

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO  
Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

Expte.: 2/2023 PTO  
LC/PGM

**AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO**

La ejecución de las obras de urbanización del API-DBP-02 Carretera de Cádiz (antes PERI-GU-2) por el el Servicio de Proyectos y Obras requirió una revisión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el PERI-GU-2 al observar una excesiva concentración de servicios urbanos entre las parcelas CJ-8 y A-13, que generan un tramo crítico, sin espacio suficiente para la instalación con garantía de todas las redes dando cumplimiento a las separaciones técnicas exigidas por las normas sectoriales.

Con motivo de ello, la Junta de Gobierno en sesión celebrada el 10 de febrero de 2023, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle en parcela CJ-8 del API-DBP-02 “Carretera de Cádiz”, redactado por la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

El documento no altera los usos del suelo; solo ajusta las alineaciones de la parcela CJ-8, manteniendo uso, edificabilidad y aprovechamiento, sin afectar negativamente a las dotaciones ni alterar las condiciones particulares de la ordenación Ciudad Jardín, manteniéndose las ordenanzas del PERI. La única alteración es la sufrida por la superficie de la parcela, que de 1638 m<sup>2</sup> pasa a 1.242 m<sup>2</sup>.


El documento aprobado inicialmente ha sido sometido a información pública por plazo de 20 días, conforme a lo establecido en el art. 78.1 de la Ley 7/20021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. En cumplimiento de lo establecido en el art. 104 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre. El anuncio de información pública ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 41 de fecha 20 de febrero de 2023 y en el portal de la Administración Urbanística con el contenido establecido en el art. 8 de dicha norma.

Durante dicho trámite no se ha presentado ninguna alegación al documento, y así se acredita en diligencia expedida al efecto, obrante en el expediente.


Por lo tanto, el documento que se someterá a aprobación definitiva coincide en su contenido con el que obtuvo aprobación inicial.

La aprobación definitiva es competencia municipal según la distribución de competencias efectuadas por el art. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, correspondiendo al Pleno de conformidad con lo

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	ikbfb3Wr+E1/ENOVld44IA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	13/04/2023 12:32:25	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/2	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ikbfb3Wr+E1/ENOVld44IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ikbfb3Wr+E1/ENOVld44IA==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NFJBCpi5YxRTvZsWg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/04/2023 11:16:55	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCpi5YxRTvZsWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCpi5YxRTvZsWg==</a>			

previsto en el art. 123 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El documento aprobado definitivamente será depositado en los registros administrativos correspondientes con carácter previo a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva, conforme a lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 3.4 del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, consta en el expediente informe jurídico con la conformidad del Sr. Secretario.

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 12 de abril de 2023, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva de Estudio de Detalle de la parcela CJ8 del API-DBP-02 Carretera de Cádiz, en virtud de lo cual el Delegado de Hábitat Urbano y Cohesión Social que suscribe, tiene a bien proponer a V.E. la adopción de los siguientes:

### ACUERDOS

**PRIMERO:** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela CJ8 del API-DBP-02 Carretera de Cádiz, redactado por la Gerencia de Urbanismo y Medio ambiente.


**SEGUNDO:** En cumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 110 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, depositar e inscribir el Estudio de Detalle en los registros autonómico y municipal establecidos en el art. 82 de la Ley, con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

**TERCERO:** Conforme a lo previsto en el art. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, art. 110.2 de su Reglamento General y art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, publicar los presentes acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.


No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado.

Sevilla, en la fecha abajo indicada  
EL TENIENTE DE ALCALDE  
DELEGADO DE HÁBITAT URBANO  
Y COHESIÓN SOCIAL

Fdo.: Juan Manuel Flores Cordero

Código Seguro De Verificación	ikbfb3Wr+E1/ENOVld44IA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Manuel Flores Cordero	Firmado	13/04/2023 12:32:25	
Observaciones		Página	2/2	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ikbfb3Wr+E1/ENOVld44IA==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ikbfb3Wr+E1/ENOVld44IA==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	dm2L2NFJBCpi5YxRTvZsWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/04/2023 11:16:55	
Observaciones		Página	2/28	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCpi5YxRTvZsWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCpi5YxRTvZsWg==</a>			



## ESTUDIO DE DETALLE en PARCELA CJ-8. API-DBP-02 CARRETERA de CÁDIZ.

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO  
GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGC21uZABCuYXw==		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	02/02/2023 11:11:22	
Observaciones		Página	1/28	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC21uZABCuYXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC21uZABCuYXw==</a>			



**El** **Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NfJBCpI5YxRTVzSNg==		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	25/04/2023 11:16:55	
Observaciones		Página	3/28	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBCpI5YxRTVzSNg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBCpI5YxRTVzSNg==</a>			



**ÍNDICE:****MEMORIA DE INFORMACIÓN.**

1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN.
2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y URBANÍSTICOS.
3. PROPIEDAD DEL SUELO.
4. AFECCIONES.

**MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.
2. OBJETO.
3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
5. MEMORIA ECONÓMICA

FICHA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

**RESUMEN EJECUTIVO.****PLANOS DE INFORMACIÓN.****PLANOS DE ORDENACIÓN.****ANEXO: INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==		
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b>	Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	02/02/2023 11:11:22 2/26
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verificarv2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==">https://www.sevilla.org/verificarv2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NfJBCp15YxRTVzSNg==		
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Estado</b>	Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	25/04/2023 11:16:55 4/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verificarv2/code/dm2L2NfJBCp15YxRTVzSNg==">https://www.sevilla.org/verificarv2/code/dm2L2NfJBCp15YxRTVzSNg==</a>		



**MEMORIA DE INFORMACIÓN.**

1. **DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**
2. **ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y URBANÍSTICOS.**
3. **PROPIEDAD DEL SUELO.**
4. **AFECCIONES.**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==		
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b>	Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	02/02/2023 11:11:22 3/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023  
EL SECRETARIO GENERAL**

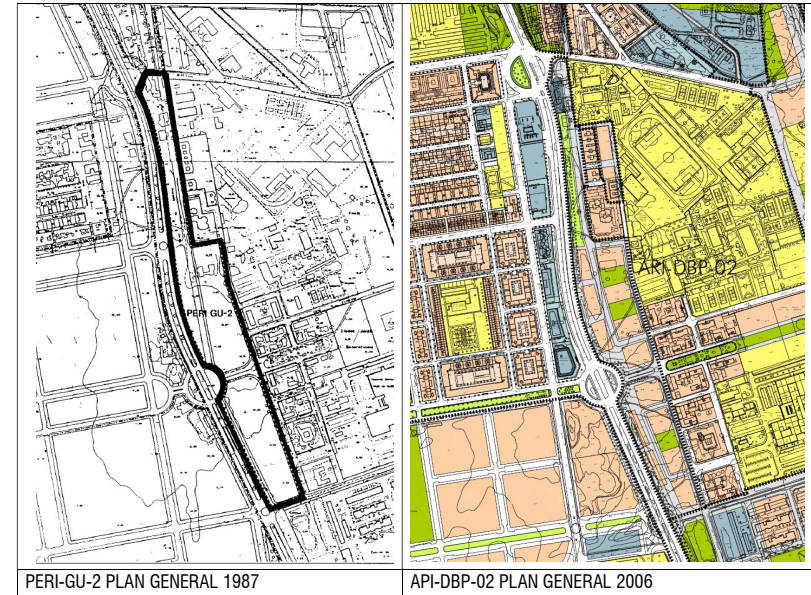
<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NfJBCp15YxRTVzSfWg==		
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	<b>Estado</b>	Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	25/04/2023 11:16:55 5/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBCp15YxRTVzSfWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBCp15YxRTVzSfWg==</a>		



**2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y URBANÍSTICOS.**

El Plan General de Ordenación 2006, asume el planeamiento aprobado a la luz del Planeamiento General anterior, en febrero de 2002, incorporando una serie de determinaciones.

El plan delimita un sector de 54. 093 m2 de superficie y uso global residencial con capacidad para albergar 300 viviendas (35.700 m2t).

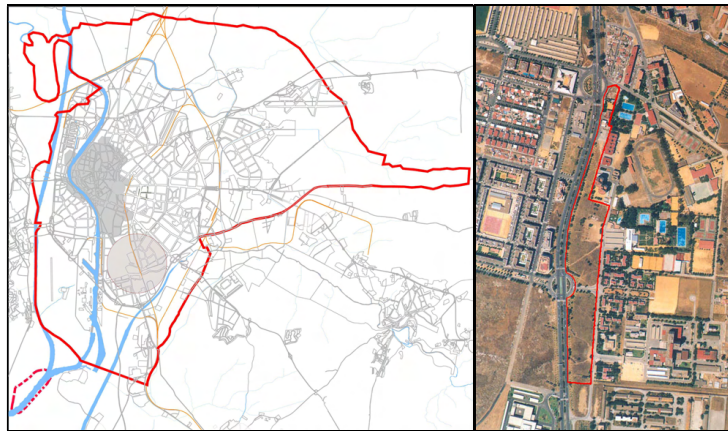


**1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN.**

El ámbito de este Estudio de Detalle es la parcela residencial denominada CJ-8 en el Plan Parcial del API-DBP-02 CARRETERA DE CÁDIZ.

Se trata de un ámbito de planeamiento incorporado por el Plan General de Ordenación Urbanística de 2006, que asume el planeamiento aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2002, Plan Especial de Reforma Interior del SUP-GU-2 GUADAIRA SUR.

Es un sector de traza longitudinal ubicado al sur del núcleo urbano con fachada a Avenida de Jerez, cuya ordenación persigue proporcionar una fachada urbana de calidad, con alturas, tipologías y permeabilidad acordes con la fachada oeste ya consolidada por el barrio de Bermejales.



El Plan Especial queda delimitado por la calle María Galiana por el este; con la Avenida de Jerez al oeste; el ARI-DBP-06 y el ARI-DBP-03 AVDA LA PALMERA, ambos sin desarrollar, aunque con distinto grado de tramitación; y al sur, el ARI-DBP-07, REGIMIENTO DE ARTILLERIA. La parcela CJ se ubica en el extremo sur del ámbito, limítrofe con este último sector.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGc2TuzABcUyXw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	
<b>Observaciones</b>	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Uti De Verificación</b>	Firmado	02/02/2023 11:11:22
	<b>Página</b>	4/26
	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc2TuzABcUyXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc2TuzABcUyXw==</a>	



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NFJBCp15YXRtVzswg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	
<b>Observaciones</b>	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Uti De Verificación</b>	Firmado	25/04/2023 11:16:55
	<b>Página</b>	6/28
	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YXRtVzswg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YXRtVzswg==</a>	



### 3. PROPIEDAD DEL SUELO

La parcela CJ-8, con referencia catastral 6572901TG3367S0001JJ, es propiedad del Ayuntamiento de Sevilla.

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
Referencia catastral: 6572901TG3367S0001JJ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización: DC API-DBP-2 CARRETERA CADIZ Suelo CJ-8 41014 SEVILLA [SEVILLA]  
Clase: Urbano  
Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [ 2022 ]: 240.842,29 €  
Valor catastral suelo: 240.342,28 €  
Valor catastral construcción: 0,00 €

**Titularidad**

Apellido Nombre / Razón social	MF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	P41021001	100,00% de propiedad	PZ NUEVA 1 41001 SEVILLA [SEVILLA]

**PARCELA CATASTRAL**

Superficie gráfica: 1.612 m<sup>2</sup>

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del catastro.  
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE SEVILLA GERENCIA DE URBANISMO  
Finalidad: plan  
Fecha de emisión: 06/12/2022

La parcela CJ-8 cuenta con una superficie de parcela de 1.638 m<sup>2</sup> y tiene cabida para un máximo de 24 viviendas con 2.784 m<sup>2</sup>, tal y como se comprueba en el cuadro de superficies del planeamiento aprobado.

Unidad Edificatoria	Superficie de suelo M <sup>2</sup>	Edificabilidad En uso determinado		Total Edificabilidad m <sup>2</sup> techo	Nº máximo de viviendas	Nº de plantas	Alturas máximas metros
		Comercial (Planta baja)	Residencial				
CJ-1	1600	-	2720	2720	24	4	15
CJ-2	1300	-	2210	2210	20	4	15
CJ-3	1488	-	2530	2530	22	4	15
CJ-4	1672	-	2842	2842	25	4	15
CJ-5	1672	-	2842	2842	25	4	15
CJ-6	1496	-	2543	2543	22	4	15
CJ-7	1320	-	2244	2244	20	4	15
CJ-8	1638	-	2785	2785	24	4	15
A-9	1245	366	2388	2754	22	5	18
A-10	1268	366	2388	2754	22	5	18
A-11	976	366	2388	2754	22	5	18
A-12	792	448	2913	3361	26	5	18
A-13	792	448	2913	3361	26	5	18
<b>TOTAL</b>		<b>1.994</b>	<b>33.706</b>	<b>35.700</b>	<b>300</b>		

El 3 de noviembre de 2017 se aprobó el modificado del Proyecto de Urbanización.

Por otro lado, la urbanización del PERI-DBP-07 incluye el soterramiento de la línea de alta tensión, 66kV BERMEJALES-PINEDA. Se trata del sector colindante hacia el sur, limitrofe con la parcela CJ-8. Dada la proximidad de este tendido con la parcela objeto de este Estudio de Detalle, esta no podrá edificarse hasta la urbanización del PERI citado.



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por Carlos Flores de Santis	Firmado	02/02/2023 11:11:22
Observaciones	Página	5/26
Uti De Verificación		

URL: <https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGGC21vZABCuYXw==>



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023 EL SECRETARIO GENERAL**

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	25/04/2023 11:16:55
Observaciones	Página	7/28
Uti De Verificación		

URL: <https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBCp15YxRTvZsWg==>



El Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, que modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales, introduce el Artículo, relativo a limitaciones de usos del suelo en la zona inundable, que será de aplicación en este caso.



Zona inundable con probabilidad baja o excepcional (T= 500 años)

#### 4.3.- Vías pecuarias.

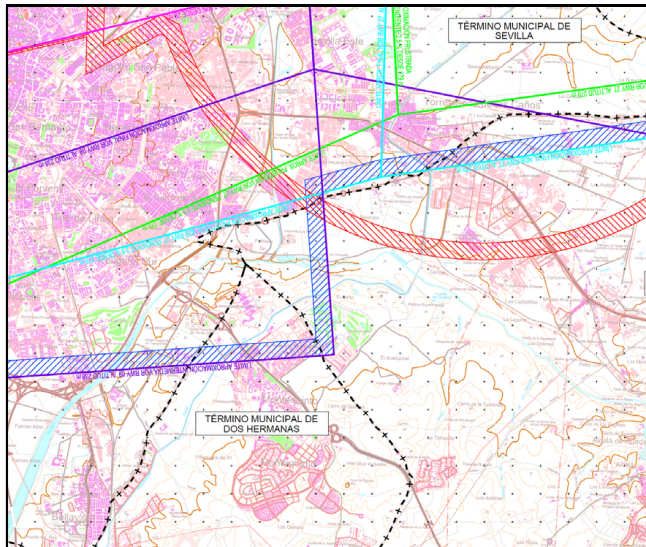
El plano de ordenación general o.e.13 El sistema viapecuario, recoge el estado de las vías pecuarias en el término municipal de Sevilla. Por la Avenida de Jerez circula la Cañada Real de la Armada, vía desafectada según se indica en el Plan General vigente.

#### 4. AFECCIONES.

##### 4.1.- Servidumbres aeronáuticas.

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra afectado por las servidumbres establecidas mediante el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre), concretamente por las servidumbres de operación de aeronaves.

El ámbito no se encuentra afectado por la servidumbre acústica.



##### 4.2.- Servidumbres hidrológicas.

Con respecto al dominio público hidráulico, este Plan Especial no afecta al dominio público ni a sus zonas de servidumbre o de policía.

Con respecto a la prevención por riesgos de avenidas e inundaciones, si bien no hay inventariado ningún punto de riesgo dentro del sector, se comprueba que en la cartografía del Sistema Nacional de Zonas Inundables, la parcela objeto de este Estudio de Detalle queda parcialmente afectada por la delimitación de zona inundable con probabilidad baja o excepcional para el periodo de retorno de 500 años.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGc21vzABCuYXw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	
<b>Observaciones</b>		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc21vzABCuYXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc21vzABCuYXw==</a>	
<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>
	Página	02/02/2023 11:11:22
		6/26



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023 EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NfJBCp15YxRTvZsWg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	
<b>Observaciones</b>		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBCp15YxRTvZsWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBCp15YxRTvZsWg==</a>	
<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>
	Página	25/04/2023 11:16:55
		8/28






**MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

- 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2.- OBJETO.
- 3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.
- 4.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.
- 5.- MEMORIA ECONÓMICA

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b> Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha y hora</b> 02/02/2023 11:11:22
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==</a>	<b>Página</b> 7/28



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023  
EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NfJBQp15YxRTVzSfWg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Estado</b> Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha y hora</b> 25/04/2023 11:16:55
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBQp15YxRTVzSfWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBQp15YxRTVzSfWg==</a>	<b>Página</b> 9/28



Se estima que la herramienta adecuada para concretar y ajustar estas incidencias es el Estudio de Detalle.

El artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), define así las competencias y limitaciones de este instrumento de planeamiento:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

El Estudio de Detalle es, por tanto, el instrumento adecuado para ajustar las alineaciones de las parcelas dotacionales y delimitar el suelo destinado a viario local.

Así, el presente documento se ajusta a lo previsto por la Ley por cuanto:

- No modifica el uso urbanístico del suelo.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- No suprime ni reduce el suelo dotacional público, en todo caso lo incrementa, así como no afecta negativamente a su funcionalidad, por cuanto mantiene las posiciones establecidas por el Plan General.
- No afecta a la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Con respecto a la aplicación del Plan General de Ordenación Urbanística, el artículo 2.2.9 regula las condiciones a que deben someterse los Estudios de Detalle, siendo las siguientes:

Artículo 2.2.9. El Estudio de Detalle.

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquéllos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

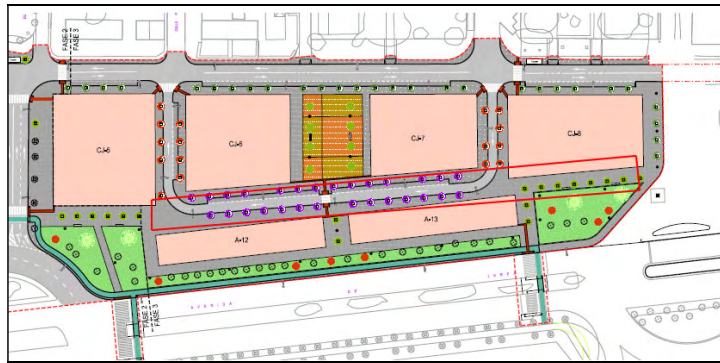
3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

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.

## 1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Durante la ejecución de las obras del proyecto de urbanización del sector, el Servicio de Proyectos y Obras solicita una revisión de las determinaciones urbanísticas del planeamiento aprobado.

El motivo es que, durante la ejecución de las obras se observa una excesiva concentración de servicios urbanos entre las parcelas CJ-8 y A-13, que generan un tramo crítico sin espacio suficiente para instalar con garantía todas las redes con cumplimiento de las separaciones técnicas exigidas por las normativas sectoriales.



Zona de concentración de instalaciones y elementos urbanizadores.

Las instalaciones previstas son:

- Saneamiento: tubería de 1,5 m.
- Telecomunicaciones: 12 tubos en base 4 y cámaras de registro 2,6x5 m.
- Electricidad: 6 tubos en base 3 y arquetas A1 (1x1 m)
- Gas Natural: tubería 160 mm.
- Alumbrado público en ambas aceras.
- Arbolado en ambas aceras.

Por otro lado, se suma el inconveniente del trazado irregular del extremo sur del viario identificado en el proyecto de urbanización como vial A-7 (entre las parcelas CJ-6, CJ-7, A-12 y A-13) y del itinerario peatonal frente a la parcela CJ-8.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGc2TuzABcUyxw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	
<b>Observaciones</b>		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc2TuzABcUyxw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc2TuzABcUyxw==</a>	
<b>Estado</b>	<b>Firmado</b>	<b>Fecha y hora</b>
		02/02/2023 11:11:22
<b>Página</b>	8/26	



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm212NFJBCp15YxRTVzSNg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	
<b>Observaciones</b>		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm212NFJBCp15YxRTVzSNg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm212NFJBCp15YxRTVzSNg==</a>	
<b>Estado</b>	<b>Firmado</b>	<b>Fecha y hora</b>
		25/04/2023 11:16:55
<b>Página</b>	10/28	



**Aprubado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

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.

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.

10. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

11. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

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.

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 todos 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.

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.

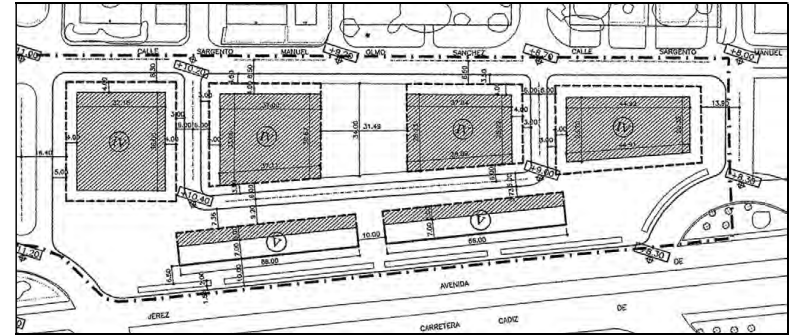
<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGc2TuzABcUYXw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	
<b>Observaciones</b>	https://www.sev11la.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc2TuzABcUYXw==	
<b>Url De Verificación</b>	https://www.sev11la.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc2TuzABcUYXw==	



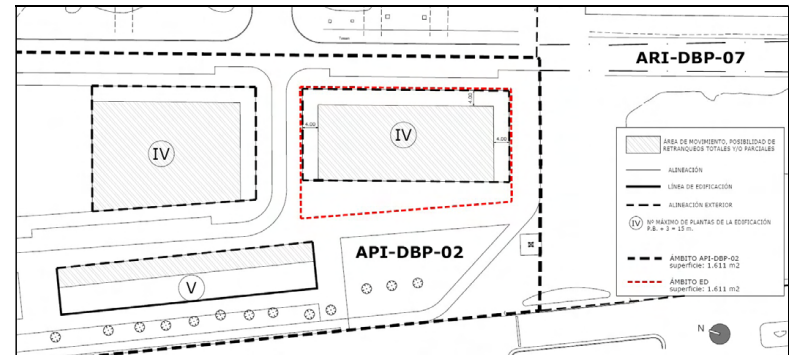
<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NPFJBCp15YxRTVzSNg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	
<b>Observaciones</b>	https://www.sev11la.org/verifirmav2/code/dm2L2NPFJBCp15YxRTVzSNg==	
<b>Url De Verificación</b>	https://www.sev11la.org/verifirmav2/code/dm2L2NPFJBCp15YxRTVzSNg==	



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**



ALINEACIÓN PLAN ESPECIAL PERI-GU-2 aprobación definitiva 27/feb/2002.



ALINEACIÓN PROPUESTA POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

## 2.- OBJETO.

El presente Estudio de Detalle de la Parcela CJ-8, del API-DBP-02 CARRETERA DE CÁDIZ, tiene por objeto establecer las alineaciones de dicha parcela para posibilitar las instalaciones y servicios urbanos necesarias en la urbanización del sector.

## 3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La parcela CJ-8 altera sus determinaciones geométricas al objeto de facilitar el encaje de las instalaciones de la urbanización, se amplía el espacio libre urbanizado y no se afectan las condiciones urbanísticas que el PERI otorgaba a la parcela.

Con el ajuste de la alineación de la parcela, retranqueándola de su borde occidental, se dispone de un paso de 16 metros de anchura suficiente para la ejecución e instalación con todas las redes cumpliendo las distancias exigibles de los servicios urbanos.

La parcela CJ-8 tenía originalmente una silueta trapezoidal, la modificación de su alineación rectifica uno de los laterales, resultando una figura rectangular de 53x23,45 m.

El Estudio de Detalle no puede alterar los usos del suelo y el objetivo de este en concreto es reajustar las alineaciones de la parcela CJ-8 manteniendo el uso, la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico, tampoco afecta negativamente a las dotaciones.

No se alteran las condiciones particulares de la ordenación Ciudad Jardín, y se mantienen las del Capítulo IV, de las Ordenanzas del PERI aprobado.

Además, se amplía el espacio ubicado frente a la parcela hacia la avenida de Jerez, facilitando la movilidad peatonal y la zona de estancia diseñada en el proyecto de urbanización.

Código Seguro De Verificación	S9H911N4GGC2TuzABCuYXw==	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Estado
Observaciones		Firmado
Uti De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4GGC2TuzABCuYXw==	Página
		Fecha y hora
		02/02/2023 11:11:22
		10/26



El Secretario General, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023

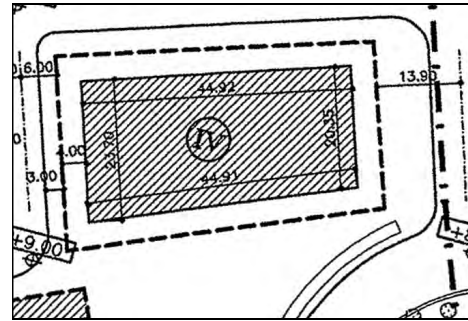
Código Seguro De Verificación	dm2L2NPFJBCpI5YxRTVzSNg==	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Estado
Observaciones		Firmado
Uti De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NPFJBCpI5YxRTVzSNg==	Página
		Fecha y hora
		25/04/2023 11:16:55
		12/28



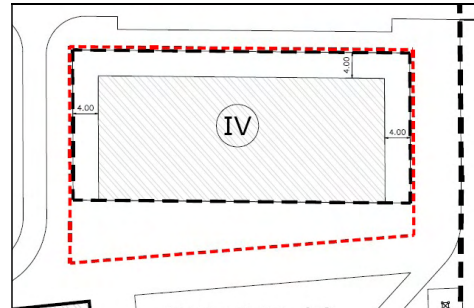
#### 4.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

La parcela resultante de la nueva alineación ordenación, se resumen en la siguiente tabla:

	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD	CALIFICACIÓN	Nº PLANTAS	ALTURA MÁX	Nº MÁX VIVIENDAS.
PERI	1.638 m <sup>2</sup>	2.785 m2/t	CJ	4	15 m	24
ED	1.242 m <sup>2</sup>	2.785 m2/t	CJ	4	15 m	24



Alineaciones PERI-GU-2 parcela CJ-8.



Alineaciones Estudio de Detalle parcela CJ-8.

#### 5.- MEMORIA ECONÓMICA.

##### 5.1 Estudio económico y viabilidad.

La implantación de las nuevas alineaciones no implica demolición de edificación alguna, tan solo la modificación del acerado puesto que el objeto de este estudio de detalle es el ajuste de alineaciones.

El coste repercutido en las obras de urbanización de esta superficie de 396 m2 de pavimento (puesto que las instalaciones no se modifican) es despreciable con respecto al total de la urbanización.

##### 5.2 Informe de sostenibilidad económica

Dada su escasa entidad, se estima que la implantación del presente estudio de detalle no supondrá ningún tipo de impacto económico en la Hacienda Pública Local al tratarse de un simple ajuste de alineaciones.

Código Seguro De Verificación	S9H911N4dGc21vzABcuYXw==	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Estado
Observaciones		Firmado
Uti De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc21vzABcuYXw==	Página
		Fecha y hora
		02/02/2023 11:11:22
		11/26

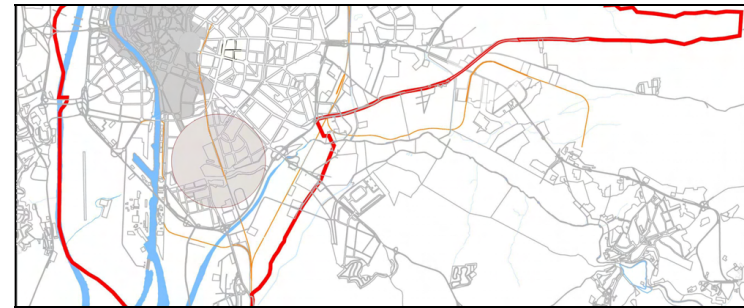


**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

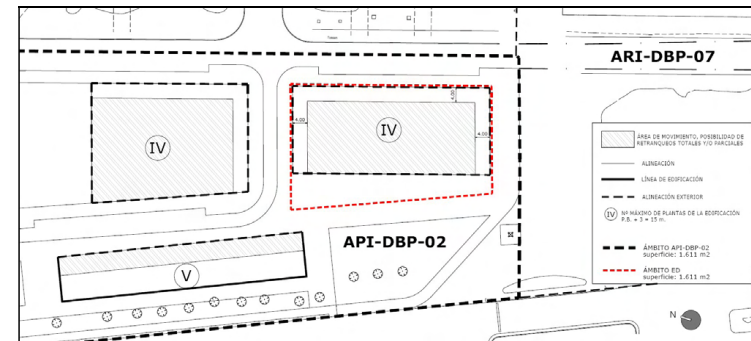
Código Seguro De Verificación	dm2L2NFJBCp15YxRTVzSfWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Domínguez	Firmado	25/04/2023 11:16:55
Observaciones		Página	13/28
Uti De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YxRTVzSfWg==		



SITUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE



ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL ESTUDIO DE DETALLE.



RESUMEN EJECUTIVO.

LOCALIZACIÓN Y ANTECEDENTES

Parcela localizada en el extremo sur del API-DBP-02 CARRETERA DE CÁDIZ (planeamiento aprobado PERI-GU-2) denominada CJ-8.  
 Durante la ejecución de las obras del proyecto de urbanización del sector, el Servicio de Proyectos y Obras detecta excesiva concentración de servicios urbanos entre las parcelas CJ-8 y A-13, que generan un tramo crítico sin espacio suficiente para instalar con garantía todas las redes con cumplimiento de las separaciones técnicas exigidas por las normativas sectoriales.

PROMOTOR

Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.  
 Ayuntamiento de Sevilla.

OBJETO

Reajustar las alineaciones de la parcela para posibilitar las instalaciones y servicios urbanos necesarios en la urbanización del sector.

DATOS GENERALES

El Estudio de Detalle no altera los usos del suelo y solo reajusta las alineaciones de la parcela CJ-8, manteniendo el uso, la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico, tampoco afecta negativamente a las dotaciones ni se alteran las condiciones particulares de la ordenación Ciudad Jardín, y se mantienen las del Capítulo IV, de las Ordenanzas del PERI aprobado.

Una vez reajustadas las alineaciones, los datos urbanísticos resultantes son los siguientes.

	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD	CALIFICACIÓN	Nº PLANTAS	ALTURA MÁX	Nº MÁX VIVIENDAS.
ED	1.242 m <sup>2</sup>	2.785 m <sup>2</sup> /t	CJ	4	15 m	24

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGC2TuzABcUyXw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	
<b>Observaciones</b>		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABcUyXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABcUyXw==</a>	



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm212NPFJBCp15YxRTVzSfWg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	
<b>Observaciones</b>		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm212NPFJBCp15YxRTVzSfWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm212NPFJBCp15YxRTVzSfWg==</a>	



El **SECRETARIO GENERAL**, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023

**PLANOS DE INFORMACIÓN.**

- I.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.02 ORDENACIÓN PGOU
- I.03 ALINEACIONES Y RASANTES ACTUALES (PERI-GU-2/API-DBP-02)
- I.04 PARCELARIO CATASTRAL

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b> Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha y hora</b> 02/02/2023 11:11:22
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==</a>	<b>Página</b> 13/26



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023  
EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NfJBcp15YxRTVzSfWg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Estado</b> Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha y hora</b> 25/04/2023 11:16:55
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBcp15YxRTVzSfWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBcp15YxRTVzSfWg==</a>	<b>Página</b> 15/28



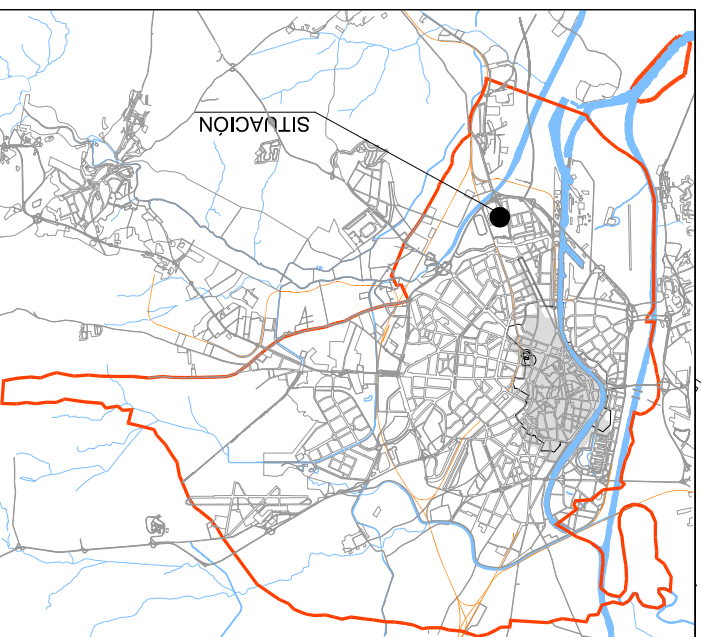


8  
 Gerencia de Urbanismo  
 y Medio Ambiente  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA C/8  
 DEL API-DBP-02 CARRETERA DE CÁDIZ

PLANO  
 FECHA  
 ESCALA

L01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. ENERO 2023  
 S/P  
 AMBIENTE DEL ESTUDIO DE DETALLE.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4GGC2TuzABCuYXw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Firmado</b>	02/02/2023 11:11:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/26
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4GGC2TuzABCuYXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4GGC2TuzABCuYXw==</a>		

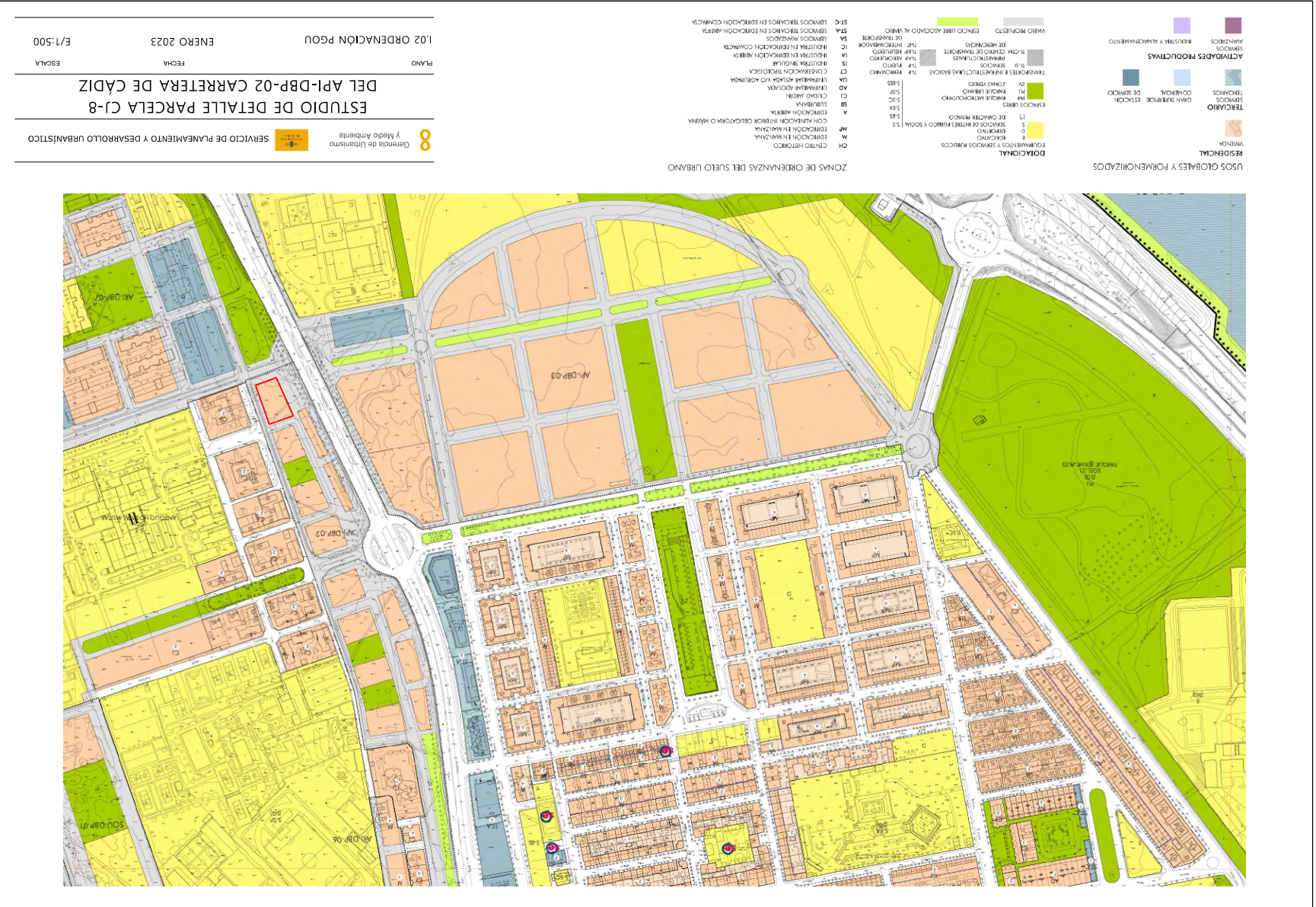


**El SECRETARIO GENERAL**, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NPFJBCpI5YxRTVzSNg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Firmado</b>	25/04/2023 11:16:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NPFJBCpI5YxRTVzSNg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NPFJBCpI5YxRTVzSNg==</a>		







1:02 ORDENACIÓN PGOU  
 ENERO 2023  
 E/1:500  
 PLANO  
 FECHA  
 ESCALA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA C1-8  
 DEL API-DBP-02 CARRETERA DE CÁDIZ

8  
 Gerencia de Urbanismo  
 y Medio Ambiente

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

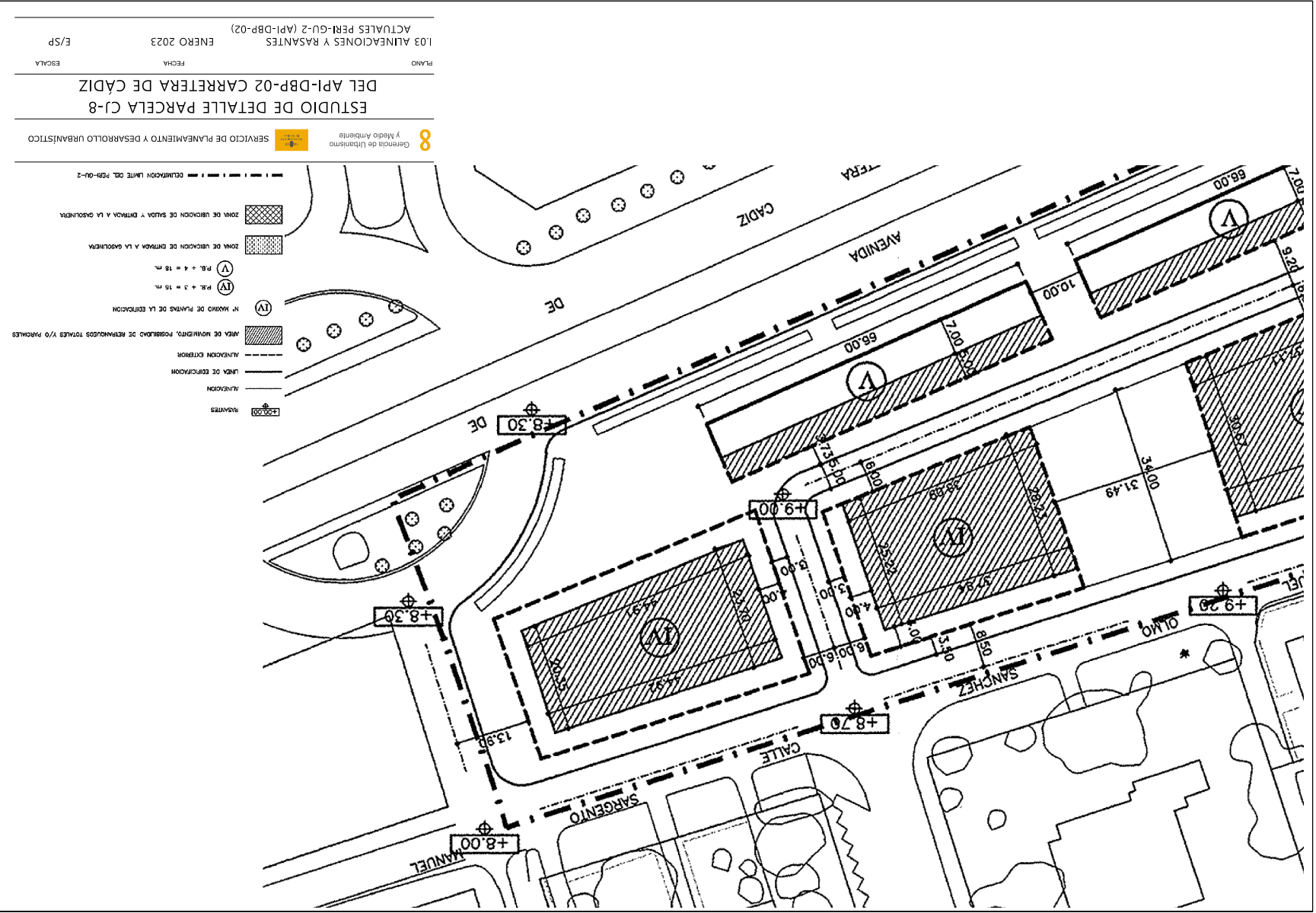
<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGGC2TuzABCuYxw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Firmado</b>	02/02/2023 11:11:22
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/26
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGGC2TuzABCuYxw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGGC2TuzABCuYxw==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NFUBCp15YxRTVzSWg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Firmado</b>	25/04/2023 11:16:55
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/28
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFUBCp15YxRTVzSWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFUBCp15YxRTVzSWg==</a>		





<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGc2TuzABcuYXw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		Firmado
<b>UI De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc2TuzABcuYXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc2TuzABcuYXw==</a>	<b>Fecha y hora</b>
		02/02/2023 11:11:22
		<b>Página</b>
		16/26



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NFJBCp15YxRTVzSfWg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		Firmado
<b>UI De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YxRTVzSfWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YxRTVzSfWg==</a>	<b>Fecha y hora</b>
		25/04/2023 11:16:55
		<b>Página</b>
		18/28





**PLANOS DE ORDENACIÓN.**

- 0.01 ORDENACIÓN PROPUESTA
- 0.02 ALINEACIONES Y RASANTES
- 0.03 COORDENADAS UTM
- 0.04 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

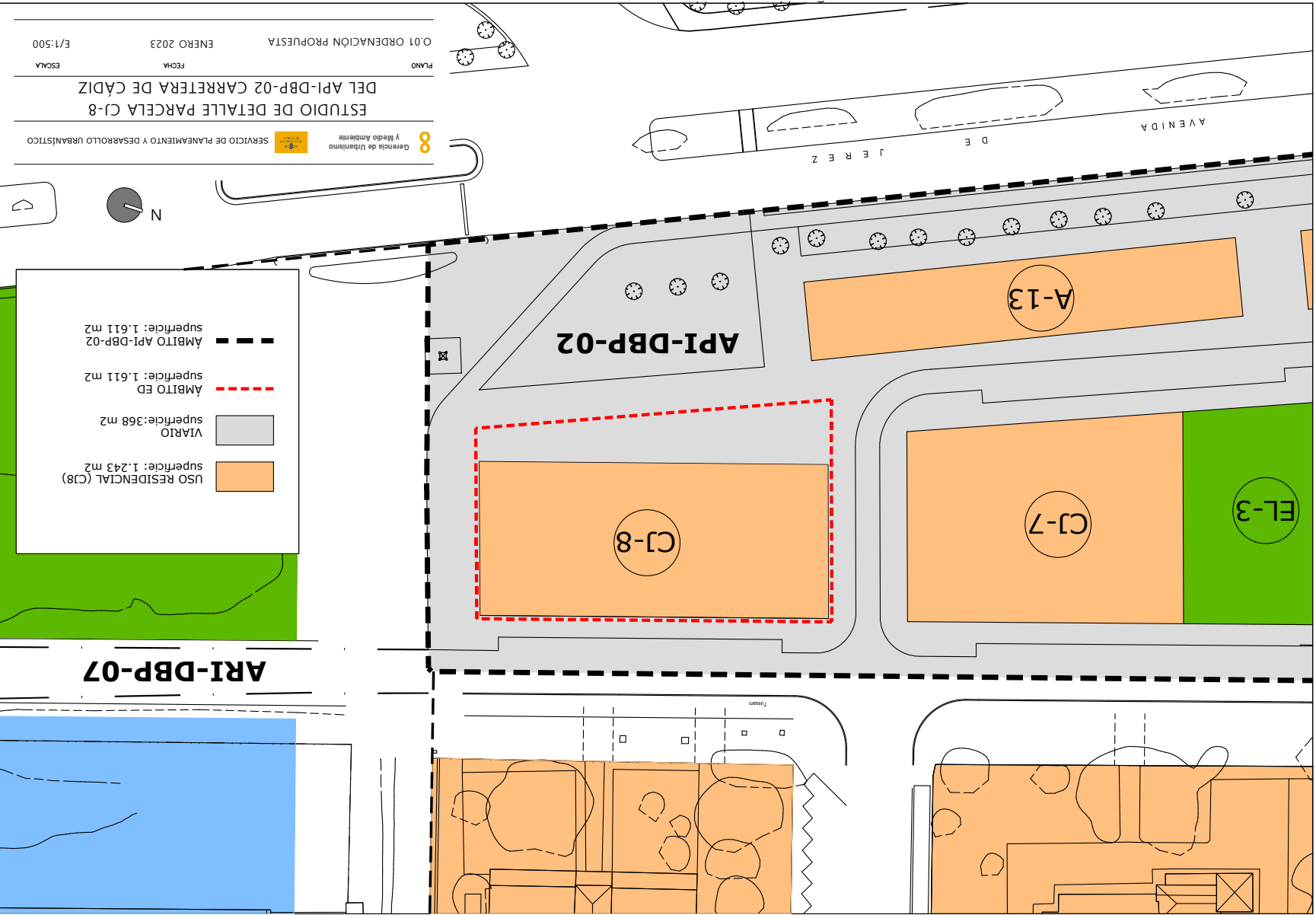
<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b> Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha y hora</b> 02/02/2023 11:11:22
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==</a>	



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023  
EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NfJBcp15YxRTVzSfWg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Estado</b> Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha y hora</b> 25/04/2023 11:16:55
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBcp15YxRTVzSfWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBcp15YxRTVzSfWg==</a>	





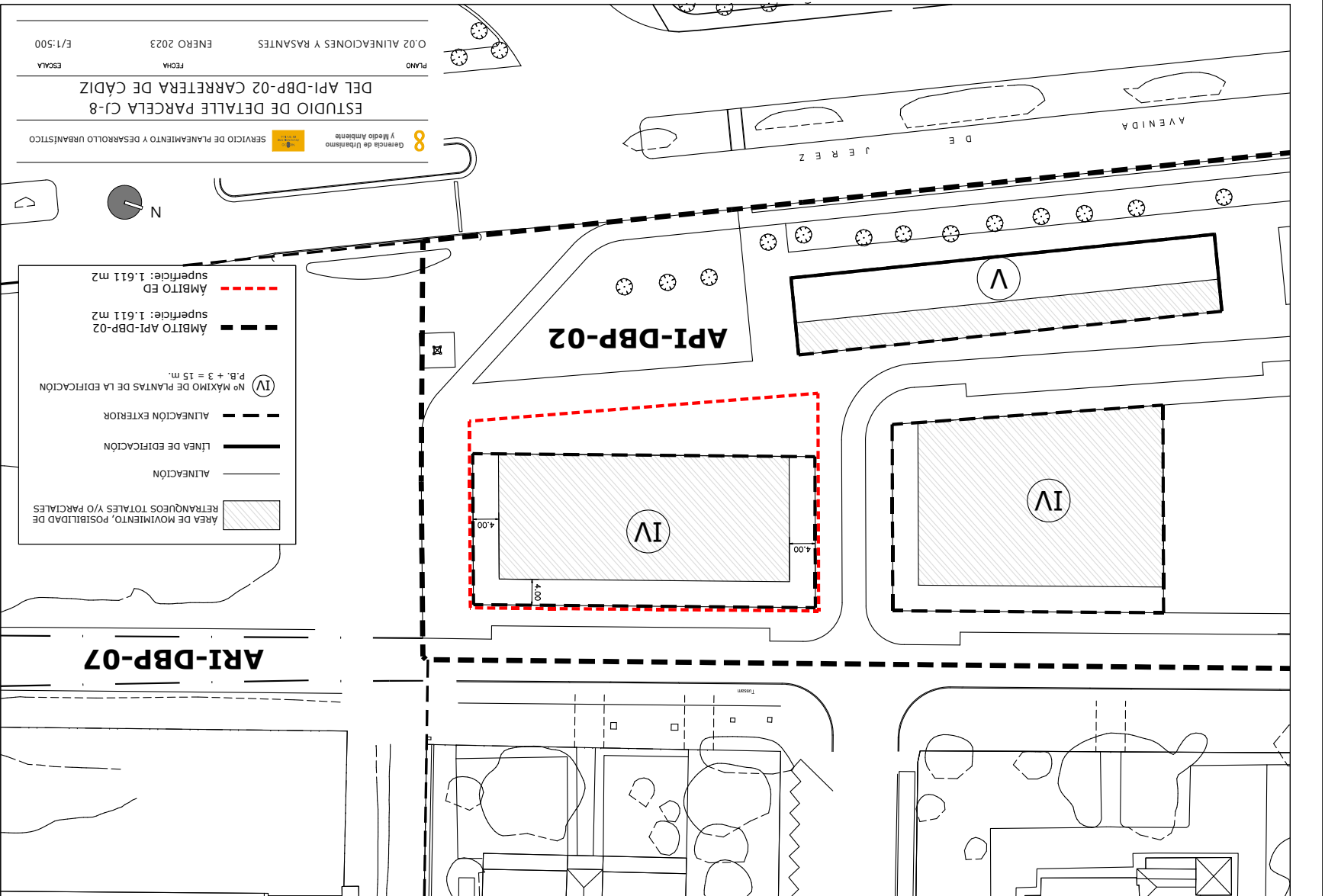
<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGc21uZABcUyXw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		Firmado
<b>Uti De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc21uZABcUyXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc21uZABcUyXw==</a>	<b>Fecha y hora</b>
		02/02/2023 11:11:22
		<b>Página</b>
		19/26



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NFJBCp15YxRTVzSfWg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		Firmado
<b>Uti De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YxRTVzSfWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YxRTVzSfWg==</a>	<b>Fecha y hora</b>
		25/04/2023 11:16:55
		<b>Página</b>
		21/28





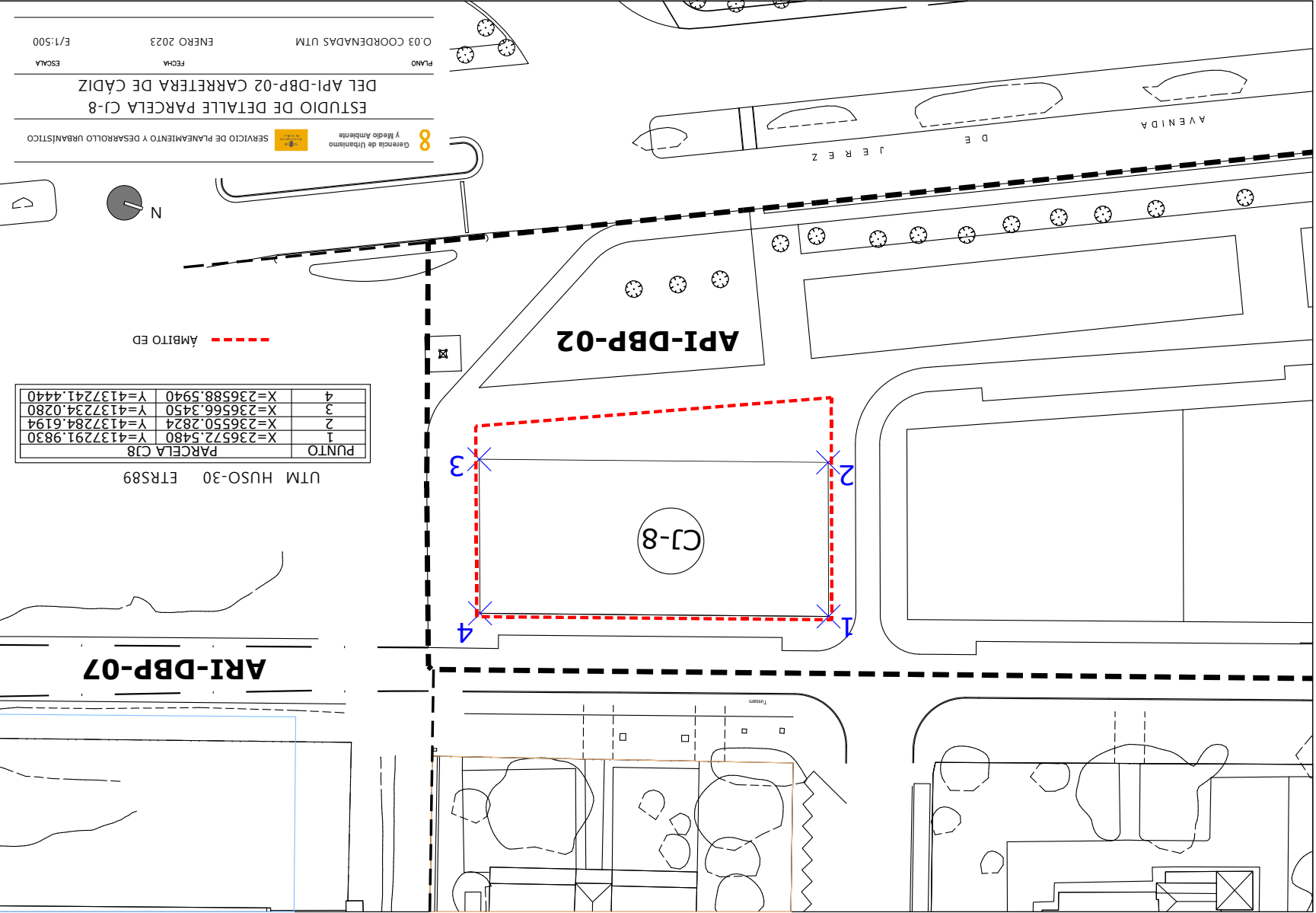
<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGc21vZABcU1XW==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		Firmado
<b>Uti De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc21vZABcU1XW==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc21vZABcU1XW==</a>	<b>Página</b>
		20/26
		<b>Fecha y hora</b>
		02/02/2023 11:11:22



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NFJBCp15YXRtVzSWg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		Firmado
<b>Uti De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YXRtVzSWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YXRtVzSWg==</a>	<b>Página</b>
		22/28
		<b>Fecha y hora</b>
		25/04/2023 11:16:55





8  
 Gerencia de Urbanismo  
 y Medio Ambiente  
 SERVICIO DE PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA C1-8  
 DEL API-DBP-02 CARRETERA DE CÁDIZ

PLANO  
 FECHA  
 ESCALA  
 E/1:500

0.03 COORDENADAS UTM  
 ENERO 2023

PUNTO	X	Y
1	236572.5480	4137291.9830
2	236550.2824	4137284.6194
3	236566.3450	4137234.0280
4	236588.5940	4137241.4440

PARCELA C18

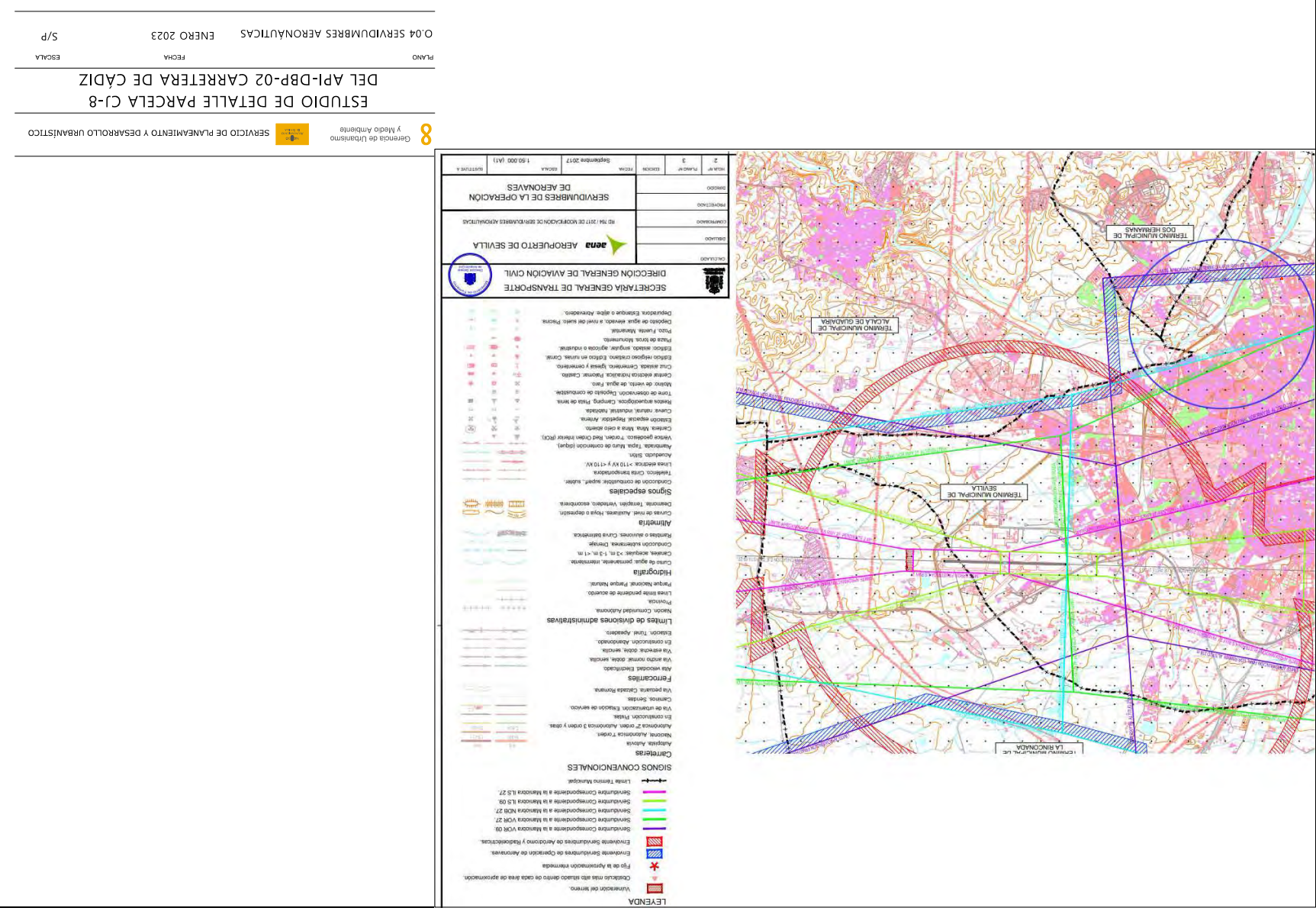
<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGc21uZABcU1XW==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		Firmado
<b>Uti De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc21uZABcU1XW==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc21uZABcU1XW==</a>	<b>Fecha y hora</b>
		02/02/2023 11:11:22
		<b>Página</b>
		21/26



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NFJBCp15YXRtVzSWg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		Firmado
<b>Uti De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YXRtVzSWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YXRtVzSWg==</a>	<b>Fecha y hora</b>
		25/04/2023 11:16:55
		<b>Página</b>
		23/28





<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGc21uZABcUyXw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		<b>Firmado</b>
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc21uZABcUyXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc21uZABcUyXw==</a>	<b>Página</b>
		<b>Fecha y hora</b>
		02/02/2023 11:11:22
		22/26



8 Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente  
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO  
 PLANO  
 FECHA  
 ESCALA  
 O.04 SERVIDORES AERONÁUTICAS ENERO 2023  
 S/P  
 ESTUDIO DE DETALLE PARCELA CJ-8 DEL API-DBP-02 CARRETERA DE CÁDIZ

**El SECRETARIO GENERAL, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NfJBCp15YxRTVzSfWg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		<b>Firmado</b>
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBCp15YxRTVzSfWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBCp15YxRTVzSfWg==</a>	<b>Página</b>
		<b>Fecha y hora</b>
		25/04/2023 11:16:55
		24/28





ANEXO: INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA CATASTRAL

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b> Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha y hora</b> 02/02/2023 11:11:22
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==</a>	<b>Página</b> 23/26



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023  
EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NFJBCp15YxRTVzSfWg==		<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Firmado</b>	25/04/2023 11:16:55	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	25/28	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YxRTVzSfWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YxRTVzSfWg==</a>			

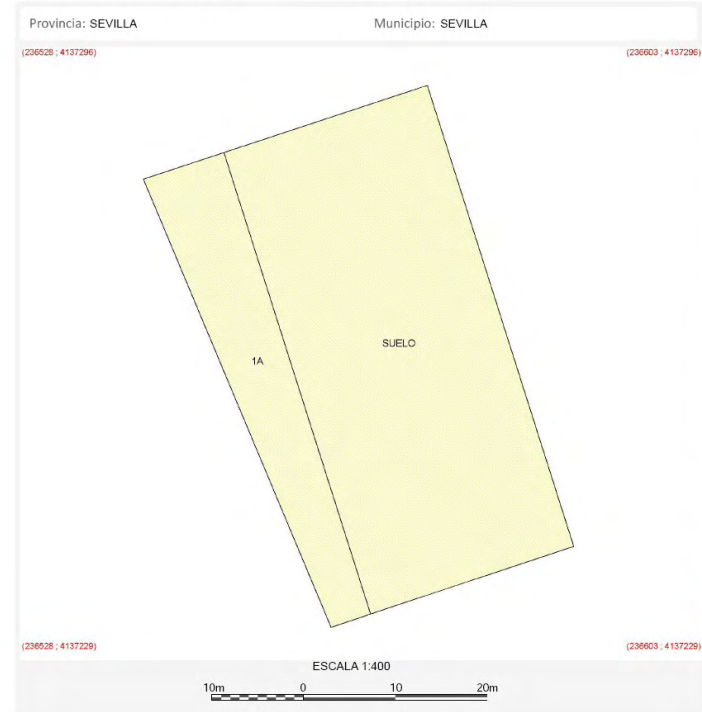


GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA EMPRENDEDORA DIRECCIÓN GENERAL DE SISTEMAS Sede Electrónica del Catastro

### INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 0RKDZYGM3T2MGZVD

## Nueva parcelación

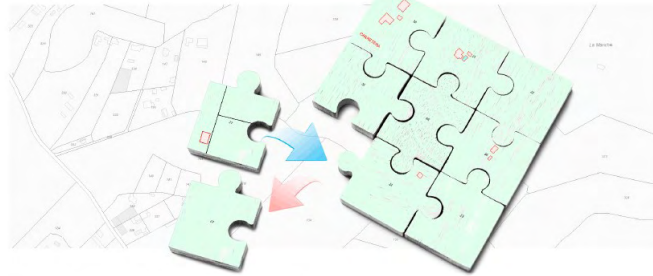


Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: 0RKDZYGM3T2MGZVD (verificable en <https://www.sedelectronica.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2022

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA EMPRENDEDORA DIRECCIÓN GENERAL DE SISTEMAS Sede Electrónica del Catastro

### INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: 0RKDZYGM3T2MGZVD



## Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

## Tipo de operación

DIVISIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: 0RKDZYGM3T2MGZVD (verificable en <https://www.sedelectronica.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2022



<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGc2TuzABcuYxw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		Firmado
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc2TuzABcuYxw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc2TuzABcuYxw==</a>	<b>Página</b>
		24/26
		<b>Fecha y hora</b>
		02/02/2023 11:11:22



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NFJBCp15YxRTVzSNg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Estado</b>
<b>Observaciones</b>		Firmado
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YxRTVzSNg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFJBCp15YxRTVzSNg==</a>	<b>Página</b>
		26/28
		<b>Fecha y hora</b>
		25/04/2023 11:16:55





**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: 0RKDZYGM3T2MGZVD

**Parcelación catastral**



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: 0RKDZYGM3T2MGZVD (verificable en <http://www.sedelectronica.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2022



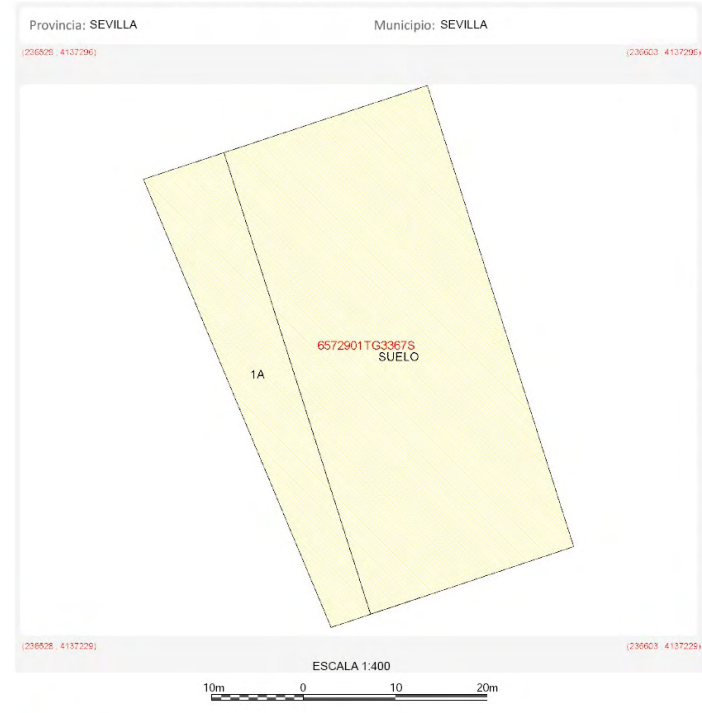
Hoja 3/6



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: 0RKDZYGM3T2MGZVD

**Superposición con cartografía catastral**



- Leyenda
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
  - Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
  - Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: 0RKDZYGM3T2MGZVD (verificable en <http://www.sedelectronica.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2022



Hoja 4/6

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**

**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NFPJBCp15YXRtVzSNg==		<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	25/04/2023 11:16:55
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez		<b>Página</b>	25/26		27/28
<b>Observaciones</b>						
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFPJBCp15YXRtVzSNg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NFPJBCp15YXRtVzSNg==</a>					

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGc2TuzABcUyxw==		<b>Estado</b>	Firmado	<b>Fecha y hora</b>	02/02/2023 11:11:22
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis		<b>Página</b>	25/26		25/26
<b>Observaciones</b>						
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc2TuzABcUyxw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGc2TuzABcUyxw==</a>					





**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

CSV: 0RKDZYG3T2MGZVD

**Parcelas catastrales afectadas**

Referencia Catastral: 6572901TG3367S  
 Dirección SC API-DBP-2 CARRETERA CADIZ CJ-8 SEVILLA [SEVILLA]  
 AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y validado en la Dirección General del Catastro  
 CSV: 0RKDZYG3T2MGZVD Verificable en <https://www.sede.sede.mh.gov.es/> | Fecha de firma: 14/12/2023



Hoja 5/6

<b>Código Seguro De Verificación</b>	S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	<b>Estado</b> Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha y hora</b> 02/02/2023 11:11:22
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/S9H911N4dGC2TuzABCuYXw==</a>	<b>Página</b> 26/26



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/04/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dm2L2NfJBcp15YxRTVzSfWg==	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Domínguez	<b>Estado</b> Firmado
<b>Observaciones</b>		<b>Fecha y hora</b> 25/04/2023 11:16:55
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBcp15YxRTVzSfWg==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/dm2L2NfJBcp15YxRTVzSfWg==</a>	<b>Página</b> 28/28

