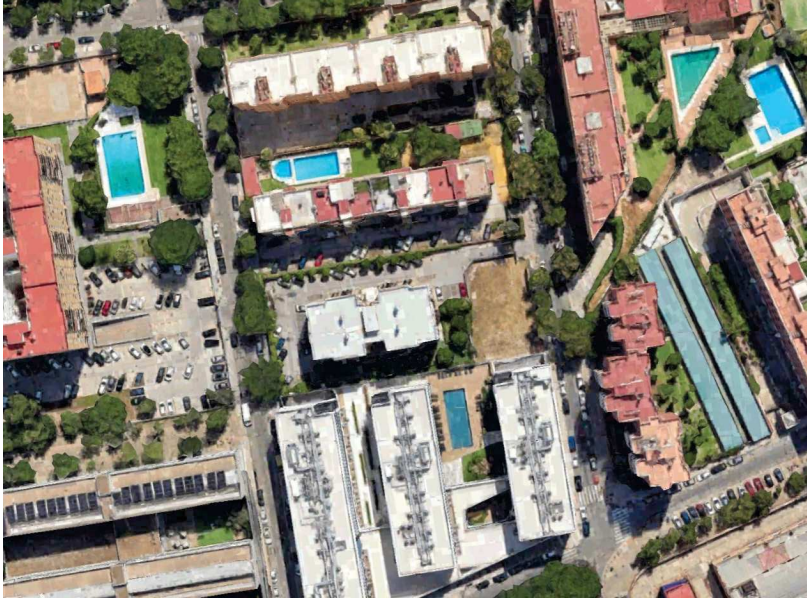
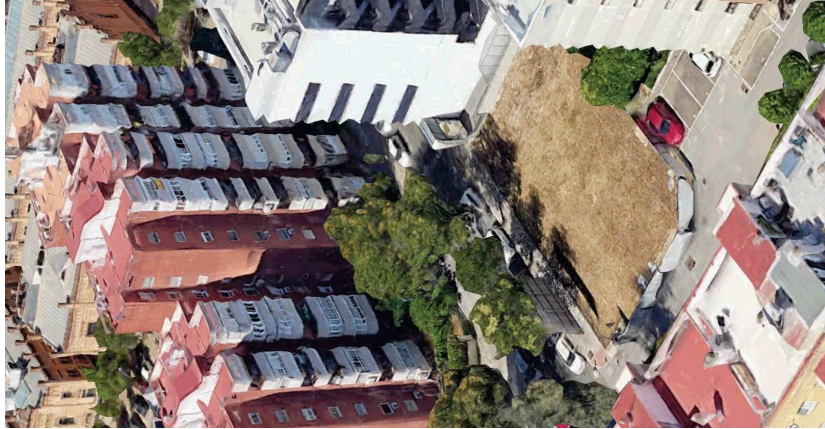




**ESTUDIO DE ORDENACIÓN
ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
calle GENARO PARLADÉ, 11 DE SEVILLA**



Código Seguro De Verificación	QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:22
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==		



Código Seguro De Verificación	aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:53:54
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==		



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

Objeto
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 ECONOMICA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Viabilidad económica de la actuación
Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana
Estudio económico financiero
Informe de sostenibilidad económica
Programación de las actuaciones. Plan de etapas

5. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

6. NORMATIVA URBANÍSTICA

7. PLANOS DE INFORMACIÓN

8. PLANOS DE ORDENACIÓN

9. ANEXOS

ANEXO 1_ Inscripción registral y catastral
ANEXO 2_ Referencias
ANEXO 3_ Estudio acústico

10. RESUMEN EJECUTIVO

11. DATOS ESPACIALES

12. METADATOS



Código Seguro De Verificación	QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:22
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==		



Código Seguro De Verificación	aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:53:54
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==		



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 ruidos 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.



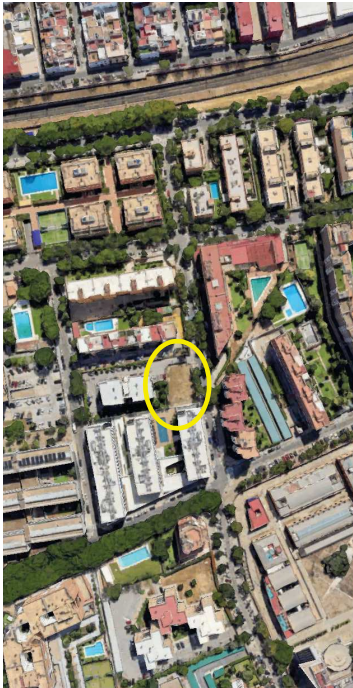
Código Seguro De Verificación	QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:22
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==		



Código Seguro De Verificación	aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:53:54
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==		



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



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

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 diciembre¹, regula el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, distinguiendo entre las que se

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



Código Seguro De Verificación	QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:22
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==		



Código Seguro De Verificación	aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:53:54
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==		



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 alojamiento y retorno de los ocupantes legítimos 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 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.

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

² 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 noviembre², por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que regula las modificaciones de las determinaciones 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 considerarán 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 vienes 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



Código Seguro De Verificación	QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:22
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==		



Código Seguro De Verificación	aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:53:54
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==		



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.

- 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.
- 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.
- 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:
 - 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.
 - 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.
 - Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:
 - Memoria de 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 Ley y el artículo 49 de este Reglamento.

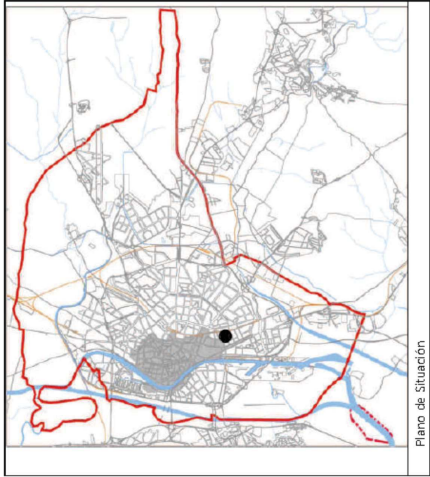
En base a esta legislación y reglamentación, la presente actuación se encuadra en los parámetros y requerimientos para ser considerada como una **actuación de mejora urbana** a desarrollar mediante un **Estudio de Ordenación**.

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.



Código Seguro De Verificación	QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:22
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==		



Código Seguro De Verificación	aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:53:54
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==		



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 exista 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 2 y el resto de la parcela 6.

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 graficadas en la hoja 13-16 del Plano de Ordenación Pormenorizada del PGOU de Sevilla.



Código Seguro De Verificación	QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:22
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==		

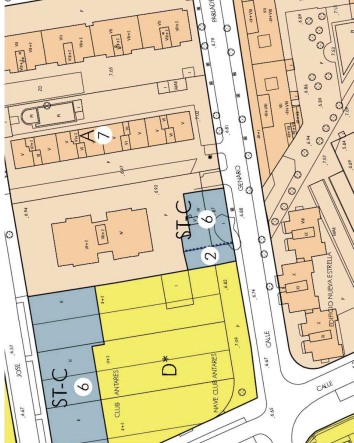


Código Seguro De Verificación	aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:53:54
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==		



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 FORMENORIZADA COMPLETA

escala: 1/2.000

OPS
Oficina de Planificación Urbana
GERENCIA DE URBANISMO - EXORD. AYUNTAMIENTO / ALCALDIA 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
- TELECOMUNICACIONES



Código Seguro De Verificación	QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:22
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==		



Código Seguro De Verificación	aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:53:54
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==		



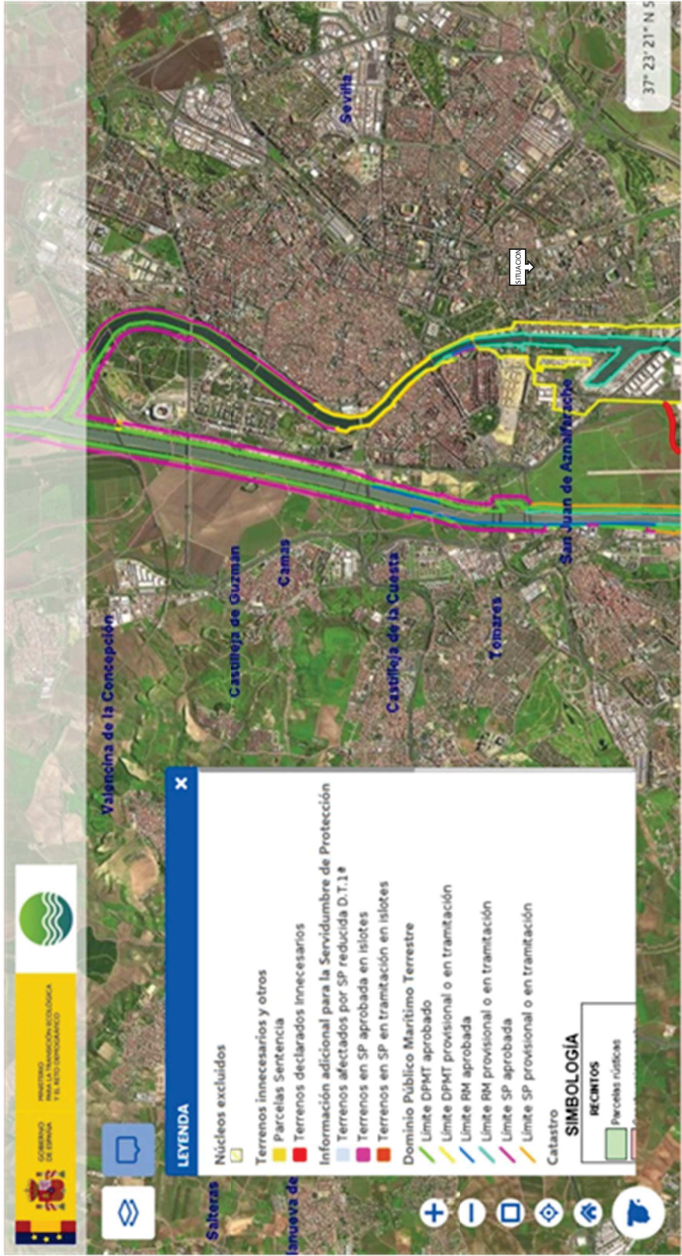
2.3.1 AFECCIÓN DE COSTAS

Se requiere INFORME DE AFECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE, de la DG DELA 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 DPMI, 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.



Código Seguro De Verificación	QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:22
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==		



Código Seguro De Verificación	aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:53:54
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==		



2.3.2 AFECCIÓN POR INUNDABILIDAD

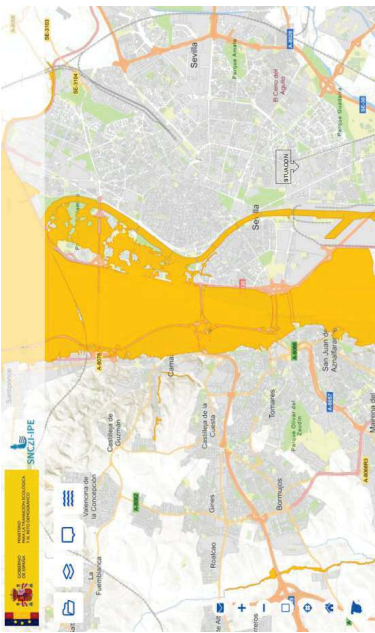
Con respecto a las zonas inundables, descritas en el art. 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), el río Guadalquivir, a su paso por Sevilla, se encuentra cartografiado en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) por lo que el ámbito del presente Estudio de Ordenación 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 río 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 período 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 garanticen 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)



Código Seguro De Verificación	QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:22
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==		



Código Seguro De Verificación	aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:53:54
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==		



2.3.3 AFECCIÓN AEROPORTUARIA

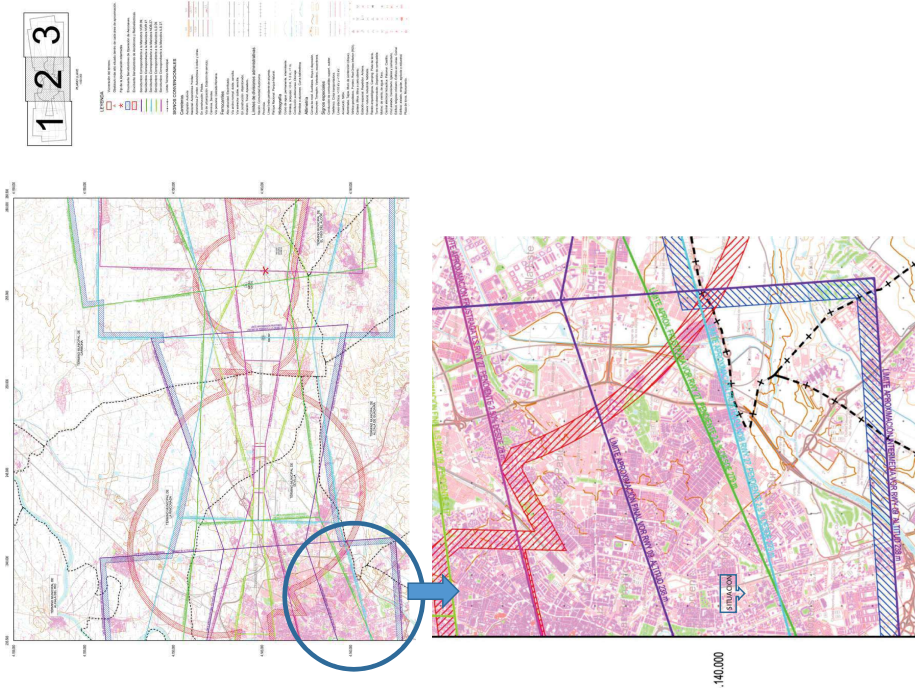
Una parte del término municipal de Sevilla se encuentra afectado por las operaciones del Aeropuerto de Sevilla, el ámbito objeto del presente Estudio de Ordenación no se encuentra dentro de las servidumbres aeronáuticas acústicas aprobadas por el Real Decreto 630/2023, de 11 de julio (B.O.E. no 183, 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 incluidos 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.



Código Seguro De Verificación	QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:22
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==		



Código Seguro De Verificación	aA9pbVaOQri4Y27BoJIE0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:53:54
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aA9pbVaOQri4Y27BoJIE0w==		



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.



Código Seguro De Verificación	QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	17/07/2026 12:03:22
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/QDK8/Ju9LNkon5Bk3QZuvQ==		



Código Seguro De Verificación	aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	24/07/2026 11:53:54
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/aA9pbVa0Qri4Y27BoJIE0w==		

