

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO  
Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

Expte.: 9/2018 PTO  
AB

**AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO**

Por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 18 de mayo de 2018 y previos trámites oportunos, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle correspondiente a la Manzana 3-A identificada como Avda. de las Ciencias nº 39.

El objeto de dicho documento no es otro que el de igualar la altura asignada inicialmente a la parcelas que integran tal manzana, las cuales se encuentran clasificadas como de suelo urbano consolidado con un uso residencial; para ello se procede a ordenar los correspondientes volúmenes y si bien, este Estudio de Detalle no se considera preceptivo inicialmente por el PGOU, a través del mismo se busca racionalizar y ordenar la futura edificación de la zona, dentro del estricto marco que el propio Estudio de Detalle tiene desde el punto de su contenido como instrumento urbanístico.

En ejecución de dicho acuerdo, el mismo fue sometido a exposición pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el Tablón de la Gerencia de Urbanismo y del Ayuntamiento por el plazo comprendido entre el 25 de mayo y 25 de junio de 2018; anuncio y documento publicado en la página Web de esta Gerencia de Urbanismo; BOP de la Provincia de Sevilla nº 133 de 11 de julio de 2018 y anuncio en prensa, periódico LA RAZÓN de 16 de junio de 2018.

Durante dicho plazo, se ha presentado alegaciones exclusivamente por D. J. Ventura Bueno Julián y a cuyo contenido nos referiremos posteriormente.

Así mismo, consta licencia de parcelación para la agregación de parcelas que integran dicha manzana otorgada mediante resolución de fecha 16 de agosto de 2018 (expte. 736/2108 L.U.), con lo que igualmente, se da por cumplimentada la condición que para la aprobación definitiva del proyecto, se recogió en el informe técnico que en su día sirvió de base a la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle.

Por lo que hace referencia a las alegaciones del Sr. Bueno Julián las mismas se basan en que el Estudio de Detalle debe someterse a evaluación ambiental previa circunstancia que aquí no se ha producido. Para ello, el interesado se basa en lo dispuesto en la Directiva 2001/42/CE, Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental y sentencias del Tribunal Constitucional dictadas en la materia y de cuya lectura extrae el alegante la conclusión de que la ley autonómica andaluza, GICA, adolecería de vicio de inconstitucionalidad.

Consecuentemente entiende el alegante que la aprobación de este Estudio de Detalle requiere su evaluación ambiental previa.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla  
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	B3IGQxC2r9SCvwwdkvXjUw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	17/10/2018 14:33:52
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/B3IGQxC2r9SCvwwdkvXjUw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/B3IGQxC2r9SCvwwdkvXjUw==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>		



Dicha alegación debe ser desestimada conforme a lo siguiente:

De acuerdo con el sistema de competencias definido constitucionalmente, la regulación en esta materia le corresponde en primer lugar a la Comunidad Autónoma. En Andalucía el núcleo esencial de tal regulación se encuentra en la Ley 7/2007 de 9 de julio, Ley GICA cuya última modificación se produce en 2015, precisamente entre otros motivos para adaptar la norma andaluza al marco general del Estado. La redacción del siguiente precepto de esta ley es muy clara al respecto:

**Artículo 40 Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico**

*1. La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes, derivadas de los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*4. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:*

- *a) Estudios de detalle.*
- *b) Planes parciales y Planes especiales que desarrollen determinaciones de instrumentos de planeamiento general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.*
- *c) Las revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo recogidos en los apartados a) y b) anteriores.*

Es decir, el legislador andaluz a la vista del contenido y alcance que el Estudio de Detalle tiene conforme a su regulación específica (art.15 de la LOUA) no ha considerado necesario someter la tramitación de esta figura a control ambiental alguno, quizá precisamente porque este documento carece de incidencia medioambiental por lo que a tenor de ello carece de fundamento legal alguno exigir un requisito que la ley no contempla.

En consecuencia, tales alegaciones deben ser desestimadas.

Hay que señalar que a la vista del escrito de alegaciones que nos ocupa, por parte de la entidad promotora, EDIFICIO GOYA 63 S.L.U. se han formulado con fecha 1 de agosto de 2018 una serie de manifestaciones contrarias a la solicitud del Sr. Bueno Julián y que por tanto, mantienen la correcta tramitación del expediente de referencia y que coinciden por tanto con el criterio de esta Gerencia de Urbanismo, por lo que no hay que añadir más al respecto.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	B3IGQxC2r9SCvwwdkvXjUw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	17/10/2018 14:33:52	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/4	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/B3IGQxC2r9SCvwwdkvXjUw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/B3IGQxC2r9SCvwwdkvXjUw==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			

Consta informe técnico favorable de fecha 18 de septiembre de 2018 a la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, lo cual previa desestimación de las alegaciones presentadas por el Sr. Bueno Julián se considera procedente al no existir inconveniente legal para ello.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 3.3.d. 7º) del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, será preceptivo el informe previo del Sr. Secretario, si bien, según lo previsto en el apartado 4 del citado precepto, el suficiente una nota de conformidad al presente informe jurídico.

La competencia para otorgar la aprobación definitiva del presente documento es de carácter municipal, conforme a lo dispuesto en el art. 31.1.B) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 9.1.b) de la Ley 5/2010 de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, siendo el Pleno Municipal el órgano que ostenta, en virtud de lo establecido en el art. 22.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, y el art 123 de la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la modernización del gobierno local.

El acuerdo de aprobación definitiva se deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, igualmente dicha publicación también deberá efectuarse en la página web de esta Gerencia de Urbanismo.

Así mismo, el documento se depositará en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos.

Igualmente, deberá remitirse a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, copia del Resumen Ejecutivo.

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el 17 de octubre de 2018, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la manzana 3A situada en la Avda. de las Ciencias 39, en virtud de lo cual el Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo que suscribe tiene a bien proponer a V.E. la adopción de los siguientes:

### ACUERDOS

**PRIMERO:** Desestimar en base a los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico, las alegaciones formuladas por D. J. Ventura Bueno Julián en contra de la aprobación del Estudio de Detalle de la manzana 3-A, situada en la Avda de las Ciencias nº 39.

**SEGUNDO:** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana 3A situada en la Avda. de las Ciencias 39, promovida por EDIFICIO GOYA 63, S.L.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla  
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	B3IGQxC2r9SCvwwdkvXjUw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	17/10/2018 14:33:52
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/B3IGQxC2r9SCvwwdkvXjUw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/B3IGQxC2r9SCvwwdkvXjUw==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>		



**TERCERO:** Depositar e inscribir en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos el Estudio de Detalle, conforme a lo dispuesto en el art. 40 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Decreto 2/2004 de 7 de enero.

**CUARTO:** Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo dispuesto en el art. 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**QUINTO:** Notificar la presente resolución y los informes que la fundamentan a los interesados a los efectos oportunos.

En Sevilla, en la fecha abajo indicada  
EL TENIENTE DE ALCALDE  
DELEGADO DE HÁBITAT URBANO,  
CULTURA Y TURISMO

Fdo.: Antonio Muñoz Martínez.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	B3IGQxC2r9SCvwwdkvXjUw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	17/10/2018 14:33:52	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/4	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/B3IGQxC2r9SCvwwdkvXjUw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/B3IGQxC2r9SCvwwdkvXjUw==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO  
Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

Expte.: 9/2018 PTO.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento correspondiente al Estudio de Detalle de la manzana 3-A situada en la Avda. de las Ciencias nº 39, es fiel copia del original que obra en el expediente de referencia que se custodia en el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico.

Sevilla, en la fecha abajo indicada  
EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo.: Carlos Flores de Santis

Avda. de Carlos III s/n, 41092 – Sevilla  
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==</a>			

**Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3A INTEGRADA POR LAS PARCELAS 3AH, 3A1, 3A Y 3AT

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==</a>			

**Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			

## INDICE

1. **DATOS GENERALES**
  - 1.1 Objeto del encargo
  - 1.2 Autor del encargo
  - 1.3 Técnico redactor
  - 1.4 Planeamiento vigente
  - 1.5 Normativa y legislación Urbanística vigente
2. **INFORMACIÓN URBANISTICA**
  - 2.1 Situación y superficie
  - 2.2 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
  - 2.3 Estructura de la propiedad
  - 2.4 Determinaciones del PGOU
3. **OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
4. **JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE**
5. **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**
6. **PLANOS**
  - a. 01 Situación y Emplazamiento E: 1/2000
  - b. 02 Plano de ordenación pormenorizada PGOU E: 1 /1000
  - c. 03 Plano de alineaciones y alturas actuales E: 1 /500
  - d. 04 Plano de alineaciones y alturas propuestas E: 1 /500
7. **RESUMEN EJECUTIVO**
8. **ANEXOS:**
  - a. Fichas catastrales

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==</a>			

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			

## 1. DATOS GENERALES

### 1.1 - Objeto del encargo.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de la reordenación de volúmenes y alineaciones correspondientes a la manzana 3A, situada en la Avda. de las Ciencias, 39, de Sevilla. Previamente se ha realizado ante la Gerencia de Urbanismo de Sevilla la solicitud de agregación de las parcelas residenciales (3AH, 3A1) y las parcela destinada a espacio libre (3A), que, junto con la parcela de uso terciario 3AT, conformaban originalmente la manzana, todo ello con el fin de propiciar la aplicación del art 12.3.8.4 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (PGOU), que permite igualar a la de la mayor la altura de las parcelas agrupadas.

### 1.2 - Autor del encargo.

Por encargo de EDIFICIO GOYA 63, S.L.U. con CIF B84595420, propietaria titular de las parcelas en virtud de escritura de compraventa otorgada con fecha 22 de diciembre de 2017 ante el notario de Madrid D. Luis Jorquera García, con número 2.283 de su protocolo, siendo representada en este acto por D. Víctor Javier Pérez Arias con N.I.F. 50.811.482-C, conforme a la escritura de otorgamiento de poderes de fecha 15 de noviembre de 2017 firmada ante el notario de Madrid D. Juan Bolas Alfonso con número de protocolo 1.788; se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle de la manzana 3A, situada en Sevilla-Este, Avda. de las Ciencias, 39, de Sevilla, proveniente del Plan Parcial 2 Polígono Aeropuerto. Sector 3(ST3).

se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle de la manzana 3A, situada en Sevilla-Este, Avda. de las Ciencias, 39, de Sevilla, proveniente del Plan Parcial 2 Polígono Aeropuerto. Sector 3 (ST3).

### 1.3 - Técnico redactor.

La redacción del presente documento ha sido encargada a ATRIO, estudio de arquitectura, S.L.P., con C.I.F. B91466052 y domicilio en la c/ Virgen de los Gitanos. 3, local 4, de Sevilla (C.P. 41003) Tfno. 954561681.

Los arquitectos redactores miembros de la Sociedad Proyectista son Federico Arévalo Rodríguez y Raimundo Molina Écija, colegiados 3.316 y 3.447, respectivamente, en el Colegio de Arquitectos de Sevilla.

### 1.4 - Planeamiento Vigente.

El planeamiento general vigente en el ámbito del presente Estudio de Detalle es 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 con fecha 19/07/2006. Se publica en el B.O.J.A. nº 174 de 07/09/2006.

La Disposición Transitoria Primera del citado Plan, relativa al Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo planeamiento general, establece lo siguiente:

*1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente de los sectores del suelo urbanizable correspondientes a los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el número dos de este precepto. La derogación del*

2

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/24
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>		



planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales. En aquellos casos en los que esta derogación se realiza mediante una labor de asunción, dichos Planes Parciales derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

Tal es el caso del Plan Parcial Polígono Aeropuerto. Sector 3 (ST3), incorporado al PGOU una vez culminada su ejecución urbanística.

#### 1.5 - Normativa y legislación Urbanística vigente

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente el 19/07/2006
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 6/2010, de 16 de marzo.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 7 /2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (en adelante LOUA).
- Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo (BOE 128, de 29 de mayo).
- Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Cabe destacar en lo que respecta a este documento que los objetivos y atribuciones que la legislación vigente confiere al Estudio de Detalle, se fijan en el Art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y art. 65 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978.

*(Art. 15 LOUA): Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:*

- a) *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) *Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

*Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:*

- a) *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*

3

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/24
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>		



- c) *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1 Situación y Superficie

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se origina a partir de la agregación previa de las siguientes parcelas:

Parcela 3AH: Avda. de las Ciencias, 39. Referencia Catastral 1133401TG4413S0001DG.  
 Parcela 3A1: c/ Soledades, 4. Referencia Catastral 1133402TG4413S0001XG.  
 Parcela 3A: Interior de manzana. Referencia Catastral 1133404TG4413S0001JG .

Como resultado de la agregación de estos solares, se obtiene un único solar, que completa el ámbito de este Estudio de Detalle y que cuenta con las siguientes características:

Parcela 3A: parcela de forma irregular que limita al sur con la calle Soledades y con la Avda. de las Ciencias al este y al norte. Su fachada exterior se prolonga hasta adentrarse en la c/ Demófilo, conformando su fachada oeste. Al suroeste, el solar limita con la parcela 3AT, que forma parte de la misma manzana. El frente a la c/ Soledades es una línea recta, mientras que en el resto de límites de la parcela se alternan líneas curvas y rectas, adaptándose al viario existente.

Superficie = 7.300,00 m<sup>2</sup>  
 Interior de manzana, con una superficie de 2.610,00 m<sup>2</sup>, destinado a espacio libre.  
 Linderos:       Noreste:       Avenida de las Ciencias  
                   Sureste:       Calle Soledades  
                   Noroeste:      Calle Demófilo  
                   Suroeste:      Solar Uso Terciario (parcela 3AT)

### 2.2 - Usos, edificaciones e Infraestructuras existentes.

El solar se encuentra actualmente en su totalidad sin edificar. La avenida de las Ciencias, la c/ Demófilo y la calle Soledades se encuentran totalmente urbanizadas y pavimentadas.

### 2.3 – Estructura de la Propiedad

La manzana completa, incluido el solar destinado a Uso Terciario, han sido adquiridas por Edificio Goya 63, S.L., según consta en escritura de compraventa otorgada con fecha 22 de diciembre de 2017 ante el notario de Madrid D. Luis Jorquera García, con número 2.283 de su protocolo, siendo dicha sociedad la autora del encargo de este documento, quedando señalados dichos datos en el apartado 1.2 de esta Memoria.

Las fincas objeto del presente Estudio de Detalle, se identifican con los siguientes datos registrales:

Parcela 3AH. Finca Registral 12.846 del Registro de la Propiedad nº 14 de Sevilla

Parcela 3A1. Finca Registral 12.844 del Registro de la Propiedad nº 14 de Sevilla

Parcela 3A. Finca Registral 12.842 del Registro de la Propiedad nº 14 de Sevilla

4

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
 EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			

## 2.4- Determinaciones del P.G.O.U de Sevilla

Las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, en su art. 2.2.9. abordan las cuestiones relativas a los Estudios de Detalle, estableciendo, entre otras, las siguientes determinaciones:

A/ Respecto al objeto del Estudio de Detalle:

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

a) Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

B/ Respecto a las condiciones que ha de cumplir:

4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

7. En todas los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan. En los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial, será obligatorio elaborar un Estudio de Detalle para concretar la localización de las viviendas protegidas.

8. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

5

Código Seguro De Verificación:	gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41
Observaciones		Página	7/24
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==</a>		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
Observaciones		Página	11/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>		



b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

C/ Respecto a los criterios de diseño:

9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d) Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengán señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

f) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

g) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

En relación con lo establecido en el apartado 7 anterior y como consecuencia de lo expresado en el art. 12.3.8.4. de las Normas Urbanísticas, surge la necesidad de redactar el presente Estudio de Detalle. El mencionado art. 12.3.8.4. dice:

*En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle”.*

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			

Por otro lado, las determinaciones urbanísticas que quedan establecidas en el PGOU para este solar son las siguientes:

**Clasificación del suelo:** Suelo Urbano Consolidado

**Calificación:** Residencial. Edificación en Manzana (MP)

**Parcelación:** art. 12.3.2 de las Normativa Urbanística, PGOU de Sevilla:

*Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 7.2.6 de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del Plan General.*

*Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones habrán de cumplir las siguientes determinaciones:*

*a. En manzanas exteriores a la delimitación del Conjunto Histórico Declarado, referido en el art. 10.2.1. de estas Normas: la longitud mínima de lindero frontal será de diez (10) metros. Será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación de parcelas superiores a tres mil (3.000) m<sup>2</sup>, salvo en el caso de la ordenación (Mp).*

**Ordenanza:** Condiciones particulares de la ordenación de edificación en manzana (arts. 12.3.1 a 12.3.14).

**Altura:** 8 plantas

**Edificabilidad:** La suma de la edificabilidad de las parcelas originales:

$$32.400,00 + 3.840,00 = 36.240,00 \text{ m}^2.$$

**Densidad máxima:** Edificabilidad / 85 = 36.240,00 / 85 = 426 viviendas.

**Usos:** Uso global: Residencial (en sus dos categorías, unifamiliar y plurifamiliar)

Usos compatibles: Los definidos en el art. 12.3.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Interior de manzana: espacio libre.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			

### 3-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como ya se ha expresado con anterioridad, el objeto de este Estudio de Detalle es, por aplicación del art. 12.3.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, igualar alturas en las parcelas que inicialmente tenían asignadas alturas distintas dentro de una misma manzana, para lo cual se ha producido previamente la agregación de las mismas, teniendo siempre en consideración que la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. Se trata, por tanto, de una ordenación de volúmenes y definición de alineaciones que haga posible la materialización de la edificabilidad asignada inicialmente antes de producirse la agregación.

Los Estudios de Detalle tienen un carácter complementario y no pueden contener determinaciones que le sean propias a Planeamientos Superiores. Su misión es completar y adaptar determinaciones preestablecidas, sin estar facultado en sí mismo para establecer estas determinaciones.

Concretamente, por medio del presente Estudio de Detalle se alcanzan los siguientes objetivos:

1. En base a lo establecido en el art. 12.3.8.4 de las Normas del PGOU, se incrementa la altura de la parcela resultante a 8 plantas en toda la zona edificable. Anteriormente contaba con 8 plantas en la parcela denominada 3AH, con frente a la Avda. de las Ciencias y a la calle Demófilo, y con 6 plantas de altura en la parcela 3A1, con frente a la c/ Soledades.
2. El aumento de altura en toda la zona residencial no puede producir un incremento de edificabilidad. La necesidad de patios interiores en lo que originalmente era la parcela 3AH provoca una pérdida significativa de la edificabilidad, sólo recuperable con el incremento de plantas en la parcela 3A1. Existe también la intención de permitir retranqueos y alineaciones más flexibles en el frente de fachada a vial en la calle Soledades, es decir, definir un volumen capaz, pero no con alineaciones obligatorias sino con áreas de movimiento de la edificación.  
En este sentido, conviene traer a colación lo que se define en las Normas del PGOU como Área de Movimiento de la Edificación (art. 7.3.10)

*Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.*

No obstante lo anterior, debemos tener claro que las alineaciones previamente definidas por el PGOU no pueden verse superadas, sino que partiendo de éstas, podemos establecer áreas en las que se sitúa la edificación proyectada sin que aquellas mantengan su carácter imperativo.

En cuanto a las condiciones bajo rasante no es necesario establecer nuevas condiciones de alineación, puesto que ya el PGOU determina que, si bien se podrá ocupar sólo el espacio comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores, "cuando el uso del sótano sea el de garaje, se podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin que ello implique exceder de la dotación máxima de aparcamientos que establecen las Normas" (art. 12.3.7).

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			



<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==</a>			

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			

#### 4- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

La utilización del recurso que permite el art. 12.3.8.4 de las Normas del PGOU nos acerca llegar a la edificabilidad máxima permitida en el conjunto de parcelas iniciales, que de otra manera sería prácticamente inviable, puesto que los patios de ventilación interiores de cada bloque de viviendas restan ya una edificabilidad que no se puede recuperar con otros recursos permitidos por la normativa (vuelos) o que obligan a soluciones muy limitadas en cuanto al diseño de fachadas.

Por otro lado, el aumentar la altura permitida en el frente de fachada de la calle Soledades, nos permite estudiar la posibilidad de retranqueo parcial en esa fachada, tal como ocurre ya en algunos ejemplos de edificaciones construidas en la zona, lo que da una mayor anchura en esa calle perpendicular a la Avda. de las Ciencias, más limitada en cuanto a latitud con respecto a las calles o avenidas principales.

Finalmente, indicar que las alineaciones al espacio interior se mantienen como fondo máximo, edificable, preservando las dimensiones y el carácter de espacio libre de edificación que prevé el PGOU para esta zona interior de manzana.

En definitiva, este Estudio de Detalle se aplica a la parcela objeto de su ámbito en cumplimiento de lo establecido en el art. 12.3.8.4 de las Normas del PGOU y cumple las determinaciones legales expresadas en la LOUA y en el propio PGOU en relación al objeto de los Estudios de Detalle

Por tanto:

- a) No se modifica el uso urbanístico del suelo.
- b) No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- c) No se suprime ni reduce suelo dotacional público.
- d) No altera las condiciones de la ordenación de la construcción colindante

#### ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

La aplicación del art. 12.3.8.4 que da origen a este Estudio de Detalle pone como condición que *“la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada”*.

Consecuentemente, debemos dejar indicada la edificabilidad de partida para ponerla como condición de edificabilidad máxima del conjunto.

Partimos de las siguientes parcelas:

Parcela 3AH: parcela limitada exteriormente por la Avda. de las Ciencias y la calle Demófilo. La alineación exterior la formalizan un tramo en línea recta con 37.05 m. de longitud que comienza en el encuentro con la c/ Soledades, le sigue una curva de radio 58,36 m. un nuevo tramo recto de 22,16 m. una nueva curva con radio 33.86 m. y, finalmente, un tramo recto de 23.18 m. La alineación interior está formada por una paralela a 25 m. de la alineación exterior.  
Superficie = 4.050,00 m<sup>2</sup>.

10

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/24
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>		



Edificabilidad: La resultante de la máxima ocupación permitida sobre rasante por el número de plantas establecido en los planos de ordenación. Por tanto:  $4.050,00 \text{ m}^2 \times 8 \text{ p} = 32.400,00 \text{ m}^2$ .

Parcela 3A1: parcela rectangular de 16 m de ancho y 40 m de largo. Superficie =  $640,00 \text{ m}^2$ .  
Edificabilidad: La resultante de la máxima ocupación permitida sobre rasante por el número de plantas establecido en los planos de ordenación. Por tanto:  $640,00 \text{ m}^2 \times 6 \text{ p} = 3.840,00 \text{ m}^2$ .

Parcela 3A: parcela que es el resultado de la superficie que delimitan las alineaciones interiores de las parcelas 3AH, 3A1 y 3AT. Tiene forma irregular siendo curvos los lados que limitan con las parcelas 3AH y 3AT  
Superficie =  $2.610,00 \text{ m}^2$   
Edificabilidad: Sin aprovechamiento lucrativo

EDIFICABILIDAD RESULTANTE:  $32.400,00 + 3.840,00 = 36.240,00 \text{ m}^2$ .

Los datos de dimensiones y superficie de parcela se han obtenido de las Notas Simples del Registro de la Propiedad

## 5. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.

Según el apartado 3º del punto a) del artículo 19 de la LOUA, dentro de los documentos mínimos de los instrumentos del planeamiento, en la memoria debe incluirse un estudio económico – financiero. En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones de este Estudio de Detalle sobre las previsiones de programación y gestión, que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

En nuestro caso, el ámbito afectado se encuentra perfectamente urbanizado y no se derivan costes que repercutan en administraciones ni persona física.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			

**6. PLANOS**

01 Situación y Emplazamiento E: 1/2000

02 Plano de ordenación pormenorizada PGOU E: 1 /1000

03 Plano de alineaciones y alturas actuales E: 1 /500

04 Plano de alineaciones y alturas propuestas E: 1 /500

En Sevilla, a 25 de abril de 2018

Promotor

Víctor J. Pérez Arias, en representación de EDIFICIO GOYA 63, S.L.

Sociedad proyectista: ATRIO, estudio de arquitectura, S.L.P.



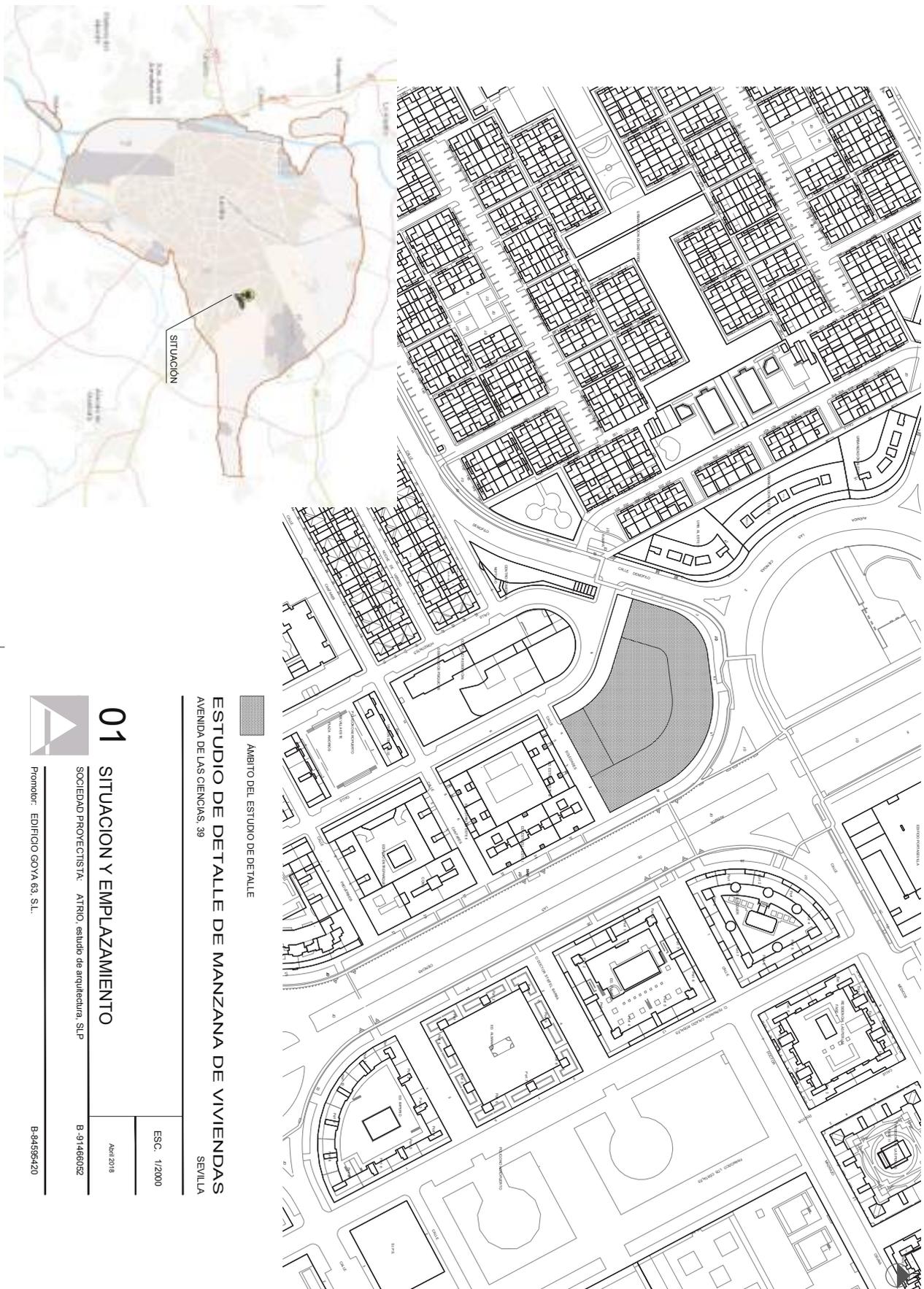
Federico Arévalo Rodríguez y Raimundo Molina Écija  
Técnicos redactores de ATRIO, estudio de arquitectura, S.L.P.

12

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	18/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			



Promotor: EDIFICIO GOYA 63, S.L.

B-84959420

01

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

SOCIEDAD PROYECTISTA: ATRIO, estudio de arquitectura, SLP

B-91466052

Año: 2018

ESC. 1/2000

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA DE VIVIENDAS  
AVENIDA DE LAS CIENCIAS 39  
SEVILLA

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/24
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>		



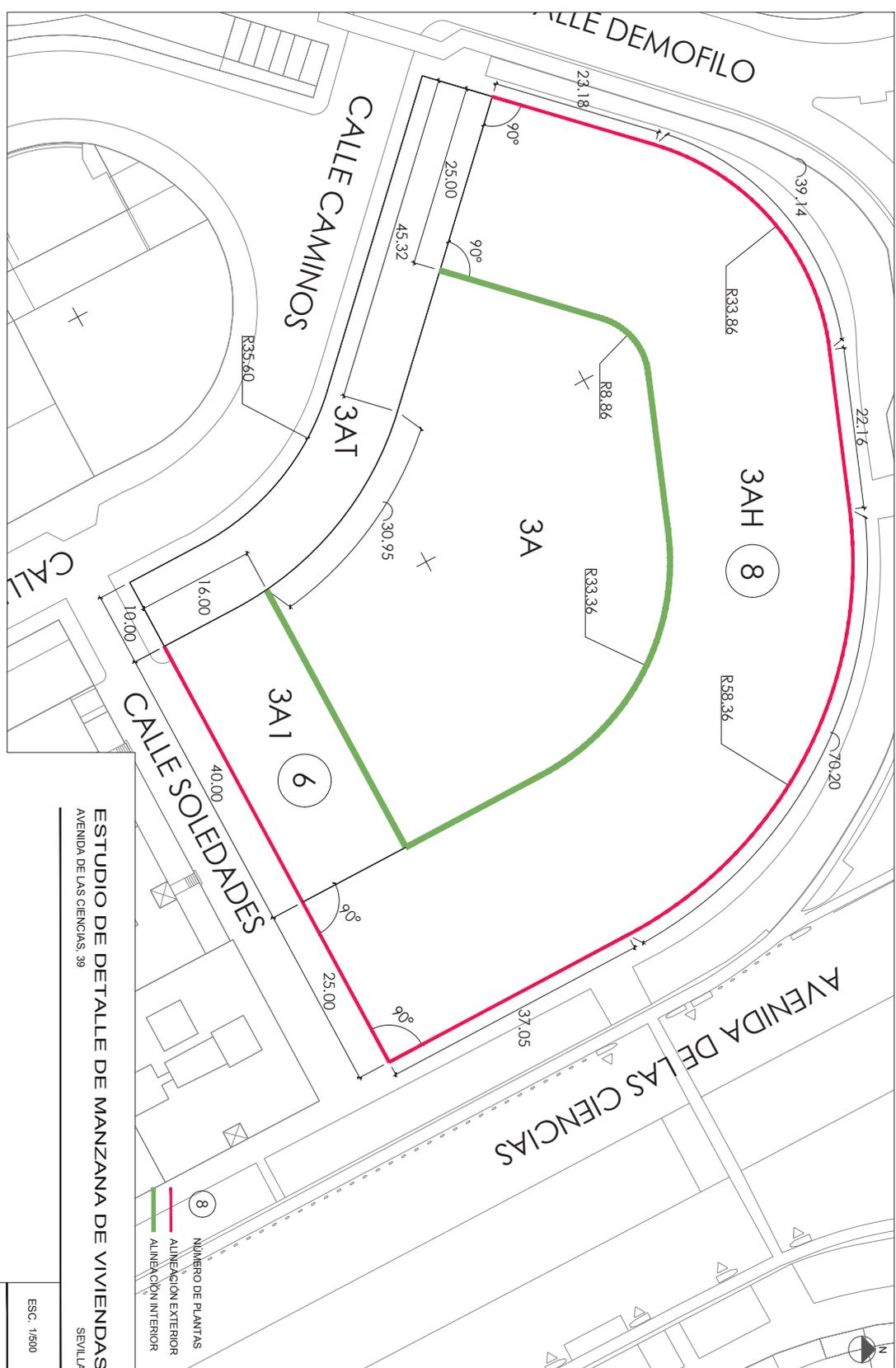
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	19/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>		





PARCELA 3AH: AVENIDA DE LAS CIENCIAS, 39 (4050,00 m<sup>2</sup>)  
 PARCELA 3A1: CALLE SOLEDADES, 4 (640,00 m<sup>2</sup>)  
 PARCELA 3A: INTERIOR DE MANZANA (2610,00 m<sup>2</sup>)



**03**

**ALINEACIONES Y ALTURAS ACTUALES**

SOCIEDAD PROYECTISTA: ATRIO, estudio de arquitectura, SLP

B-31466052

Promotor: EDIFICIO GOYA 63, S.L.

B-49459420

**ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA DE VIVIENDAS**  
 AVENIDA DE LAS CIENCIAS, 39  
 SEVILLA

ESC. 1/500

ANR 2018

8  
 NÚMERO DE PLANTAS  
 ALINEACIÓN EXTERIOR  
 ALINEACIÓN INTERIOR

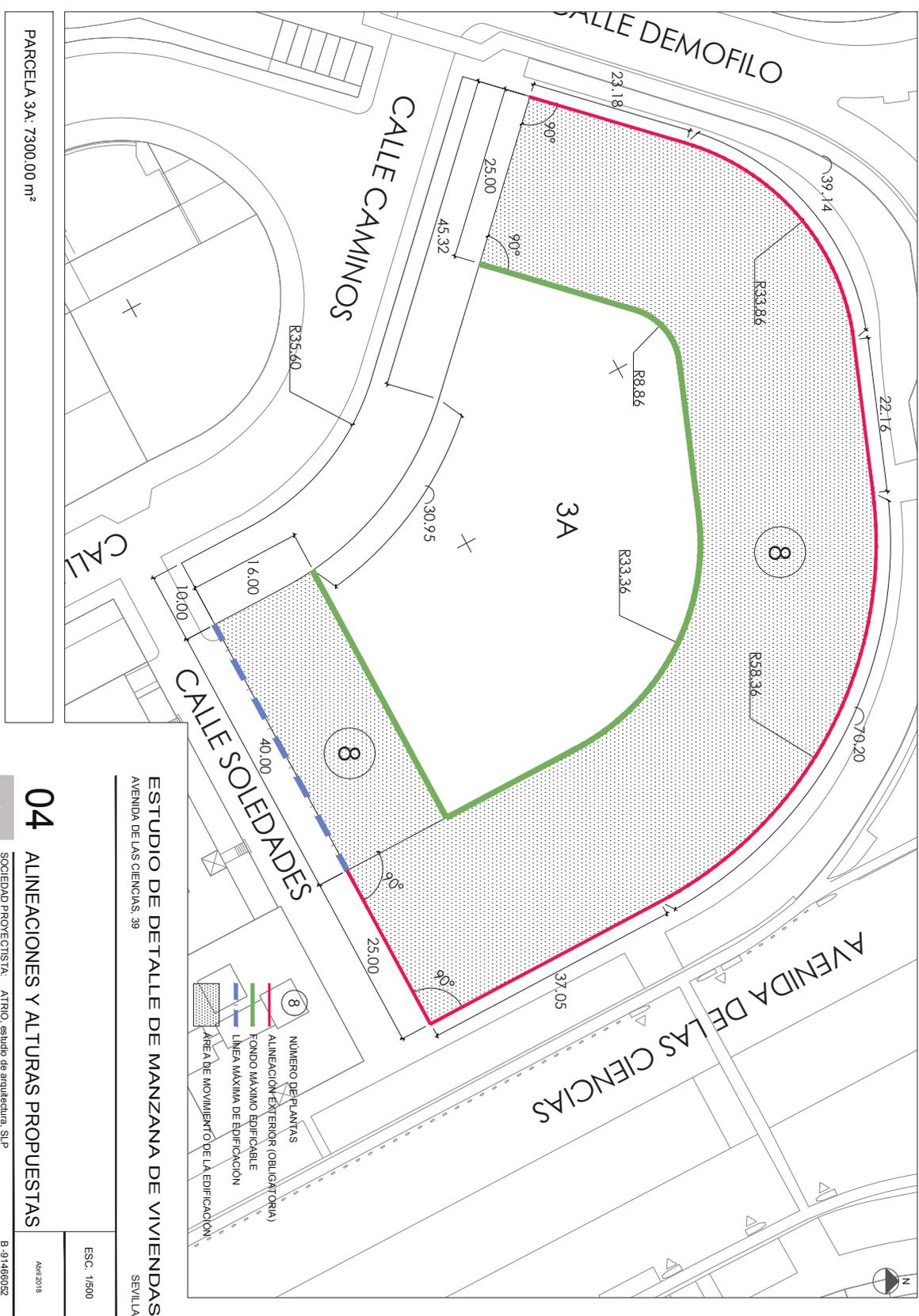
<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/24
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>		



**Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	21/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>		





Código Seguro De Verificación:	gyrNxVBVSIYPANVPBTstdWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41
Observaciones		Página	18/24
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxVBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxVBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>		



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
Observaciones		Página	22/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>		



## 7. RESUMEN EJECUTIVO

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	19/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBvSIYPANVPBTstdWQ==</a>			

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	23/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			

## RESUMEN EJECUTIVO

## ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA DE VIVIENDAS

Avenida de las Ciencias, 39 Sevilla

## OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto de este Estudio de Detalle es, por aplicación del art. 12.3.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, igualar alturas en las parcelas que inicialmente tenían asignadas alturas distintas dentro de una misma manzana, para lo cual se ha producido previamente la agregación de las mismas, teniendo siempre en consideración que la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. Se trata, por tanto, de una ordenación de volúmenes y definición de alineaciones que haga posible la materialización de la edificabilidad asignada inicialmente antes de producirse la agregación.

El Estudio de Detalle pretende, por tanto, una modificación de volumen sin aumentar la superficie edificable. La implantación de la edificación se ceñía anteriormente a unas alineaciones que tenían el carácter de obligatorio y que ahora se transforman en área de movimiento de la edificación.

El ámbito del Estudio de Detalle está comprendido por el conjunto de parcelas que a continuación se relacionan, y que han sido previamente agrupadas:

Parcela 3AH: Avda. de las Ciencias, 39. Referencia Catastral 1133401TG4413S0001DG.

Parcela 3A1: c/ Soledades, 4. Referencia Catastral 1133402TG4413S0001XG.

Parcela 3A: Interior de manzana. Referencia Catastral 1133404TG4413S0001JG.

## JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

La utilización del recurso que permite el art. 12.3.8.4 de las Normas del PGOU nos permite acercarnos a la edificabilidad máxima permitida en el conjunto de parcelas iniciales, que de otra manera sería prácticamente inviable, puesto que los patios de ventilación interiores de cada bloque de viviendas resían ya una edificabilidad que no se puede recuperar con otros recursos permitidos por la normativa (vuelos) o que obligan a soluciones muy limitadas en cuanto al diseño de fachadas.

Por otro lado, el aumentar la altura permitida en el frente de fachada de la calle Soledades, nos podría permitir retraer esa fachada ligeramente, tal como ocurre ya en algunos ejemplos de edificaciones construidas en la zona, lo que da una mayor anchura en esa calle perpendicular a la Avda. de las Ciencias, más limitada en cuanto a latitud con respecto a las calles o avenidas principales.

Finalmente, indicar que las alineaciones al espacio interior se mantienen como fondo máximo, preservando las dimensiones y el carácter de espacio libre de edificación que prevé el PGOU para esta zona interior de manzana.

## EDIFICABILIDAD

La aplicación del art. 12.3.8.4. que da origen a este Estudio de Detalle pone como condición que "la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada". Consecuentemente, debemos dejar indicada la edificabilidad de partida para ponerla como condición de edificabilidad máxima del conjunto.

EDIFICABILIDAD RESULTANTE: Suma de las edificabilidades de las parcelas iniciales (3AH + 3A1 + 3A) = 32.400,00 + 3.840,00 + 0,00 = 36.240,00 m<sup>2</sup>.



ESQUEMA CON ALTURAS Y ALINEACIONES INICIALES



ESQUEMA CON ALTURAS Y ALINEACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Código Seguro De Verificación:	gyrNxVBVSIYPANVPBTstdWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41
Observaciones		Página	20/24
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxVBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxVBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
Observaciones		Página	24/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>		



## 8. ANEXOS

Fichas catastrales.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	21/24	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>			

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	25/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>			

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA



DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATRISTRO

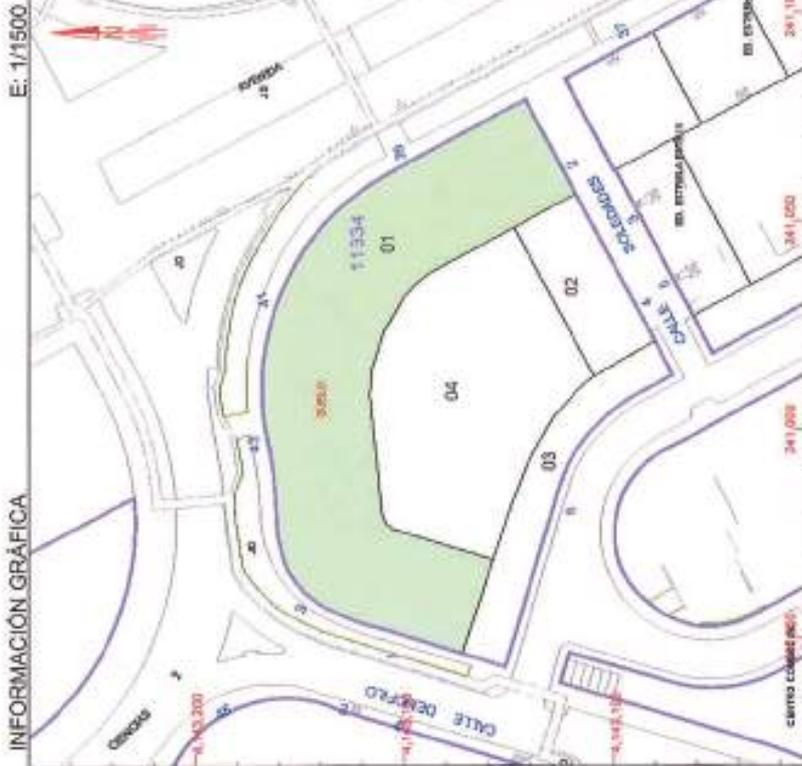
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
1133401TG4413S0001DG

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	AV CIENCIAS LAS 39 N2-39 Suelo MANZANA 3-A PARCELA H		
	41020 SEVILLA [SEVILLA]		
USO PREVISTO	Suelo sin edif.	USO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE IMPERMEABILIDAD	100,000000	SUBDISTRITO DOMESTICADA INT	--

## PARCELA CATASTRAL

DEFINICIÓN	AV CIENCIAS LAS 39 N2-43 MANZANA 3-A PARCELA H		
	SEVILLA [SEVILLA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA INT	--	SUPERFICIE ÚTIL DE LA PARCELA INT	4,157
			Suelo sin edificar



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.

341.100 Coordenadas UTM Nuev 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Sábado, 21 de Abril de 2018

Código Seguro De Verificación:	gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41
Observaciones		Página	22/24
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>		



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
Observaciones		Página	26/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>		



**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
1133402TG4413S0001XG

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN	CL SOLEDADES 4 Suelo MANZANA-3A PARCELA-1		
	41020 SEVILLA [SEVILLA]		
USO DESTINADO	Suelo sin edit.	FIN CONSTRUCCIÓN	--
ÁREA DE SUELO	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )	--

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN	CL SOLEDADES 4 MANZANA-3A PARCELA-1		
	SEVILLA [SEVILLA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )	683	TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

**INFORMACIÓN GRÁFICA**

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.

341,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETN1988  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Sobolano y soanos  
 Límite 2016 viejo  
 Holografía

Sábado, 21 de Abril de 2018

Código Seguro De Verificación:	gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41
Observaciones		Página	23/24
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>		



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
Observaciones		Página	27/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnobjW5WbyfoT6IA==</a>		



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO  
DE ESPAÑA



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**1133404TG4413S0001JG**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN  
**PL AEROPUERTO SECTOR-3 30 Suelo MANZANA 3-A  
41020 SEVILLA [SEVILLA]**

USO DESTINADO: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

POSEEDENTE DE CONSTRUCCIÓN: **100,000000** AGENCIA DE CONSTRUCCIÓN: **--**

## PARCELA CATASTRAL

UBICACIÓN  
**PL AEROPUERTO SECTOR-3 30 MANZANA 3-A  
SEVILLA [SEVILLA]**

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN: **0** SUPERFICIE ÚTIL (SIN OBRAS ALIENAS) TIPO DE USOS: **2.716** Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

Sábado, 21 de Abril de 2018

341,000 Cobertura U.T.M. Huso 30 ETIQUetas  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcción  
 Mobiliario y señal  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Código Seguro De Verificación:	gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	11/05/2018 14:33:41
Observaciones		Página	24/24
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gyrNxBVSIYPANVPBTstdWQ==</a>		



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26/10/2018  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	APPEn6BnbgW5WbyfoT6IA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	30/10/2018 09:31:22
Observaciones		Página	28/28
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnbgW5WbyfoT6IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/APPEn6BnbgW5WbyfoT6IA==</a>		

