


ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 RESULTANTE DEL PROYECTO DE PARCELACION DE LA PARCELA L 18-2 “NAVES DEL NORTE” CALLE JUAN BAUTISTA MUÑOZ DE LA ISLA DE LA CARTUJA DE SEVILLA



PROMOTOR: MK ESTUDIANTES CARTUJA, S. L.


REDACTOR: JUAN GUERRERO DE MIER

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	2/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 RESULTANTE DEL PROYECTO DE
PARCELACION DE LA PARCELA L 18-2 "NAVES DEL NORTE"
CALLE JUAN BAUTISTA MUÑOZ DE LA ISLA DE LA CARTUJA DE SEVILLA**


ÍNDICE

A	MEMORIA	Página 1
1	AGENTES	Página 2
2	INFORMACION PREVIA	Página 2
2.1	Encargo	Página 2
2.2	Antecedentes	Página 2
2.3	Emplazamiento	Página 2
2.4	Entorno físico.....	Página 16
2.5	Objeto y contenido	Página 22
3	MEMORIA JUSTIFICATIVA	Página 24
3.1	Planeamiento vigente	Página 24
3.2	Descripción y justificación de la solución propuesta	Página 27
4	NORMAS URBANISTICAS	Página 28
5	ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO	Página 31
6	RESUMEN EJECUTIVO	Página 32
B	PLANOS.....	Página 35
1	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	
2	DETERMINACIONES URBANISTICAS - PGOU	
3	PARCELA: DELIMITACION Y ESTADO ACTUAL	
4	ALINEACIONES	
5	VOLUMEN	
6.1	SERVIDUMBRE AERONAUTICA 1	
6.2	SERVIDUMBRE AERONAUTICA 2	
6.3	SERVIDUMBRE AERONAUTICA 3	

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	3/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

A. MEMORIA

1

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	4/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

1 AGENTES

PROMOTOR	MK ESTUDIANTES CARTUJA, S. L. - CIF: B-72727126 Dirección: Paseo de Gracia nº 103, 08008 Barcelona Representante legal: Joaquín María Andueza Retegui- NIF: 33421095W
REDACTOR	Juan Guerrero de Mier - NIF: 28522276E Arquitecto Colegiado Nº 2.240 en el Colegio Oficial Arquitectos de Sevilla Dirección: C/ Asunción, 75 - 5º D, 41011 - Sevilla

2 INFORMACIÓN PREVIA

2.1 Encargo

Se redacta el presente Estudio de Detalle (ED), por iniciativa de MK ESTUDIANTES CARTUJA, S. L., como propietario de la Parcela 1 resultante del Proyecto de Parcelación de la Parcela L 18-2 "Naves del Norte", situada en la Calle Juan Bautista Muñoz de la Isla de La Cartuja de Sevilla, con Licencia de Parcelación concedida por la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente (GUMA) con fecha 29/12/2022 y pendiente de referencia catastral.

Conforme establece el *Artículo 71. Los Estudios de Detalle* de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA), 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.

En nuestro caso el Estudio de Detalle se redacta para dar cumplimiento al *Artículo 12.12.3. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A)* de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla que establece en su apartado 1.2 que *en todo caso, será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.*

2.2 Antecedentes


La parcela objeto del presente Estudio de Detalle procede de la parcelación de la finca registral 1/9882 del Registro de la Propiedad Número 10 de Sevilla, realizada según el Proyecto de Parcelación de la Parcela L 18-2 "Naves del Norte" sita en la Calle Juan Bautista Muñoz de la Isla de La Cartuja de Sevilla, con Licencia de Parcelación concedida por la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente (GUMA) con fecha 29/12/2022.

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), aprobado por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2006, que clasifica la parcela como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** con la calificación de **Servicios Terciarios en Edificación Abierta (ST-A)** y 3 Plantas de altura máxima.

2.3 Emplazamiento

Los terrenos se encuentran ubicados en el término municipal de Sevilla y constituyen la Parcela 1 resultante de la parcelación de la L 18-2, situada en la Calle Juan Bautista Muñoz de la Isla de la Cartuja. Su situación exacta se refleja en el Plano 1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO del presente Estudio de Detalle.

Se trata de la Parcela 1 resultante de la parcelación de la parcela L-18.2 que aún no tiene referencia catastral. Se adjunta la referencia catastral de la finca matriz, copia simple de la escritura de segregación en la que figura como **FINCA RESTO**, copia del resguardo de presentación en el Registro de la Propiedad y copia del Informe de Validación Gráfica del catastro que ha resultado positivo.

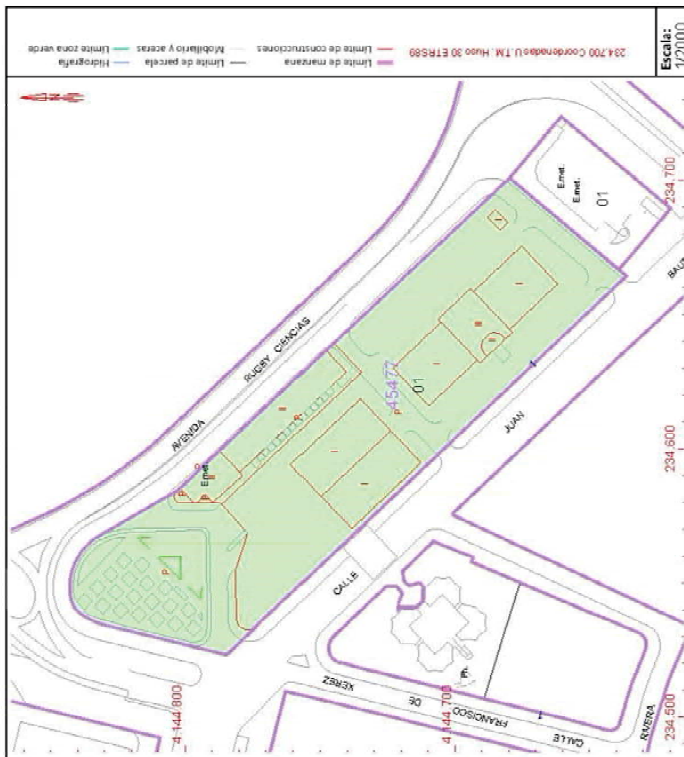
Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	5/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4547701TG3444N0001KQ

PARCELA

Superficie gráfica: 12.844 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes, 3 de Febrero de 2023



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL JUAN BAUTISTA MUÑOZ ED HANGAR CABALGATA
41092 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 4.370 m²
Año construcción: 1992

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/000A	1.140
ALMACEN	1/000B	1.166
OFICINA	1/00001	330
PORCHE 100%	1/00002	44
ALMACEN	1/00003	985
OFICINA	1/01/01	330
OFICINA	1/02/01	375

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13
Observaciones		Página	6/47
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==		





de cesión obligatoria al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla para su entrega a **EMASESA**.

Manifiesta la parte vendedora tener Licencia de parcelación, Expte. 2970/2022 L.U. (3743=2022) /RCG, concedida por la GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA el día 29 de diciembre de 2022

Copia de la misma me entregan para incorporar a la presente. -----

III.- En base a lo anteriormente expuesto, el señor compareciente, según interviene, otorga esta escritura en base a las siguientes: -----

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- SEGREGACION.-

MK ESTUDIANTES CARTUJA, S.L.U., contando para ello con las preceptivas autorizaciones administrativas segrega de la finca descrita en el expositivo I.- anterior las dos parcelas que a continuación se describen para que formen dos fincas nuevas e independientes: -----

11

4

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	7/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

1.- Urbana. Parcela de terreno enclavada en la zona del lago y canal, sita en el ACTUR La Cartuja, en Sevilla denominada L-18-2, de forma irregular y que cuenta con 2.779,85 m2 de superficie.


Linderos: Al Noreste, con vial de servicio, en línea recta con una longitud de 35,02 m (entre los puntos P8 y P7); Al Norte, con el mismo vial de servicio, mediante un lindero curvo, con varios radios de curvatura y longitudes de 26,73 m, 8,10 m y 9,09 m (entre los puntos P7, P6, P5 y P4); al Oeste, con el vial de servicio, en línea recta con una longitud de 46,31 m (entre los puntos P4 y P3); y al Suroeste, con la Calle Juan Bautista Muñoz, con una longitud de 15,27 m (entre los puntos P10 y P3)

Esta parcela está señalada en los planos que contienen su georreferenciación y que se incorporan a la presente, denominándose como **PARCELA 3.**-----

Esta parcela es de uso dotacional y de cesión obligatoria al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla para su entrega a **EMASESA.**-----

VALOR: UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL EUROS (1.335.000,00€)

2.- Urbana. Parcela de terreno enclavada en la zona del lago y canal, sita en el ACTUR La Cartuja,

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	8/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			



en Sevilla denominada L-18-2, de forma sensiblemente rectangular con uno de sus linderos irregular y que cuenta con **1.170,30 m²** de superficie. -----


Linderos: Al Noreste linda con vial de servicio, en línea recta con una longitud de 78,40 m (entre los puntos P8 y P9); Al Sureste con la PARCELA 1 de esta segregación, en línea recta con una longitud de 15 m (entre los puntos P9 y P19); Al Suroeste con la PARCELA 1, en línea recta con una longitud de 71,29 m (entre los puntos P19 y P14); y al Noroeste, con la PARCELA 3 de esta segregación, mediante un lindero quebrado de 0,44 m, 0,48 m, 14,46 m, 6,07 m y 1,84 m (entre los puntos P15, P16, P17, P18 y P8). -----

Esta parcela está señalada en los planos que contienen su georreferenciación y que se incorporan a la presente, denominándose como **PARCELA 2**. -----

Esta parcela es de uso terciario. -----

VALOR: QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL EUROS (562.000,00€)

En esta parcela se encuentra la nave arrendada

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	9/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			


a Telefónica Móviles, S.A. (hoy ON TOWER TELECOM INFRAESTRUCTURA) a la que se ha hecho referencia en el apartado de situación arrendaticia del Expone I de esta Escritura.-----

VALOR DE REFERENCIA DE AMBAS PARCELAS: NO EXISTE VALOR DE REFERENCIA según certificación catastral de inexistencia del valor de referencia que dejo unido a la presente matriz.-----

FINCA RESTO.- Una vez practicada la anterior segregación, la finca matriz, queda con la siguiente descripción:-----

Urbana. Parcela de terreno enclavada en la zona del lago y canal, sita en el ACTUR La Cartuja, en Sevilla denominada L-18-2, de forma irregular y que cuenta con **8.693,90 m2** de superficie.

Linderos: Al Noreste, con vial de servicio en una longitud de 89,70 m (entre los puntos P1 y P9), y con la PARCELA 2 de esta segregación en línea quebrada de 15 m y 71,29 m (entre los puntos P9, P19 y P14 respectivamente; Al Sureste con la Parcela L18.1, de Servicios Infraestructurales perteneciente a Sevillana de Electricidad, con una longitud de 57,72 m (entre los puntos P1 y P2); Al Suroeste, con la Calle Juan Bautista Muñoz, con una longitud de

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	10/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			



189,46 m (entre los puntos P2 y P10); Al Noroeste, con la PARCELA 1 de esta segregación mediante un lindero quebrado de 9,65 m, 17,61 m, 14,69 m y 14,54 m (entre los puntos P10, P11, P12, P13 y P14). ----

Esta parcela está señalada en los planos que contienen su georreferenciación y que se incorporan a la presente, denominándose como PARCELA 1. -----

Esta parcela es de uso terciario. -----

PLANOS CATASTRALES: Planos de validación catastral de las fincas segregadas y de la finca resto me entregan los señores comparecientes para incorporar a la presente. -----

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente remitiré por conducto reglamentario copia autorizada de la presente escritura al AYUNTAMIENTO DE SEVILLA (Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos de la Gerencia de Urbanismo). -----

SEGUNDA.- MK ESTUDIANTES CARTUJA, S.L.U. entrega formalmente, como cesión obligatoria gratuita, a al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla para su entrega a

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	11/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

Comunicación Registral de Asiento de Presentación**REGISTRO DE LA PROPIEDAD SEVILLA NUMERO DIEZ****Datos Entrada**

Nº Entrada: 831
 Fecha: 10/02/2023 Hora: 13:47:52
 Naturaleza: Escritura Pública
 Nº Protocolo: 194/2023
 Notario: JOSÉ MARÍA MANZANO GÓMEZ
 Presentante: JOSÉ MARÍA MANZANO GÓMEZ

Datos Presentación

Asiento: 1013 Diario: 73
 Fecha Presentación: 10/02/2023

SE ADVIERTE QUE EL PLAZO PARA LA CALIFICACIÓN Y DESPACHO DEL DOCUMENTO A QUE SE REFIERE EL ASIENTO PRECEDENTE COMENZARÁ A CONTARSE A PARTIR DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTACIÓN DEL MISMO EN LA OFICINA LIQUIDADORA COMPETENTE, CONFORME AL ARTÍCULO 54 DE RDL.1/1993 DE 24 DE SEPTIEMBRE, MODIFICADO SEGÚN LEY 4/2008 DE 23 DE DICIEMBRE, Y A LOS ARTÍCULOS 254 Y 255 DE LA LEY HIPOTECARIA DE 8 DE FEBRERO DE 1946. SE EXCEPTÚAN LAS ESCRITURAS DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA, CUYA PRESENTACIÓN EN LA OFICINA LIQUIDADORA NO ES PRECEPTIVA.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 10 a día diez de febrero del dos mil veintitres.



(*) C.S.V. : 241033194DC4690D

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	12/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

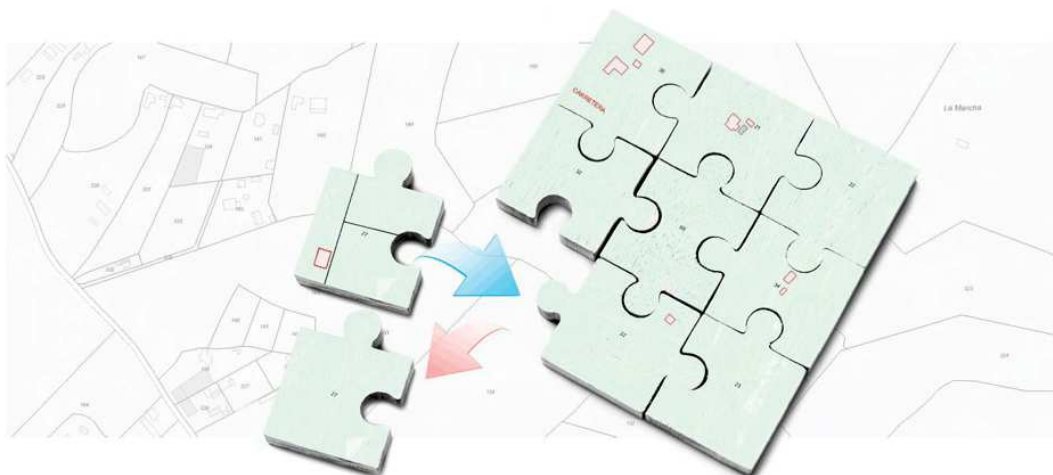


SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: ZW4B10QTDVWWQEFZ



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

Solicitante del IVG

GUERRERO DE MIER JUAN

Titulación: ARQUITECTO

Universidad: SEVILLA

Colegio profesional: COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA Colegiado: 2.240

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: ZW4B10QTDVWWQEFZ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/02/2023



Hoja 1/6

10

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13
Observaciones		Página	13/47
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==		





SECRETARÍA DE ESTADO
ECONOMÍA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: ZW4B10QTDWVWQEFZ

Nueva parcelación



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: ZW4B10QTDWVWQEFZ (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/02/2023



Hoja 2/6

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13
Observaciones		Página	14/47
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==		





SECRETARÍA DE ESTADO
DE INICIATIVA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: ZW4B10QTDWVWQEFZ

Parcelación catastral



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: ZW4B10QTDWVWQEFZ (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 08/02/2023



Hoja 3/6

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13
Observaciones		Página	15/47
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==		

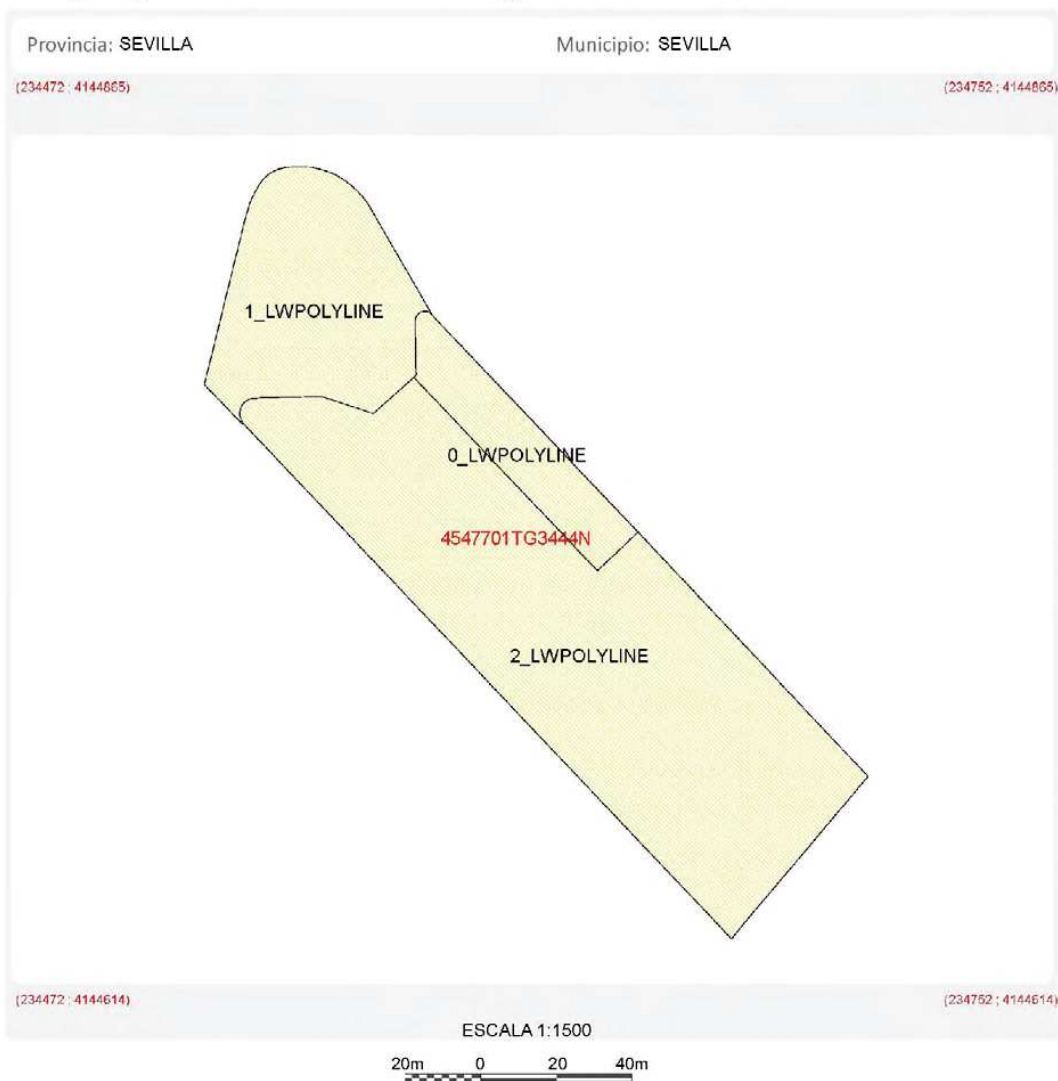




INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: ZW4B10QTDWVWQEFZ

Superposición con cartografía catastral



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: ZW4B10QTDWVWQEFZ (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es/>) | Fecha de firma: 08/02/2023



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

Hoja 4/6

13

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	22/03/2023 14:19:13
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Página	16/47		
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==				





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: ZW4B10QTDWVWQEFZ

Parcelas catastrales **afectadas**

Referencia Catastral: 4547701TG3444N
 Dirección: CL JUAN BAUTISTA MUÑOZ ED HANGAR
 CABALGATA
 SEVILLA [SEVILLA]
 AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: ZW4B10QTDWVWQEFZ (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/02/2023



Hoja 5/6

14

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Firmado	22/03/2023 14:19:13
Firmado Por	Página	17/47
Observaciones		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: ZW4B10QTDWVWQEFZ

Parcelas resultantes

	<p>Parcela 0_LWPOLYLINE superficie 1170 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 1_LWPOLYLINE 2_LWPOLYLINE</p>
	<p>Parcela 1_LWPOLYLINE superficie 2780 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 0_LWPOLYLINE 2_LWPOLYLINE</p>
	<p>Parcela 2_LWPOLYLINE superficie 8694 m2</p> <p>LINDEROS LOCALES: 0_LWPOLYLINE 1_LWPOLYLINE</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: 4848201TG3444N</p>

Documento firmado con CSV, sello de la Dirección General del Catastro CSV: ZW4B10QTDWVWQEFZ (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 03/02/2023



Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13
Observaciones		Página	18/47
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==		



2.4 Entorno Físico

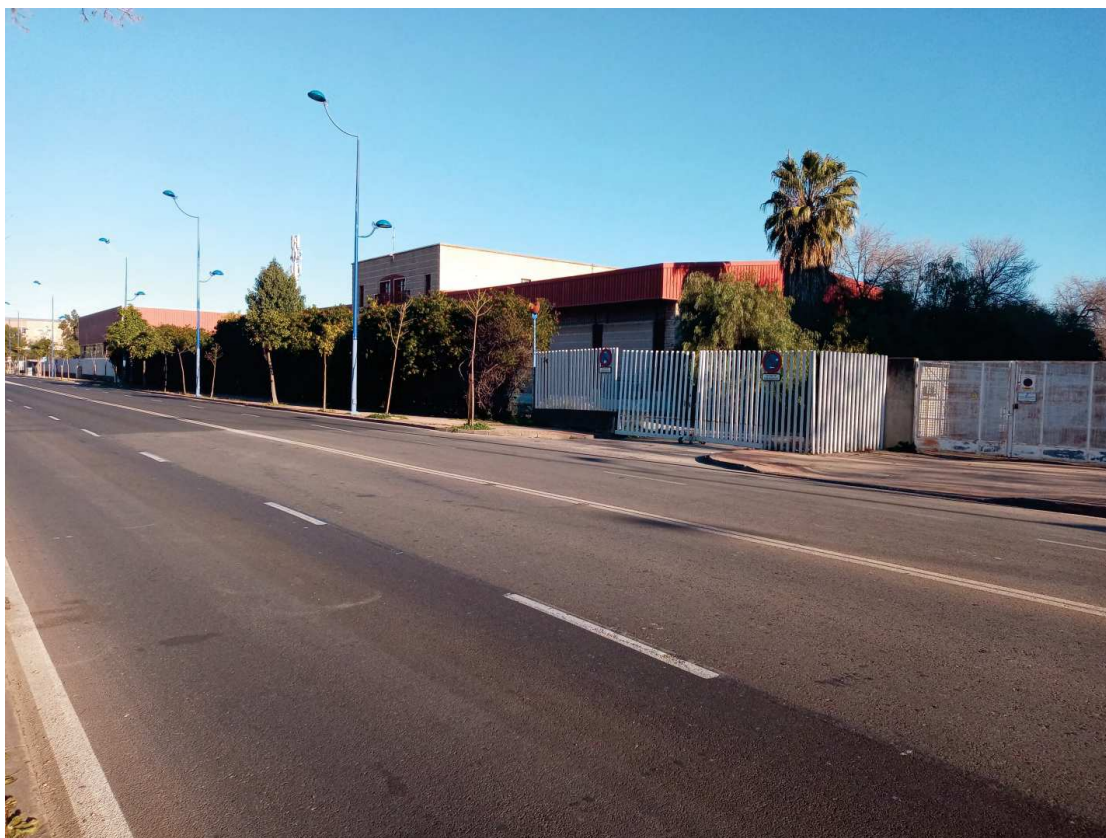
La topografía de la parcela es sensiblemente llana y cuenta con una superficie de **8.693,90 m²** según los datos del Proyecto de Parcelación.

Sobre la misma existen construidas las edificaciones siguientes, según la descripción del Registro de la Propiedad:

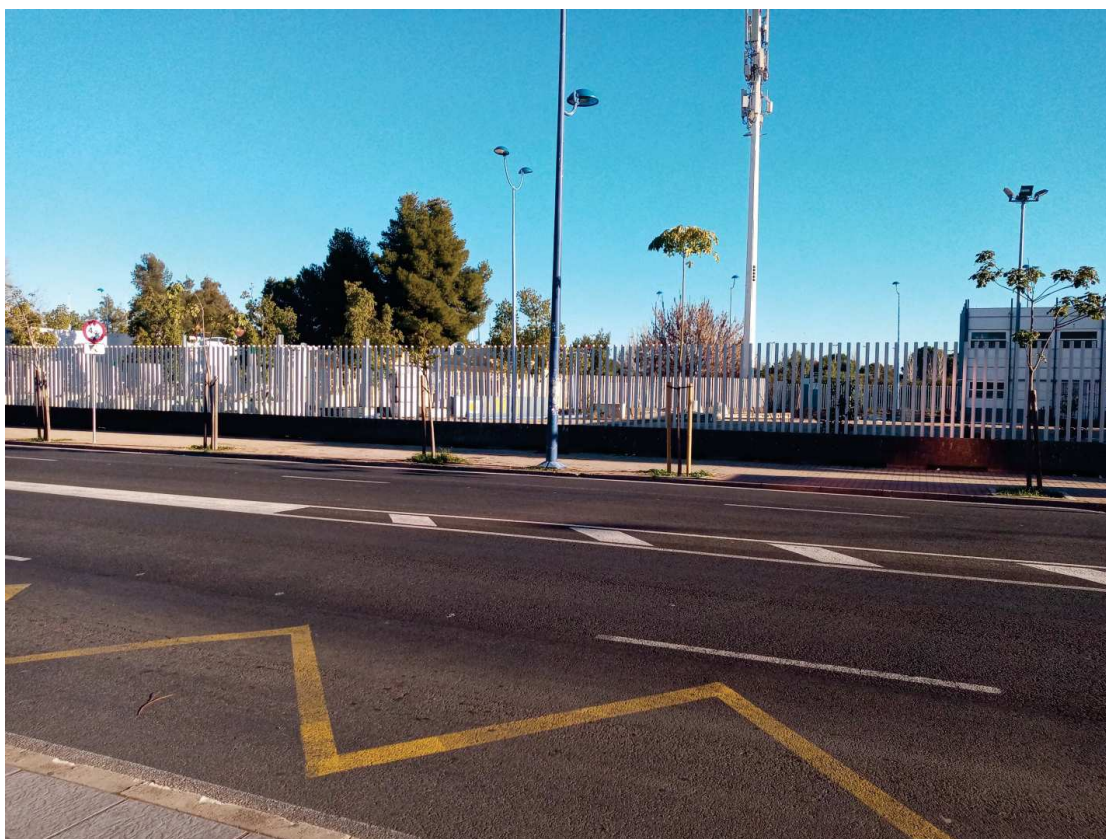
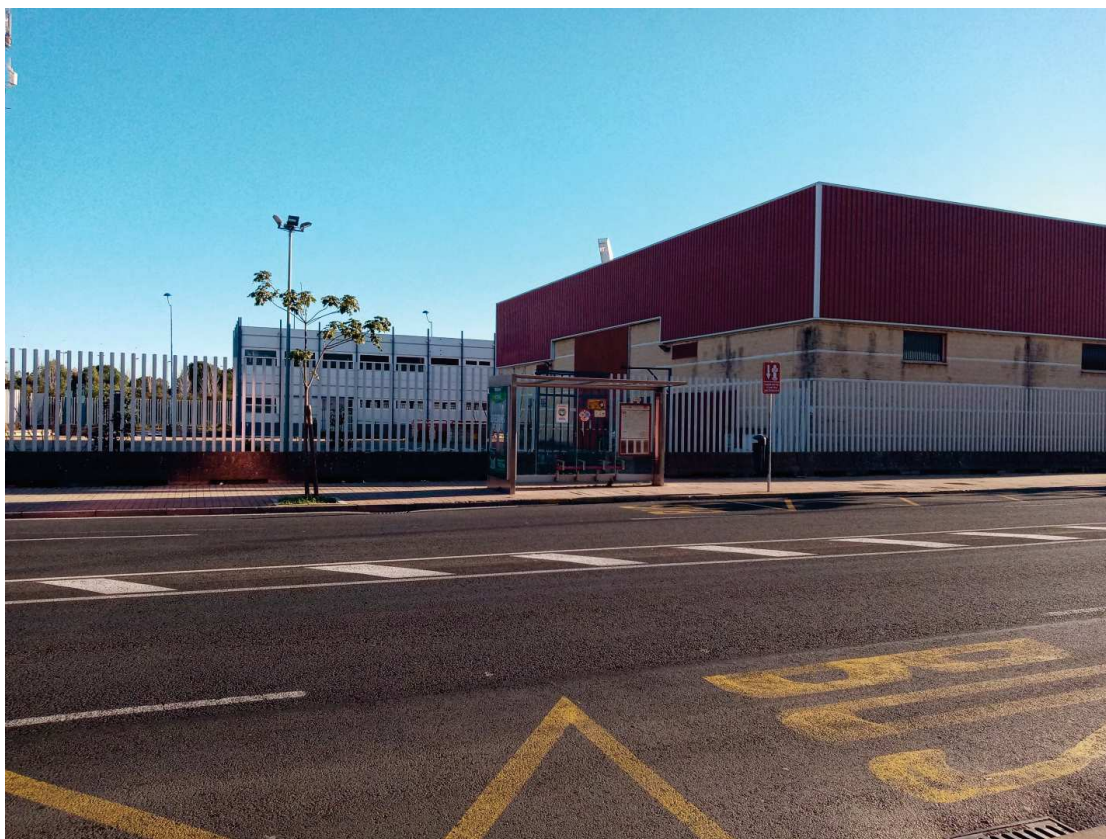
Edificio Central de Limpieza, con dos naves laterales y un cuerpo central de tres plantas y once con sesenta metros de altura, con fachada principal a la denominada calle Juan Bautista Muñoz, y una superficie construida total de mil setecientos noventa metros cuarenta décimetros cuadrados.


Edificio conocido como Hangar Cabalgata: nave de carácter industrial en la calle Juan Bautista Muñoz, en la Isla de la Cartuja. De la finca en la que se ubica ocupa mil ciento cuarenta metros con cuarenta y ocho décimetros cuadrados. Tiene una sola planta siendo por tanto su total superficie construida de mil ciento cuarenta metros con cuarenta y ocho décimetros cuadrados en forma rectangular, con una longitud de treinta y cinco con veinte metros, y anchura de treinta y dos con cuarenta metros. La altura libre interior es de seis metros y medio, la cubierta inclinada a dos aguas, formada por paneles sandwich con aislamiento intermedio. La estructura de esta edificación es metálica, formada por pórticos centrales y dos pórticos de piñón en fachadas frontales.

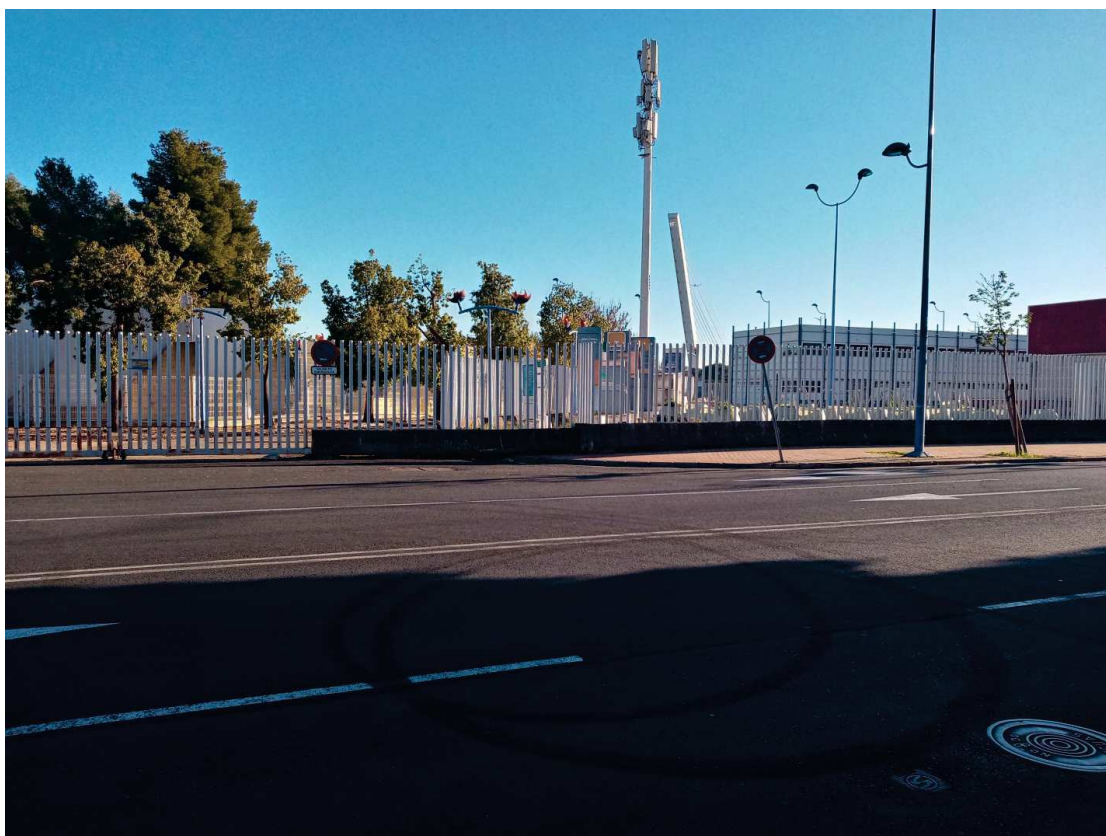
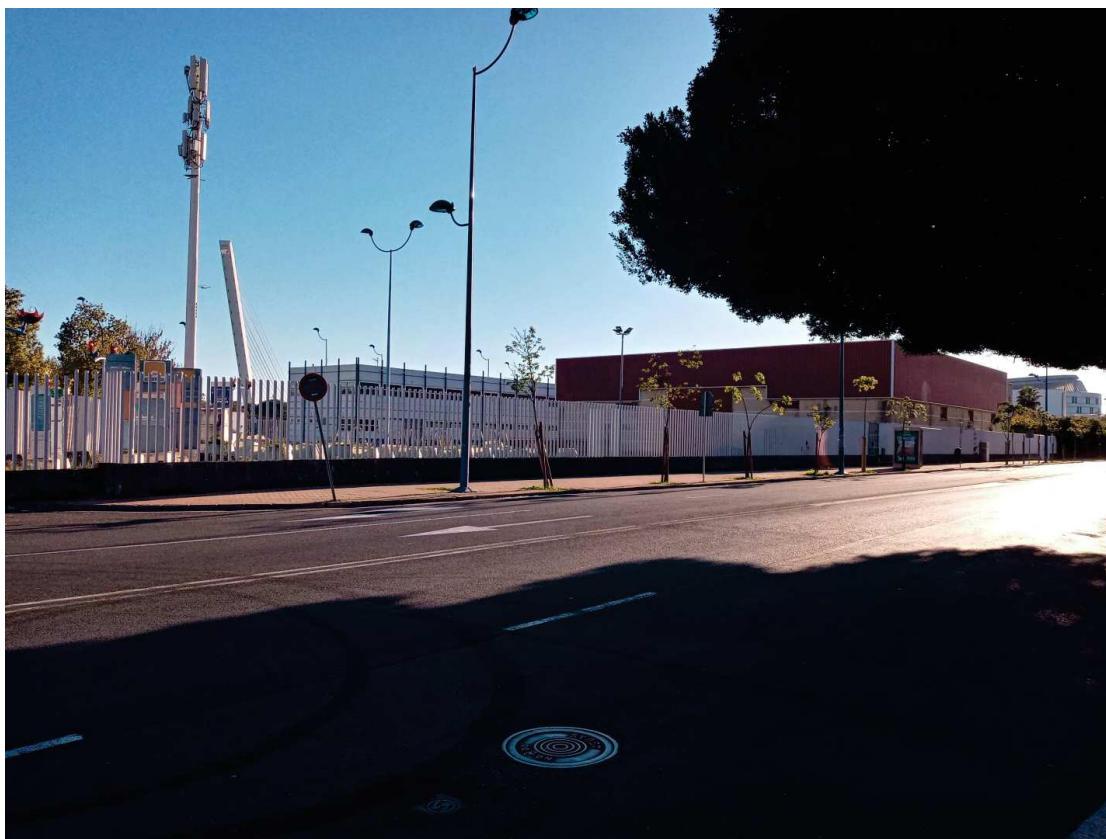
Los viales colindantes están dotados de todos los servicios urbanísticos exigibles, tal y como corresponde a su calidad de suelo, por lo que cuenta con las acometidas necesarias para la edificación de dichos terrenos.




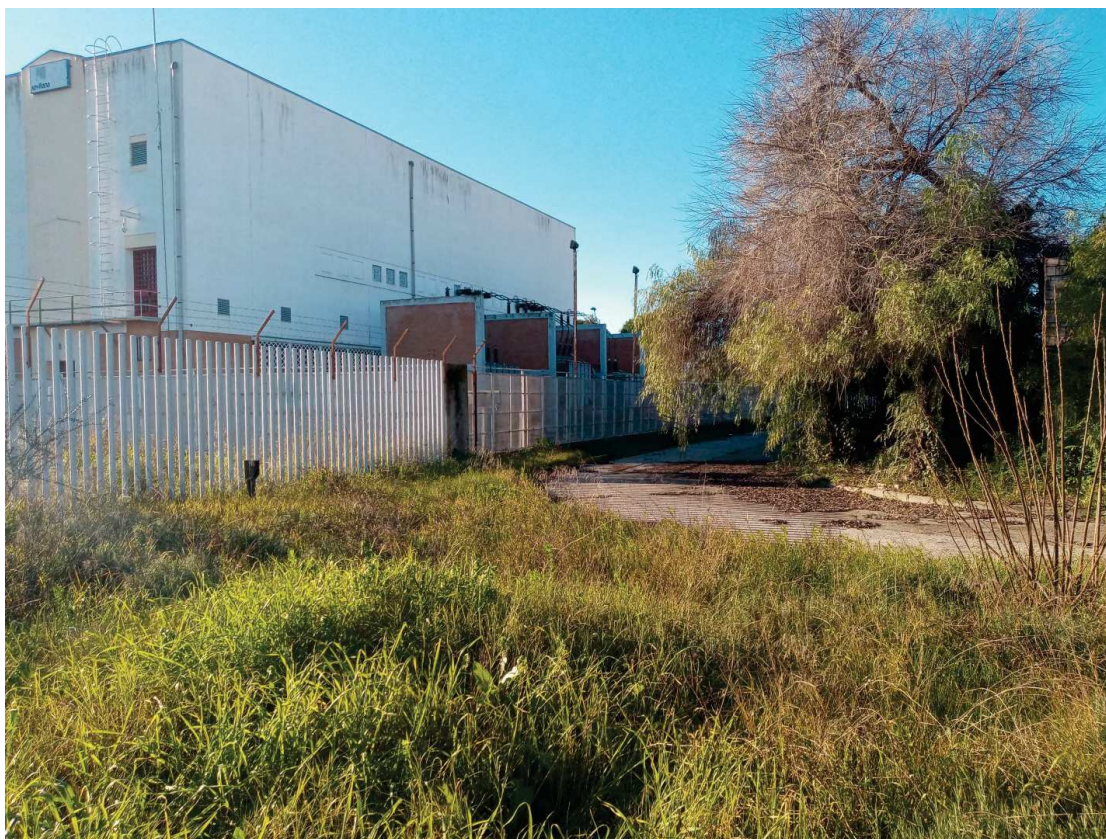
Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	19/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			




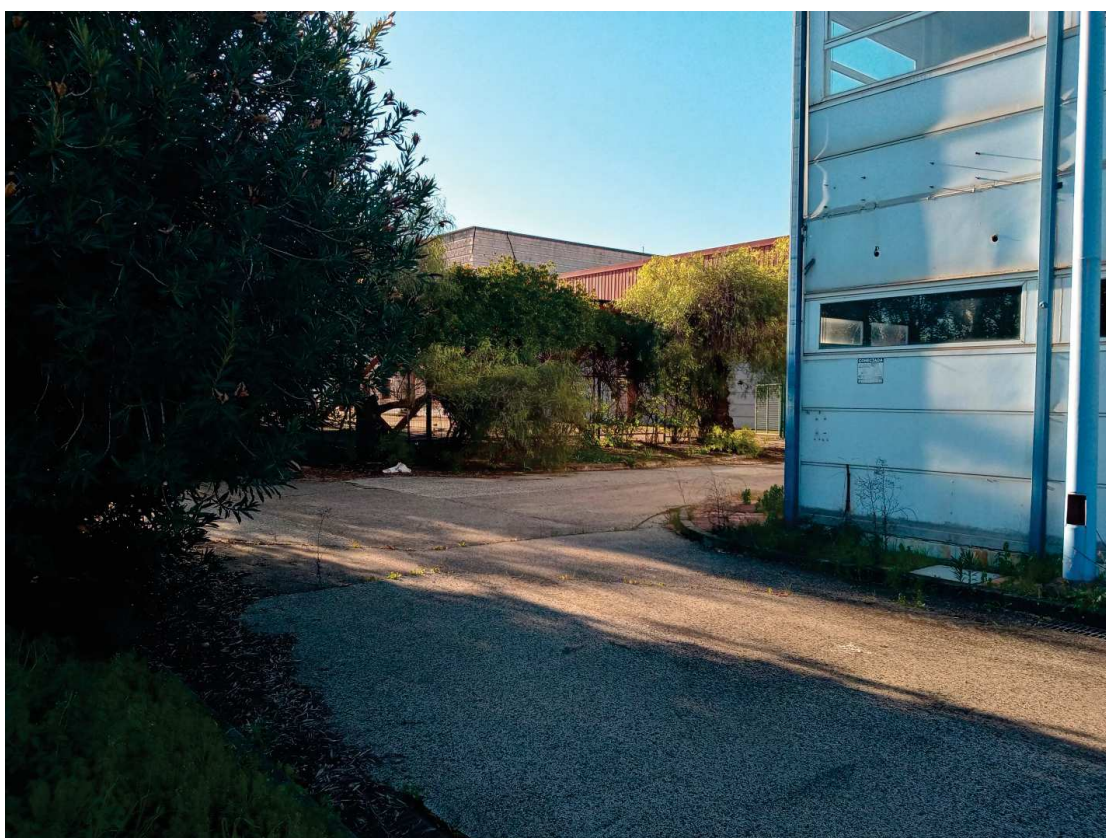
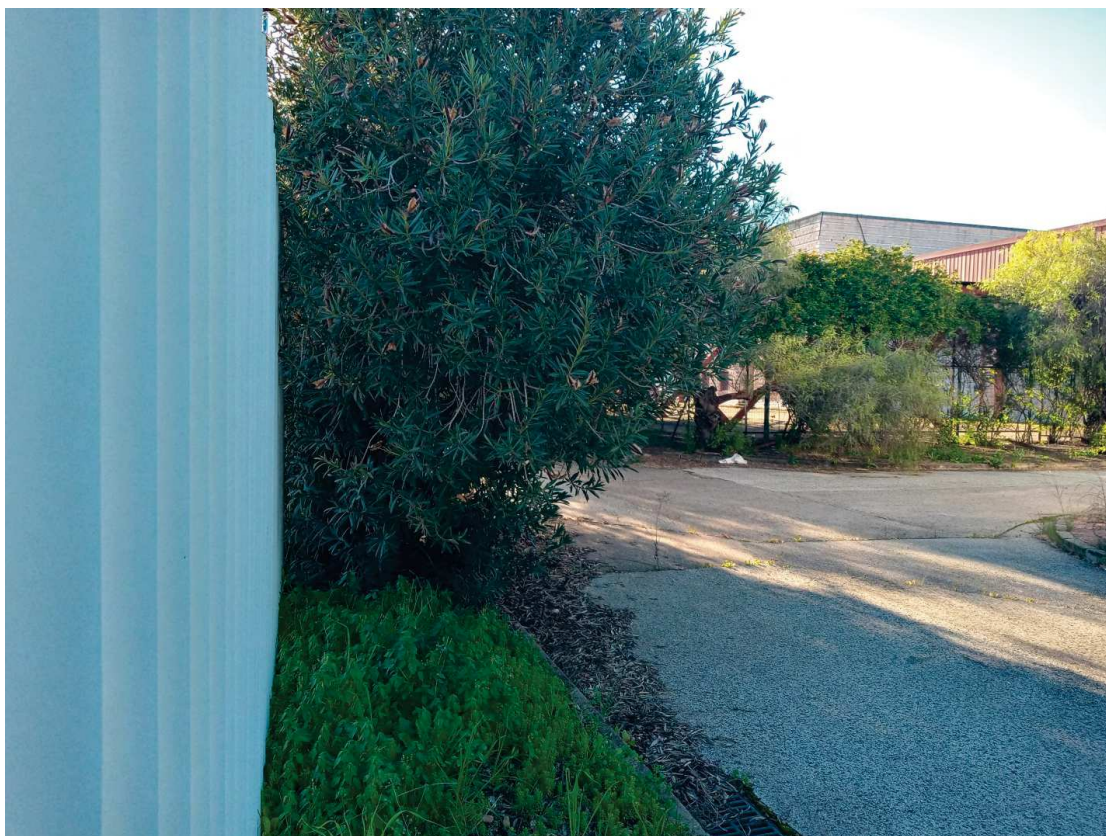
Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	20/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			




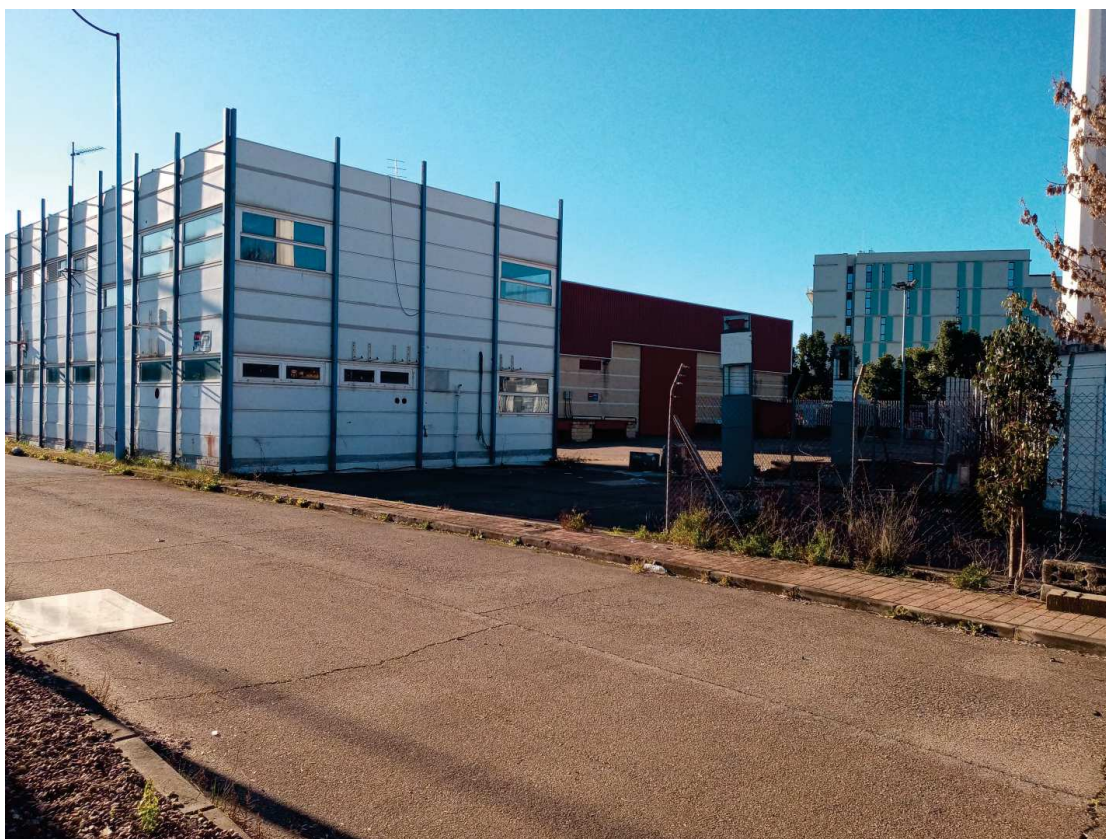
Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	21/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			




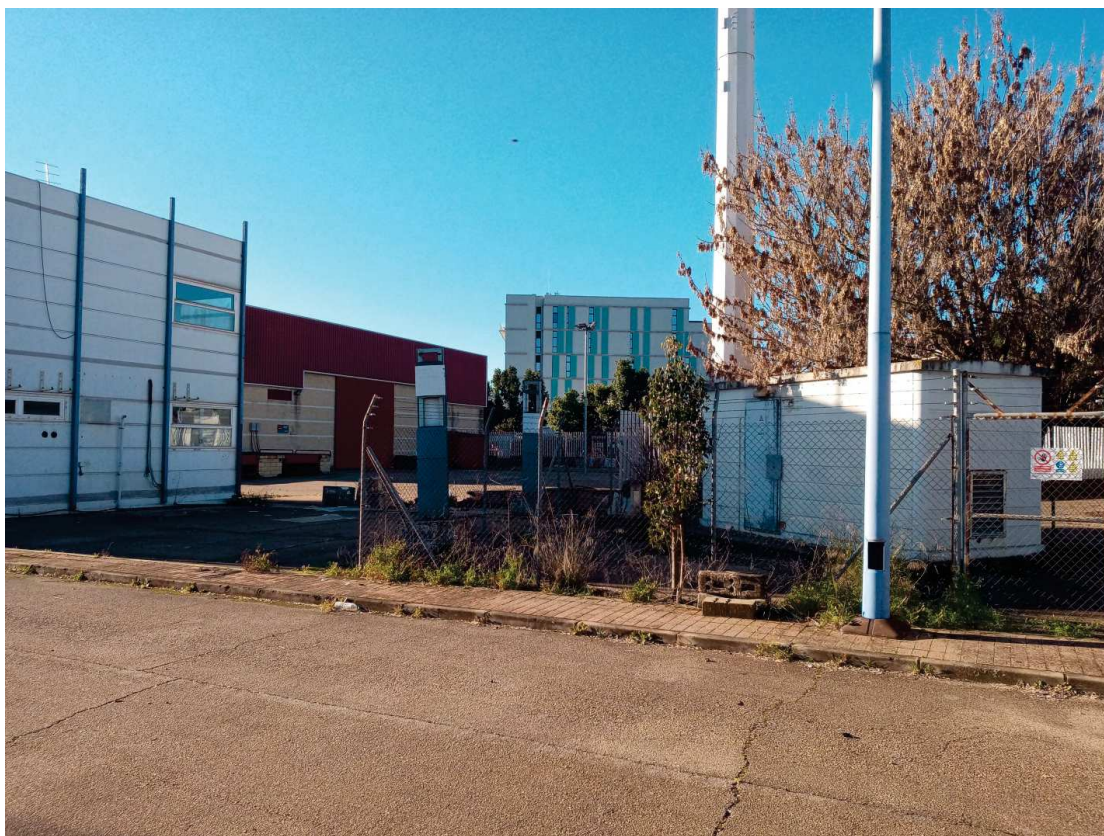
Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santís	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	22/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			



Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	23/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			



Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	24/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			



2.5 Objeto y contenido

El **Artículo 12.12.3. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A)** de las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGOU, que es de aplicación a esta parcela, establece en su **Apartado 1.2** que en todo caso, será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

El presente Estudio de Detalle se formula en cumplimiento de dicho artículo al ser la superficie de la parcela de 8.693,90 m², y tiene por objeto definir el sólido capaz delimitado por la aplicación de las NNUU del PGOU al que habrá de ajustarse la edificación que se levante en la parcela, es decir, las alineaciones y la altura máxima edificable.

Respecto al contenido de los Estudios de Detalle, el *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, desarrolla el procedimiento para la tramitación de los Estudios de Detalle en el Capítulo I del Título III, concretamente en el **Artículo 94**. Los Estudios de Detalle, que dice así:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santís	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	25/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			


- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

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

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	26/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1 Planeamiento vigente

El planeamiento vigente en el término municipal de Sevilla es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), aprobado por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2006, que clasifica la parcela como Suelo Urbano Consolidado con uso TERCARIO: Servicios Terciarios en Edificación Abierta (ST-A) – 3 Plantas



Las Normas Particulares definidas en las Ordenanzas del PGOU para la Subzona ST-A se definen en el Art. 12.12.3 de sus Normas Urbanísticas, del que se transcriben a continuación sus determinaciones:

1. Condiciones particulares de parcelas.

1.1. En el suelo urbano consolidado las unidades parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se estará a lo dispuesto en su Plan Parcial o Plan Especial. Cuando se trate de ámbitos del urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa se admitirán segregaciones siempre que la parcela mínima resultante sea como mínimo de cinco mil metros cuadrados (5.000).

1.2. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso, será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

2. Condiciones de posición y forma de los edificios.

2.1. Ocupación sobre rasante

a. Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santís	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	27/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela. Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas la máxima ocupación será del treinta por ciento (30%).

b. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.

2.2. Ocupación bajo rasante. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.

2.3. Separación a linderos. Las edificaciones se separarán de las parcelas colindantes las siguientes dimensiones mínimas:

a. En parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados: cuatro (4) metros.

b. En parcelas de superficies comprendidas entre los dos mil uno (2.001) y los cinco mil (5.000) metros cuadrados: seis (6) metros.

c. En parcelas de superficie comprendida entre los cinco mil uno (5.001) y siete mil (7.000) metros cuadrados: ocho (8) metros.

d. En parcelas de superficie superiores a siete mil (7.000) metros cuadrados: diez (10) metros.

e. La planta baja deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo.

f. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

2.4. Separación entre edificios.

a. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a dos tercios de su altura (2h/3). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas [(h1+h2)/3].

b. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras


2.5. Alturas. Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:

Nº de plantas	Altura máxima en metros
1	4,50
2	9,00
3	12,50
N >3 plantas	(Nx3,5 m) + 2,00

Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. Sin que en ningún caso pueda ser superior a las cuatro (4) plantas.

2.6. Edificabilidad máxima. Para parcelas de superficie inferior a cinco (5) hectáreas, la edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de Plantas	Edif. m2t/m2s
1	0,50
2	1,00
3	1,50
4	2,00
5	2,50

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santís	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	28/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

6	3,00
7	3,50
8	4,00
9 y más	4,50


Para parcelas de superficie superior a cinco (5) hectáreas, y con independencia de las alturas máximas señaladas en los Planos de Ordenación Completa, la máxima edificabilidad será de 0,5 metros cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo de parcela neta.

3. Condiciones particulares de estética.

- 3.1. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.
- 3.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.
- 3.3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.
- 3.4. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:
 - a. Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que podrán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
 - b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.
- 3.5. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
- 3.6. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

4. Condiciones particulares de uso.

- 4.1. El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.
- 4.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
 - Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
 - La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
 - b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
 - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.
 - Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
 - d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	29/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

3.2 Descripción y justificación de la solución propuesta

El presente Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento del Apartado 1.2 del citado Art. 12.12.3 al ser la superficie de la parcela de 8.693,90 m², y tiene por objeto definir el sólido capaz delimitado por la aplicación de las NNUU del PGOU al que habrá de ajustarse la edificación que se levante en la parcela, es decir, las alineaciones y la altura máxima edificable.

En este sentido se ha definido un área de movimiento en planta de la edificación con los siguientes criterios:


- Calles existentes: Alineación a vial (Apartado 2.3.e)
- Medianeras: Retranqueos de 10 m (Apartado 2.3.d)

Dicha área de movimiento delimita las fachadas o alineaciones máximas de la futura edificación.

En cuanto a la altura máxima se establece en 12,50 m (Apartado 2.5) de acuerdo con la altura de 3 plantas (PB+2) definida en los planos de Ordenación Pormenorizada del PGOU.

El resultado de considerar el área de movimiento delimitada y la altura máxima nos define el sólido capaz o volumen delimitador de la construcción.


Todo ello se refleja en los Planos 3. ALINEACIONES y 4. VOLUMEN del presente Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	30/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

4 NORMAS URBANÍSTICAS

Serán de aplicación las Normas Particulares del PGOU para la Subzona ST-A, que se definen en el citado **Art. 12.12.3** de sus Normas Urbanísticas, del que se transcriben a continuación sus determinaciones aplicadas a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

- **Uso Global:** Terciario
- **Usos Pormenorizados:** Servicios Terciarios, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las NNUU del PGOU. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:
 - a) **Vivienda:** Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración. La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.
 - b) **Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:**
Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las NNUU.
Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
 - c) **Del uso pormenorizado Servicios Avanzados.** Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.
 - d) **Equipamientos y Servicios Públicos.** Todas las clases y tipos.
 - e) **Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.**
- **Tipología:** Edificación Abierta
- **Ocupación:** Sobre rasante = 60%. Bajo rasante = 100%
- **Separación a linderos:** Públicos = Alineada. Privados = 10 m
- **Separación entre edificios:** dos tercios de su altura (2h/3). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas [(h1+h2)/3]. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes contruidos exentos éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.
- **Edificabilidad máxima permitida:** 1,5 m²/m²s = 13.040,85 m²t
- **Altura máxima permitida:** 3 plantas (PB+2) y 12,50 m
- **Condiciones particulares de estética:**
Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.
El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido para ello en el Título VII de las NNUU del PGOU.
La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.
Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:
 - a) Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que podrán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
 - b) Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.
 Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	31/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

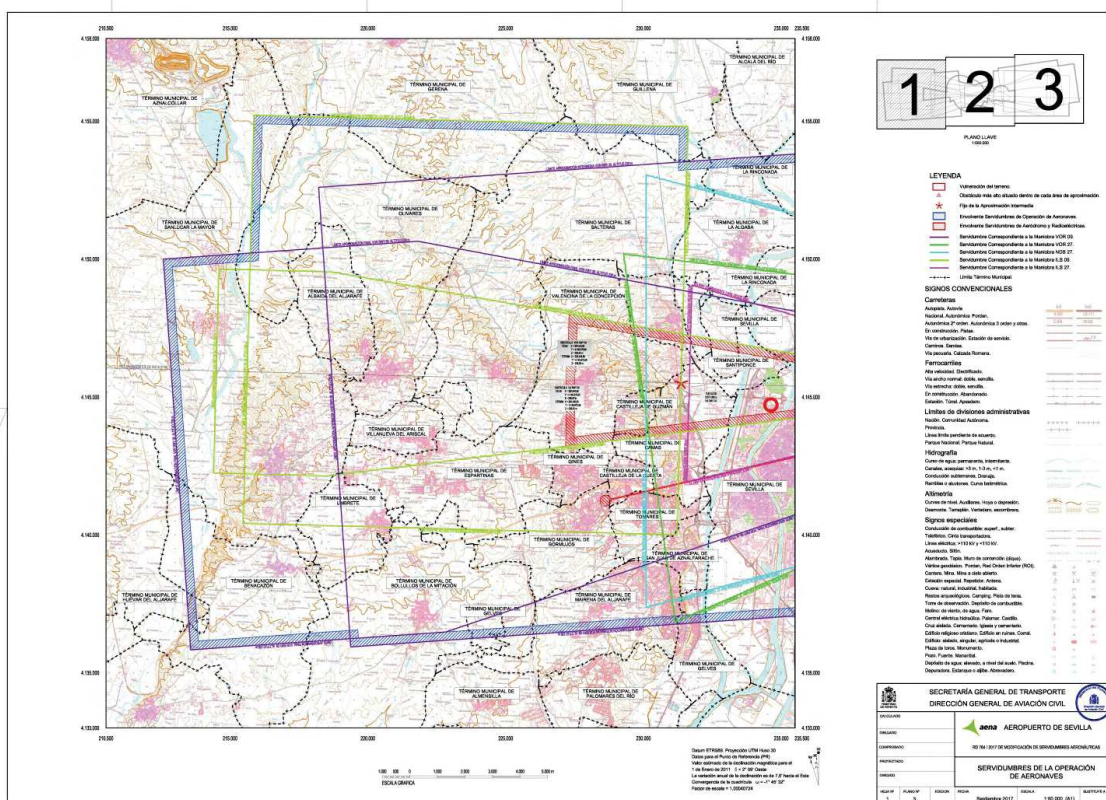
La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

4.1 Servidumbre aeronáutica

Como puede comprobarse en los planos que se adjuntan a continuación, la parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra afectada por las servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto de Sevilla, según *Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla* (BOE núm. 216, de 8 de septiembre de 2017).

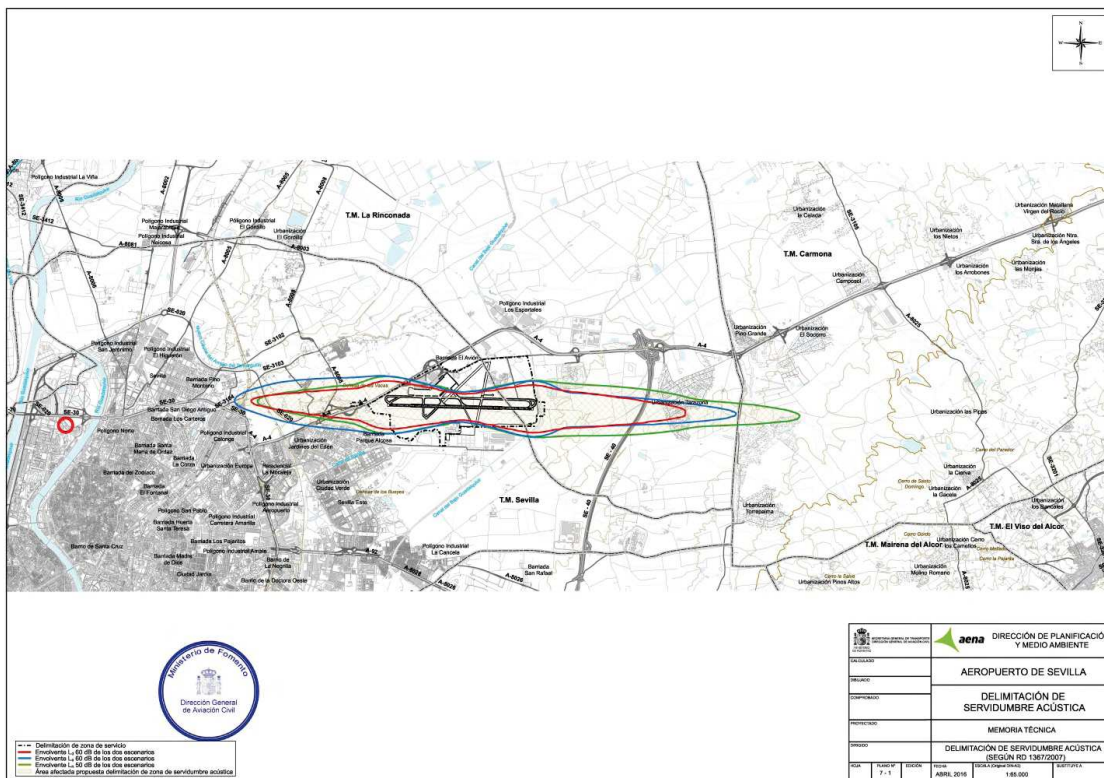
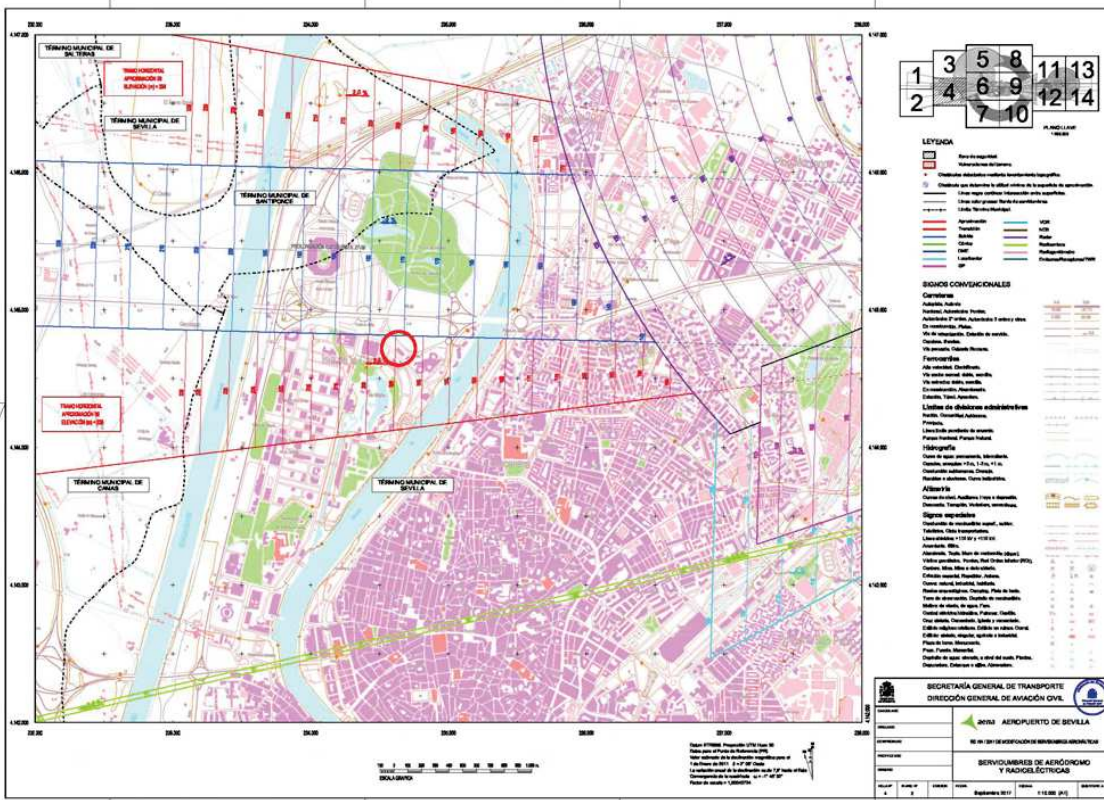
Sin embargo **los volúmenes definidos por el Estudio de Detalle no vulneran ninguna de las servidumbres aeronáuticas establecidas para el citado aeropuerto**, puesto que la altura mínima de las maniobras definidas en los citados planos es de 175 m, siendo la altura máxima definida para los edificios de 12,50 m.

No obstante, según el art. 30 del *Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas*, modificado por el *RD 297/2013, de 26 de abril*, es necesario acuerdo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para la autorización de construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas o que puedan constituir obstáculo, por lo que deberá solicitarse el citado acuerdo cuando se soliciten las correspondientes licencias para la construcción de los edificios e instalaciones.



Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santís	Firmado	22/03/2023 14:19:13
Observaciones		Página	32/47
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==		






Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13
Observaciones		Página	33/47
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==		



5 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El artículo 2.2.3 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla establece que el planeamiento que se redacte y ejecute un particular, deberá recoger un estudio económico financiero de la actuación.

Considerando el objeto y los contenidos del presente Estudio de Detalle, la actuación a realizar consiste en la definición de las alineaciones y volúmenes de la futura edificación que se levante en la parcela, por lo que dicha actuación no conlleva carga alguna de urbanización ni ejecución de obras de ningún tipo, no correspondiendo la realización del estudio económico financiero.

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	34/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

6 RESUMEN EJECUTIVO

De conformidad con la exigencia del Art. 94 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, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, se incorpora a este Estudio de Detalle el presente resumen ejecutivo que contiene los objetivos y finalidades de dicho instrumento y de las determinaciones del Plan, de manera que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1.

- La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, es la Parcela 1 resultante de la parcelación de la L 18-2, situada en la Calle Juan Bautista Muñoz de la Isla de la Cartuja. Su situación exacta se refleja en el Plano 1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO del presente Estudio de Detalle, pendiente de referencia catastral.
- El presente Estudio de Detalle se formula en cumplimiento del *Artículo 12.12.3. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A)* de las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGOU, que es de aplicación a esta parcela, establece en su *Apartado 1.2* que *en todo caso, será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados*, al ser la superficie de la parcela de 8.693,90 m², y tiene por objeto definir el sólido capaz delimitado por la aplicación de las NNUU del PGOU al que habrá de ajustarse la edificación que se levante en la parcela, es decir, las alineaciones y la altura máxima edificable.
- El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir el sólido capaz delimitado por la aplicación de las NNUU del PGOU al que habrá de ajustarse la edificación que se levante en la parcela, es decir, las alineaciones y la altura máxima edificable.

En este sentido se ha definido un área de movimiento en planta de la edificación con los siguientes criterios:

- Calles existentes: Alineación a vial (Apartado 2.3.e)
- Medianeras: Retranqueos de 10 m (Apartado 2.3.d)

Dicha área de movimiento delimita las fachadas o alineaciones máximas de la futura edificación.

En cuanto a la altura máxima se establece en 12,50 m (Apartado 2.5) de acuerdo con la altura de 3 plantas (PB+2) definida en los planos de Ordenación Pormenorizada del PGOU.

El resultado de considerar el área de movimiento delimitada y la altura máxima nos define el sólido capaz o volumen delimitador de la construcción.

Todo ello se refleja en el Plano 3 ALINEACIONES Y VOLUMENES del presente Estudio de Detalle.

- Considerando el objeto y los contenidos del presente Estudio de Detalle, la actuación a realizar consiste en la definición de las alineaciones y volúmenes de la futura edificación que se levante en la parcela, por lo que dicha actuación no conlleva carga alguna de urbanización ni ejecución de obras de ningún tipo, no correspondiendo la realización del estudio económico financiero.




A continuación se adjuntan imágenes de los planos 1 - SITUACION Y EMPLAZAMIENTO, 4 - ALINEACIONES Y 5 – VOLUMENES del presente Estudio de detalle.

Sevilla, a 30 de enero de 2023

Juan Guerrero de Mier, Arquitecto

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	22/03/2023 14:19:13
Firmado Por	Carlos Flores de Santís	Página	35/47		
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==				



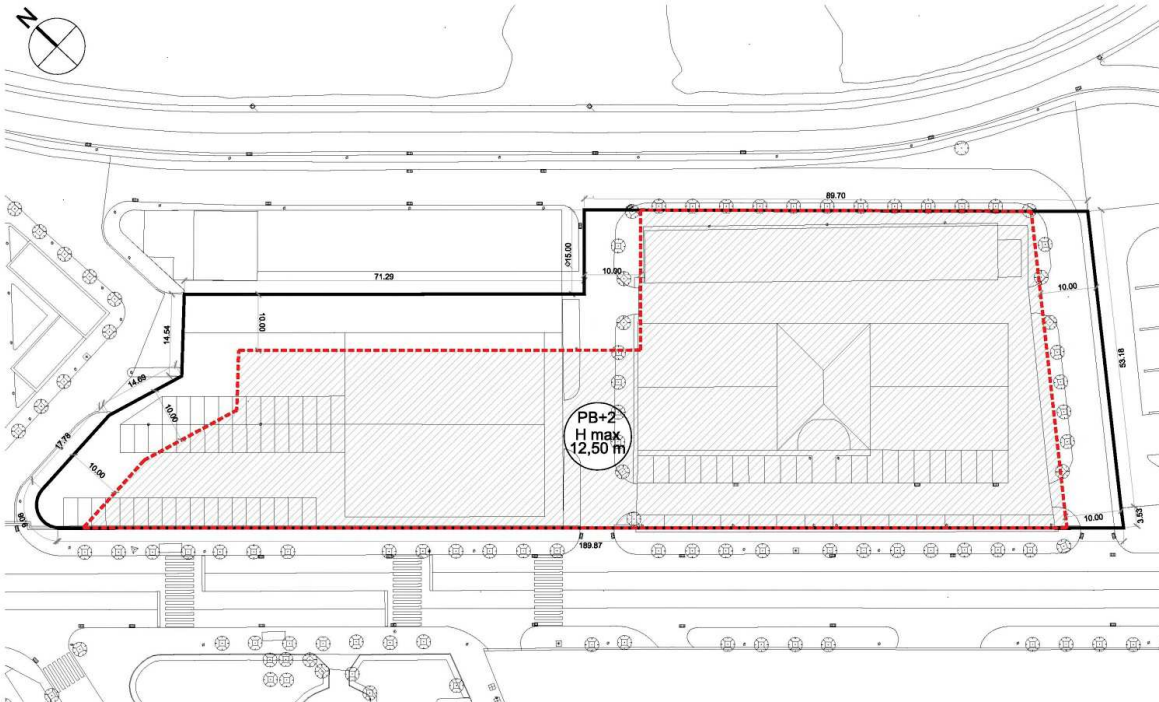




ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1 PARCELACION L18-2
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA L18-2 - 1 DE LA ISLA DE LA CARTUJA
 CALLE JUAN BAUTISTA MUÑOZ
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

ARQUITECTO: JUAN GUERRERO DE MIER
 COLEGIADO 2.240 COAS
 C/ AVANCIÓN, 75 - 2º D. - 41011 SEVILLA

PROMOTOR: MK ESTUDIANTES CARTUJA, S. L. U.
 CIF: B87272128
 PASEO DE GRACIA, 103 - 2º D. - 08008 BARCELONA

SEVILLA
1
 ESCALAS VARIAS
 ENERO 2023



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA L18-2 - 1
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA L18-2 - 1 DE LA ISLA DE LA CARTUJA
 CALLE JUAN BAUTISTA MUÑOZ
ALINEACIONES

ARQUITECTO: JUAN GUERRERO DE MIER
 COLEGIADO 2.240 COAS
 C/ AVANCIÓN, 75 - 2º D. - 41011 SEVILLA

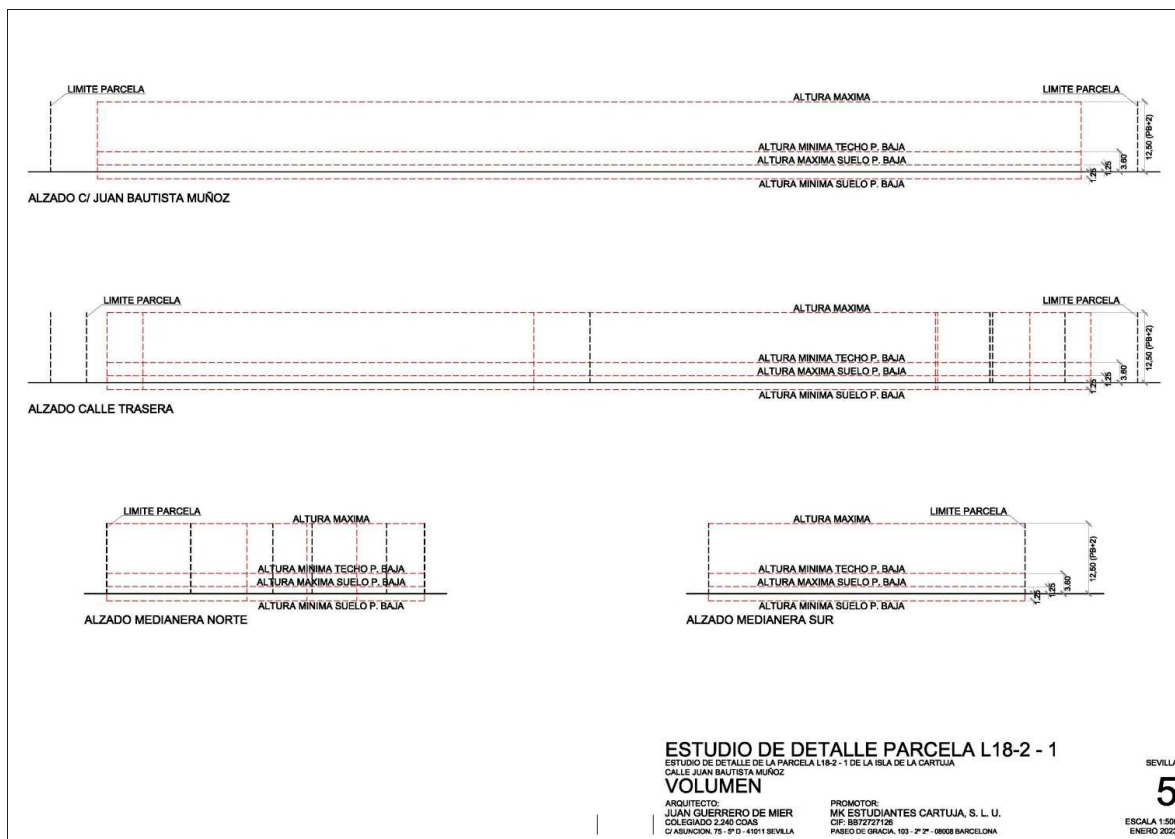
PROMOTOR: MK ESTUDIANTES CARTUJA, S. L. U.
 CIF: B87272128
 PASEO DE GRACIA, 103 - 2º D. - 08008 BARCELONA

SEVILLA
4
 ESCALA 1:500
 ENERO 2023

— LIMITE DE PARCELA
 - - - AREA DE MOVIMIENTO

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13
Observaciones		Página	36/47
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==		






Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13
Observaciones		Página	37/47
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==		




B. PLANOS

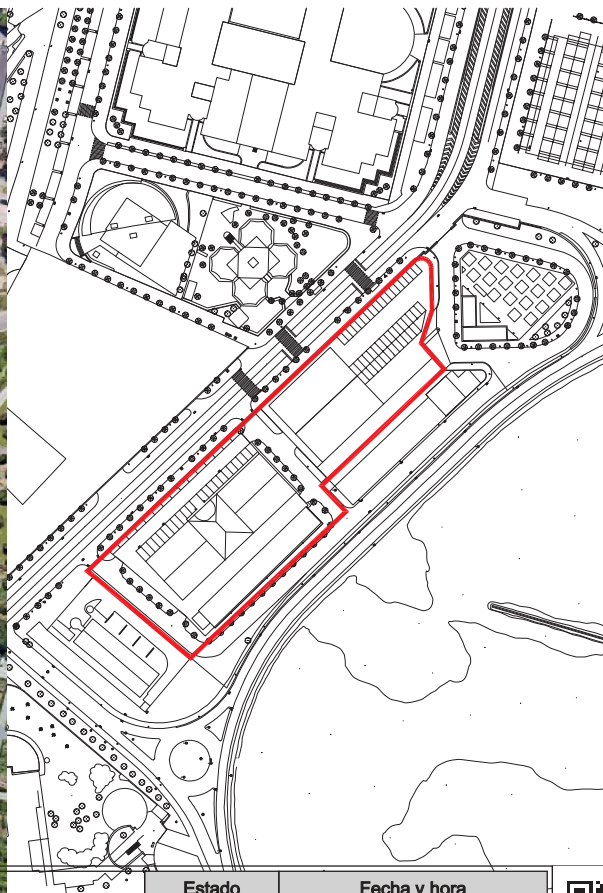
35

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	38/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			

INDICE DE PLANOS

- 1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- 2 DETERMINACIONES URBANISTICAS - PGOU
- 3 PARCELA: DELIMITACION Y ESTADO ACTUAL
- 4 ALINEACIONES
- 5 VOLUMEN
- 6.1 SERVIDUMBRE AERONAUTICA 1
- 6.2 SERVIDUMBRE AERONAUTICA 2
- 6.3 SERVIDUMBRE AERONAUTICA 3

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	39/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			




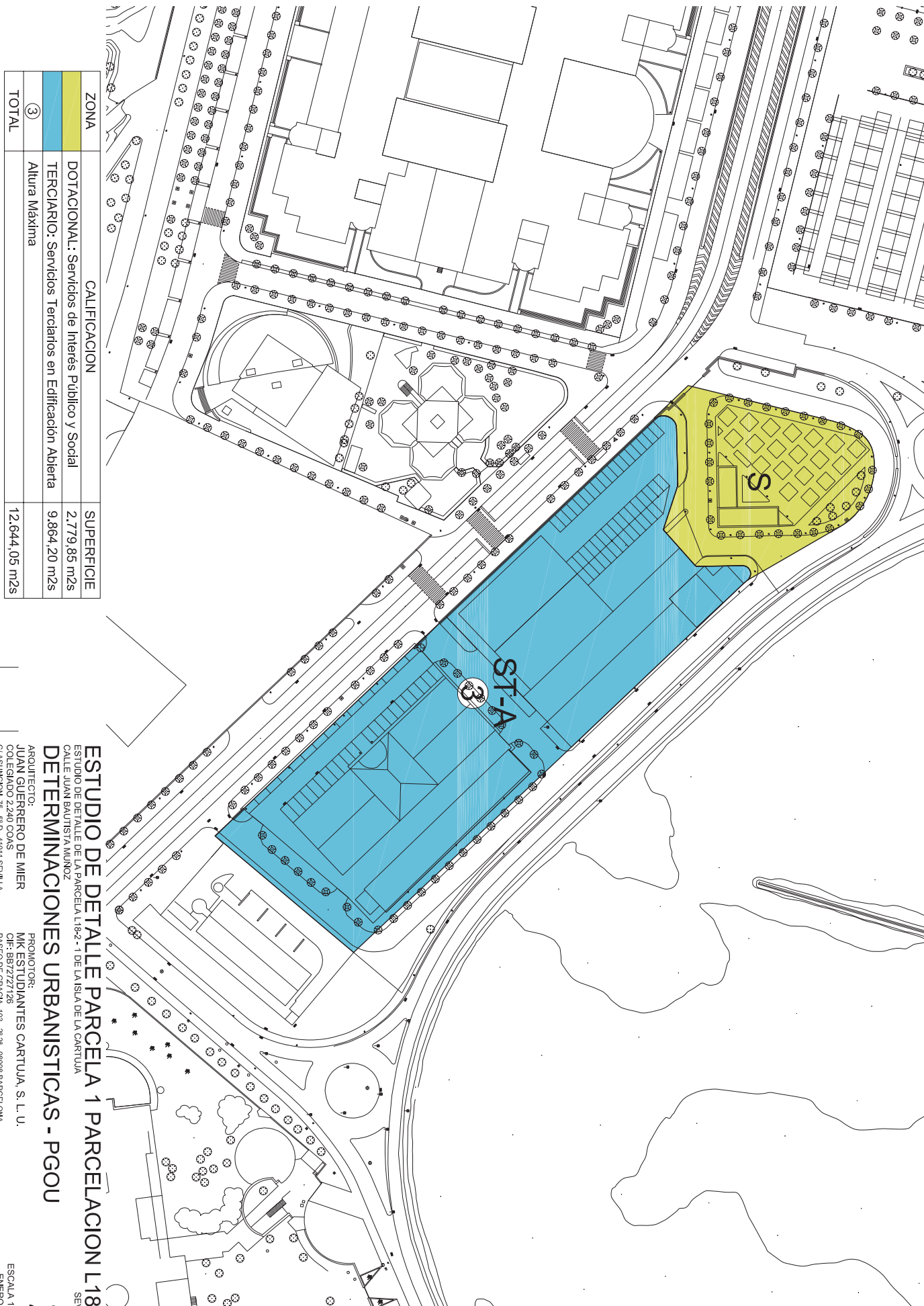
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1 PARCELACION L18
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA L18-2-1 DE LA ISLA DE LA CARTUJA
 CALLE JUAN BAUTISTA MUÑOZ
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

ARQUITECTO:
 JUAN GUERRERO DE MIER
 COLEGADO 2240 COAS
 C/ASUNCIÓN, 75-9º D-41011 SEVILLA

PROMOTOR:
 MK ESTUDIANTES CARTUJA, S. L. U.
 CIF: B872727128
 PASO DE GRANADA, 103-2º-2ª-08008 BARCELONA

ESCALAS VAS
 ENERO 2023

Código Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	40/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			



ZONA	CALIFICACION	SUPERFICIE
	DOTACIONAL: Servicios de Interés Público y Social	2.779,85 m2s
	TERCIARIO: Servicios Terciarios en Edificación Abierta	9.864,20 m2s
③	Altura Máxima	
TOTAL		12.644,05 m2s

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1 PARCELACION L18
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA L18-2 - 1 DE LA ISLA DE LA CARTUJA
 CALLE JUAN BAUTISTA MUÑOZ

ARQUITECTO:
 JUAN GUERRERO DE MIER
 COLEGADO 2240 COAS
 C/ASUNCIÓN, 75-A - 9º D - 41011 SEVILLA

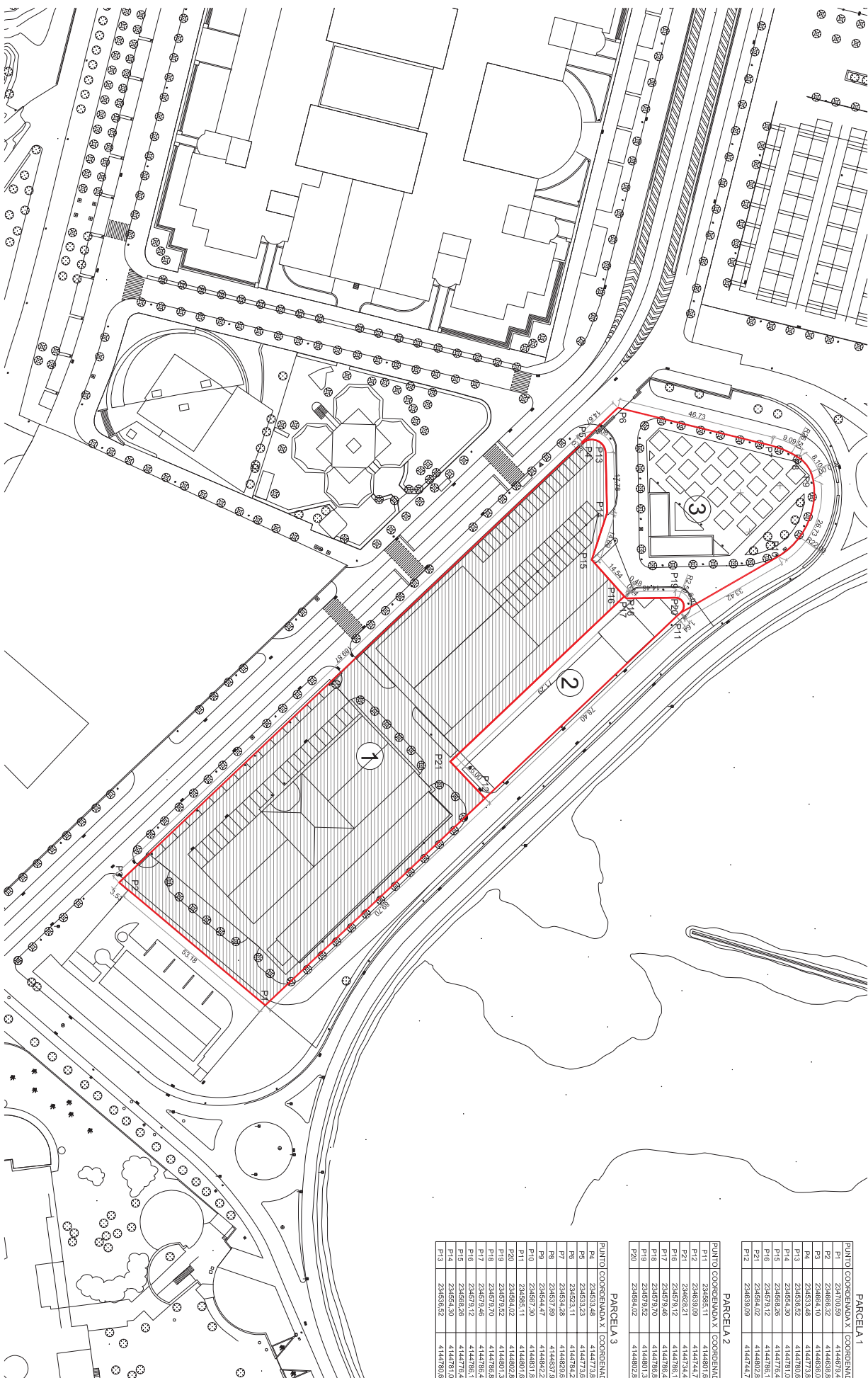
PROMOTOR:
 MK ESTUDIANTES CARTUJA, S. L. U.
 CIF: B87272728
 PASSEO DE GRANADA, 103 - 2º - 08008 BARCELONA

SEV
 ESCALA 1:
 ENERO

DETERMINACIONES URBANISTICAS - PGOU

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	22/03/2023 14:19:13
Observaciones	Página	41/47
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	





PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
①	MK ESTUDIANTES CARTUJA	8.693,90 m2s
②	Arrendamientos Cartuja 2000	1.170,30 m2s
③	EMASESA Metropolitana	2.779,85 m2s
Total		12.644,05 m2s

PARCELA 1

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
P1	234700,59	4144679,4
P2	234666,32	4144638,8
P3	234664,10	4144630,08
P4	234633,48	4144773,88
P13	234636,62	4144780,62
P14	234634,30	4144781,08
P15	234636,26	4144777,44
P16	234634,02	4144800,27
P17	234638,09	4144746,78

PARCELA 2

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
P11	234656,11	4144801,82
P12	234639,09	4144744,78
P21	234628,21	4144734,48
P16	234679,62	4144786,18
P17	234679,66	4144786,22
P18	234679,12	4144775,48
P19	234684,30	4144761,08
P20	234684,02	4144802,27

PARCELA 3

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
P4	234633,48	4144773,88
P5	234633,23	4144773,87
P6	234623,11	4144784,27
P7	234634,28	4144829,05
P8	234637,99	4144863,75
P9	234627,30	4144831,61
P11	234661,11	4144801,82
P19	234679,70	4144786,87
P18	234679,46	4144786,48
P17	234679,12	4144775,48
P16	234688,28	4144775,48
P14	234684,30	4144761,08
P13	234636,62	4144780,62

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA 1 PARCELACION L18
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA L18-2 - 1 DE LA ISLA DE LA CARTUJA
 CALLE JUAN BAUTISTA MUÑOZ

PARCELA: DELIMITACION Y ESTADO ACTUAL

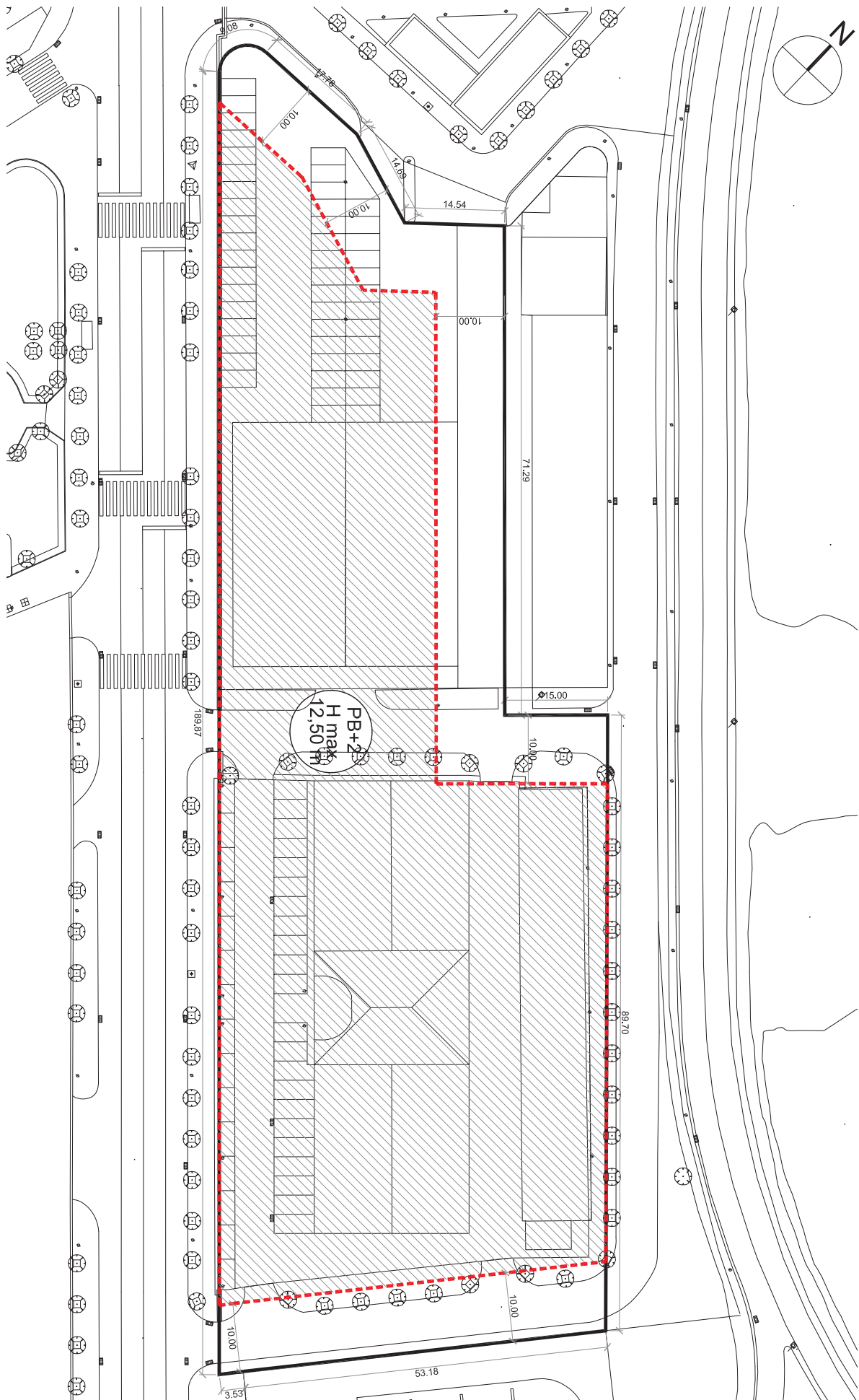
ARQUITECTO:
 JUAN GUERRERO DE MIER
 COLEGADO 2240 COAS
 C/ASUNCIÓN, 75-9° D.-41011 SEVILLA

PROMOTOR:
 MK ESTUDIANTES CARTUJA, S. L. U.
 CIF: B87272728
 PASO DE GRANADA, 103-2°-2°-08008 BARCELONA

SEV
 ESCALA 1:1
 ENERO

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	22/03/2023 14:19:13
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Página	42/47		
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==				





— LIMITE DE PARCELA
 - - - AREA DE MOVIMIENTO


ESTUDIO DE DETALLE PARCELA L18-2 - 1
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA L18-2 - 1 DE LA ISLA DE LA CARTUJA
 CALLE JUAN BAUTISTA MUÑOZ

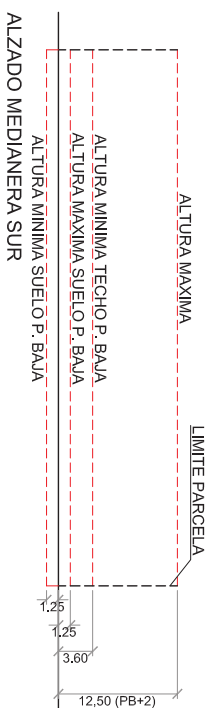
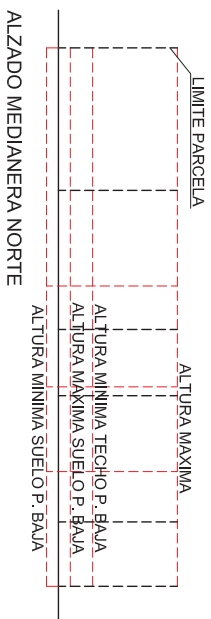
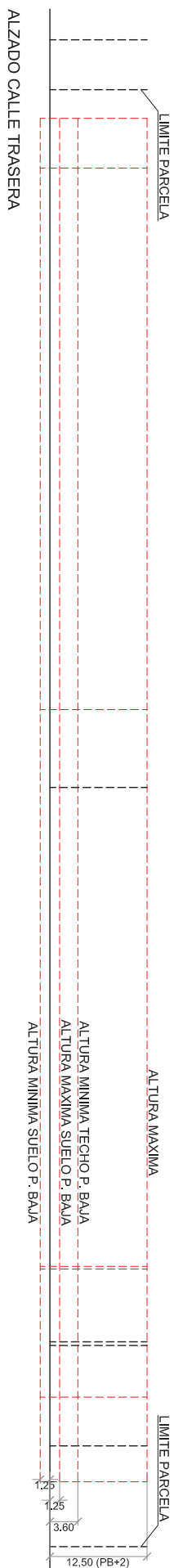
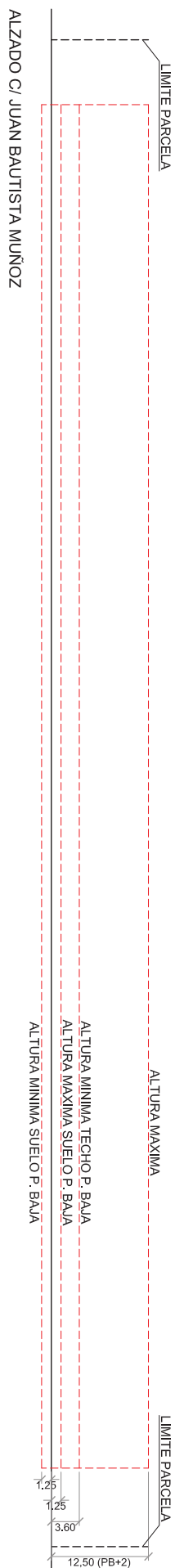
ALINEACIONES

ARQUITECTO:
 JUAN GUERRERO DE MIER
 COLEGADO 2.240 COAS
 C/ASUNCIÓN, 75-9º D.-41011 SEVILLA

PROMOTOR:
 MK ESTUDIANTES CARTUJA, S. L. U.
 CIF: B872727128
 PASSEO DE GRANADA, 103-2º-2ª.-08008 BARCELONA

SEV
 ESCALA 1
 ENERO 2

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13	
Observaciones		Página	43/47	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==			



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA L18-2 - 1

VOLUMEN

ARQUITECTO:
 JUAN GUERRERO DE MIER
 COLEGADO 2240 COAS
 C/ASUNCIÓN, 75-9° D.-41011 SEVILLA

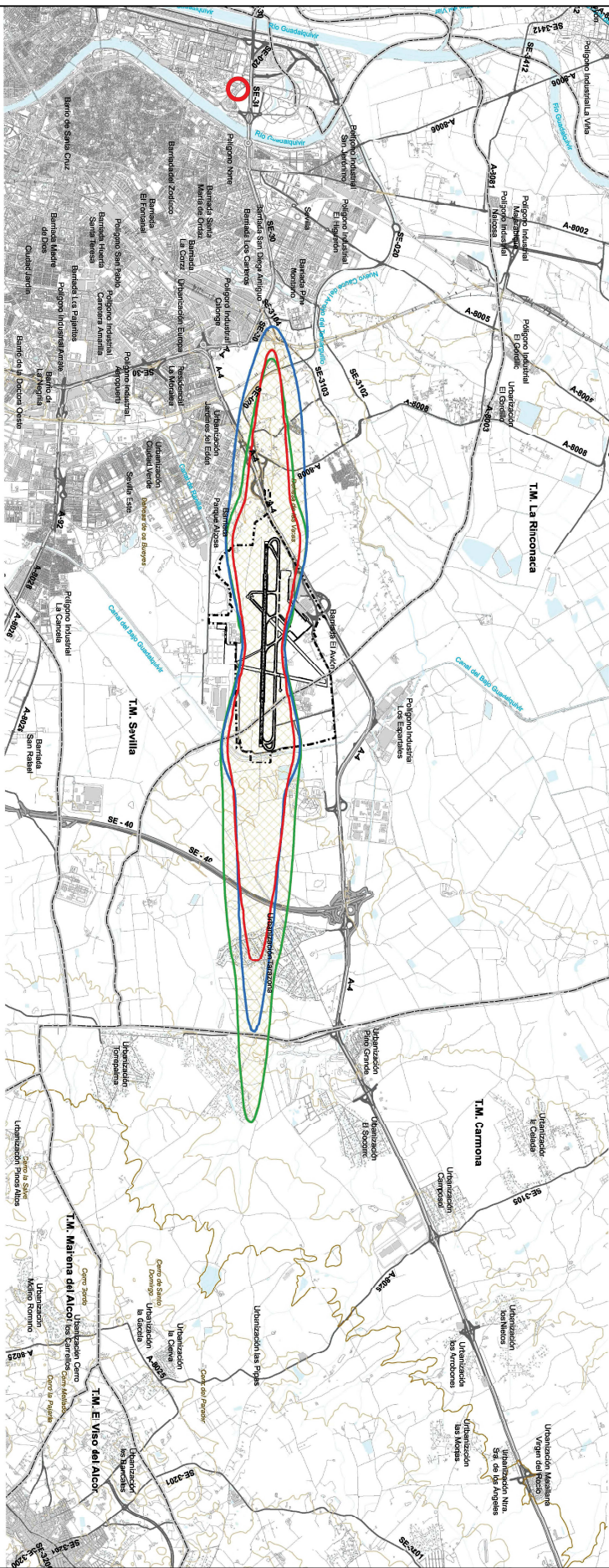
PROMOTOR:
 MK ESTUDIANTES CARTUJA, S. L. U.
 CIF: B872727128
 PASSEO DE GRANADA, 103-2°-2°-08008 BARCELONA

SEV

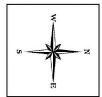
ESCALA 1
 ENERO 2

Código Seguro De Verificación	ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	22/03/2023 14:19:13
Observaciones		Página	44/47
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyEl2oxR997GKEFG0eA==		





--- Delimitación de zona de servicio acústico
 --- Envolvente L₅₀ dB de los dos escenarios
 --- Envolvente L₅₀ dB de los dos escenarios
 Área acústica propuesta delimitada en zona de servidumbre acústica



DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y MEDIO AMBIENTE AEROPUERTO DE SEVILLA		CÁLCULO DISEÑO CONSTRUCCIÓN	
MEMORIA TÉCNICA		DELIMITACIÓN DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA (SEGÚN RD 1367/2007)	
PLAN Y 7 - 1	MES ABRIL 2016	ESCALA 1:35.000	SÍMBOLO

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA L18-2 - 1
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA L18-2 - 1 DE LA ISLA DE LA CARTUJA
SERVIDUMBRE AERONAUTICA 3

ARQUITECTO:
 JUAN GUERRERO DE MIER
 COL EGAMO 2.240 COAS
 C/ASIMÓN, 75 - 5º D - 41011 SEVILLA

PROMOTOR:
 MK ESTUDIANTES CARTUJA, S. L. U.
 CIF: B872727126
 PASO DE GRAÇA, 103 - 2º - 08008 BARCELONA

6.3
 SEVILLA
 ESCALA 1:95.000
 ENERO 2023

Código Seguro De Verificación	ZF7NyE12oxR997GKEFG0eA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	22/03/2023 14:19:13
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Página	47/47		
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ZF7NyE12oxR997GKEFG0eA==				



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27/07/2023
 EL SECRETARIO GENERAL