



Estudio de Ordenación
 para cambiar el uso terciario-estación de servicio
 a uso terciario-servicios terciarios
 de la parcela sita en
Luis Montoto ,138. (Sevilla).

Promueve:
HISPASEV LM S.L.

MELENDEZ
 GUTIERREZ
 SANTIAGO -
 77820209P
 Firmado digitalmente por
 MELENDEZ GUTIERREZ
 SANTIAGO -
 Fecha: 2026.05.26
 12:20:18 +02'00'

04 de mayo de 2026

Santiago Meléndez Gutiérrez
 Arquitecto, C.O.A.V.N. 5184

MELENDEZ
 RODRIGUEZ JOSE
 MANUEL - 27289730T
 Firmado digitalmente por
 MELENDEZ RODRIGUEZ JOSE
 MANUEL -
 Fecha: 2026.05.15 09:15:33

José Manuel Meléndez Rodríguez
 Arquitecto, C.O.A.S. 2961



Código Seguro De Verificación	wy1PUnab8oP/nLWyl/L4DQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:37
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wy1PUnab8oP/nLWyl/L4DQ==		



Código Seguro De Verificación	KUIyiSaDaZpcC5dcY3JM5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:33
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KUIyiSaDaZpcC5dcY3JM5Q==		



Estudio de Ordenación – Cambio de calificación urbanística
Luis Montoto 138, Sevilla

INDICE

NORMAS URBANÍSTICAS..... 2



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 12/06/2026
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	wy1PUnab8oP/nLWyl/L4DQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:37
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wy1PUnab8oP/nLWyl/L4DQ==		



Código Seguro De Verificación	KUIyiSaDaZpcC5dcY3JM5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:33
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KUIyiSaDaZpcC5dcY3JM5Q==		



NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1. Ámbito de aplicación (N)

Las presentes normas urbanísticas son de aplicación a la Parcela objeto de este Estudio de Ordenación, sita en Luis Montoto 138, con esquina a calle José Luis de Casso.

Artículo 2. Vigencia (N)

Las presentes normas tienen vigencia indefinida hasta que no se produzca su innovación mediante revisión o por modificación del mismo.

Artículo 3. Condiciones para la innovación del estudio de ordenación (N)

Si se decidiera la innovación de este instrumento, sin menoscabo de la legislación urbanística de aplicación, se debe justificar los siguientes aspectos:

- La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.
- El nivel dotacional existente y el mantenimiento del estándar conforme a las nuevas determinaciones planteadas en la innovación, tanto de espacios libres y zonas verdes, como de equipamientos comunitarios básicos de la zona de influencia de este instrumento.

Artículo 4. Regulación de usos (N)

La parcela es uso global servicios terciarios y subzona con la tipología de Edificación terciaria compacta (ST-C). Siendo el uso principal servicios terciarios, la compatibilidad con el mismo será la establecida en la normativa del vigente PCOU, artículo 12.12.2.4, o instrumento que lo sustituya.

Artículo 5. Regulación particular de la edificabilidad (N)

La edificabilidad máxima respecto a la superficie de la parcela es la siguiente:

Superficie m ² s	Edificabilidad m ² s/m ²	Techo máximo S/Rasante
740,50	5	3.702,50

Artículo 6. Regulación particular de la ocupación (N)

La ocupación máxima de la parcela es la siguiente:

Planta	Ocupación máxima
Baja	100%
Plantas 1-5	80%

Artículo 7. Regulación particular de la altura (N)

Las alturas máximas permitidas en cada parcela son las siguientes:

Altura en nº plantas	Altura en m.
B+5	23

Por encima de la altura máxima se permite la existencia de castilletes de salidas a cubierta y/o cuarto de instalaciones que no superen los 20 m² de superficie y tres metros de alto (3,0 m).

Artículo 8. Regulación de la separación a linderos (N)

El edificio deberá ajustarse a todos los linderos

Artículo 9. Cuerpos salientes. (N)

En relación con los cuerpos salientes: balcones, terrazas, cornisas, marquesinas o similares, se permiten con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada y siempre a más de dos metros de la línea de medianera.

Artículo 10. Condiciones de la parcela. (N)

Dado el objeto del presente instrumento, se prohíbe la parcelación por segregación o agregación de la presente parcela sin tramitar un nuevo estudio de ordenación que no sólo justifique el hecho, sino que, además, evalúe la mejora urbana

Artículo 11. Regulación de condiciones de sostenibilidad urbana. (D)

El desarrollo de las actuaciones edificatorias que desarrollen la parcela incluidas en el presente instrumento, debe:

- Garantizar la calidad en el diseño de las fachadas.
- Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de la parcela privadas que permitan su ajardinamiento.
- Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies húmedas en terrazas, dotadas de vegetación que ayuden a la sostenibilidad del medio ambiente

Código Seguro De Verificación	wy1PUnab8oP/nLWyl/L4DQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:37
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wy1PUnab8oP/nLWyl/L4DQ==		



Código Seguro De Verificación	KUIYiSaDaZpcC5dcY3JM5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:33
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KUIYiSaDaZpcC5dcY3JM5Q==		



Artículo 12. Restricciones por servidumbres aeronáuticas. (N)

En el ámbito del presente estudio de ordenación, las construcciones, instalaciones o plantaciones que se propongan, así como los objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gallo de las infraestructuras viarias no podrán vulnerar las servidumbres aeronáuticas.

Artículo 13. Criterios de interpretación. (N)

En caso de discrepancias entre los distintos documentos del presente instrumento, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Memoria de Ordenación, Cartografía de Ordenación y Normativa, siendo por tanto la Memoria de Ordenación el documento de referencia para la interpretación del contenido del instrumento de ordenación territorial.

Artículo 14. Programación. (D)

Se establecen los siguientes plazos temporales, para el desarrollo del Estudio de Ordenación, a partir de la fecha de su Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento.

- a) Plazo Máximo de seis meses para presentación de licencia de edificación
- b) Plazo Máximo tres años para terminación de las obras de edificación tras la concesión de la licencia.

Artículo 15. Principio de subsidiariedad. (N)

Cualquier contradicción entre lo determinado en el presente instrumento y el instrumento de planeamiento general prevalecerá éste; y del mismo modo, cualquier determinación no regulada en el presente instrumento quedará bajo el alcance de lo regulado al respecto en el plan general y subsidiariamente en el marco legislativo autonómico.

Código Seguro De Verificación	wy1PUnab8oP/nLWyl/L4DQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	08/06/2026 09:31:37
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/wy1PUnab8oP/nLWyl/L4DQ==		



Código Seguro De Verificación	KUIyiSaDaZpcC5dcY3JM5Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	12/06/2026 11:15:33
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/KUIyiSaDaZpcC5dcY3JM5Q==		

