

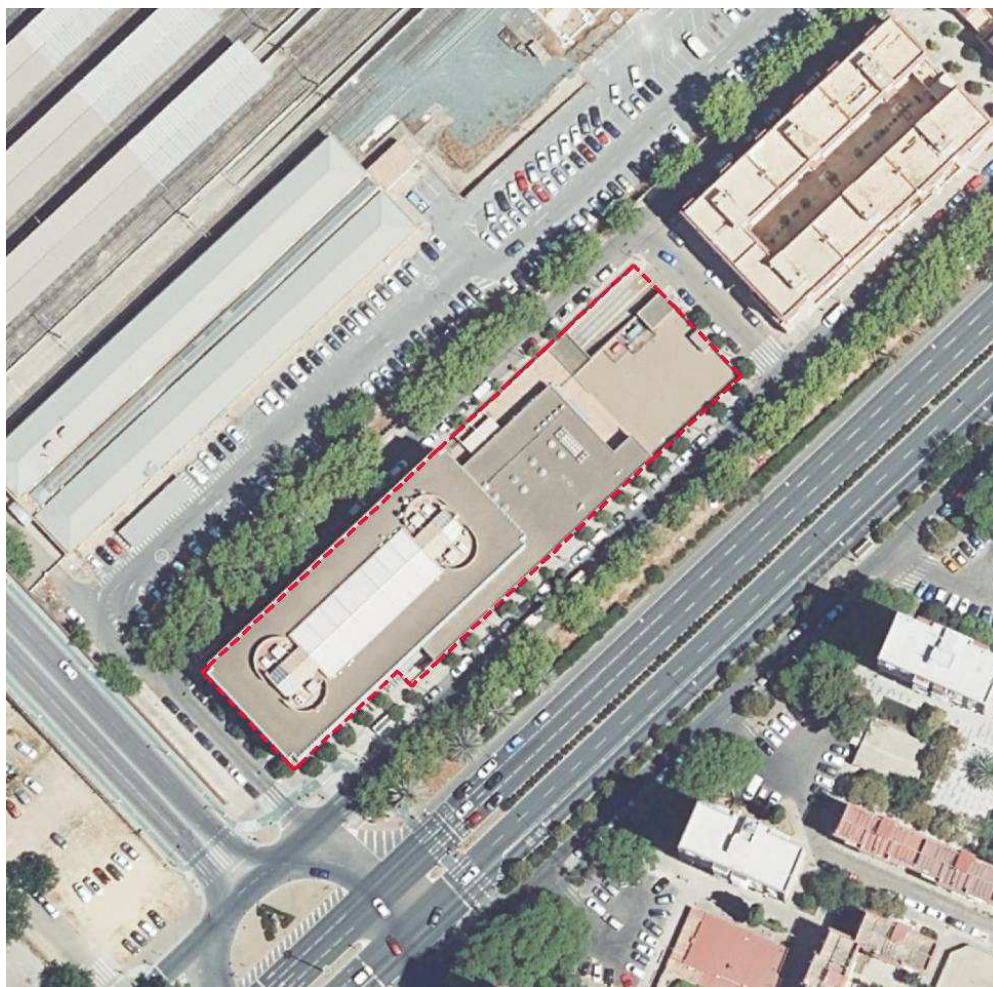
ESTUDIO DE DETALLE

AVDA. KANSAS CITY, Nº 9

SEVILLA

ABRIL 2026

I.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN



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	Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:42
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==		



Código Seguro De Verificación	8QPfWrfexe3LLsg9es6Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:40
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8QPfWrfexe3LLsg9es6Gg==		



I.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

I.2.1	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	3
I.2.2	CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA	5
I.2.3	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	8

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

Código Seguro De Verificación	Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:42
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==		



Código Seguro De Verificación	8QPfFwrfexe3LLsg9es6Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:40
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8QPfFwrfexe3LLsg9es6Gg==		



I.2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta de ordenación propone la cesión de una franja de terreno situada en la esquina noreste de la parcela, para conformar junto con la zona de acerado público ya existente en la esquina sur un frente simétrico de fachada urbana dando a la avda. Kansas City.

Se propone la clasificación de esta franja de terreno cedido como espacios libres, dando así cumplimiento a las condiciones descritas en el art. 12.12.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, donde se indica que para ocupaciones de parcela superiores al 60%, -como es el caso-, el espacio libre de parcela deberá ser destinado a espacio libre de uso y dominio público.

El resto de zonas exteriores del edificio actual sin ocupación prevista no dispone de las condiciones adecuadas para llegar a constituir cesión de espacios libres, dado que se trata de los forjados de la primera planta de sótano, situados por encima de la rasante de la calle y muy limitados además en cuanto a sus posibilidades de ajardinamiento y sobrecarga de ocupación.

Aparte de esta modificación, se mantienen los mismos parámetros de altura máxima y edificabilidad correspondientes a la zona de ordenanza actual ST-A.

Por otro lado, se elimina la condición de separación a linderos, permitiendo una ocupación del 100% en el resto de la parcela una vez excluida la zona de cesión, dado que las condiciones de contorno de la zona permiten asegurar el cumplimiento de la distancia mínima de separación entre edificios, y el resto de parcelas residenciales de este flanco de la avenida, de altura y condiciones volumétricas similares, tampoco disponen de esta condición.



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

Código Seguro De Verificación	Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:42
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==		



Código Seguro De Verificación	8QPfFWrfexe3LLsg9es6Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:40
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8QPfFWrfexe3LLsg9es6Gg==		



Propuesta de ordenación - Plano general de ordenación



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

TERCIARIO

SERVICIOS TERCARIOS

DOTACIONAL

ESPACIOS LIBRES



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

Código Seguro De Verificación	Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:42
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==		



Código Seguro De Verificación	8QPfFwrfexe3LLsg9es6Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:40
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8QPfFwrfexe3LLsg9es6Gg==		



I.2.2 CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA

Resumen de datos de usos, superficies y edificabilidades de la propuesta de ordenación:

PARCELA	Superficie			Edificabilidad	
	m²	% Suelo		m²	m²t/m²s
Servicios Terciarios	3.847,05	97,3%		9.887,75	
ST1	3.847,05	97,3%		9.887,75	
Espacios Libres	108,05	2,7%			
EL1	108,05	2,7%			
TOTAL	3.955,10	100,0%		9.887,75	2,5

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

Código Seguro De Verificación	Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:42
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==		



Código Seguro De Verificación	8QPfFwrfexe3LLsg9es6Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:40
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8QPfFwrfexe3LLsg9es6Gg==		



I.2.2.1 EJEMPLO DE ALTERNATIVA DE IMPLANTACIÓN NO VINCULANTE

En base a la ordenación prevista, se propone la siguiente alternativa de implantación no vinculante.

Alternativa de implantación no vinculante - Plano general de ordenación



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

TERCIARIO

-  SERVICIOS TERCIARIOS - EDIFICIO EXISTENTE
-  SERVICIOS TERCIARIOS - AMPLIACIÓN EDIFICIO

DOTACIONAL

-  ESPACIOS LIBRES

La zona prevista de ampliación del edificio, donde se concentraría la edificabilidad restante por materializar, se situaría al noreste de la parcela, junto a una de las zonas de cesión de espacios libres.

Como ya se ha indicado antes, el resto de las zonas exteriores del edificio no dispone de las condiciones adecuadas para llegar a constituir cesión de espacios libres, dado que se trata de los forjados de la primera planta de sótano del edificio actual, situados por encima de la rasante de la calle y muy limitados además en cuanto a sus posibilidades de ajardinamiento y sobrecarga de ocupación.



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

Código Seguro De Verificación	Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:42
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==		



Código Seguro De Verificación	8QPfWrfexe3LLsg9es6Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:40
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8QPfWrfexe3LLsg9es6Gg==		



Alternativa de implantación no vinculante - Tabla resumen de parámetros urbanísticos

PARCELA	Superficie		Edificabilidad	
	m²	% Suelo	m²	m²t/m²s
Servicios Terciarios	3.847,05	97,3%	9.887,75	
ST1	3.847,05	97,3%	9.887,75	
Espacios Libres	108,05	2,7%		
EL1	108,05	2,7%		
TOTAL	3.955,10	100,0%	9.887,75	2,5

Alternativa de implantación - Imagen de integración urbana de la propuesta



Código Seguro De Verificación	Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:42
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==		



Código Seguro De Verificación	8QPfFwrfexe3LLsg9es6Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:40
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8QPfFwrfexe3LLsg9es6Gg==		



I.2.3 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

CONDICIONES PARCELA ST-1

- Alineación obligatoria
- Alineación obligatoria mínima en un 75% de la longitud de fachada, de acuerdo a lo indicado en el plano " O.03 Condiciones de la edificación".
- Separación a linderos
- No se estable ninguna condición de separación a linderos.
-
- Para el resto de condiciones, serán de aplicación las determinaciones establecidas por el PGOU para el tipo de uso y zona de ordenanza de la parcela (ST-A, art. 12.12.3 de las Normas Urbanísticas).

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

Código Seguro De Verificación	Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:25:42
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Qoj7USFSm0dlzp0OjPfAbA==		



Código Seguro De Verificación	8QPfFWrfexe3LLsg9es6Gg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:40
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/8QPfFWrfexe3LLsg9es6Gg==		

