

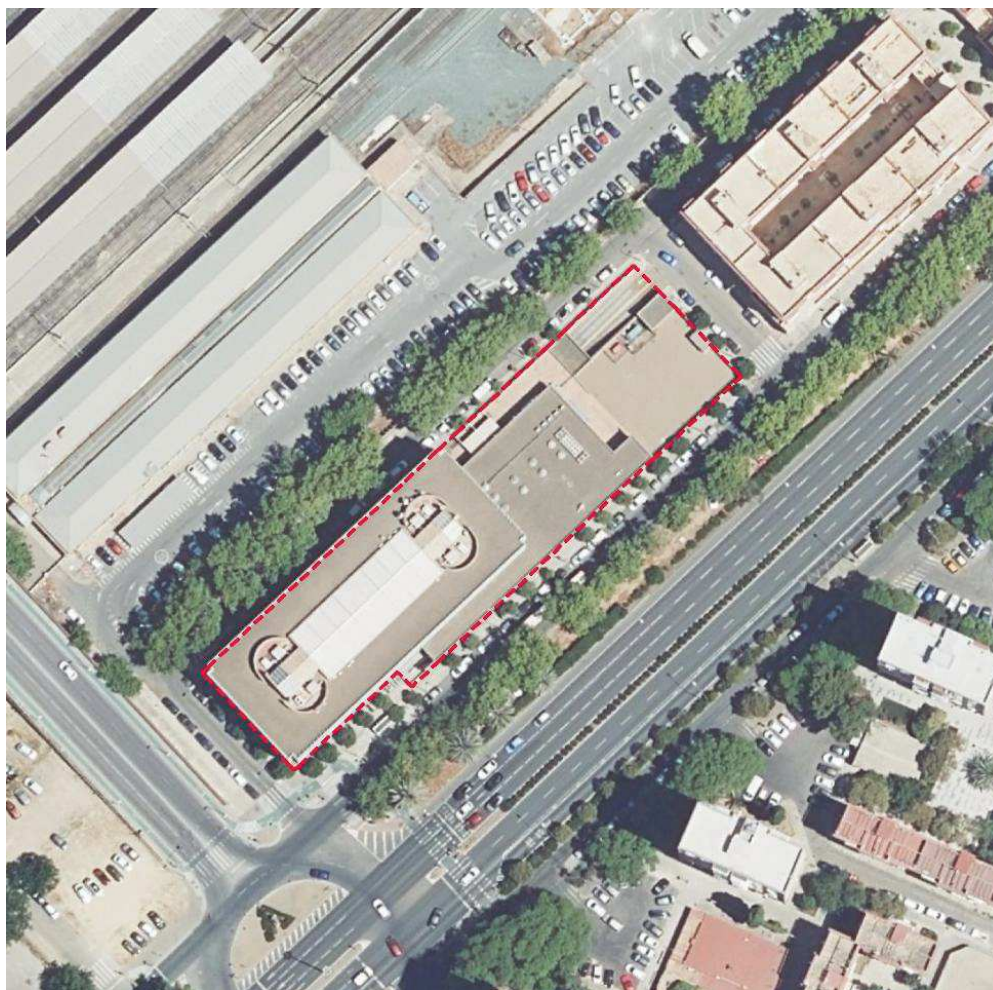
ESTUDIO DE DETALLE

AVDA. KANSAS CITY, Nº 9

SEVILLA

ABRIL 2026

IV. RESUMEN EJECUTIVO



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	dM/8xGoUgLtX6KtS846nQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:26:43
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dM/8xGoUgLtX6KtS846nQg==		



Código Seguro De Verificación	MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:30
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==		



IV. RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

IV.1 INTRODUCCIÓN 3

IV.2 OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN 4

IV.3 ALCANCE DE LA PROPUESTA 6

IV.3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN 6

IV.3.2 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	dM/ 8xGoUgLtX6KtS846nQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:26:43
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dM/8xGoUgLtX6KtS846nQg==		



Código Seguro De Verificación	MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:30
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==		



IV.1 INTRODUCCIÓN

El presente resumen ejecutivo se redacta en aplicación de LISTA art. 62.1 y RG LISTA art. 85.1, que lo incluyen como documento integrante del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

Según este articulado, el resumen ejecutivo contendrá la documentación establecida de acuerdo a legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por parte de la ciudadanía.

La legislación estatal vigente a la que se hace referencia es el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En aplicación del artículo 25 de esta legislación y recogiendo así mismo también lo indicado por parte de RG LISTA art. 85.1, el resumen ejecutivo debe contener:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

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

Código Seguro De Verificación	dM/ 8xGoUgLtX6KtS846nQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:26:43
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dM/8xGoUgLtX6KtS846nQg==		



Código Seguro De Verificación	MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:30
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==		



IV.2 OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

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)**.

Código Seguro De Verificación	dM/8xGoUgLtX6KtS846nQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:26:43
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dM/8xGoUgLtX6KtS846nQg==		



Código Seguro De Verificación	MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:30
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==		



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	dM/ 8xGoUgLtX6KtS846nQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:26:43
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dM/8xGoUgLtX6KtS846nQg==		



Código Seguro De Verificación	MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:30
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==		



IV.3 ALCANCE DE LA PROPUESTA

IV.3.1 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.



6

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

Código Seguro De Verificación	dM/8xGoUgLtX6KtS846nQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:26:43
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dM/8xGoUgLtX6KtS846nQg==		



Código Seguro De Verificación	MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:30
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==		



Propuesta de ordenación - Plano general de ordenación



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	dM/ 8xGoUgLtX6KtS846nQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:26:43
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dM/ 8xGoUgLtX6KtS846nQg==		



Código Seguro De Verificación	MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:30
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==		



IV.3.2 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	dM/ 8xGoUgLtX6KtS846nQg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	18/06/2026 09:26:43
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dM/ 8xGoUgLtX6KtS846nQg==		



Código Seguro De Verificación	MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	20/07/2026 13:20:30
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/MfIhmeiSDnfP8UZQVAjZxg==		

