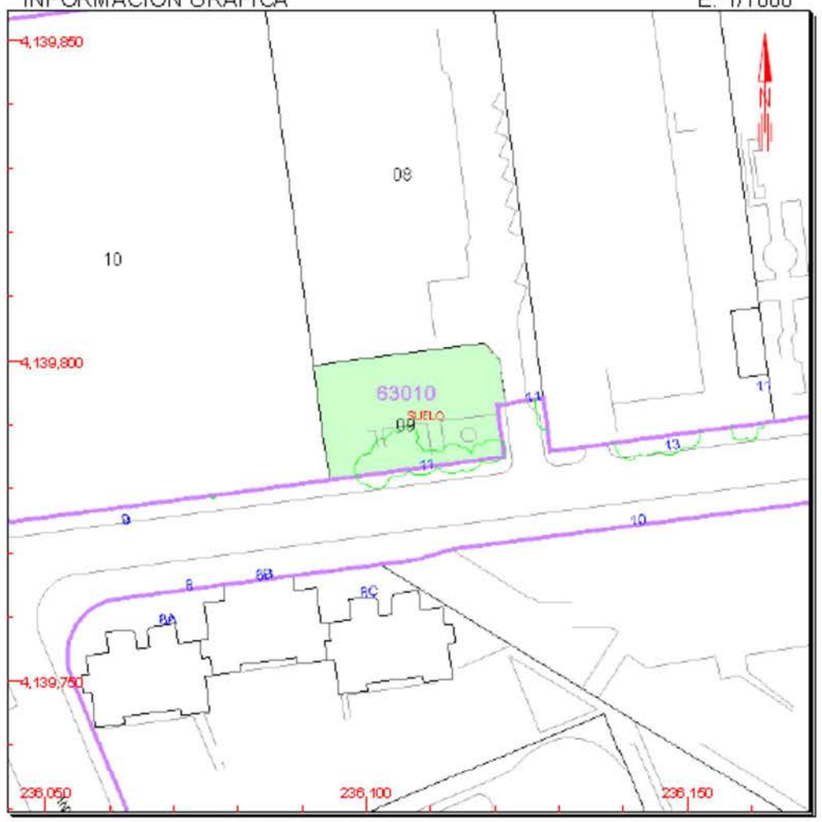
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
Suelo sin edif.		100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL GENARO PARLADE 11 ANTIGUO 9
SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
--	508	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000



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.

Lunes , 12 de Noviembre de 2018

236,150 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA



ANEXO 2_ TESTIGOS de ESTUDIO DE MERCADO





15 fotos | Mapa

Piso en venta en Prado de San Sebastián - Ramón Carande

Prado de San Sebastián - Felipe II - Bueno Monreal, Sevilla Ver mapa

850.000 €

Calcular hipoteca | Comparar hipotecas

182 m² | 4 hab. | Planta 4ª con ascensor | Garaje incluido

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Referencia del anuncio
19808

Profesional
INMOBILIARIA PODIUM

Inmobiliaria Podium
Sevilla

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

INMOBILIARIA PODIUM le presenta esta exclusiva vivienda en Huerta de la Salud, una de las zonas más prestigiosas y demandadas de Sevilla.

Con una superficie aproximada de 182 m², este magnífico inmueble se distribuye en un amplio y elegante recibidor, un espectacular salón con terraza integrada, cuatro dormitorios (uno de ellos actualmente habilitado como salita con acceso a una fantástica terraza exterior), dos baños completos -uno de ellos en suite- y una espaciosa cocina con lavadero independiente.

Destaca por sus excelentes calidades, como techos altos, suelos de mármol, ventanas Climalit y climatización centralizada frío/calor, que garantizan el máximo confort.

Dos plazas de garaje incluidas en el precio.

Ubicada en un edificio señorial con zonas ajardinadas y servicio de conserjería, esta vivienda ofrece una calidad de vida inigualable. Su entorno cuenta con todos los servicios esenciales, como supermercados (Día, MAS), colegios (Joaquín Turina, Portaceli), bancos (Bankinter, Caixa, Santander, BBVA), farmacias y gimnasios (Lowfit Viapol, Enjoy!).

Además, su privilegiada ubicación permite disfrutar de la ciudad a pie:

Casco histórico a pocos minutos andando.
Parque de María Luisa a solo 5 minutos.
Centros comerciales Nervión Plaza y El Corte Inglés, con una amplia oferta gastronómica y de ocio, a tan solo 20 minutos caminando.

No deje pasar esta oportunidad única de vivir en una de las mejores zonas de Sevilla. ¡Contáctenos para más información!

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **INMOBILIARIA** por chat.

Características básicas

- 182 m² construidos, 170 m² útiles
- 4 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Calefacción individual: Eléctrica

Edificio

- Planta 4ª
- Con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- No indicado

Anuncio actualizado hace 4 días



50 fotos | Plano | Mapa

Dúplex en venta en calle Antonio Maura Montaner

La Palmera - Manuel Siurot, Sevilla Ver mapa

730.000 €

Calcular hipoteca | Comparar hipotecas

202 m² | 6 hab. | Planta 5ª exterior con ascensor | Garaje incluido

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Referencia del anuncio
107762703

Profesional
Marisa Inmobiliaria

Marisa Inmobiliaria
Sevilla

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

¡ DÚPLEX ÁTICO en venta, ubicado en una exclusiva ZONA RESIDENCIAL CERRADA!
Este impresionante inmueble de 202 m² construidos se distribuye en tres niveles, ofreciendo un diseño funcional y elegante.
PRIMER NIVEL: encontrarás dos amplios dormitorios, dos baños completos y armarios vestidor.
SEGUNDO CENTRAL: alberga un vestíbulo, una cocina totalmente amueblada, y un salón comedor totalmente EXTERIOR MUY LUMINOSO.
TERCER NIVEL: se sitúan dos dormitorios adicionales, un baño y más armarios empotrados. Por último, la joya de la corona: una suite independiente en el nivel dos, perfecta para disfrutar de la máxima privacidad con acceso RESTRINGIDO, Jardines y Piscina.

Todas las estancias son exteriores, garantizando una excelente iluminación natural y MAGNIFICAS VISTAS. Las calidades de los materiales son inmejorables: tarima de roble maciza, gres porcelánico en baños y cocina, puertas lacadas en blanco y carpintería exterior de aluminio con doble acristalamiento. Además, el dúplex cuenta con toldos extensibles motorizados, calefacción y aire acondicionado centralizado para tu mayor confort.

INCLUYE GARAJE Y TRASTERO EN SOTANO, así como un ascensor con tres paradas y capacidad para dos personas. La orientación Sur-Este asegura una óptima exposición al sol durante todo el día. La ubicación es inmejorable, rodeada de servicios como supermercados, colegios, bancos y paradas de autobús, facilitando tu día a día.

Este dúplex se comercializa en exclusiva, garantizando acceso a toda la información y un servicio de calidad. No pierdas la oportunidad de vivir en este magnífico hogar que combina lujo, comodidad y una ubicación privilegiada. ¡Contáctanos para más información y para programar una visita!

MARISA INMOBILIARIA con mas de 20 años de experiencia en el sector del Mercado Inmobiliario de Sevilla, avalada por nuestros clientes que respaldan nuestra profesionalidad.
Gestionamos el alquiler y la venta de cualquier inmueble.

Por mandato expreso del propietario, comercializamos este inmueble en exclusiva, Lo que le garantiza el acceso a toda la información, a un servicio de calidad, un trato fácil, sencillo y sin interferencia de terceros. Por este motivo, se ruega no molestar al propietario, a los ocupantes de la propiedad o a los vecinos. Muchas gracias por su comprensión.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Marisa** por chat.

Características básicas

- 202 m² construidos
- 6 habitaciones
- 4 baños
- Balcón
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, este

Edificio

- Planta 5ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Piscina
- Zonas verdes

Certificado energético

- En trámite

Anuncio actualizado hace 2 días

Piso en venta en Calle Genaro Parladé, Bami - La Estrella

Sevilla Capital

PEPE HOME VENDE EN EXCLUSIVA MAGNÍFICO PISO EXTERIOR Y LUMINOSO

Posibilidad de compra plaza de garaje en el mismo edificio, precio aparte 35.000€, consulte condiciones.

Se encuentra en edificio delimitado, con amplias zonas comunes, dispone de jardín y zona deportiva.

La vivienda se distribuye en;

Hall de entrada, Salón con salida a terraza, cocina, 4 habitaciones y 2 baños.

Vivienda en buen estado, habitable, todas las estancias son exteriores, muy luminoso.

En breve dispondremos de plano acotado.

Venga a visitarla sin compromiso.

El precio de venta NO incluye lo siguiente:

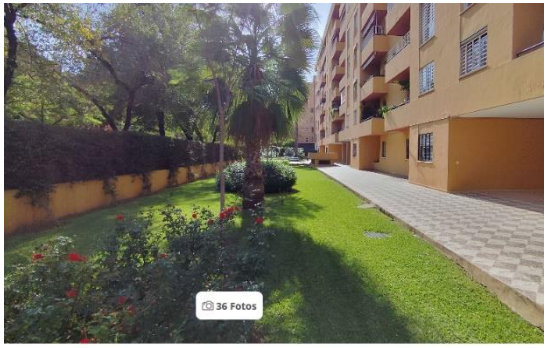
Honorarios de la agencia inmobiliaria del 1% del precio de venta más IVA.

Impuestos (I. T. P. , I. V. A, A. J. D. , en su caso).

Otros gastos de la compraventa, (Registro de la Propiedad, Notaría, Gestoría, ni de posible Financiación, en su caso).

Documento D. I. A. a disposición del consumidor según Decreto 218/2005 Junta de Andalucía.

PEPEHOME
Referencia: GENARO PARLADÉ



415.000 €

Calcula tu hipoteca Sugerir precio

4 habs. 2 baños 113 m² 1ª Planta



24 fotos | 2 planos | Virtual tour | Mapa

Piso en venta en Luis Montoto - Santa Justa

Nervión, Sevilla Ver mapa

297.000 €

Calcular hipoteca | Comparar hipotecas

84 m² | 3 hab. | Planta 1ª exterior sin ascensor

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Inmobiliaria Sevilla 2000 Real Estate
Sevilla

Sevilla 2000

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Con una estupenda situación, a escasos metros de la Avda. de Luis Montoto, junto al Templete de la Cruz de Campo!

Este fantástico piso tiene 84.86 m2 construidos distribuidos en amplia cocina independiente con práctico lavadero, amueblada y equipada con algunos electrodomésticos.
Amplio salón independiente, acogedor y muy luminoso con salida a un bonito balcón con vistas a la calle.
Tres estupendos dormitorios, dos cuartos de baño completos con placa de ducha.
Además cuenta con un trastero en la azotea del edificio.
Agua incluida en la cuota de comunidad.

Solería de terrazo, ventanas de aluminio, puertas de madera y un split de aire acondicionado frío calor en el salón.
Edificio sin ascensor.

No lo dejes escapar y ponte en contacto con nosotros, encantados te acompañamos a visitarlo!

Informamos a nuestros clientes compradores que el precio de venta no incluye lo siguiente: Honorarios de la agencia inmobiliaria, Impuestos (I. T. P. , I. V. A. o A. J. D. , en su caso) ni otros gastos de la compraventa (gastos de Registro de la Propiedad, Notaría, Gestoría ni de posible Financiación). Documento D. I. A. a disposición del consumidor según Decreto 218/2005 Junta de Andalucía.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Sevilla Este** por chat.

Características básicas

- 84 m² construidos, 68 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Segunda mano/buen estado

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- Consumo: E 117,3 kWh/m² año
- Emisiones: E 23,7 kg CO2/m² año



Ático en venta en avenida Eduardo Dato

Nervión, Sevilla Ver mapa

479.000 €

Calcular hipoteca Comparar hipotecas

156 m² | 2 hab. | Planta 6ª exterior con ascensor

♡ Guardar favorito Descartar Compartir

Referencia del anuncio
JR 204002

Profesional
Gilmar sevilla

Gilmar Sevilla
Sevilla

GILMAR
SEVILLA

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

NO COBRAMOS COMISIÓN AL COMPRADOR

ESPECIALISTAS EN COLABORACIONES INTERNACIONALES

GILMAR presenta este exclusivo ático en pleno barrio de Nervión, en Sevilla. Con una ubicación privilegiada en la Avenida Eduardo Dato, este inmueble ofrece todas las comodidades y servicios necesarios para disfrutar de una vida de lujo en la ciudad.

Este ático cuenta con una superficie construida de 81 metros cuadrados, distribuidos en dos dormitorios principales y dos baños completos. El diseño de la vivienda destaca por su luminosidad, gracias a su orientación y a sus amplias ventanas que permiten la entrada de luz natural durante todo el día.

Una de las principales características de este ático es su impresionante terraza de 77 metros cuadrados, desde donde se pueden disfrutar de vistas panorámicas de la ciudad. Es el lugar perfecto para relajarse al aire libre, organizar cenas al aire libre o simplemente disfrutar de las vistas.

El barrio de Nervión es conocido por ser uno de los más exclusivos de Sevilla. Cuenta con una gran cantidad de servicios y comodidades, como restaurantes de lujo, tiendas de moda, gimnasios, parques y centros comerciales.

En resumen, este ático en Nervión es una oportunidad única para aquellos que buscan una vivienda de lujo en una de las zonas más exclusivas de Sevilla. Su ubicación, sus impresionantes vistas y su amplia terraza lo convierten en el lugar perfecto para disfrutar de la vida en la ciudad.

En Gilmar trabajamos para ofrecer a nuestros clientes los mejores inmuebles desde hace 40 años. Cubrimos todas las necesidades inmobiliarias: viviendas, oficinas, locales comerciales, solares, fincas rústicas, terrenos para construir.. .

En resumen, este ático en Nervión es una oportunidad única para aquellos que buscan una vivienda de lujo en una de las zonas más exclusivas de Sevilla. Su ubicación, sus impresionantes vistas y su amplia terraza lo convierten en el lugar perfecto para disfrutar de la vida en la ciudad.

En Gilmar trabajamos para ofrecer a nuestros clientes los mejores inmuebles desde hace 40 años. Cubrimos todas las necesidades inmobiliarias: viviendas, oficinas, locales comerciales, solares, fincas rústicas, terrenos para construir.. .

Disponemos de más de 30 equipos especializados en distintas zonas al servicio de más de 90.000 clientes nacionales e internacionales, que cuentan con asesoramiento necesario para garantizar su seguridad, eficacia jurídica y la mejor rentabilidad financiero-fiscal.

Visita nuestra web y encontraras 4.000 oportunidades más.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Gilmar** por chat.

Características básicas

- 156 m² construidos
- 2 habitaciones
- 2 baños
- Terraza
- Segunda mano/buen estado
- Trastero
- Orientación norte
- Construido en 1962
- Calefacción central

Edificio

- Planta 6ª exterior
- Con ascensor

Certificado energético

- En trámite



20 fotos | 3 planos | 4 vídeos | Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Bami - Pineda

La Palmera - Los Bermejales, Sevilla Ver mapa

720.000 €

Calcular hipoteca | Comparar hipotecas

210 m² | 3 hab. | Garaje incluido

Referencia del anuncio
105935118

Profesional
Marta Moreno

avan3
Sevilla

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Fabulosa casa totalmente reformada en 2004 con materiales de primera calidad. Se encuentra nueva ya que se ha vivido muy poco.

Situada en el entorno cercano a Avda de la Palmera y Avda. Manuel Siurot.

Es muy luminosa y dispone de amplios ventanales.

Consta de 190 m² de vivienda en parcela de 166 m², 2 patios (60 m² y 12 m²) y una terraza de 18 m², con la siguiente distribución:

Planta baja: Patio delantero de 60 m² con posibilidad de hacer jardín y piscina, con zona de aparcamiento para varios coches, amplio hall de entrada muy luminoso con armario, cocina completamente amueblada, amplio salón comedor con salida al patio trasero de 12 m² con orientación Sur y Oeste. Aseo de cortesía.

Primera planta: 3 dormitorios y 2 baños. El dormitorio principal es muy amplio y luminoso con bonitas vistas. Dispone de baño en suite (con gran bañera de diseño).

Otros dos dormitorios amplios, cuarto de baño en pasillo. Dispone de amplios armarios empotrados, bonitosn suelos de madera, amplias ventanas de alta calidad oscilobatientes y persianas automáticas.

Segunda planta: Gran salón diáfano muy luminoso también, con salida a terraza de 18 m² con bonitas y despejadas vistas. Allí se puede hacer otro dormitorio con baño, quedando también sala con salida a la terraza.

La casa está construida con materiales de altísima calidad: Cocina totalmente amueblada y equipada con electrodomésticos, tarima flotante, Silestone en baños, escaleras de Silestone, ventanas climalit, una máquina de aire en cada planta para mejor aprovechamiento energético (Daikin y Carrier), lavabos de Corian, todos los armarios vestidos, persianas motorizadas, estores Bandalux, diseño moderno.

No tiene gastos de Comunidad. Muy buena ubicación con fácil salida y entrada de Sevilla. Todos los servicios en la zona.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Marta** por chat.

Características básicas

- Casa o chalet independiente
- 3 plantas
- 210 m² construidos, 190 m² útiles
- 3 habitaciones
- 3 baños
- Parcela de 166 m²
- Terraza
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/buen estado
- Armarios empotrados
- Trastero
- Orientación sur, este, oeste
- Construido en 2004
- Calefacción central

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Jardín

Certificado energético

- En trámite

Anuncio actualizado hace 11 días



49 fotos | Mapa

Piso en venta en Nervión

Nervión, Sevilla Ver mapa

728.000 €

Calcular hipoteca | Comparar hipotecas

226 m² | 6 hab. | exterior con ascensor

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Referencia del anuncio
W-02YCUZ

Profesional
Sevilla MMC

Engel & Völkers
Sevilla
Sevilla

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Extraordinario piso con terraza y seis dormitorios en San Francisco Javier Descubre tu nuevo hogar en prestigioso Residencial en Sevilla! Este espacioso piso en la cuarta planta ofrece una orientación sur que garantiza abundante luz natural durante todo el día.

Este inmueble de 226m2. aproximadamente, dispone de seis habitaciones, perfectas para una familia numerosa o para aquellos que buscan espacio adicional. Doble entrada de acceso a la vivienda, principal y a través de cocina.

Baños: 3 baños completos, cómodos y modernos.

Terraza: Una impresionante terraza que te permitirá disfrutar del aire libre y del sol de Andalucía.

Imagine un espacio amplio y luminoso donde cada detalle ha sido cuidadosamente considerado. La distribución inteligente maximiza la luz natural, creando una atmósfera de serenidad y sofisticación. Desde su impresionante terraza orientada al sur, disfrutará de vistas despejadas, mientras que la presencia de una piscina añadirá un toque de exclusividad inigualable a su vida diaria. La comodidad se encuentra en cada rincón. Un ascensor privado asegura un acceso cómodo y discreto a su hogar.

Esta propiedad ofrece una oportunidad única de adquirir un espacio con carácter en una ubicación privilegiada de Sevilla. Dispone de amplias zonas comunes, piscina y pista de pádel.

Experimente el arte de vivir en Sevilla con este excepcional piso. Un oasis de tranquilidad y elegancia en el corazón de la vibrante ciudad andaluza. Una oportunidad única para aquellos que buscan un hogar excepcional, lleno de encanto y comodidad.

Descubra un estilo de vida incomparable en un enclave privilegiado en Sevilla. Esta excepcional propiedad ofrece una puerta de entrada a la belleza natural, la tranquilidad y el encanto andaluz, a la vez que proporciona una escapada seren a poca distancia de la vibrante ciudad de Sevilla. El área es ideal para aquellos que aprecian la belleza natural, la tranquilidad y el lujo discreto, pero también desean estar cerca de la cultura y la conveniencia de una ciudad importante.

Situada en esquina con la Avenida de San Francisco Javier. Esta se ha convertidc en una de las arterias principales de la ciudad y ha experimentado una transformación significativa en los últimos años. Ha sido objeto de obras de remodelación y después de más de dos años de trabajo, ha sido reabierta al tráfico. Las mejoras incluyen:
Aceras ampliadas: Se han ensanchado las aceras para mayor comodidad de los peatones.
Corredor verde central: En el centro de la avenida, se ha creado un espacio verd por el que circulará el tranvía del Metrocentro.
Carriles de acceso: Se han habilitado tres carriles de acceso por sentido: dos par vehículos privados y uno para transporte público.
Dispondrá de todo tipo de servicios a su alcance: farmacias, supermercados, estación de servicio, variada oferta gastronómica, administración de loterías, centros sanitarios y deportivos, entidades bancarias,
Muy próximo al Centro Comercial Nervión Plaza y El Corte Inglés.
Buena conexión con el centro de la ciudad: Metro, Metrocentro y carril bici.
Buena conexión con la Estación de Santa Justa y el Aeropuerto de Sevilla.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Sevilla MMC** por chat.

Características básicas

- 226 m² construidos
- 6 habitaciones
- 3 baños
- Balcón
- Segunda mano/buen estado
- Orientación sur
- Construido en 1974
- No dispone de calefacción

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético

- En trámite

Piso en venta en Felipe II - Bueno Monreal

Prado de San Sebastián - Felipe II - Bueno Monreal, Sevilla Ver mapa

818.000 €

Calcular hipoteca Comparar hipotecas

217 m² | 4 hab. | exterior con ascensor

Guardar favorito Descartar Compartir

Añadir tu nota

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Edificio emblemático en la Avenida de la Borbolla
Engel & Völkers presenta esta propiedad única en un edificio emblemático de la ciudad, catalogado y protegido, insignia del barrio del Porvenir.

Se trata de una vivienda de 217m2 habitables, reciente e impecablemente reformada, con techos altos de 3,30 metros y una magnífica orientación sur que baña en luz la vivienda, junto al Parque de Maria Luisa.

A la entrada encontramos un amplio espacio de 74 metros cuadrados, compuesto por recibidor y salón en dos ambientes. El primero de ellos se compone de una confortable zona de librería y sala de lectura y zona de descanso. El segundo, de sala de estar y comedor, con balcón y amplias ventanas que dotan a la estancia de abundante luz natural y vistas al exterior.

La cocina se encuentra totalmente equipada, accediendo desde la misma a una segunda entrada de servicio que da acceso a dos amplios trasteros en la azotea.



En esa zona de la vivienda se encuentra una habitación de servicio y un baño, con sustantividad y autonomía propia dentro del inmueble.

En el pasillo principal encontramos tres habitaciones y dos baños.Una de las habitaciones se dedica a vestidor, con vistas a patio interior con abundante luz, y uno de los baños se conforma en suite respecto al dormitorio de matrimonio.

Toda la vivienda está dotada de luz natural por su orientación, amplias ventanas y balcones en salón y dormitorios con sistema climalit. Su fachada principal está orientada a una calle tranquila con agradable vegetación.

Cuenta con aire acondicionado y calor sistema split en las distintas estancias y con radiadores de gas natural. La tarima carpintería interior se encuentra en perfecto estado.

La propiedad dispone de dos plazas de garaje en alquiler en zona próxima al inmueble, con posibilidad de subrogación y de adquirir en propiedad una de ellas.
La zona del Porvenir se destaca por ser una de las áreas más prometedoras y dinámicas de la ciudad. Su ubicación estratégica la convierte en un punto de conexión entre importantes arterias viales, facilitando el acceso a diversas partes de la metrópoli. Esto la hace ideal tanto para residentes como para inversores.



Plano | Mapa

Piso en venta en calle las Cruzadas, 3

Prado de San Sebastián - Ramón Carande, Sevilla Ver mapa

600.000 €

Calcular hipoteca | Comparar hipotecas

164 m² | 5 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor | Garaje incluido

♡ Guardar favorito | Descartar | Compartir

Referencia del anuncio
107198827

Particular
Esperanza

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | English | Otros idiomas

Se vende amplio piso en Calle Las Cruzadas (Huerta de la Salud-Porvenir), Sevilla, en una de las mejores zonas de Sevilla. Este amplio inmueble cuenta con 164 m² construidos y 129 m² útiles, ofreciendo espacios luminosos y bien distribuidos.
Características principales:
Orientación: Norte-Sur y excelente iluminación natural
Ubicación privilegiada, frente al Parque de María Luisa, en un entorno tranquilo y bien comunicado.
Edificio con sólida construcción y amplias estancias.
Con plaza de aparcamiento incluido.
Si buscas un hogar espacioso en una zona céntrica y con encanto, esta es tu oportunidad.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Esperanza** por chat.

Publicidad

idealista
¿tienes el certificado energético para vender o alquilar?

Características básicas

- 164 m² construidos, 129 m² útiles
- 5 habitaciones
- 2 baños
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Segunda mano/para reformar
- Armarios empotrados
- Orientación norte, sur

Edificio

- Planta 2ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Aire acondicionado

Certificado energético

- En trámite

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

esional
ongva
Inmonova
Sevilla

Local en rentabilidad en venta en Ramón Carande, 9

Prado de San Sebastián - Ramón Carande, Sevilla

1.250.000 €

403 m² 3.102€/m²

Rentabilidad 5%



1/6

Guardar

Descartar

Compartir

Comentario del anunciante

Disponible en: Español Otros idiomas

Local comercial en zona prime, para inversión con buena rentabilidad.

El local está dividido en siete locales, alquilados a siete inquilinos distintos. Tiene una rentabilidad neta del 5%.

Edificio situado en la Avenida Ramón Carande, los locales presentan fachada a la calle Presidente Cárdenas (peatonal), que da a la Avda. Diego Martínez Barrios.

El local se encuentra situado en una zona residencial de altísimo nivel en Sevilla, junto al Centro Comercial Viapol Center.

Cerramiento exterior acristalado y carpintería metálica.

Informamos a nuestros clientes que el precio de venta no incluye lo siguiente: honorarios de agencia, impuestos (el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, I. V. A. o A. J. D. , en su caso), otros gastos de la compraventa (gastos de registro de la Propiedad, Notaría, gestoría ni de posible financiación). Documento D. I. A. a disposición del consumidor según Decreto 218/2005 Junta de Andalucía.

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hablar con **Inmonova** por chat.

Características básicas

403 m² construidos
Segunda mano/buen estado
Distribución 7 estancias
7 aseos o baños
Situado a pie de calle
7 escaparates
Construido en 2007
Rentabilidad bruta anual 5%

Edificio

Bajo
Fachada de 40 m. lineales

Equipamiento

Aire acondicionado
Salida de humos

Certificado energético

Consumo: G
Emisiones: G
Ver etiqueta de calificación energética

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Llamar Particular
REALTIS

Referencia del anuncio
107327806



1/6

Oficina en venta en avenida de la Borboll

El Porvenir, Sevilla

615.000 €

240 m² | 2.562€/m²

Guardar

Desca

Marcar como contactado

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Otros idiomas

Oficinas ubicadas en edificio residencial con posibilidad de cambio de uso a residencial. Ubicadas en la Avda de la Borbolla.

Anuncio actualizado hace 23 horas

« Oficinas en El Porvenir

Ubicación

Avenida de la Borbolla, 9
Barrio El Porvenir
Distrito Prado de San Sebastián - Felipe II - Bueno
Monreal
Sevilla
Sevilla capital, Sevilla

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

Paz Inmobiliaria
Sevilla



Local en venta en calle Hernando del Pulg

Luis Montoto - Santa Justa, Sevilla

240.000 €

100 m² 2.400€/m²

Guardar Descartar Compartir 1/25

Marcar como contactado

Comentario del anunciante

Disponible en: Español Otros idiomas

Distribución diáfana
2 aseos o baños
Situado a pie de calle
Hace esquina
2 escaparates
Construido en 1985
Actividades comerciales: Restaurante, bar

Edificio

Bajo
Fachada de 10 m. lineales

Equipamiento

Aire acondicionado
Almacén/archivo
Salida de humos
Entrada auxiliar
Puerta de seguridad

Certificado energético

Consumo: B
Emisiones: B
Ver etiqueta de calificación energética

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

esional
Inmobiliaria Podium
OBILIARIA PODIUM
Sevilla



1/36

Local en venta en Buhaira - Huerta del Re

Nervión, Sevilla

1.200.000 €

176 m² 6.818€/m²

Guardar

Descartar

Compartir

Marcar como contactado

Comentario del anunciante

Disponible en: Español Otros idiomas

Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético

En trámite

Anuncio actualizado hace 2 días

« Locales o naves en Buhaira - Huerta del Rey

Ubicación

Barrio Buhaira - Huerta del Rey
Distrito Nervión
Sevilla
Sevilla capital, Sevilla

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Llamar Particular
Francisco

Referencia del anuncio
104157162



1/1

Local en venta en avenida de El Greco, 46

Luis Montoto - Santa Justa, Sevilla

150.000 €

35 m² | 4.286€/m²

Guardar

Desca

Marcar como contactado

Características básicas

35 m² construidos

Distrito Nervión
Sevilla
Sevilla capital, Sevilla

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

Gestion 24 Profesional
Sevilla miguel .

Local en venta en calle Luis de Morales, 20

Nervión, Sevilla

200.000 €

49 m² 4.082€/m²



1/21

Guardar Descartar Compartir

Marcar como contactado

Comentario del anunciante

Disponible en: Español Otros idiomas

Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético

Consumo: B

Emisiones: B

Ver etiqueta de calificación energética

Anuncio actualizado hace 19 días

« Locales o naves en Nervión

Ubicación

Calle Luis de Morales, 20
Barrio Nervión
Distrito Nervión
Sevilla
Sevilla capital, Sevilla

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Particular
Rubén

Referencia del anuncio
105083326



1/5

Local en venta en calle José Luis de Casso,

Nervión, Sevilla

279.999 €

70 m² | 4.000€/m²

Guardar

Desca

Marcar como contactado

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Otros idiomas

Coqueto local de esquina en cruce de Luis Montoto con calle José Luis de Casso, el edificio donde se encuentra el local consta de 3

plantas, actualmente ejerciendo actividad como barbería y tienda de moda y complementos totalmente consolidada en la zona, el local tiene una altura de casi 5 metros, todo el establecimiento tiene ese mismo alto, muy luminoso al tener 3 ventanas en alto y dos escaparates, totalmente reformado con electricidad y fontanería nueva, posibilidad de vivienda, planta en alto de 24 metros cuadrados totalmente legal y habitables, con escalera cómoda y accesible, lo que hace que el local disponga de 3 estancias por separado, con baño para personas con movilidad reducida y placa de ducha, oportunidad muy valorable, a 200 metros de Nervión plaza, campo del Sevilla y corte inglés, y 500 metros de distancia con la estación de Santa Justa, nos encontramos en una de las zonas con más presente y futuro de proyección en Sevilla.

Características básicas

70 m² construidos
3 plantas
Segunda mano/buen estado
Distribución 3 estancias
1 aseos o baños, adaptados para minusválidos
Situado a pie de calle
Hace esquina
1 escaparates
Actividad comercial: Establecimiento

Edificio

Bajo

Fachada de 9 m. lineales

Equipamiento

Almacén/archivo

Certificado energético

Consumo: A

Emisiones: A

Ver etiqueta de calificación energética

Anuncio actualizado hace 20 días

« Locales o naves en Nervión

Ubicación

Calle José Luis de Casso, 82

Barrio Nervión

Distrito Nervión

Sevilla

Sevilla capital, Sevilla

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

Roma3 Inmobiliaria
Sevilla



Local en venta en calle José Luis de Casso,

Nervión, Sevilla

305.000 €

79 m² | 3.861€/m²

Guardar

Descartar

Compartir

Marcar como contactado

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Otros idiomas

Se vende local comercial con alta rentabilidad, YA ALQUILADO. La empresa inquilina lleva años en el mismo local. Cuota de 1.800€ al mes y 3 años de obligado cumplimiento.

El local se encuentra junto al estadio Ramón Sánchez-Pizjuán, centro comercial "El Corte Ingles" y Nervión Plaza, es una zona muy comercial y de un alto nivel adquisitivo.

El local tiene un amplio escaparate a la calle.

Si necesita más información póngase en contacto con nosotros.

Características básicas

79 m² construidos
1 planta
Segunda mano/buen estado
Distribución diáfana
1 aseos o baños
Situado a pie de calle
1 escaparates

Edificio

Bajo
Fachada de 5 m. lineales

Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético

No indicado

Anuncio actualizado hace más de 3 meses

« Locales o naves en Nervión

Ubicación

Calle José Luis de Casso, 58
Barrio Nervión
Distrito Nervión
Sevilla
Sevilla capital, Sevilla

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

VELCASA esional
VELCASA - Profesionales inmobiliarios
CASA - Profesionales inmobiliarios
Sevilla



1/15

Local en rentabilidad en venta en calle Fu

Buhaira - Huerta del Rey, Sevilla

208.000 €

68 m² | 3.059€/m²

Rentabilidad 7%

Guardar Descartar Compartir

Marcar como contactado

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Otros idiomas

¡ OPORTUNIDAD para inversores! Local comercial en zona Buhaira que puede venderse tanto en rentabilidad (7%) como vacío.

· Local disponible para venta alquilado como producto de rentabilidad.
- Superficie catastral: de 68 m² construidos,
· Acondicionamiento: Dispone de hasta cuatro despachos, zona vestíbulo y baño
· Posibilidades: Ideal para centros sanitarios, educativos, comercios, oficinas.. .
· Localización: El local ubicado en pleno barrio de Nervión, situado en planta baja de edificio residencial
· Información de la zona:
Ubicado en el barrio de Nervión.
Junto a la Avenida de la Buhaira.
Entorno tranquilo que dispone de todos los servicios necesarios en sus inmediaciones.
Cercano a centros escolares, zona de ocio, comercios, ...
Transporte público (bus, metro centro, metro, tren) a escasos metros.

Cualquier oferta deberá ser aprobada por la propiedad.

*Honorarios de Agencia Inmobiliaria, IVA y otros gastos o impuestos, no incluidos en el precio de venta.

Si piensa que puede encajar este inmueble con lo que busca, no dude en ponerse en contacto con nosotros, sin ningún tipo de

compromiso, le ampliaremos la información, le enseñaremos el inmueble y si lo desea, plantearemos una propuesta al propietario que sea interesante para usted. Estamos para ayudarle y asesorarle con el objetivo de que lleve a cabo la mejor operación posible.

Si después de leer la descripción del inmueble, no encaja con lo que busca, pregúntenos por otras opciones que podamos tener en cartera. En VELCASA trabajamos con la mayoría de servicers inmobiliarios y con una amplia cartera de propietarios y no tenemos todos los inmuebles publicados.

PREGUNTENOS SIN COMPROMISO
Nuestro conocimiento a su servicio.

Características básicas

- 68 m² construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 4 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Actividad comercial: Spa
- Rentabilidad bruta anual 7%

Edificio

Bajo

Fachada de 6 m. lineales

Equipamiento

Calefacción

Aire acondicionado

Puerta de seguridad

Certificado energético

Consumo: A

Emisiones: B

Ver etiqueta de calificación energética

Anuncio actualizado hace 24 días

« Locales o naves en Buhaira - Huerta del Rey

Ubicación

Calle Fuenteovejuna

Barrio Buhaira - Huerta del Rey

Distrito Nervión

Sevilla

Sevilla capital, Sevilla

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Llamar Particular
Enrique

Referencia del anuncio
27806378



1/23

Oficina en venta en calle Felipe II, 10

Felipe II - Bueno Monreal, Sevilla

700.000 €

207 m² | 3.382€/m²

Guardar

Desca

Marcar como contactado

Características básicas

207 m² construidos, 194 m² útiles

Distribución tabicada

2 baños dentro de la oficina
Segunda mano/buen estado
Construido en 1981

Edificio

Bajo exterior
Edificio de 1 planta
Uso mixto oficina
Adaptado a personas con movilidad reducida
Sistema de seguridad
Puerta de seguridad
Extintores
Detectores de incendios
Salida de emergencia
Luces de salida emergencia

Equipamiento

Calefacción
Aire acondicionado de frío/calor
Falso techo
Almacén/archivo

Certificado energético

No indicado

Anuncio actualizado hace 12 días

« Oficinas en Felipe II - Bueno Monreal

Ubicación

Calle Felipe II, 10
Barrio Felipe II - Bueno Monreal
Distrito Prado de San Sebastián - Felipe II - Bueno Monreal
Sevilla
Sevilla capital, Sevilla

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Cuéntanos qué error has visto

Carmen Chazarri

esional
Carmen chazarri
Sevilla



1/10

Oficina en venta en Viapol Center

Prado de San Sebastián - Ramón Carande, Sevilla

260.000 €

85 m² | 3.059€/m²

Guardar

Descartar

Compartir

Marcar como contactado

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Otros idiomas

INVERSOR, Oficinas alquiladas en 850 euros, Edificio Viapol Center, exclusivo para Oficinas toda exterior, totalmente terminada de lujo, séptima planta, garaje incluido
Prox Estación de San Bernardo.

Características básicas

85 m² construidos
Oficina de 7 pisos
Distribución mamparas
1 plaza de garaje incluida en el precio
2 baños o aseos completos
Segunda mano/buen estado
Orientación este

Edificio

Planta 7ª exterior
Edificio de 9 plantas
4 ascensores
Uso exclusivo de oficinas
control de accesos
Sistema de seguridad
Puerta de seguridad
Extintores

Aspersores
Puerta cortafuegos
Salida de emergencia
Luces de salida emergencia

Equipamiento

Aire acondicionado de frío/calor

Certificado energético

No indicado

Anuncio actualizado hace más de un año

« Oficinas en Prado de San Sebastián - Ramón Carande

Ubicación

Viapol Center
Barrio Prado de San Sebastián - Ramón Carande
Distrito Prado de San Sebastián - Felipe II - Bueno
Monreal
Sevilla
Sevilla capital, Sevilla

idealista

¿Hay algún error en este anuncio?

Infórmanos para corregirlo y ayudar a otras personas.

Llamar Particular
Patricio

Referencia del anuncio
107347286



1/1

Oficina en venta en calle Carlos de Cepeda

Nervión, Sevilla

170.000 €

57 m² | 2.982€/m²

Guardar

Desca

Marcar como contactado

Comentario del anunciante

Disponible en: Español | Otros idiomas

Oportunidad! magnifica oficina de 57 m2, tercera planta con ascensor, ubicada, esquina San Francisco Javier con calle Carlos De Cepeda. Se encuentra en edificio representativo exclusivo para oficinas, conserje, zonas comunes de calidad. Los honorarios inmobiliarios así como los gastos derivados de la compraventa tales como impuestos, notarías, gestoría no están incluidos.

Características básicas

- 57 m² construidos, 55 m² útiles
- Oficina de 3 pisos
- Distribución mamparas
- 1 baños fuera de la oficina
- Segunda mano/buen estado

Edificio

- Planta 3ª interior
- 2 ascensores
- Uso exclusivo de oficinas
- Conserje
- Puerta de seguridad
- Detectores de incendios
- Puerta cortafuegos
- Luces de salida emergencia

Equipamiento

Aire acondicionado de frío/calor

Certificado energético

Inmueble exento

Anuncio actualizado hace más de un mes

« Oficinas en Nervión

Ubicación

Calle Carlos de Cepeda, 4
Barrio Nervión
Distrito Nervión
Sevilla
Sevilla capital, Sevilla