

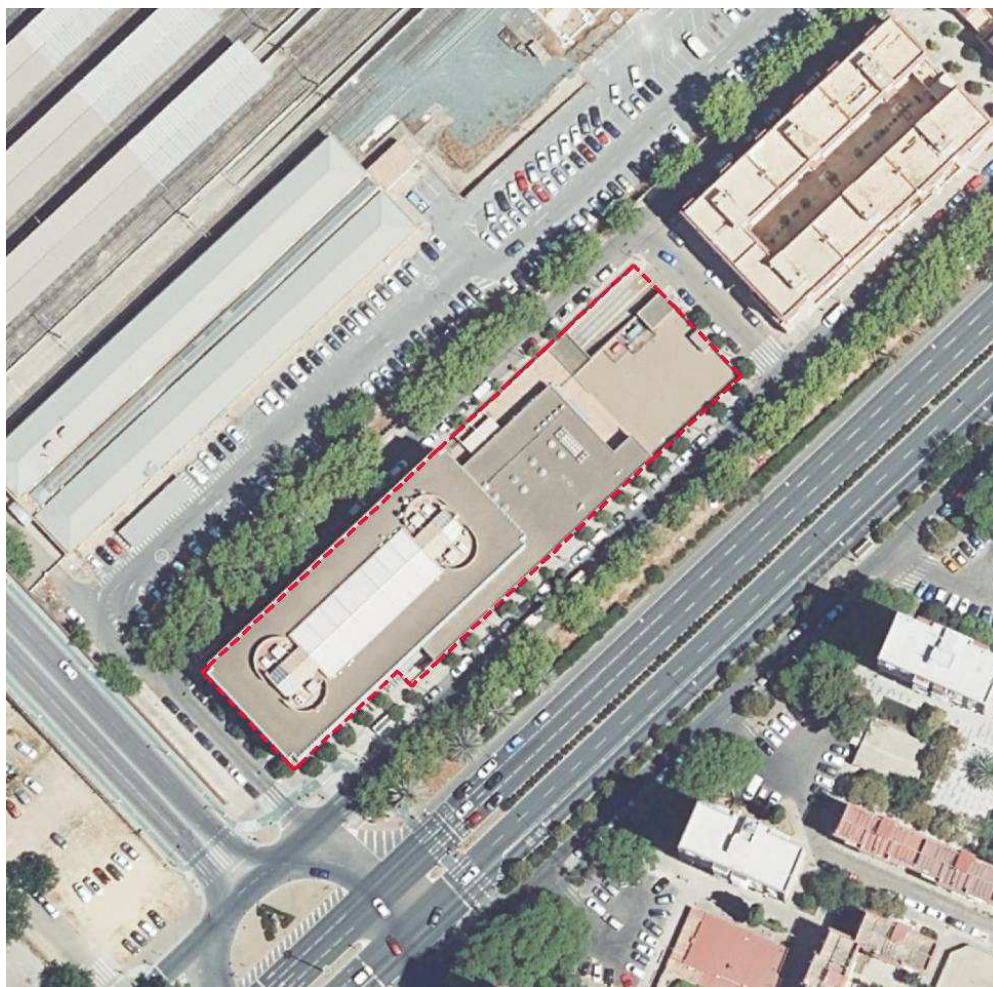
ESTUDIO DE DETALLE

AVDA. KANSAS CITY, Nº 9

SEVILLA

ABRIL 2026

I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN



PROMUEVE:
REALIA BUSINESS, S.A.

REALIA

EQUIPO REDACTOR:
BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

buró4

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==		



Código Seguro De Verificación	s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==		



I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

ÍNDICE

I.1.1	INTRODUCCIÓN	3
I.1.2	OBJETO	4
I.1.3	INICIATIVA Y REDACCIÓN	5
I.1.4	ANTECEDENTES	6
I.1.5	JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN EMPLEADO	7
I.1.6	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	8
I.1.7	ESTADO ACTUAL Y ENCUADRE URBANO	9
I.1.8	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	11
I.1.9	CONDICIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO VIGENTE	12

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==		



Código Seguro De Verificación	s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==		



I.1.1 INTRODUCCIÓN

El presente documento se ha redactado conforme a la legislación urbanística de carácter general y los instrumentos de ordenación urbanística de ámbito local con incidencia en la zona de actuación prevista.

- Legislación urbanística de carácter general:
 - Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA.
 - Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante RG LISTA.

Incluyendo las modificaciones realizadas por:

- 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, en adelante DLMS.
- Instrumentos de ordenación urbanística de ámbito local con incidencia en la zona de actuación prevista:
 - Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, con aprobación definitiva el 19 de julio de 2006 (BOJA nº 174, de 07 de septiembre de 2006), en adelante PGOU de Sevilla.



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==		



Código Seguro De Verificación	s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==		



I.1.2 OBJETO

Constituye el objeto del presente documento la redacción del Estudio de Detalle de la parcela situada en la avda. Kansas City, nº 9, 41007 Sevilla, ubicada al este del núcleo central de la localidad, junto a la estación de tren de Santa Justa.

El objeto del Estudio de Detalle es completar, adaptar y/o modificar las determinaciones de la ordenación detallada establecidas para esta parcela por el planeamiento general vigente de la localidad, conforme a los siguientes objetivos:

- Regular las condiciones para el desarrollo de la edificabilidad restante correspondiente a la parcela, de acuerdo al procedimiento establecido en el art. 12.12.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, al disponer la parcela ya en su estado actual de una ocupación sobre rasante por encima del límite fijado con carácter general para la zona de ordenanza donde se ubica (60%).

Foto aérea - Situación del ámbito de actuación



El PGOU de Sevilla califica la parcela como **SUELO URBANO**, uso **SERVICIOS TERCIARIOS**, zona de ordenanza **SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA (A)**.

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==		



Código Seguro De Verificación	s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==		



I.1.3 INICIATIVA Y REDACCIÓN

La iniciativa del presente documento corresponde a **REALIA BUSINESS, S.A.**, con CIF: A81787889, y domicilio social en Paseo de la Castellana, nº 216, 28046 Madrid.

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

Dirección y coordinación:

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

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

Firmado digitalmente
por28613680R RAMON DE LOS
SANTOS CUEVAS (R:
B91588426)
DN: cn=28613680R RAMON DE
LOS SANTOS CUEVAS (R:
B91588426) gn=RAMON DE LOS
SANTOS c=ES o=BURO 4
ARQUITECTOS SLP
Motivo:Soy el autor de este
documento
Ubicación:
Fecha:2026-05-26 10:01+02:00

Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista

FERRAL
SEVILLA
JORGE -
31699431A

Firmado digitalmente
porFERRAL SEVILLA
JORGE - 31699431A
DN: cn=FERRAL SEVILLA
JORGE - 31699431A
gn=JORGE c=ES
Motivo:Soy el autor de este
documento
Ubicación:
Fecha:2026-05-26
10:01+02:00

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista

JIMENEZ
LOPEZ
ISABEL
MARIA -
74721286J

Firmado digitalmente
porJIMENEZ LOPEZ
ISABEL MARIA -
74721286J
DN: cn=JIMENEZ LOPEZ
ISABEL MARIA -
74721286J gn=ISABEL
MARIA c=ES
Motivo:Soy el autor de
este documento
Ubicación:
Fecha:2026-05-26
10:02+02:00

Equipo base redactor:

Jesús Díaz Gómez. Arquitecto

Ismael Ferral Sevilla. Arquitecto, Arquitecto técnico, y PMP

Antonio Alonso Campaña. Arquitecto

Rosario Rodríguez Cazorla. Arquitecta

Equipo técnico:

Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista

Orlando Castro Camarero. Arquitecto

Sara Caballero Inarejos. Arquitecta urbanista

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

Lylhiam Maanan Lahsen. Abogada urbanista



5

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==		



Código Seguro De Verificación	s4T6LqhFZpj6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhFZpj6TvLuzBtT8Q==		



I.1.4 ANTECEDENTES

La configuración actual de la parcela que constituye el ámbito de actuación proviene del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación UA-SB-1 "Kansas City", correspondiente al anterior planeamiento general de la localidad (PGOU 1987).

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==		



Código Seguro De Verificación	s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==		



I.1.5 JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN EMPLEADO

Conforme al procedimiento establecido en el **art. 12.12.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla**, se justifica la redacción del presente Estudio de Detalle para posibilitar el desarrollo de la parcela que constituye el ámbito de actuación previsto, al disponer esta ya en su estado actual de una ocupación sobre rasante por encima del límite fijado con carácter general para la zona de ordenanza donde se ubica (60%).

Por otro lado, de acuerdo a LISTA y RG LISTA, se justifica la procedencia del instrumento de ordenación empleado en base a:

- LISTA Art. 71:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

- RG LISTA Art. 94:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

...

Conforme a esto, el instrumento de ordenación adecuado para el desarrollo del objetivo previsto, es decir para la compleción, adaptación o modificación de las determinaciones de la ordenación detallada, -en este caso establecidas de manera directa por el planeamiento general vigente de la localidad-, es el **Estudio de Detalle**.



7

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==		



Código Seguro De Verificación	s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==		



I.1.6 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se corresponde con la parcela situada en avda. Kansas City, nº 9, 41007 Sevilla, ubicada al este del núcleo central de la localidad, junto a la estación de tren de Santa Justa.

La parcela dispone de forma aproximadamente rectangular, con una **superficie total de 3.955,10 m2s**, de acuerdo a la cartografía de la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla

Elementos que conforman la delimitación del ámbito:

- Al noreste: calle secundaria de conexión entre la avda. Kansas City y la c/ Profesor Javier Aristu.
- Al sureste: avda. Kansas City.
- Al suroeste: c/ Samaniego.
- Al noroeste: c/ Profesor Javier Aristu.

Foto aérea - Delimitación del ámbito de actuación



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==		



Código Seguro De Verificación	s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==		



I.1.7 ESTADO ACTUAL Y ENCUADRE URBANO**I.1.7.1 ESTADO ACTUAL Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

La parcela que constituye el ámbito de actuación se encuentra actualmente ocupada por un edificio con un cuerpo principal de 4 plantas, sobre un zócalo inferior de 1 planta, y dos construcciones auxiliares independientes destinadas a centro de transformación y grupo electrógeno para uso propio del edificio, que ocupan en su conjunto una superficie total aproximada del 72% de la parcela, por lo que ya en la situación actual esta edificación se encontraría por encima del límite máximo de ocupación establecido en el PGOU de Sevilla para esta zona de ordenanza. Matizar a este respecto que el edificio fue construido con anterioridad a la aprobación del vigente PGOU de Sevilla de 2006 y por tanto previamente al establecimiento de dichas condiciones. El edificio cuenta también con 2 plantas de sótano bajo rasante, destinadas mayoritariamente a estacionamiento de vehículos.

Aparte de las edificaciones principales, el conjunto dispone además de diversas zona exteriores vinculadas a los accesos al mismo, situadas por encima del nivel de la rasante de la calle, al corresponderse estas zonas con los forjados de la primera planta de sótano del edificio.

En el extremo noreste de la parcela se encuentra la única zona libre de edificación, situada junto la rampa de acceso rodado a las plantas de sótano-garaje.

DATOS DE SUPERFICIE Y OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES (*)

Superficie de parcela (ámbito de actuación)	3.955,10 m2s
Superficie construida sobre rasante (*)	7.499,60 m2t
Ocupación sobre rasante	2.854,75 m2t (72,18%)

(*) Datos obtenidos del proyecto y licencia de obra originales de la construcción del edificio

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==		



Código Seguro De Verificación	s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==		



Foto aérea - Estructura de la propiedad y edificaciones existentes



EDIFICACIONES EXISTENTES

-  VOLUMEN EDIFICADO
-  ELEMENTOS URBANIZACIÓN EXTERIOR
Rampa de garaje y zonas de acceso (escalera, plataforma, etc)
-  ESPACIO LIBRE DE PARCELA

I.1.7.2 ENCUADRE URBANO

El ámbito de actuación se ubica en el distrito San Pablo-Santa Justa de la localidad de Sevilla, siendo este uno de los barrios más consolidados y equipados de la ciudad. La zona se encuentra bien contactada, tanto a nivel viario como desde el punto de vista del transporte público (estación de tren de Santa Justa), y cuenta en sus inmediaciones con una abundante dotación de equipamientos y servicios terciarios.

Al tratarse de una zona suelo urbano plenamente consolidado, el ámbito de actuación dispone de todas las infraestructuras de redes urbanas necesarias para dar cabida a cualquier tipo de intervención derivada de la modificación o adaptación de sus condiciones urbanísticas.

Aparte de la descripción de estas condiciones generales, la zona no cuenta con ningún otro elemento de consideración a tener en cuenta para la redacción del presente Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==		



Código Seguro De Verificación	s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==		



I.1.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

I.1.8.1 INFORMACIÓN REGISTRAL

El ámbito de actuación se encuentra conformado por una única parcela, propiedad de REALIA PATRIMONIO SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL, con CIF: B84914530, de acuerdo a los siguientes datos registrales:

Nº FINCA	IDUFIR	SUPERFICIE	TITULAR	DERECHO	CIF
13860	41034000063168	3.978,90 m2	REALIA PATRIMONIO SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL	100%	B84914530

En el apartado de Anexos del documento se incluye el documento de certificación registral de dicha parcela.

I.1.8.2 INFORMACIÓN CATASTRAL

Parcelas catastrales afectadas:

REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	CLASE DE SUELO
7125101TG3472N0001IW	3.924 m2	URBANO



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

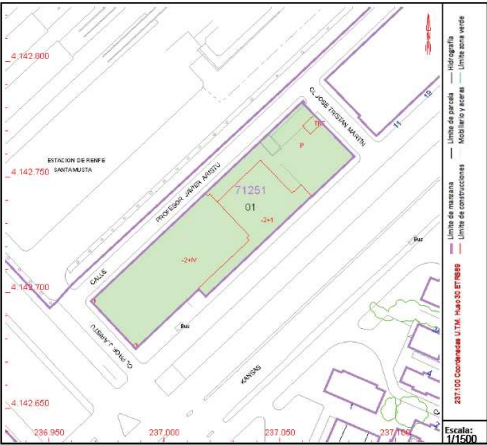
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7125101TG3472N0001IW

PARCELA

Superficie gráfica: 3.924 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV KANSAS CITY 9
41007 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Oficinas
Superficie construida: 13.819 m2
Año construcción: 1993

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Puerta	Superficie m2
APARCAMIENTO	1/2/01	2.981
APARCAMIENTO	1/1/01	1.987
OFICINA	1/1/02	986
OFICINA	1/00/01	1.568
OCIO HOSTEL	1/00/02	363
COMERCIO	1/00/03	828
INDUSTRIAL	1/00/04	34
OFICINA	1/01/01	1.652
OFICINA	1/02/01	1.652
OFICINA	1/03/01	1.652
OFICINA	1/04/01	116

En el apartado de Anexos del documento se incluye la ficha descriptiva y gráfica de datos catastrales del inmueble de dicha parcela.



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56	
Observaciones		Página	11/13	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==			

Código Seguro De Verificación	s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53	
Observaciones		Página	11/13	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==			

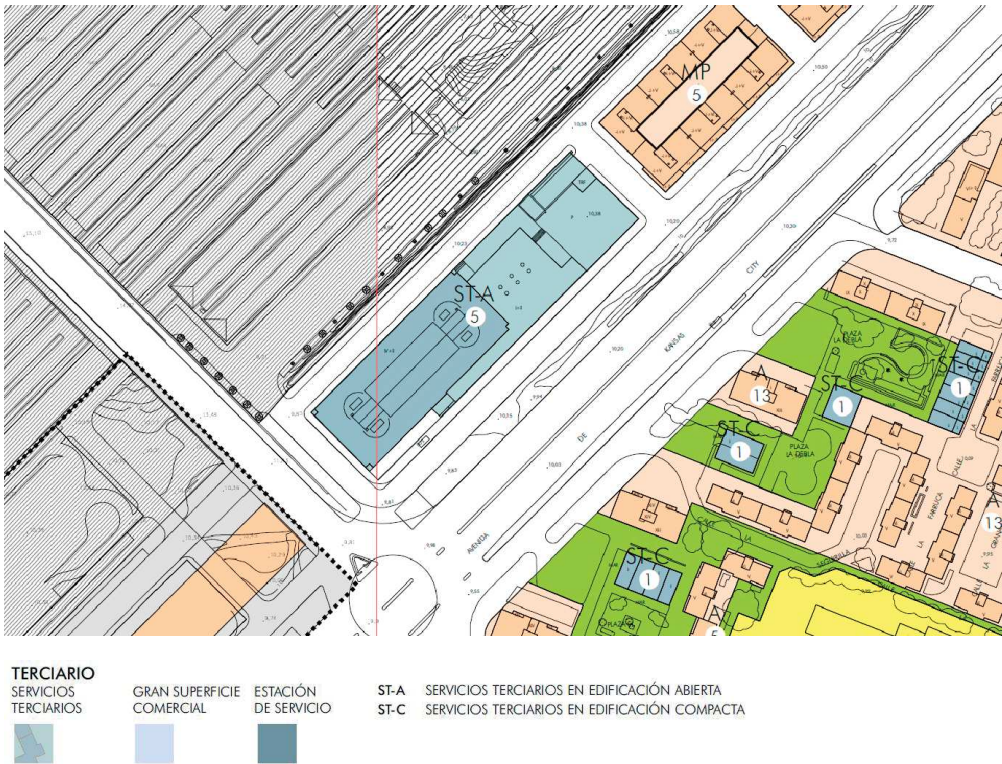
I.1.9 CONDICIONES URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO VIGENTE

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía del 19 de julio de 2.006.

Condiciones urbanísticas del ámbito de acuerdo a lo indicado en los planos de ordenación pormenorizada:

Tipo de suelo	Urbano consolidado
Uso	Servicios terciarios
Zona de ordenanza	Servicios Terciarios en edificación abierta (ST-A)
Altura máxima	5 plantas

PGOU de Sevilla - Plano de ordenación pormenorizada completa (13-13 y 14-13) (*)



(*) El plano incluye la representación actualizada de la delimitación de la parcela, de acuerdo a la corrección material del PGOU aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla el 18 de diciembre de 2025

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 16/07/2026
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==		



Código Seguro De Verificación	s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhfZpj6TvLuzBtT8Q==		



Condiciones urbanísticas del ámbito de acuerdo a la zona de ordenanza ST-A, recogidos en el art. 12.12.3 de las Normas Urbanísticas:

ZONA DE ORDENANZA	Servicios Terciarios en edificación abierta (ST-A)
OCUPACIÓN	- Sobre rasante: 60% Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público. - Bajo rasante: 100%, con destino a garaje
SEPARACIÓN LINDEROS	A 6 m
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	2h/3
ALTURA	5 plantas (19,5 m), la indicada en los planos de ordenación pormenorizada
EDIFICABILIDAD	2,50 m2t/m2s → 9.887,75 m2t
USO PRINCIPAL	Servicios Terciarios en todas sus categorías
USOS COMPATIBLES	- Vivienda adscrita a los servicios terciarios (1 viv de 150m ² t máx./8.000 m2 de parcela). - Industrial y almacenamiento (talleres de mantenimiento del automóvil y domésticos). - Servicios Avanzados. - Equipamientos y servicios públicos. - Espacios libres, viario y transportes e infraestructuras básicas.

De acuerdo a estas condiciones, considerando la superficie de la parcela, a esta le correspondería una edificabilidad total de 9.887,75 m2t.

Dicha edificabilidad total es superior a la actualmente existente dentro del ámbito (7.499,60 m2t) de acuerdo a los datos del proyecto original de construcción del edificio, por lo que quedaría una edificabilidad remanente restante de 2.388,15 m2t.

SUPERFICIE ÁMBITO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD EXISTENTE	EDIFICABILIDAD RESTANTE
3.955,10 m2s	2,5 m2t/m2s	9.887,75 m2t	7.499,60 m2t	2.388,15 m2t

Según lo indicado en el artículo 12.12.3 de las Normas Urbanísticas, para legitimar las propuestas de ordenación que supongan un porcentaje de ocupación de parcela superior al 60% se requiere la redacción de un Estudio de Detalle, siendo este el caso del ámbito de actuación, donde ya en la situación actual el edificio cuenta con una ocupación aproximada del 72%, que se prevé además incrementar para permitir la materialización de la edificabilidad restante calculada.

Código Seguro De Verificación	P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:56
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/P3er5ZF7IZwwXB2YESvChA==		



Código Seguro De Verificación	s4T6LqhfZpj6TvLuzBt8Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:21:53
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/s4T6LqhfZpj6TvLuzBt8Q==		

