



**NO8DO**  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

**gumaS**  
Ayuntamiento de Sevilla  
Gerencia de Urbanismo  
y Medio Ambiente

## SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte.: 14/2023 PTO  
LC/PGM

### AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

IDS Andalucía Patrimonial S.L.U. presentó en esta Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente el Estudio de Ordenación de la parcela sita en Avda. Diego Martínez Barrios esquina a calle Avión Cuatro Vientos, que fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el 26 de mayo de 2023.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del RD 2591/1998 de 4 de diciembre, sobre Ordenación de Aeropuertos de Interés General y su zona de Servicio se solicitó informe a la Dirección General de Aviación Civil con carácter previo a la aprobación inicial, el cual, emitido el 28 de agosto de 2023 con carácter favorable, obra en el expediente.

Conforme a lo previsto en el art. 78 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el documento fue sometido al trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante inserción de anuncios en la web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente y en el Boletín Oficial de la Provincia nº 138 de 17 de junio de 2023.

Durante este trámite no se han recibido alegaciones al documento y así se acredita en el expediente mediante diligencia expedida al efecto.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 25.4 del RDL 1/2001 de 1 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas se remitió el documento a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 16 de mayo de 2023, a efectos de recabar informe del organismo de cuenca.

Con fecha 10 de noviembre de 2023 se ha emitido informe por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de carácter favorable condicionado a la existencia de los siguientes documentos: 1) informe de EMASESA donde se acredite que las infraestructuras de abastecimiento existentes tienen capacidad suficiente para atender el incremento de consumo planteado por la nueva ordenación propuesta y 2) informe de EMASESA donde se acredite que las infraestructuras de saneamiento existentes tienen capacidad suficiente para tratar tanto el incremento de aguas residuales como de carga contaminante producida como consecuencia de la nueva ordenación propuesta.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	pej/o5ry5RVtAmvZJGW8Lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	13/12/2023 13:20:04	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/3	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/pej/o5ry5RVtAmvZJGW8Lw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/pej/o5ry5RVtAmvZJGW8Lw==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==</a>			

En cumplimiento de lo anterior obra en el expediente certificado expedido por EMASESA en los términos antes expresados.

Asimismo, obra en el expediente informe del Servicio Provincial de Costas, conforme a lo exigido en los arts. 112 y 117 de la Ley de Costas donde se indica que el ámbito objeto del Estudio de Ordenación se encuentra fuera del dominio público marítimo-terrestre, de sus servidumbres de tránsito y protección y de la zona de influencia de 500 metros.

Conforme a lo establecido en el art. 75.2.b) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el documento fue sometido a informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda que, con fecha 18 de septiembre de 2023 ha emitido informe favorable.

El Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico con fecha 27 de octubre de 2023 ha informado favorablemente la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación.


Visto cuanto antecede, procede aprobar definitivamente el Estudio de Ordenación de la parcela sita en Avda. Diego Martínez Barrios esquina a calle Avión Cuatro Vientos.

La aprobación definitiva debe otorgarla el Pleno Municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y art. 123 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, previo acuerdo en este sentido del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.


De conformidad 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.

En cumplimiento de lo establecido en el art. 82 de la citada Ley 7/2021 de 1 de diciembre, en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva se remitirá a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a efectos de su inscripción en el registro autonómico de instrumentos urbanísticos, como condición legal indispensable para la publicación prevista en el art. 83 de la ley 7/2021 de 1 de diciembre.

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 13 de diciembre de 2023, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación en parcela sita en Avda. Diego Martínez Barrios esquina C/ Avión Cuatro Vientos, en virtud de lo cual el Teniente de Alcalde que suscribe, Delegado de Urbanismo, Patrimonio, Vivienda, Identidad Urbana y Edificios Municipales y en uso de las facultades que se le confieren, por Resolución de la Alcaldía nº 546 de 20 de junio de 2023, se honra en proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	pej/o5ry5RVtAmvZJGW8Lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	13/12/2023 13:20:04	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/3	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/pej/o5ry5RVtAmvZJGW8Lw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/pej/o5ry5RVtAmvZJGW8Lw==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==</a>			



## ACUERDOS

**PRIMERO:** Aprobar definitivamente el Estudio de Ordenación en parcela sita en Avda. Diego Martínez Barrios esquina C/ Avión Cuatro Vientos, promovida por IDS ANDALUCIA PATRIMONIAL SLU.

**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 Ordenación 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  
 URBANISMO, PATRIMONIO, VIVIENDA,  
 IDENTIDAD URBANA Y EDIFICIOS MUNICIPALES

Fdo.: Juan de la Rosa Bonsón

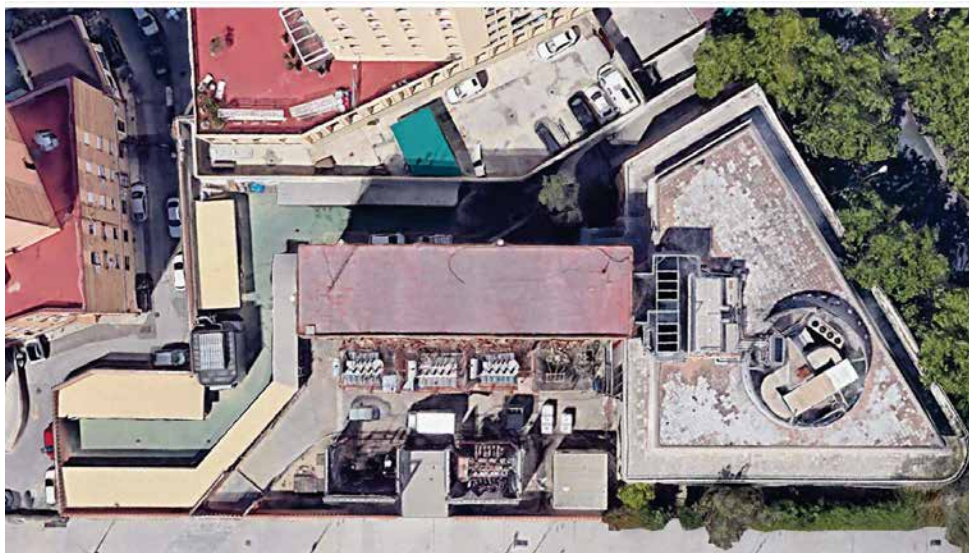
Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla  
 Teléfono: 955 476 300 · <https://www.urbanismosevilla.org>

<b>Código Seguro De Verificación</b>	pej/o5ry5RVtAmvZJGW8Lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	13/12/2023 13:20:04	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/3	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/pej/o5ry5RVtAmvZJGW8Lw==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/pej/o5ry5RVtAmvZJGW8Lw==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==</a>			

**ESTUDIO DE ORDENACIÓN ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA  
EN PARCELA SITA EN AVDA. DIEGO MARTÍNEZ BARRIO  
ESQUINA C/ AVIÓN CUATRO VIENTOS  
(SEVILLA).**



**PROMOTORA:  
IDS ANDALUCÍA PATRIMONIAL S.L.**

**ARQUITECTO:  
MANUEL LÓPEZ GARCÍA**

Digitally signed by LOPEZ GARCIA  
MANUEL - 28539120F  
DN: c=ES,  
serialNumber=IDCES-28539120F,  
givenName=MANUEL, sn=LOPEZ GARCIA,  
cn=LOPEZ GARCIA MANUEL - 28539120F

Sevilla, octubre de 2023

ES18\_23 ESTUDIO ORDENACION V11

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN PARCELA SITA EN AVDA.DIEGO MARTINEZ BARRIO ESQUINA  
CALLE AVIÓN CUATRO VIENTOS (SEVILLA)

1.	MEMORIA.....	3
1.1	INTRODUCCIÓN.....	3
1.1.1	Objeto del documento.....	3
1.1.2	Promotor.....	3
1.1.3	Marco legal.....	3
1.2	MEMORIA INFORMATIVA.....	5
1.2.1	Planeamiento vigente.....	5
1.2.2	Estructura de la propiedad.....	6
1.2.3	Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito.....	7
1.2.4	Análisis del contexto urbano del ámbito.....	8
1.2.5	Derechos reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito.....	8
1.2.6	Tramitación ambiental.....	9
1.3	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.....	9
1.4	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	10
1.4.1	Delimitación de la actuación de mejora urbana.....	10
1.4.2	Objetivos de la actuación de mejora urbana.....	10
1.4.3	Justificación de la actuación de mejora urbana.....	11
1.4.4	Ordenación detallada del ámbito de la actuación de mejora urbana.....	12
1.4.5	Justificación de los criterios de sostenibilidad y de las reservas y estándares dotacionales.....	13
1.4.6	Memoria de gestión y ejecución.....	15
1.5	ORDENANZAS URBANÍSTICAS.....	16
1.5.1	Parcela subestación eléctrica.....	16
1.5.2	Parcela uso terciario ST-A-1.....	16
1.5.2.1	Condiciones de posición y forma de los edificios.....	16
1.5.2.2	Condiciones particulares de estética.....	18
1.5.2.3	Condiciones particulares de uso.....	18
1.5.2.4	Otras condiciones.....	19
1.5.3	Condiciones a los usos del suelo en la zona inundable.....	19
1.6	ANEXOS.....	21
1.6.1	Justificación innecesariedad de evaluación de impacto en la salud.....	21
1.6.2	Informe Dirección General de Aviación Civil. Servidumbres Aeronáuticas.....	23
1.6.3	Acreditación de la propiedad.....	25
1.6.4	Fichas catastrales.....	26
1.6.5	Resolución de la delegación territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medioambiente, y Economía Azul relativa a la innecesariedad de Evaluación ambiental estratégica.....	27
2.	PLANOS.....	28

PLANOS DE INFORMACIÓN

INF-01. SITUACIÓN  
INF-02. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA  
INF-03A. ORDENACIÓN DETALLADA PLANEAMIENTO VIGENTE  
INF-03B. ORDENACIÓN DETALLADA PLANEAMIENTO VIGENTE  
INF-04. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD  
INF-05. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. AFECCIONES ACUSTICAS  
INF-06. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS - OPERACIÓN AERONAVES  
INF-07. DELIMITACIÓN ZONAS INUNDABLES. PERIODO T-500 AÑOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORD-1. ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA  
ORD-2. AREA MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN ST-A-1  
ORD-3. COORDENADA U.T.M

3.	RESUMEN EJECUTIVO.....	29
3.1	INTRODUCCIÓN.....	29
3.2	ÁMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.....	29
3.3	PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....	30
3.4	PLANOS.....	32


RE-1. SITUACIÓN

RE-2. ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA


ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 - Edificio Fórum - Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [gaforumes@gmail.com](mailto:gaforumes@gmail.com)

2

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	2/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	5/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

**1. MEMORIA****1.1 INTRODUCCIÓN****1.1.1 Objeto del documento.**

El presente estudio de ordenación se redacta en el marco de lo previsto en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada de una actuación de mejora urbana en una parcela sita en la avenida Martínez Barrio, esquina calle Avión Cuatro Vientos, en Sevilla.

**1.1.2 Promotor.**

Promueve el documento que nos ocupa la sociedad IDS ANDALUCÍA PATRIMONIAL S.L., en calidad de cotitular de la parcela objeto de la actuación de mejora urbana propuesta. Tiene CIF B91846535 y domicilio a efecto de notificaciones en calle Ángel Galán nº 2, 41013 Sevilla.

La parcela se corresponde con dos fincas registrales, sobre las que hay constituido un Complejo Inmobiliario con dos edificaciones diferenciadas:

- Finca registral 47.650 del Registro de la Propiedad nº8 de Sevilla, propiedad de IDS ANDALUCIA PATRIMONIAL S.L.
- Finca registral 47.652 del Registro de la Propiedad nº8 de Sevilla, cuyo titular es Endesa Distribución Redes Digitales S.L.U.

**1.1.3 Marco legal.**

El Título II de la referida Ley 7/2021, de 1 de diciembre, regula el régimen de las actuaciones de transformación urbanística, distinguiendo entre las que se pueden proponer en suelo urbano, las actuaciones de mejora urbana y las actuaciones de reforma interior

.../...

*Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.*

1. *Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística:*
  - a) *En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.*
  - b) *En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización..*


*Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.*

1. *Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.*
2. *Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.*
3. *En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.*


.../...

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

Asimismo, el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y el artículo 92 del Reglamento que la desarrolla regula el alcance y contenido de los estudios de ordenación previstos para el desarrollo de las actuaciones de mejora urbana en suelo urbano.

.../...

**Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.**

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.
2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

.../...

.../...

**Artículo 92. Los Estudios de Ordenación.**

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.
2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.
3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:
  - a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.
  - b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas. c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:
    - 1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.
    - 2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.


.../...

Por otra parte, la disposición transitoria tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, que regula las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley, establece el modo de proceder cuando la modificación conlleve una actuación de transformación urbanística en suelo urbano consolidado.


.../...

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4º Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santís	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	7/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

**Disposición transitoria tercera.** Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes.

1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

- Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.
- En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

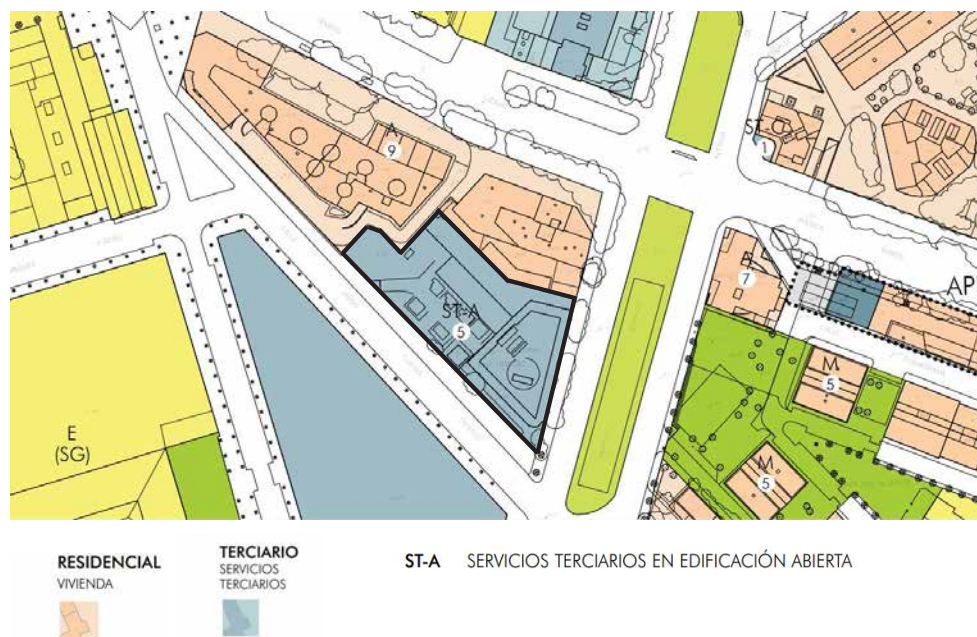
.../...

En consecuencia, dado que las nuevas determinaciones propuestas, tal como se justifica en el apartado 1.4 Memoria de ordenación, comportan una actuación de mejora urbana en suelo urbano consolidado del planeamiento vigente, la efectiva implementación de las mismas se lleva a cabo mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, que en el caso de una actuación de mejora urbana es el estudio de ordenación

## 1.2 MEMORIA INFORMATIVA

### 1.2.1 Planeamiento vigente.

El planeamiento general vigente en Sevilla es el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de 19 de julio de 2.006.



ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santís	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	5/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	8/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==</a>			



El referido plan general clasifica la parcela objeto de esta propuesta de delimitación como suelo urbano consolidado y le atribuye la calificación de “servicios terciarios en edificación abierta (ST-A)”, cuyas condiciones particulares de ordenación están contenidas en el artículo 12.12.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Los parámetros urbanísticos básicos de aplicación en la parcela son los resultantes de la ordenanza de aplicación y la altura especificada en el plano de ordenación pormenorizada:

- Ordenanza de aplicación: servicios terciarios en edificación abierta (ST-A)
- Superficie parcela: 3.474 m<sup>2</sup>
- Altura: 5 plantas (PB+4)
- Edificabilidad: superficie parcela x 2,5 (3.474 m<sup>2</sup> x 2,5 = 8.685 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>
- Régimen de usos:
  - Uso principal: servicios terciarios en todas sus categorías
  - Usos compatibles
    - o Vivienda justificada y adscrita a los edificios de servicios terciarios
    - o Industrial y almacenamiento: talleres automóvil y taller doméstico
    - o Servicios avanzados, en todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el artículo 6.4.11 de las normas urbanísticas
    - o Equipamiento y servicios públicos
    - o Espacios libres, viario y transporte e infraestructuras básicas

### 1.2.2 Estructura de la propiedad

Sobre el ámbito objeto del presente Estudio de Ordenación se encuentra declarado un complejo inmobiliario, integrado por las siguientes fincas registrales:

- Finca 47.650. Elemento nº1. Superficie 2.366,64 m<sup>2</sup>s. Titular: IDS ANTALUCÍA PATRIMONIAL SL

- Finca 47.652. Elemento nº2. Superficie 1118,19. Titular: Endesa Distribución Redes Digitales SLU.


Conforme a la información catastral, el ámbito se integra por las siguientes parcelas catastrales:

- 6510702TG3461S0001TS


- 6510701TG3461S0001LS

Dichas fincas catastrales suman una superficie de 3.474 m<sup>2</sup>s.

<sup>1</sup> Art. 12.12.3, apartado 2.6 normativa del PGOU

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santís	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			



### 1.2.3 Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito.

En el ámbito de la actuación de mejora urbana existen actualmente dos edificaciones independientes:

- Una subestación eléctrica propiedad de Endesa Distribución Redes Digitales S.L.U. y consume una edificabilidad aproximada de 515,40 m<sup>2</sup>t. No consta la antigüedad de la construcción de la subestación eléctrica, si bien se relaciona en los documentos consultados que es anterior a 1973.

La subestación eléctrica da servicio de suministro eléctrico a usuarios del entorno urbano y se asienta en la finca registral 47.652 referenciada en el apartado 1.1.2

- Edificación de uso terciario ejecutada al amparo de licencia de obras concedida por la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de mayo de 1.987 (Expte. Municipal 621/45). Es propiedad de la sociedad IDS Andalucía Patrimonial, SL. y se asienta en la finca registral 47.650 referenciada en el apartado 1.1.2.

La edificabilidad materializada en virtud de la licencia de obras de 1987 fue de 3.433,81 m<sup>2</sup>t, muy inferior a la habilitada por el planeamiento vigente entonces (8.456m<sup>2</sup>t), Plan Parcial de Ordenación aprobado en octubre de 1.967, el Proyecto de Ordenación y Parcelación aprobado en junio de 1978, y el Estudio de Detalle aprobado en 1986, respecto de la cual se dio cumplimiento a los deberes y cargas inherentes a la actuación urbanística

Esta edificación está destinada actualmente a oficinas administrativas y comerciales de Endesa Distribución.

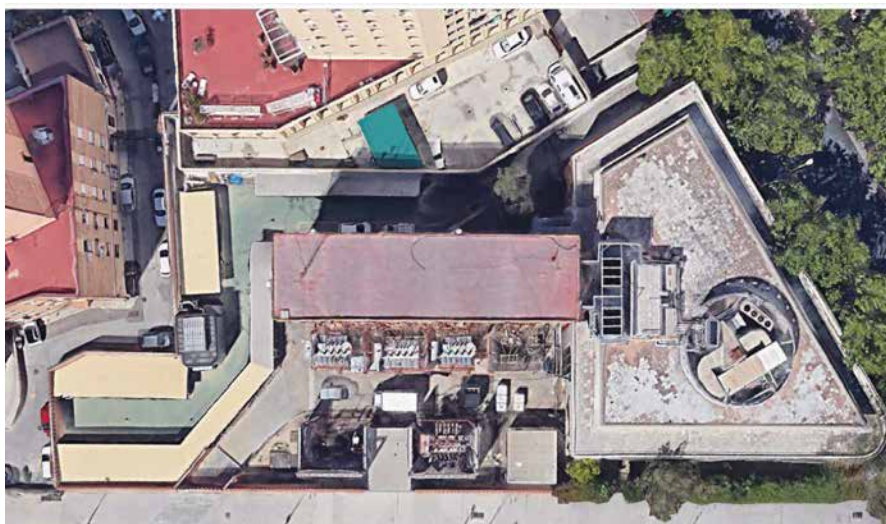
ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santís	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	7/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	10/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			



#### 1.2.4 Análisis del contexto urbano del ámbito

El ámbito de la actuación de mejora urbana se encuentra situado en una manzana triangular conformada por las avenidas Diego Martínez Barrio y Ramón y Cajal y por la calle Avión Cuatro Vientos. El resto de las edificaciones que conforman son bloques residenciales de altura nueve plantas.

El entorno urbano responde al modelo de ciudad compacta multifuncional, bien dotada de equipamientos y espacios libres y consolidada con usos residenciales y terciarios. Las edificaciones residenciales responden a la tipología de manzana con una altura que oscila entre las cinco y las diez plantas, y las terciarias responden a la tipología de edificación abierta con altura que oscila entre las 6 y las 11 plantas.

#### 1.2.5 Derechos reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito.

De conformidad con lo establecido en el artículo 92.3 del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, la memoria de información de los estudios de ordenación debe incluir la identificación las personas físicas y jurídicas que ostenten algún derecho real sobre los inmuebles incluidos en el ámbito.

- a) En el ámbito del estudio de ordenación existen las siguientes servidumbres:
- Servidumbres perpetuas y gratuitas que se extinguirán por no uso durante 5 años a favor de Endesa Distribución Redes Digitales S.L.U.:
    - Servidumbre de uso de local de 88 m<sup>2</sup>c, situado en planta sótano y baja, con elementos técnicos necesarios para el funcionamiento de la subestación.
    - Servidumbre de paso y acceso de personas y vehículos, para el mantenimiento y reparación del "local", desde los transformadores de intemperie hasta el "local".
    - Servidumbre de paso cableado, desde transformadores intemperie hasta el local.
  - Servidumbres prediales a favor de la finca registral 27.217:
    - Servidumbre de uso de 59,5m<sup>2</sup> situada en aparcamiento (climatización).
    - Servidumbre de paso y acceso para mantenimiento de la maquinaria.
    - Servidumbre de paso de canalizaciones hasta el predio dominante.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	8/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	11/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			

- Servidumbre de paso de cables subterráneos desde la finca 47.652 hacia la Av. Ramón y Cajal, incluyendo derecho de paso y acceso para mantenimiento.
- b) Contrato alquiler finca 47.652 (14/03/2003 prorrogado hasta 31/12/2023)  
Inquilino: ENDESA MEDIOS Y SISTEMAS S.L; CIF: B-82265364  
C/Ribera del Loira 60, 28042 Madrid.

### 1.2.6 Tramitación ambiental.

La disposición final única 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, modifica el apartado 5 artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad ambiental (en adelante Ley GICA) en el sentido siguiente:

.../...

*“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:*

- a) *Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.*
- b) *Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.*
- c) *Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”*

.../...

Dado que los estudios de ordenación se encuentran incluidos en el referido apartado 4.b), se ha solicitado al órgano ambiental el correspondiente pronunciamiento sobre la procedencia de someter a evaluación ambiental estratégica el presente instrumento de ordenación urbanística detallada.

Con fecha 15/02/2023, el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, se ha emitido respuesta sobre la consulta planteada manifestando que

*“... atendiendo al objeto de la modificación, a su extensión y a los espacios que se pretende afectar se puede concluir que no es susceptible de tener impacto significativo en el medioambiente. Por lo que conforme a la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dicha modificación no estaría sometida Evaluación Ambiental Estratégica.”*

Se adjunta informe emitido en el apartado 1.6 Anexos de la memoria.

### 1.3 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.


En aplicación de lo previsto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y n el artículo 85.1 del Reglamento que la desarrolla, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación debe ser acorde la naturaleza y alcance del instrumento, y su contenido final se nutre del propio proceso participativo, por lo que el documento que se apruebe definitivamente debe incorporar


- Resultado de los procesos participativos.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [gaforumes@gmail.com](mailto:gaforumes@gmail.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

- Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

A los efectos de facilitar la comprensión de la ordenación propuesta y facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, forma parte de la documentación un Resumen Ejecutivo que contendrá:

- La delimitación de los ámbitos afectados por la nueva ordenación, plano de su situación y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación, los procedimientos de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Durante el período de exposición a información pública se preparará la documentación en soporte papel y digital que se requiera por la administración actuante para fomentar la participación y el acceso a la información.

#### 1.4 MEMORIA DE ORDENACIÓN.

##### 1.4.1 **Delimitación de la actuación de mejora urbana.**

El ámbito de la actuación de mejora urbana se corresponde con la parcela calificada como servicios terciarios (ST-A) que conforma la esquina de la avenida Diego Martínez Barrio y la calle Avión Cuatro Vientos y está delimitado por los siguientes linderos:

- Al norte, lindero con parcela de uso residencial.
- Al oeste, viario interior en parcela de uso residencial.
- Al sur, calle Avión Cuatro Vientos
- Al este, avenida Diego Martínez Barrio

En la documentación gráfica que acompaña a este documento se identifica el ámbito de la actuación en el marco de la estructura urbanística de la ciudad.

##### 1.4.2 **Objetivos de la actuación de mejora urbana**


En el ámbito de la actuación de mejora urbana concurren las siguientes circunstancias singulares:

- a) La subestación eléctrica Enramadilla es de titularidad privada y presta un servicio básico a la ciudad; en aplicación de lo establecido en el artículo 6.6.28 de las normas urbanísticas del PGOU vigente, tiene la consideración de infraestructura básica, y como tal constituye un uso compatible con la ordenanza de servicios terciarios ST-A asignada a la misma.


Para la compañía Endesa Distribución Redes Digitales, SLU. la subestación eléctrica Enramadilla es una infraestructura esencial de carácter estratégico, por cuanto atiende a una población estable de entre 75.000 y 100.000 habitantes (unos 25.000 clientes). Su ubicación es estratégica por su posición en la malla del suministro eléctrico y por la inexistencia de nuevos solares aptos para este uso en las proximidades (la subestación debe ser el centro de gravedad de los consumos). Adicionalmente, a la necesidad del mantenimiento en su ubicación actual, es destacable los elevadísimos costes que supondría trasladar esta subestación a una nueva hipotética ubicación alternativa. En este sentido, la subestación tiene cuatro transformadores con un total de 100 MVA instalados; a la misma llegan 3 líneas de 66 KV y salen 26 líneas de 20 KV. Por tanto, se trata de una subestación que presta un servicio de alcance municipal, formando parte de la estructura general que atiende la demanda de suministro eléctrico del municipio de Sevilla, por lo que requiere asegurar su continuidad a largo plazo, así como la necesidad de poder atender nuevos crecimientos de demanda en la zona.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	10/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	13/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

Los terrenos soportes de infraestructuras básicas pueden ser de titularidad privada, y como tales son reconocidas por el artículo 6.7.1 de las normas urbanísticas como infraestructuras básicas al establecer literalmente; “no tendrán la condición de Sistemas los terrenos destinados a infraestructuras básicas que sean propiedad de empresas privadas con legitimación para gestionar servicios de interés público, tales como los servicios infraestructurales previstos en el Artículo 6.6.36.

- b) La edificabilidad que corresponde a la parcela no puede materializarse si se mantiene la limitación de altura de PB+4 dispuesta por el PGOU vigente, al tiempo que se garantiza la permanencia de la subestación eléctrica, con sus instalaciones accesorias y las superficies asociadas para el mantenimiento de funcionalidad.

Para materializar la máxima edificabilidad permitida en el ámbito (8.685 m<sup>2</sup>) con una altura máxima de 5 plantas, sería necesario una ocupación mínima de la parcela de al menos el 50% de su superficie total, circunstancia inviable en la parcela, atendiendo a su contexto actual.

La disposición en una zona central de la subestación eléctrica, que ocupa una extensión considerable y que, en ningún caso, dada su naturaleza podrá tener 5 plantas, fragmenta la parcela generando espacios residuales de dimensiones reducidas y que difícilmente podrán ser ocupados por nueva edificación. Igualmente, las necesarias separaciones a linderos (6m) y entre edificios (2/3h m) derivadas de la aplicación de las condiciones particulares de la zona ST-A, complejizan aún más el planteamiento de una solución arquitectónica coherente que permita agotar la edificabilidad total asignada respetando la altura máxima actualmente permitida.

En consecuencia, el incremento del número de plantas autorizables se considera necesario para posibilitar la materialización del aprovechamiento objetivo reconocido por el planeamiento vigente a la totalidad del ámbito de la actuación de transformación urbanística propuesta.

La finalidad de la actuación de mejora urbana propuesta deriva de las referidas circunstancias singulares que concurren en la parcela, y tiene un doble objetivo:

- Posibilitar la materialización de la edificabilidad atribuida por el planeamiento vigente, para lo cual es imprescindible incrementar el número de plantas autorizables en la parcela.
- Reconocer la existencia y necesidad de mantener la subestación eléctrica como infraestructura básica de titularidad privada, calificándola expresamente como servicios de infraestructuras de conformidad con lo previsto en el artículo 6.6.36 de las normas urbanísticas vigentes.

El número de plantas debe fijarse de forma que posibilite la materialización del aprovechamiento objetivo asignado al ámbito de la actuación, teniendo en cuenta la superficie disponible para uso terciario una vez calificada como servicios de infraestructuras la subestación eléctrica existente. En consecuencia, debe formalizarse una zona de ordenanzas específica para la parcela, de forma que permita materializar la edificabilidad de uso terciario fijada en 8.685 m<sup>2</sup>t por el planeamiento vigente.


#### 1.4.3 Justificación de la actuación de mejora urbana

##### a) Alcance de la actuación propuesta en relación con el PGOU vigente.


Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, el objeto de la actuación de mejora urbana propuesta se traduce en dos determinaciones básicas:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [gaforumes@gmail.com](mailto:gaforumes@gmail.com)

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	11/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	14/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

- Calificar los terrenos soportes de la subestación eléctrica como servicios de infraestructuras de conformidad con lo previsto en el artículo 6.6.36 de las normas urbanísticas vigentes.
- Establecer una ordenanza específica para el resto de ámbito, de forma que se posibilite materializar la edificabilidad de uso terciario fijada en 8.685 m<sup>2</sup>t por el planeamiento vigente. A estos efectos, se propone asignarle una altura de PB+10, acorde con las alturas existente en los edificios del entorno, manteniéndose el régimen de usos previsto por la ordenanza de servicios terciarios edificación abierta ST-A.

#### b) Incidencia en la mejora de la ciudad existente.

En relación con la mejora urbana de la ciudad existente que conllevará el desarrollo la actuación de transformación urbanística propuesta se ponen de manifiesto las siguientes consideraciones:

- Se reconoce la existencia de la subestación eléctrica, calificándola expresamente como servicio de infraestructura. De esta forma se mantiene la funcionalidad de una infraestructura básica que da servicio a un gran número de vecinos y usuarios.
- La materialización de la edificabilidad atribuida en el planeamiento urbanístico al uso terciario permitirá revitalizar y dinamizar el ámbito con un complejo edificatorio terciario para acoger actividades que generen riqueza y empleo.

#### 1.4.4 Ordenación detallada del ámbito de la actuación de mejora urbana.

En aplicación de lo establecido en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y del artículo 92 del Reglamento que desarrolla, el Estudio de Ordenación establece la ordenación detallada de la actuación de mejora urbana delimitada.

#### a) Parámetros básicos de la ordenación detallada.

La ordenación detallada delimita la parcela soporte de la subestación eléctrica y la que mantiene el uso terciario previsto por el planeamiento vigente, al tiempo que establece para esta última los parámetros urbanísticos adecuados para posibilitar la materialización de la edificabilidad atribuida al ámbito por la normativa urbanística vigente.

##### ▪ Edificabilidad

Se mantiene la edificabilidad atribuida a la parcela por el planeamiento vigente especificada en el apartado 1.2.1 de este documento:

$$\text{Superficie parcela} \times 2,5 \quad (3.474 \text{ m}^2 \times 2,5 = 8.685 \text{ m}^2\text{t})^2$$

##### ▪ Uso pormenorizado.

Parcela subestación eléctrica: Servicio de infraestructuras


Resto del ámbito: Servicios terciarios (ST-A-1)

Serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona ST-A-1 cuya ordenanza queda recogida en este documento.


##### ▪ Altura máxima.

Se propone fijar para la parcela una altura máxima de PB+10, congruente con la de otros edificios de uso terciario y residencial del entorno y está dentro de la horquilla de alturas establecida por el planeamiento vigente para la ordenanza de servicios terciarios en edificación abierta (ST-A).

<sup>2</sup> Art. 12.12.3, apartado 2.6 normativa del PGOU

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	12/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	15/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			

▪ **Dotaciones**

Atendiendo a lo previsto en los artículos 61.4 de la Ley y 82.8 del Reglamento, en el interior del ámbito de la actuación se reservará un 10% de su superficie con destino a zonas verdes privadas, y con ello contribuir al esparcimiento de los usuarios del complejo edificatorio y a la mitigación de los efectos del cambio climático.

**b) Estudio comparativo parámetros existentes y propuestos.**

En aplicación de lo previsto en el artículo 92.3 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se aporta estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos para el ámbito de la actuación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE				
Uso pormenorizado	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Índice edificabilidad (m <sup>2</sup> t / m2s))	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Altura
Servicios terciarios (ST-A)	3.474	2,5	8.685	PB+4

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDENACION				
Uso pormenorizado	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Índice edificabilidad (m <sup>2</sup> t / m2s))	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Altura
Servicio de infraestructuras	1.015,13	-	-	-
Servicios terciarios (ST-A-1)*	2.458,87	-	8.685	PB+10

\* Ordenanza ST-A-1 determinado por este estudio de ordenación.

**1.4.5 Justificación de los criterios de sostenibilidad y de las reservas y estándares dotacionales.**

En aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, los instrumentos de ordenación deberán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en el Título IV de dicho reglamento y, en cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 del mismo.

**a) Criterios de sostenibilidad.**

Dado el objeto y alcance de la actuación de mejora urbana, el instrumento que establece la ordenación detallada es congruente con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del Reglamento.


- Se trata de una actuación de mejora urbana en una parcela de suelo urbano consolidado que no conlleva incremento de la edificabilidad asignada por el instrumento de planeamiento general vigente.
- Se mantiene el uso terciario que contribuye la diversificación funcional de la ciudad existente y se reconoce expresamente la subestación eléctrica existente, que pasa a calificarse como servicio de infraestructura de conformidad con lo previsto en el artículo 6.6.36 de la normativa del PGOU vigente.
- El número de plantas asignado a la parcela es congruente con la de otros edificios de del entorno, y está dentro de la horquilla de alturas establecida por el planeamiento vigente para la ordenanza de servicios terciarios en edificación abierta (ST-A)

**b) Reservas dotacionales.**


El apartado 8 del artículo 82 del Reglamento de la Ley 7/2021 establece obligaciones genéricas de reservar zonas verdes para todas las actuaciones de transformación urbanística,

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	13/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	16/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			



independientemente de su alcance y contenido, y todo ello con dos objetivos alternativos: contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático y/o servir para el esparcimiento de la ciudadanía:

.../...

8. *De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas – sistemas generales o locales– como privadas. Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.*

.../...

El mandato anterior debe aplicarse en el marco de las determinaciones específicas establecidas por la Ley y su Reglamento para las actuaciones de mejora urbana. A estos efectos, el artículo 47 del Reglamento desarrolla el objeto y determinaciones de las actuaciones de mejora urbana y en su apartado 3.b) establece literalmente

.../...

- b) *Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento.*

.../...

Por otra parte, el apartado 5 del artículo 82 del Reglamento de la Ley 7/2021, que desarrolla la reservas y estándares dotacionales de los instrumentos de ordenación urbanística, establece:

.../...

5. *En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.*

.../...

A la vista de lo anteriormente expuesto, dado que la actuación de mejora urbana no incrementa la capacidad residencial de la ciudad, ni tampoco la edificabilidad de uso terciario asignada por el planeamiento general vigente, en aplicación de lo establecido los artículos 47.3.b) y 82.5 del referido Reglamento, el estudio de ordenación que nos ocupa no está sujeto al mandato de reservar las dotaciones locales de equipamientos y espacios libres que se hubiesen demandado en base al incremento de población.


Asimismo, en aplicación de lo establecido en el apartado 3 del artículo 82 del referido Reglamento, tampoco es necesario prever nuevas reservas para sistemas generales ya que éstas se fijan en función de la población y el presente estudio de ordenación no conlleva incremento de la capacidad residencial del ámbito.

.../...


3. *En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:*  
a) *5 m2 por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.*

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	14/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	17/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

- b) 7 m<sup>2</sup> por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.  
c) 10 m<sup>2</sup> por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.

.../...

A los efectos de dar respuesta a lo previsto en los artículos 61.4 de la Ley y 82.8 del Reglamento, se establece como determinación específica para de la ordenación detallada, la reserva en el interior del ámbito de la actuación de un 10% de su superficie con destino a zonas verdes privadas, y con ello contribuir al esparcimiento de los usuarios del complejo edificatorio y a la mitigación de los efectos del cambio climático.

#### 1.4.6 Memoria de gestión y ejecución.

##### a) Viabilidad económica de la actuación.

La actuación de mejora urbana no conlleva la necesidad de reforma de la urbanización, ni de ejecutar obras ordinarias de urbanización vinculadas a la edificación que se materialice en la parcela dedicada a servicios terciarios en edificación abierta (ST-A).

Los compromisos de la sociedad promotora se limitan a ejecutar la sustitución de la edificación terciaria ajustada a la nueva altura asignada que permita agotar la edificabilidad asignada al ámbito de la actuación.

Dado el objeto de la actuación, no es necesario realizar la memoria de sostenibilidad económica referida en el artículo 85.3 del Reglamento, reservada a actuaciones urbanizadoras que pudieran generar impacto las haciendas públicas afectadas y que precisan un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

En congruencia con lo anteriormente expuesto, el artículo 92 del Reglamento que desarrolla los estudios de ordenación acotan el alcance de la memoria de viabilidad económica a la evaluación de la equidistribución de cargas y beneficios.

##### b) Justificación del cumplimiento de los deberes legales de las actuaciones de mejora urbana

En aplicación de lo establecido en el artículo 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la promoción de actuaciones de mejora urbana genera los siguientes deberes:

.../...

*Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.*

*Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:*


*a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.*

*b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente. En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.*


*c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su*

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [gaforumes@gmail.com](mailto:gaforumes@gmail.com)

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	15/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	18/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

*residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.*

.../...

En la actuación no se propone ningún incremento de edificabilidad ni aprovechamiento al que pueda referirse cesión alguna de aprovechamiento en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas; en consecuencia, no procede ceder aprovechamiento con destino al patrimonio público de suelo.

Asimismo, no es necesario entregar a la administración actuante suelo destinado a sistemas generales o locales, tal como se ha justificado en el apartado anterior, de conformidad con lo establecido en los apartados 3 y 5 del artículo 82 del referido Reglamento de la ley 7/2021.

Por otra parte, no se generan derechos indemnizatorios a los titulares de las edificaciones que deben ser demolidas, ya que la edificación terciaria existente que se procederá a su renovación es titular de la sociedad promotora de la actuación

### c) Plazos de ejecución

Se solicitará licencia de obras para la renovación de la edificación de uso terciario en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del presente estudio de ordenación.

## 1.5 ORDENANZAS URBANÍSTICAS.

De conformidad con los parámetros básicos de la ordenación detallada, desarrollados en el apartado 1.4.4 de la Memoria de Ordenación, las ordenanzas urbanísticas de aplicación en el ámbito del Estudio de Ordenación son las siguientes:

### 1.5.1 Parcela subestación eléctrica.

Uso pormenorizado: Servicios infraestructurales. (Art. 6.6.36 normas urbanísticas PGOU)

### 1.5.2 Parcela uso terciario ST-A-1

#### 1.5.2.1 Condiciones de posición y forma de los edificios.

##### 1.5.2.1.1 Ocupación sobre rasante

La ocupación máxima sobre rasante será de un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

##### 1.5.2.1.2 Ocupación bajo rasante.

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

##### 1.5.2.1.3 Separación a linderos.

Las edificaciones se dispondrán libremente dentro del área de movimiento de la edificación establecido en el plano ORD-02, área de movimiento de la edificación ST-A-1


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

##### 1.5.2.1.4 Separación entre edificios.


Las edificaciones se dispondrán libremente dentro del área de movimiento de la edificación establecido en el plano ORD-02, área de movimiento de la edificación ST-A-1.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 - Edificio Fórum - Planta 4º Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	19/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

## 1.5.2.1.5 Retranqueos

A lo largo de las fachadas, en todas las plantas altas, siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes.

## 1.5.2.1.6 Alturas.

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

Nº de plantas 11 (PB+10)

Altura máxima en metros 40,5 m (nº plantas x 3,5 m + 2 m)

Se permite la entreplanta en planta baja; con las siguientes condiciones:

a. La construcción de entreplantas únicamente podrá autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40 %) de la superficie útil del local a que esté adscrita, se detiene a usos accesorios del principal.

b. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independientemente del uso a que se destine la entreplanta.

## 1.5.2.1.7 Áticos y construcciones por encima de la altura máxima

Sobre la altura máxima establecida en los Planos de Ordenación sólo se permitirán:

a. Petos de barandilla con un altura máxima de ciento treinta (130) centímetros si son opacas y ciento ochenta centímetros si son enrejados o transparente.

b. Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terrazas o cubierta plana, con altura máxima de ciento treinta (130) centímetros.

c. Instalaciones, construcciones auxiliares, pérgolas y remates del edificio de carácter decorativo que no computarán a efectos de edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

d. Cualquier construcción destinada a otro uso admitido, computando la edificabilidad así consumida a los efectos de edificabilidad máxima.

La autorización de las anteriores instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a que todos sus puntos estén retranqueados de la línea de fachada a la calle como mínimo tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.


La altura máxima de las anteriores instalaciones y edificaciones será de cuatro (4) metros y cincuenta (50) centímetros a cara superior del forjado, admitiéndose un pretil de altura máxima sesenta (60) centímetros.

## 1.5.2.1.8 Patios


Se permiten en todas sus clases según se establecen estas Normas.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 - Edificio Fórum - Planta 4º Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [gaforumes@gmail.com](mailto:gaforumes@gmail.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	17/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	20/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos. Los patios de ventilación adicionalmente dejarán un espacio perimetral, desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio.

Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Los patios que no computen como superficie libre de parcela, podrán destinarse a cualquier dotación admitida vinculada al uso principal y con la consideración de elemento común a la edificación o uso principal según establezca la normativa sectorial.

#### 1.5.2.1.9 Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre rasante queda fijada en 8.685 m2t.

#### 1.5.2.2 Condiciones particulares de estética.

a. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.

b. Se permiten cuerpos volados y elementos salientes.

c. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un veinte por ciento (20%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse, a excepción de las áreas de servidumbre necesarias de la subestación eléctrica.

d. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

- Que sean casetas de guarda y control de acceso, y cualquier otro uso compatible, 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.

- Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar, conjuntamente con la edificación principal, el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.

e. 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.

f. 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.


#### 1.5.2.3 Condiciones particulares de uso.

El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario. 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:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4º Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [gaforumes@gmail.com](mailto:gaforumes@gmail.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	18/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	21/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			

- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo construir una unidad registral independiente, y está justificada su instalación a criterio de la Administración.
- La proporción máxima será de una vivienda por cada ocho mil (8.000) m<sup>2</sup> edificables, y con un límite de 150 m<sup>2</sup> de superficie construida por vivienda.
- b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:
  - Talleres de mantenimiento del automóvil,
  - Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.
- c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados.
- d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

#### 1.5.2.4 Otras condiciones.

Las condiciones no contempladas en estas ordenanzas se registrarán por lo dispuesto en la Normativa del PGOU.

#### 1.5.3 **Condiciones a los usos del suelo en la zona inundable.**

Artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:


1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:


a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	19/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	22/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.»

Octubre de 2023


El arquitecto:  
Manuel López García




ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 - Edificio Fórum - Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

20

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santís	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	20/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	23/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

## 1.6 ANEXOS

### 1.6.1 Justificación innecesidad de evaluación de impacto en la salud.

#### a) Marco legal

El artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificada por la disposición final cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece el ámbito de aplicación del mismo, pormenorizándolos instrumentos de planeamiento urbanístico que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud:

.../...

Artículo 56. Ámbito de aplicación.

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

- a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.
- b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:
  - 1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.
  - 2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.
  - 3.º El resto de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.
  - 4.º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.
- c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que figuran en el Anexo I de la presente Ley. En este supuesto, la resolución de los instrumentos señalados anteriormente contendrá el informe de evaluación de impacto en la salud.
- d) Aquellas otras actividades y obras, no contempladas en el párrafo anterior, que se determinen mediante decreto del Consejo de Gobierno, sobre la base de la evidencia de su previsible impacto en la salud de las personas.


.../...

A la vista de la legislación vigente en materia de evaluación de impacto en la salud, los estudios de ordenación no están expresamente incluidos en su ámbito de aplicación, y como instrumento de ordenación urbanística detallada solamente debe ser sometido a informe de impacto en la salud en aquellos casos que atendiendo a su objeto y alcance "afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan".


En relación con los criterios reglamentarios para valorar la concurrencia de los supuestos establecidos en el precepto legal anterior, debemos tener en cuenta lo establecido en los artículos 11 y 12 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 - Edificio Fórum - Planta 4º Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	21/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	24/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			



.../...

**Artículo 11. Áreas urbanas socialmente desfavorecidas.**

Se considerará que un instrumento de planeamiento de desarrollo afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas cuando ordene pormenorizadamente áreas o sectores incluidos, total o parcialmente, en las zonas que a tal efecto se determinen mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de salud.

**Artículo 12. Instrumentos de planeamiento de desarrollo con incidencia en la salud.**

1. Los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud son los siguientes:

- Población potencial afectada, mostrando especial atención a grupos de población especialmente vulnerables, como personas mayores, infancia, personas con discapacidad y mujeres embarazadas.
- Severidad de modificación del medio físico con efectos adversos en la red hidrográfica, hábitats naturales, usos del suelo o alteraciones en la calidad del agua o del aire.
- Grado de reducción en cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano.
- Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados.
- Presencia de medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud, como el sedentarismo, y que supongan la pérdida o ausencia de espacios verdes o que dificulten la disponibilidad o accesibilidad a instalaciones recreativas, deportivas -carril bici, rutas verdes- o a instalaciones infantiles.
- Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos sociales de los espacios urbanos.
- Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes que puedan afectar a la población que ocupe el espacio ordenado por el instrumento de planeamiento, incluyendo la aproximación a cementerios prevista en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.
- Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico.

.../...

**b) Objeto y alcance del estudio de ordenación.**

El presente estudio de ordenación tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada de una actuación de mejora urbana en una parcela sita en la avenida Martínez Barrio, esquina calle Avión Cuatro Vientos, en Sevilla.

El objeto de la actuación de mejora urbana se traduce en dos determinaciones básicas:


- Calificar los terrenos soportes de la subestación eléctrica como servicios de infraestructuras de conformidad con lo previsto en el artículo 6.6.36 de las normas urbanísticas vigentes.
- Establecer una ordenanza específica para el resto de ámbito, de forma que se posibilite materializar la edificabilidad de uso terciario fijada en 8.685 m<sup>2</sup>t por el planeamiento vigente. A estos efectos, se propone asignarle una altura de PB+ 10, acorde con las alturas existente en los edificios del entorno, manteniéndose el régimen de usos previsto por la ordenanza de servicios terciarios edificación abierta ST-A.

El estudio de ordenación no altera el resto de los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente:


- No se cambia el uso de la parcela, que queda afecta a los usos admisibles establecidos para la zona de ordenanza "servicios terciarios en edificación abierta (ST-A)"
- Se mantiene la edificabilidad atribuida por el planeamiento vigente.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 - Edificio Fórum - Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforum@gmail.com](mailto:goforum@gmail.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	22/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	25/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

La finalidad del estudio de ordenación es posibilitar la materialización de la edificabilidad atribuida por el planeamiento vigente, al tiempo que se reconoce la existencia y necesidad de mantener la subestación eléctrica como infraestructura básica de titularidad privada, calificándola expresamente como servicios de infraestructuras de conformidad con lo previsto en el artículo 6.6.36 de las normas urbanísticas vigentes.

**c) No concurrencia de los supuestos requeridos para someter el estudio de ordenación a informe de evaluación de impacto en la salud.**

A la vista del ámbito y objeto del presente estudio de ordenación, se justifica a continuación que incurre en los supuestos del artículo 56.1.b) de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía:

- El ámbito del estudio de ordenación no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas, ya que se integra en un entorno urbano diversificado funcionalmente, bien dotada de equipamientos y espacios libres y consolidada con usos residenciales y terciarios.
- La modificación de la ordenación detallada se limita a incrementar el número de plantas de una parcela de uso terciario, sin modificar el uso ni incrementar la edificabilidad atribuida por el planeamiento vigente, por lo que no incide en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 12 del referido Decreto 169/2014 y, en consecuencia, no tiene especial incidencia en la salud humana

**1.6.2 Informe Dirección General de Aviación Civil. Servidumbres Aeronáuticas.**

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, la remisión al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, debe realizarse antes de la aprobación inicial o trámite equivalente.

A este respecto, la Subdirección general de Aeropuertos y navegación aérea, perteneciente a la Dirección general de Aviación Civil de la Secretaria general de Transportes y Movilidad del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, emite informe sobre el Estudio de Ordenación Actuación de Mejora Urbana en parcela sita en avda. Diego Martínez Barrio esquina c/ Avión Cuatro Vientos (expediente 14/2023 PTO), en el término municipal de Sevilla, con número de expediente. 230264 y fecha 21/08/2023, en el cual se concluye lo siguiente:

- Con relación a las Servidumbres Aeronáuticas y sus afecciones acústicas, el ámbito de actuación,


.../...

*“al no encontrarse afectado por las vigentes Servidumbres Aeronáuticas Acústicas del Aeropuerto Sevilla, corresponde al Ayuntamiento de Sevilla, en el ámbito de sus competencias, determinar si los usos previstos en el “Estudio de Ordenación Actuación de Mejora Urbana en parcela sita en Avda. Diego Martínez Barrio esquina c/ Avión Cuatro Vientos (Expediente 14/2023 PTO)”, en el término municipal de Sevilla (Sevilla), son compatibles con la afección acústica presente en la zona y con la normativa acústica de aplicación”.*


.../...

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4º Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	23/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	26/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

- Con relación a las Servidumbres Aeronáuticas de protección de la navegación aérea del Aeropuerto de Sevilla,

.../...

*“el ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. En el plano que se adjunta como Anexo II a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias”*

*El ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 09, entre otras. Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de 215 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones, instalaciones o plantaciones que pudieran permitirse a través del “Estudio de Ordenación Actuación de Mejora Urbana en parcela sita en Avda. Diego Martínez Barrio esquina c/ Aviión Cuatro Vientos (Expediente 14/2023 PTO)”, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares*

.../...

Se incorpora entre los planos normativos de Información INF-05 e INF-06, las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, dejando constancia expresa en el párrafo anterior de las exigencias relativas a las alturas de la servidumbre aeronáutica establecidas para este ámbito.

En consecuencia, la Subdirección general de Aeropuertos y navegación aérea, *informa favorablemente el “Estudio de Ordenación Actuación de Mejora Urbana en parcela sita en Avda. Diego Martínez Barrio esquina c/ Aviión Cuatro Vientos (Expediente 14/2023 PTO)”, en el término municipal de Sevilla (Sevilla), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas y sin perjuicio de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con el Helipuerto de El Coper (Sevilla).*

Octubre de 2023


El arquitecto:




Manuel López García

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [gaforumes@gmail.com](mailto:gaforumes@gmail.com)

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	24/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**


Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	27/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

**1.6.3 Acreditación de la propiedad.**


ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

25

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	25/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	28/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			

Información Registral expedida por:

**ANTONIO CARAPETO MARTINEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA 8

BUHAIRA, 15 3º. C.P. 41018  
41018 - SEVILLA (SEVILLA)  
Teléfono: (954)541600  
Fax: (954)541493  
Correo electrónico: sevilla8@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**INMOBILIARIA DEL SUR SA**

con DNI/CIF: A41002205

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Z67NM21**


(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **U&D**




C.S.V. : 2410262813500957

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	26/58	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	29/61	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==			

FINCA DE SEVILLA N°: 47650  
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 41026000741962

## DESCRIPCION DE LA FINCA

**URBANA. ELEMENTO NUMERO UNO.** Edificio de oficinas situado en la actual calle Diego Martínez Barrios, número dos, de Sevilla, esquina Avión Cuatro Vientos. Tiene una superficie total construida de tres mil doscientos cincuenta y cinco metros, treinta y dos decímetros cuadrados, de los cuales dos mil trescientos noventa metros, treinta y nueve decímetros cuadrados son sobre rasante -planta baja, primera y segunda- y ochocientos sesenta y cuatro metros, noventa y tres decímetros cuadrados bajo rasante -planta de sótano-, ocupando una superficie en parcela de ochocientos ochenta y tres metros, cinco decímetros cuadrados. Está situado en la parte Sudeste de la parcela donde se encuentra. Linda al Norte, con la parcela segregada y vendida a Montelo, S.A.; por el Sur, con calle de nueva formación, hoy calle Avión Cuatro Vientos y con elemento privativo número dos; por el Este, con parcela del Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla, hoy Avenida de Diego Martínez Barrios, y por el Oeste, con edificio de pisos en la calle Avión Cuatro Vientos y Avenida de Ramón Cajal. La descripción de cada una de las plantas es la siguiente: Planta sótano, con una superficie de ochocientos sesenta y cuatro metros, noventa y tres decímetros cuadrados, dedicada a garaje con capacidad para doce vehículos, instalaciones, sala de reuniones, cafetería y archivos. Planta baja, con una superficie de ochocientos ochenta y tres metros y cinco decímetros cuadrados, dedicada a oficinas y sala de atención al público. Planta primera, con una superficie de novecientos sesenta y cinco metros, cuarenta y dos decímetros cuadrados, dedicada a oficinas. Planta segunda, con una superficie de quinientos cuarenta y un metros, noventa y dos decímetros cuadrados dedicada a oficinas. La superficie de parcela es de ochocientos ochenta y tres metros, cinco decímetros cuadrados, sobre una superficie total de dos mil trescientos sesenta y seis metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados, con forma igualmente de polígono irregular, presenta fachadas a calle Diego Martínez Barrios en una longitud de sesenta metros, treinta y seis centímetros y a calle Avión Cuatro Vientos en dos tramos de catorce metros, sesenta y un centímetros y cuarenta y cuatro metros, cincuenta y siete centímetros, formando este último esquina con Diego Martínez. Cuota: cincuenta por ciento.

REFERENCIA CATASTRAL:6510702TG3461S0001TS

COORDINACIÓN GRAFICA CON EL CATASTRO: No coordinado con catastro

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
IDS ANDALUCIA PATRIMONIAL SL		2277	1379	15	5
					B-91846535

100,00000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.

En escritura autorizada por el Notario de SEVILLA, DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU el día 21/12/09 bajo el número de protocolo 4777.

## CARGAS


Gravada esta finca con las siguientes SERVIDUMBRES, todas ellas perpetuas, de naturaleza real y constituidas sin contraprestación alguna: **SERVIDUMBRES EN RELACION CON LOCAL DE OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS.**- 1.- **SERVIDUMBRE DE USO.**- Derecho de servidumbre de uso sobre una superficie de ochenta y ocho metros




C.S.V.: 2410262813500957

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	27/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	30/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			


cuadrados -"el local"- que está situado en dos niveles, uno de los cuales se encuentra en la planta sótano de esta finca, y otro en la planta baja de la misma -"la servidumbre de uso de 88 m<sup>2</sup>". Los linderos de dicha superficie son: en planta de sótano, al Norte, con el cuarto de transformación de uso exclusivo de esta finca y zonas de garaje de esta finca; Sur, con archivo general de las oficinas de esta misma finca; Este, con aseos del personal de las mismas oficinas de esta finca; y Oeste, con zona diáfana del elemento privativo número uno o finca registral 47.652. Y en planta primera, al Norte y Sur con zona de oficinas de esta finca; Oeste, con zona diáfana de la finca registral 47.652. En dicha superficie se encuentra instalada una construcción de dos plantas - coincidentes con plantas sótano y baja de esta finca- con elementos técnicos necesarios para el funcionamiento de la subestación de la finca registral adyacente a la de este número - registral 47.652-. La servidumbre de Uso de 88 m<sup>2</sup> faculta asimismo a Endesa Distribución Eléctrica, S.L., a instalar en el local equipos de telecomunicaciones. Endesa Distribución Eléctrica, S.L., permanecerá como propietaria de las instalaciones sitas en la construcción de dos plantas y de los elementos técnicos que en ella se encuentran -incluyendo los cables eléctricos y de telecomunicaciones que se mencionarán en la servidumbre de paso de cableado-, garantiza su funcionamiento y se obliga a su conservación, mantenimiento y reparaciones, a su exclusiva costa.- 2.- **SERVIDUMBRE DE PASO Y ACCESO DE PERSONAS Y VEHICULOS.-** Derecho de servidumbre de paso y acceso para personas y vehículos de Endesa Distribución Eléctrica, S.L., y de sus contratadas, para el mantenimiento, reparación, mejora y sustitución del local, con la siguiente descripción: Servidumbre de paso y acceso para personas y vehículos para el mantenimiento, reparación, mejora y sustitución del local. La servidumbre de paso discurrirá desde la franja de terreno que separa los transformadores de intemperie situados en la finca adyacente -finca registral 47.652- del lindero Oeste de esta finca, y por dicha franja de terreno, hasta el local. 3.- **SERVIDUMBRE DE PASO DE CABLEADO.-** Servidumbre de paso de canalizaciones subterráneas, desde el límite de la finca registral 47.652, a través de la franja de terreno que separa los transformadores de intemperie de dicha finca 47.652 del lindero Oeste de la finca de este número, hasta el local. La longitud de esta servidumbre es de doce metros, cincuenta decímetros cuadrados en dirección Norte-Sur y de tres metros cincuenta decímetros en dirección Este- Oeste. Todas estas servidumbres se constituyen con carácter personal a favor de "Endesa Distribución Eléctrica, S.L.", sociedad unipersonal. Ambas partes acuerdan que las servidumbre sean perpetuas, no obstante lo cual se extinguirán por su no uso durante cinco años.- Las siguientes servidumbres que tendrán carácter predial, siendo considerado predio dominante la finca registral 27.217, al folio 32 vuelto del tomo 1.904, libro 1.196 de Sevilla, y predio sirviente la finca de este número: **SERVIDUMBRES EN RELACION CON LA MAQUINARIA DE CALEFACCION/REFRIGERACION:** 1.- **SERVIDUMBRE DE USO.-** Derecho de servidumbre de uso a favor de la finca registral 27.217 -predio dominante- sobre una superficie situada en la zona de aparcamiento de la finca de este número - predio sirviente-, consistiendo dicha superficie en un rectángulo de medidas cuatro metros con treinta decímetros cuadrados por siete metros con quince decímetros cuadrados, donde está instalada una maquinaria de calefacción/refrigeración para el suministro de aire para calefacción/refrigeración del predio dominante, finca registral 27.217, -"la servidumbre de Uso de 59,5 m<sup>2</sup>". La superficie de la servidumbre de uso de cincuenta y nueve metros cincuenta decímetros cuadrados, linda por todos sus vientos con zonas de aparcamiento, excepto por el Oeste, en donde linda con la calle particular. Endesa Distribución Eléctrica, S.L., unipersonal, permanecerá como propietaria de la maquinaria de calefacción/refrigeración y demás equipos e




c.s.v. : 2410262813500957

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 3 de 5

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	28/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	31/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			

instalaciones ubicadas en la zona de la servidumbre incluyendo las canalizaciones que se mencionarán en la servidumbre de paso de canalizaciones, garantiza su funcionamiento y se obliga a su conservación, mantenimiento y reparaciones, a su exclusiva costa. 2.- SERVIDUMBRE DE PASO Y ACCESO DE PERSONAS.- Derecho de servidumbre de paso y acceso desde el predio dominante -finca registral 27.217- a la superficie de esta finca sobre la que existe la servidumbre de uso de cincuenta y nueve metros, cincuenta decímetros cuadrados, para el personal técnico de la propietaria del predio dominante -finca registral 27.217- y de sus contratadas, con la maquinaria y demás útiles necesarios para la reparación, conservación y mantenimiento de la maquinaria de calefacción/refrigeración existente en la finca de este número. Dicha servidumbre de paso se ceñirá a los días hábiles y en horario laborable, salvo en casos de urgencia, en los que se extenderá automáticamente a cualquier horario. 3.- SERVIDUMBRE DE PASO DE CANALIZACIONES.- Derecho de servidumbre de paso de las tuberías existentes que discurren por el lindero Oeste de la finca de este número, con una longitud de treinta metros con veintiocho decímetros, hasta y a través de la franja de terreno que separa el lindero Oeste de la finca de este número con el predio dominante -finca registral 27.217-. El destino de la servidumbre es la conducción de aire para la calefacción/refrigeración del edificio de oficinas existente en el predio dominante, finca registral 27.217. Las partes acuerdan que dichas servidumbres prediales son perpetuas, no obstante se extinguirán por su no uso durante cinco años.-

Finalmente la siguiente servidumbre: **SERVIDUMBRE DE PASO DE CABLES SUBTERRANEOS**.- Derecho de servidumbre de paso de conducciones de cables subterráneos desde el límite de la finca registral adyacente, número 47.652, con la finca de este número, a través de la zona de aparcamientos de esta finca hasta el límite Oeste de la misma, en el acerado de la calle Ramón y Cajal y la calle Enrramadilla. Dicho derecho de servidumbre de paso incluirá el derecho de paso y acceso para personas y vehículos de Endesa Distribución Eléctrica, S.L, y de sus representantes y contratadas, a la zona de la servidumbre para el mantenimiento, reparación, mejora y sustitución de dichos cables. Endesa Distribución Eléctrica, S.L., permanecerá como propietaria de los cables subterráneos mencionados, garantiza su funcionamiento y se obliga a su conservación, mantenimiento y reparaciones, a su exclusiva costa. Esta servidumbre en relación con las conducciones de cables, se constituye con carácter personal a favor de "Endesa Distribución Eléctrica, S.L., sociedad unipersonal", compañía suministradora de energía eléctrica. Ambas partes acuerdan que dicha servidumbre es perpetua, no obstante lo cual se extinguirá por su no uso durante cinco años.

CONSTITUIDAS mediante escritura otorgada en Madrid, el día catorce de Febrero del año dos mil tres, ante el Notario Don Santiago Rubio Liniers, que motivó la inscripción 2ª de fecha 25 de Junio de 2003.


Esta finca queda **afecta** durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose alegado su **exención**, según nota al margen de la inscripción/ anotación 7ª de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil diecinueve.




c.s.v. : 2410262813500957

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santís	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	29/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	32/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			



ASIENTOS DE PRESENTACIÓN PENDIENTES:  
NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de veinticuatro de febrero del año dos mil veintitres, antes de la apertura del diario.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 8 a día veinticuatro de febrero del dos mil veintitres.



(\*) C.S.V. : 2410262813500957

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.).




C.S.V. : 2410262813500957

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	30/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	33/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			

Información Registral expedida por:

**ANTONIO CARAPETO MARTINEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA 8

BUHAIRA, 15 3º. C.P. 41018  
41018 - SEVILLA (SEVILLA)  
Teléfono: (954)541600  
Fax: (954)541493  
Correo electrónico: sevilla8@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**INMOBILIARIA DEL SUR SA**

con DNI/CIF: A41002205

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Z67NN49**


(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **U&D**




C.S.V. : 24102628A64A38E5

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 3

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	31/58	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	34/61	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==			

FINCA DE SEVILLA N°: 47652  
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 41026000741979

## DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA. ELEMENTO NUMERO DOS. Parcela en esta ciudad, con una superficie de mil ciento dieciocho metros, diecinueve decímetros cuadrados, con forma de polígono irregular, que presenta fachada a la calle Aviión Cuatro Vientos con una longitud de cuarenta y seis metros, cincuenta y cuatro centímetros. Tiene acceso peatonal y de vehículos pesados por dicha calle Aviión Cuatro Vientos. Por los restantes lados del polígono es medianera con elemento número uno. Sobre esta parcela se procederá a describir, en su día, la obra nueva en relación con la edificación que sobre ella exista. Cuota: cincuenta por ciento.

REFERENCIA CATASTRAL:NO CONSTA

COORDINACIÓN GRAFICA CON EL CATASTRO: No coordinado con catastro

## TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	----------	------	-------	-------	------

		1916	1203	113	1
--	--	------	------	-----	---

ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA SL UNIPERSONAL

B82846817

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de propiedad horizontal.

En escritura autorizada por el Notario de SEVILLA, DON LUIS PECHE RUBIO el día 25/11/02 bajo el número de protocolo 1965.

## CARGAS

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 4/21733.

AFFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día diez de febrero de dos mil tres, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias, que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada esta finca por la cantidad de 19.418,57 Euros, satisfechos por autoliquidación del Impuesto, según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 6ª.

INCURSA EN CADUCIDAD

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN PENDIENTES:  
NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de veinticuatro de febrero del año dos mil veintitres, antes de la apertura del diario.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 8 a día veinticuatro de febrero del dos mil veintitres.



(\*) C.S.V. : 24102628A64A38E5

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




C.S.V. : 24102628A64A38E5

WWW.REGISTRADORES.ORG


Pág. 2 de 3

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
Observaciones		Página	32/58
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkJQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
Observaciones		Página	35/61
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkJQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkJQ==</a>		




(\*) 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.).




C.S.V. : 24102628A64A38E5

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 3

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	33/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL


<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	36/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			

## 1.6.4 Fichas catastrales


ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4º Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

26

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	34/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	37/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6510701TG3461S0001LS

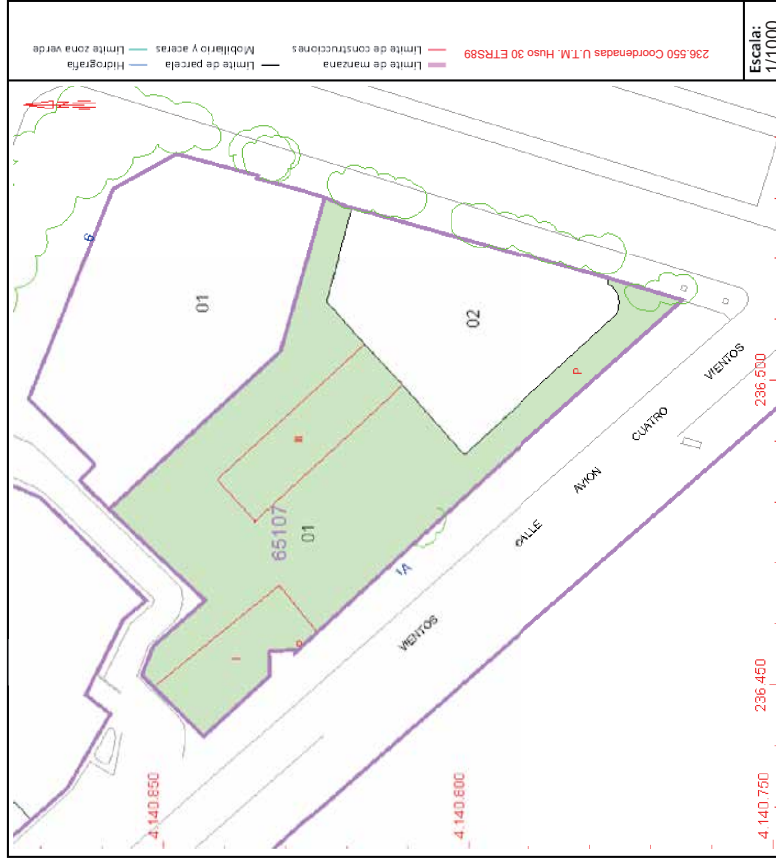
## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 CL AVION CUATRO VIENTOS  
 41013 SEVILLA [SEVILLA]  
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 1.131 m2  
**Año construcción:** 1967

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
INDUSTRIAL	1/00/1	299
INDUSTRIAL	1/00/2	234
INDUSTRIAL	1/01/01	299
INDUSTRIAL	1/02/01	299

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 2.403 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 , 12 de Mayo de 2023

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	35/58
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
 EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	38/61
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>		



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6510702TG3461S0001TS

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 AV DIEGO MARTINEZ BARRIOS  
 41013 SEVILLA [SEVILLA]

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Oficinas

**Superficie construida:** 3.305 m2

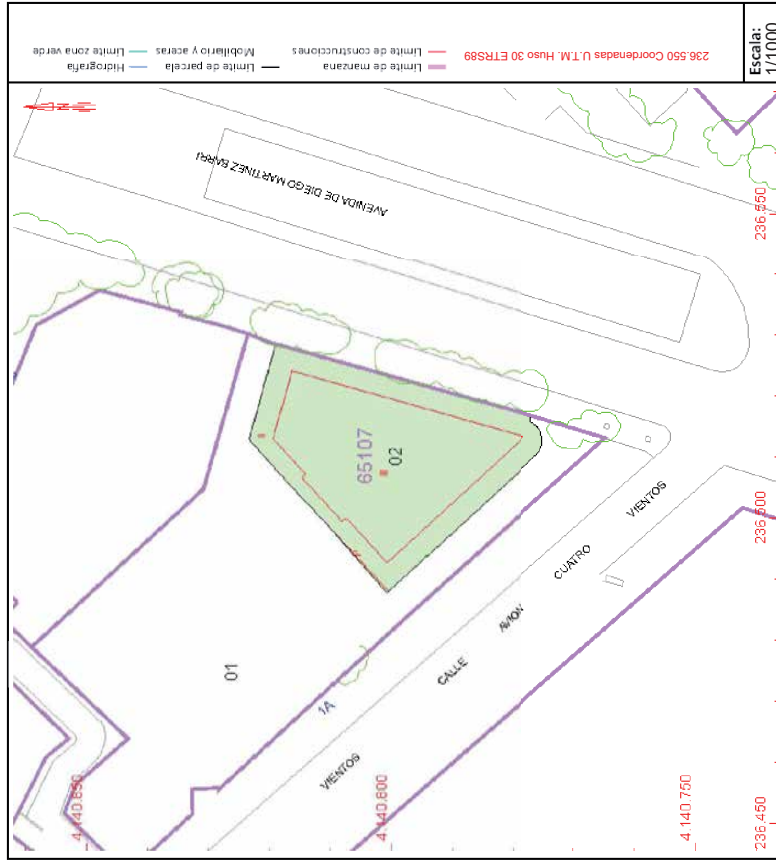
**Año construcción:** 1989

### Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	1/-/101	871
OFICINA	1/00/01	927
OFICINA	1/01/01	967
OFICINA	1/02/01	540

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.071 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, 12 de Mayo de 2023

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	36/58
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
 EL SECRETARIO GENERAL

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	39/61
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>		




### 1.6.5 Resolución de la delegación territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medioambiente, y Economía Azul relativa a la innecesiedad de Evaluación ambiental estratégica.


ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

27

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	37/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	40/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			





Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y  
Economía Azul  
Delegación Territorial en Sevilla

Fecha : la de la firma

IDS ANDALUCÍA PATRIMONIAL, S.L.

Ref. : SPA/DPA/SRJ

C/ Ángel Gelán, n.º 2

41013-Sevilla

Asunto : Respuesta consulta

Con fecha 12 de diciembre de 2022 tuvo entrada en el Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial, un escrito de IDS ANDALUCÍA PATRIMONIAL, S.L., consultando sobre la pertinencia de someter a Evaluación Ambiental Estratégica un Estudio de Ordenación, el cual iría referido a la parcela ST-A del PGOU de Sevilla ubicada en la confluencia de la calle Diego Martínez Barrios con la calle Cuatro Vientos, de la ciudad de Sevilla.

La ordenación del nuevo instrumento de ordenación que se aprobaría tendría por objeto permitir el incremento de la altura de una edificación futura, pasando de cinco (5) plantas a diez (10) plantas.

No se alteran el resto de los parámetros urbanísticos. Por tanto, la innovación operada por el estudio de Ordenación no significaría un cambio en el uso de la parcela, que quedaría afectada a los usos admisibles bajo la ordenanza STA. El Estudio de Ordenación no supone tampoco un incremento de la edificabilidad ni del aprovechamiento urbanístico.

Por todo ello, en respuesta a dicha solicitud se le informa que atendiendo al objeto de la modificación, a su extensión y a los espacios que se pretenden afectar se puede concluir que no es susceptible de tener impacto significativo en el medio ambiente. Por lo que conforme a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía dicha modificación no estaría sometida a Evaluación Ambiental Estratégica.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Fdo.: Ricardo Olivera García

Avda. de Grecia, 17  
41012 - Sevilla

T: 955 121 144  
delegacion.ma.dtse.cagpds@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	-RICARDO OLIVERA GARCIA	15/02/2023	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	Pk2jmPXJMZD52S5ZEWHL8WTJ8W5DU	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
Observaciones		Página	38/58
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
Observaciones		Página	41/61
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>		



## Diligencia

De conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía y en el artículo 16.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se extiende la presente diligencia a efectos de certificar que en el Registro Electrónico Único de la Junta de Andalucía, consta un asiento registral de salida con los siguientes datos:

Fecha de remisión: 16/02/2023 09:21:55

Organo de origen: 6622/41100/00530-DPTO PREVENCION AMBIENTAL

Destinatarios/as: IDS ANDALUCÍA PATRIMONIAL, S.L

Extracto del contenido del documento: RESPUESTA CONSULTA

Lugar de Remisión:

Forma de Remisión: CORREO POSTAL CERTIFICADO


Numero de registro de remisión: 2023132800001295

Lugar, fecha y firma


El/la funcionario/a: \_\_\_\_\_

Cargo que ocupa: \_\_\_\_\_

JUSTIFICANTE DE SALIDA

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	39/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	42/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkJQ==</a>			

**2. PLANOS****PLANOS DE INFORMACIÓN**

- INF-01. SITUACIÓN  
 INF-02. DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA  
 INF-03A. ORDENACIÓN DETALLADA PLANEAMIENTO VIGENTE  
 INF-03B. ORDENACIÓN DETALLADA PLANEAMIENTO VIGENTE  
 INF-04. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD  
 INF-05. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. AFECCIONES ACUSTICAS  
 INF-06. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS - OPERACIÓN AERONAVES  
 INF-07. DELIMITACIÓN ZONAS INUNDABLES. PERIODO T-500 AÑOS  
 INF-08. LINEAS DE DESLINDE DPMT


**PLANOS DE ORDENACIÓN**

- ORD-1. ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA  
 ORD-2. AREA MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN ST-A-1  
 ORD-3. COORDENADA U.T.M


ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4º Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

28

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	40/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	43/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			



INF-01

DOCUMENTO de INFORMACION  
SITUACION  
ES18\_23 - 20/10/2023 - V11  
Escala: 1/2.500

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. ÁMBITO SUBSTACIÓN SEVILLA-ENDESA  
PARCELA SITA A D/A D/CA DIEGO MARTÍNEZ BARRIO 3 EDU. CALLE AVON CUAURO VIEJOS (SEVILLA). Ver Contador nº 430702023000013181016 / 430702023000013181016



PROMOVIDOR: IDS ANDALUCÍA PATRIMONIAL S.L.  
Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Morales nº 32. Edificio Forum mod. 401. Sevilla.

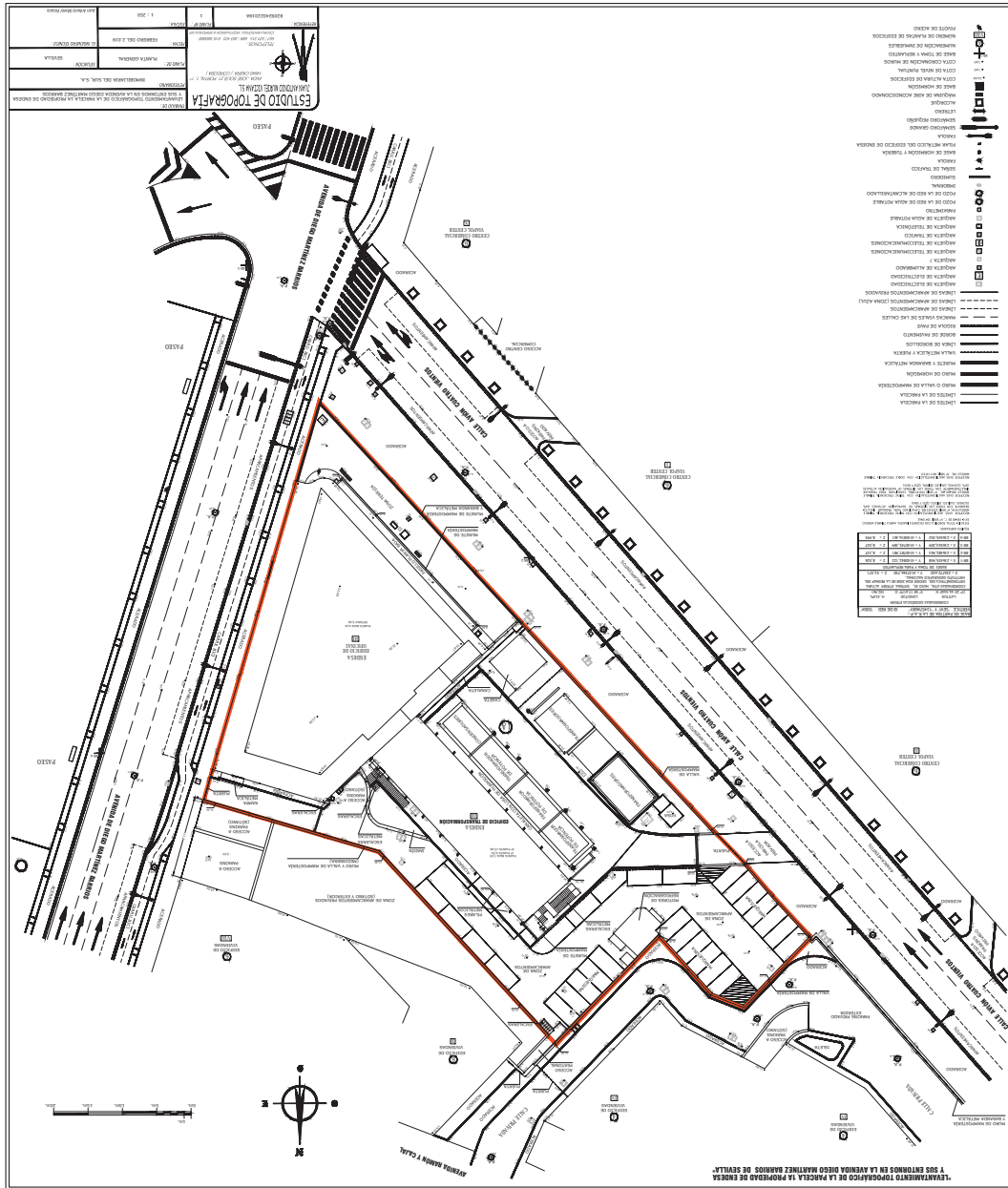
Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
Observaciones		Página	41/58
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOcrYeMglVkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
Observaciones		Página	44/61
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOcrYeMglVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOcrYeMglVkQ==</a>		





**DOCUMENTO de INFORMACION  
DELIMITACION AMBITO de ACTUACION**  
EST18\_23 - 20/10/2023 - V11  
Escala: 1/600

**ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA. AMBITO SUBSTACION SEVILLA-ENDESA**  
PARCELA SITA EN AVDA. DIEGO MARTINEZ BARRIOS SGA. CALLE AVION CUARTO VIENTOS (SEVILLA). NER. Construir y administrar los edificios / edificaciones y sus instalaciones.  
PROMOVE: IDS ANDALUCIA PATRIMONIAL S.L.  
Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Marcales nº 32. Edificio Forum mod. 401. Sevilla.



**DELIMITACION DEL AMBITO DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA**  
PARCELA SUTERPEDE.E = 3.874 m<sup>2</sup>.  
REFERENCIAS CATASTRALES: 6510701.01.041.000015

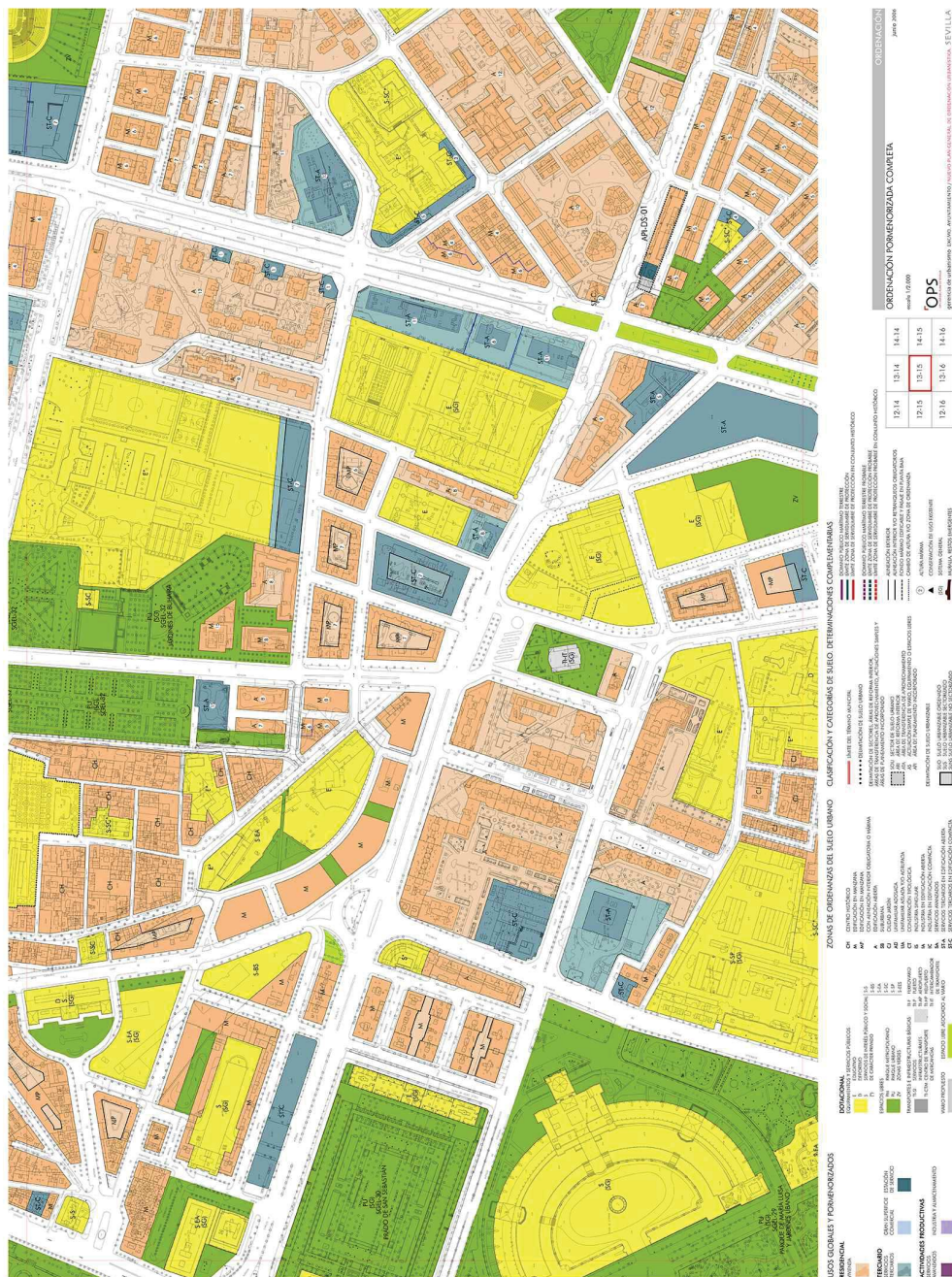
<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	42/58
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCrYeMGlVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	45/61
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGlVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGlVkQ==</a>		





Documento aprobado por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Sevilla de 14 de Julio de 2005

**DOCUMENTO de INFORMACION  
ORDENACION DETALLADA PLANEAMIENTO VIGENTE  
INF-03-A**

**ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACION DE MEJORA URBANA. AMBITO SUBSTACION SEVILLA-ENDESA**  
 PARCELA SITA en ADA DIEGO MARTINEZ IBARRA SGA. CALLE AVION CUARTO VIENTOS (SEVILLA). Mer. Contador nº 487074205-346150015 181016  
 Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Marcales nº 32 Edificio Forum mod. 401. Sevilla.



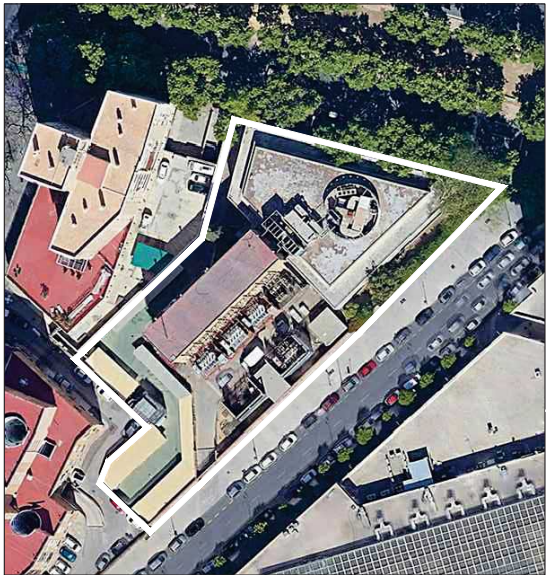
<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	43/58
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCReMGlVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	46/61
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCReMGlVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCReMGlVkQ==</a>		



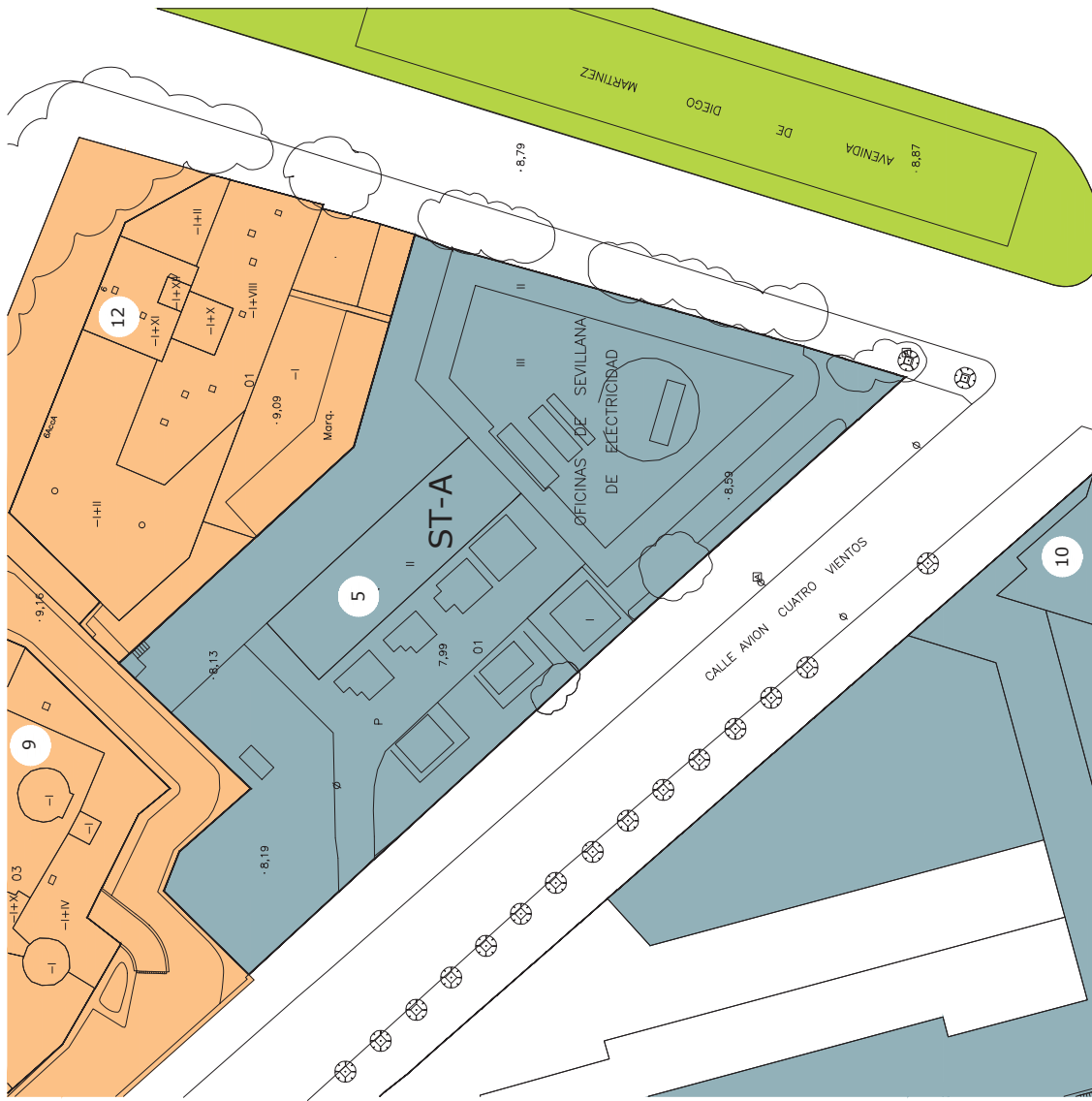


PLANTEAMIENTO VIGENTE. Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla. 2007  
 Artículo 12.12.3. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A)

- 2.1. Ocupación sobre rasante: 60% Superficie de la parcela.
- 2.2. Ocupación bajo rasante: Podrá ocuparse para ganar la totalidad de la parcela.
- 2.3. Separación a lindero:
  - a) Separación mínima de 6 metros en parcelas entre 2.001 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una mediana vial, la nueva edificación se observará desde el otro (2) linderos.
- 2.4. Separación entre edificios.
- 2.5. Si sus alturas fueran diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de su altura (2h/3).
- 2.6. Edificabilidad máxima. Para parcelas de superficie inferior a cinco (5) hectáreas
  - a) de plantas (5)

CONDICIONES DE PARCELA PCOU 2007					
Nº	nº Plantas	Superficie	% Ocupación art. 12.12.3. 2.1.a	Ocup. máx.	Edif. máx. art. 12.12.3. 2.a
	PB+4	3.474 m <sup>2</sup>	60%	2.084,40 m <sup>2</sup>	2,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
					Edificab. Máx. 8.885 m <sup>2</sup>
					ST-A

- Vivienda
- ST-A. Servicios Terciarios en Edificación Abierta
- Alineación Exterior



**STUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. ÁMBITO SUBESTACIÓN SEVILLA-ENDESA**  
 PARCELA SITA A ODA DIEGO MARTINEZ BARRIO 3 EDA. CALLE AVION CUATRO VIENTOS (SEVILLA). Ner. Construir nº 437047043441300013 10/01/16  
 PROMUEVE: IDS ANDALUCIA PATRIMONIAL S.L.  
 Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Marcales nº 32. Edificio Forum mod. 401. Sevilla.

**DOCUMENTO de INFORMACION ORDENACION DETALLADA PLANEAMIENTO VIGENTE**  
**INF-03-B**  
 EST.23 - 20/10/2023 - V11  
 Escalar: A3 - 1/500

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	44/58
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	47/61
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>		





Nº	FINCA REGISTRAL	PROPIEDAD	Superficie
P1	Nº 47.652 - Reg. propiedad nº 8 Sevilla	Empresa Distribución Redes Digitales S.L.U	1.015,13 m <sup>2</sup>
P2	Nº 47.650 - Reg. propiedad nº 8 Sevilla	DS ANDALUCIA PATRIMONIAL S.L.	2.469,70 m <sup>2</sup>
			3.484,83 m <sup>2</sup>

# INF-04

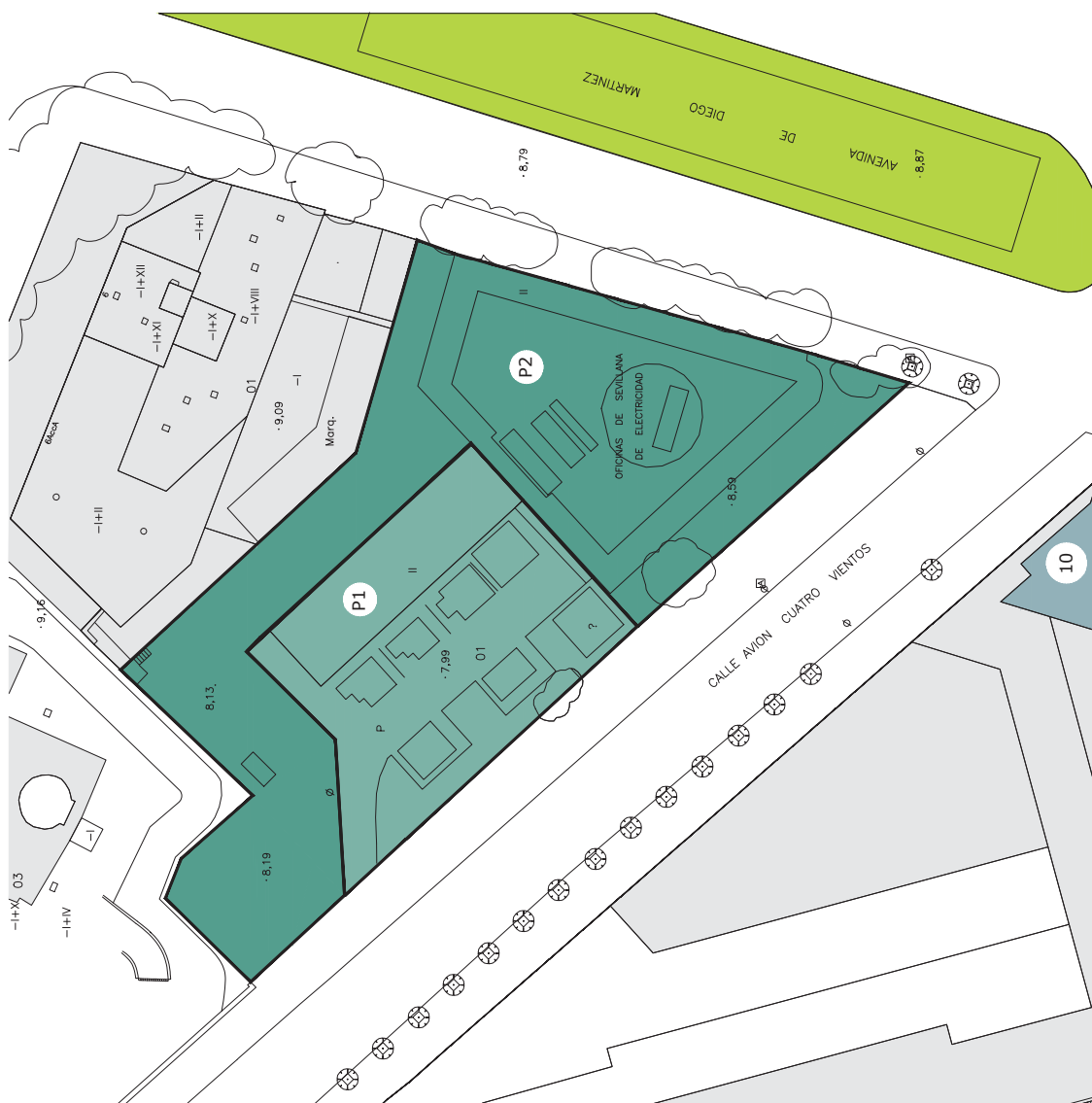
DOCUMENTO de INFORMACION  
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

EST18\_23 - 20/10/2023 - V11  
Escalor: A3 - 1/500

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. ÁMBITO SUBESTACIÓN SEVILLA-ENDESA

PÁG. 4 DE 10. DÍA 21 DE DICIEMBRE DE 2023. C/ AVENIDA DE DIEGO MARTÍNEZ BARRIO 3 EDI. CALLE AVION CUATRO VIENTOS (SEVILLA). NER CONSULTAR Nº 437030703-344330015 10/01/2023

PROMOVE: DS ANDALUCIA PATRIMONIAL S.L.  
Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Marcial nº 32 Edificio Forum mod. 401. Sevilla.



Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
Observaciones		Página	45/58
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>		

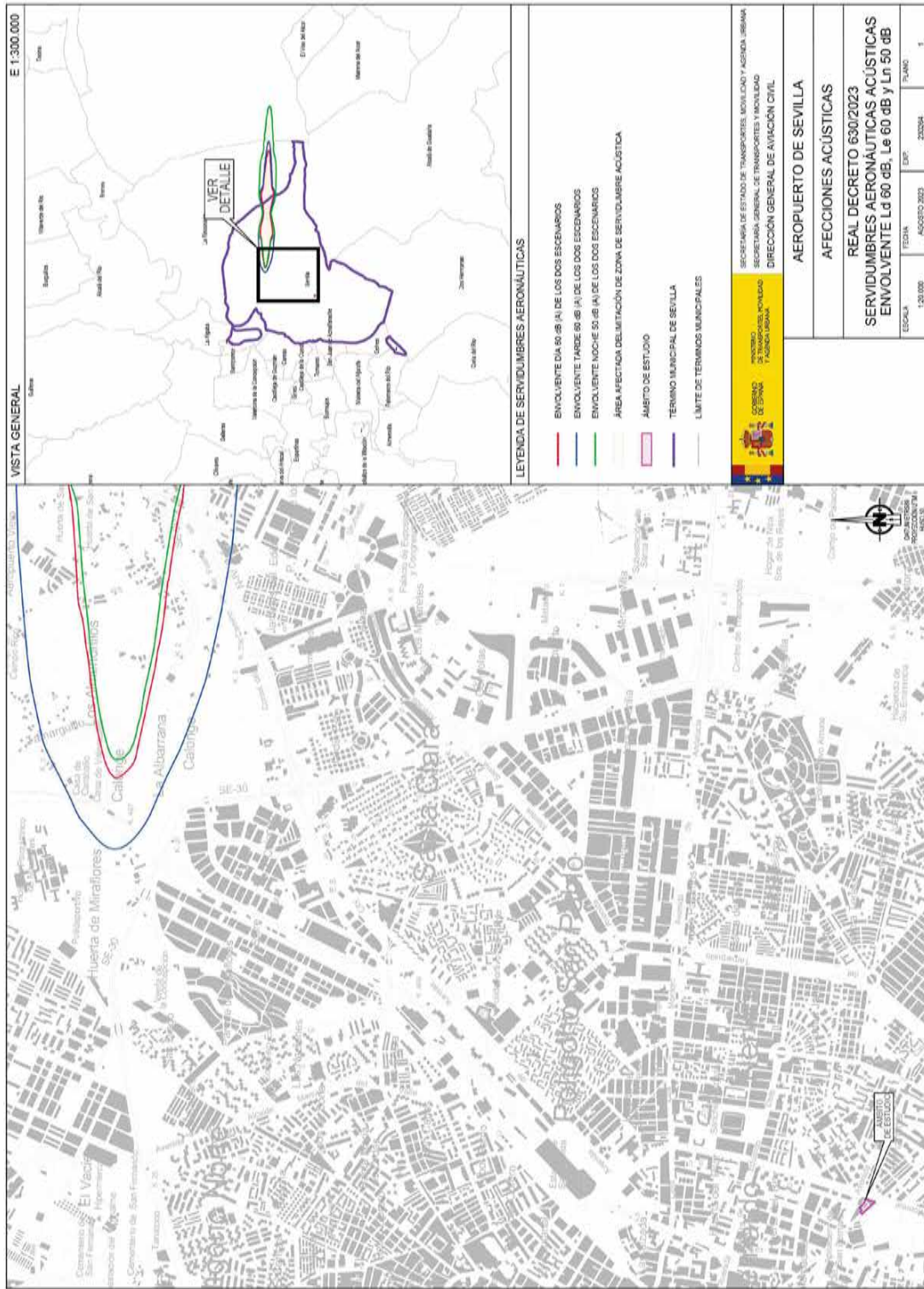


Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
Observaciones		Página	48/61
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>		







**DOCUMENTO de INFORMACION**  
**SERVIDUMBRES AERONAUTICAS. AFECCIONES ACUSTICAS**  
**INF-05**

ES18\_23 - 20/10/2023 - V11  
 Escalar: A3 - 1/500

**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. ÁMBITO SUBESTACIÓN SEVILLA-ENDESA**  
 PARCELA S/N A LA OZA, DIEGO MARTÍNEZ CÁMERO SQA, CALLE AVION CUARTO VIEJOS (SEVILLA), NER CONSULTAR Nº 45701492045461580015 161616 / 45701492045461580015 161616  
 Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Morales nº 32 Edificio Forum mod. 401, Sevilla.

**eof**  
 PROMUEVE: DS ANDALUCÍA PATRIMONIAL S.L.  
 Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García, Avda. Luis de Morales nº 32 Edificio Forum mod. 401, Sevilla.

**FIRMADO**  
 FIRMADO por: ALVARO JOSÉ FERNÁNDEZ-DIRECCIONES PÓLIGAS PÓMOMO, SUBDIRECTOR GRAL. DE AEROPUERTOS Y NAVIGACIÓN AÉREA, A fecha: 18/08/2023 09:11 AM  
 FIRMADO por: DAVID BENTO ASTURILLO, DIRECTOR GENERAL AVIACIÓN CIVIL, A fecha: 21/08/2023 09:11 AM  
 Total folios: 11 (9 de 11)  
 Verificable en <https://secc.mtma.gob.es/>  
 MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

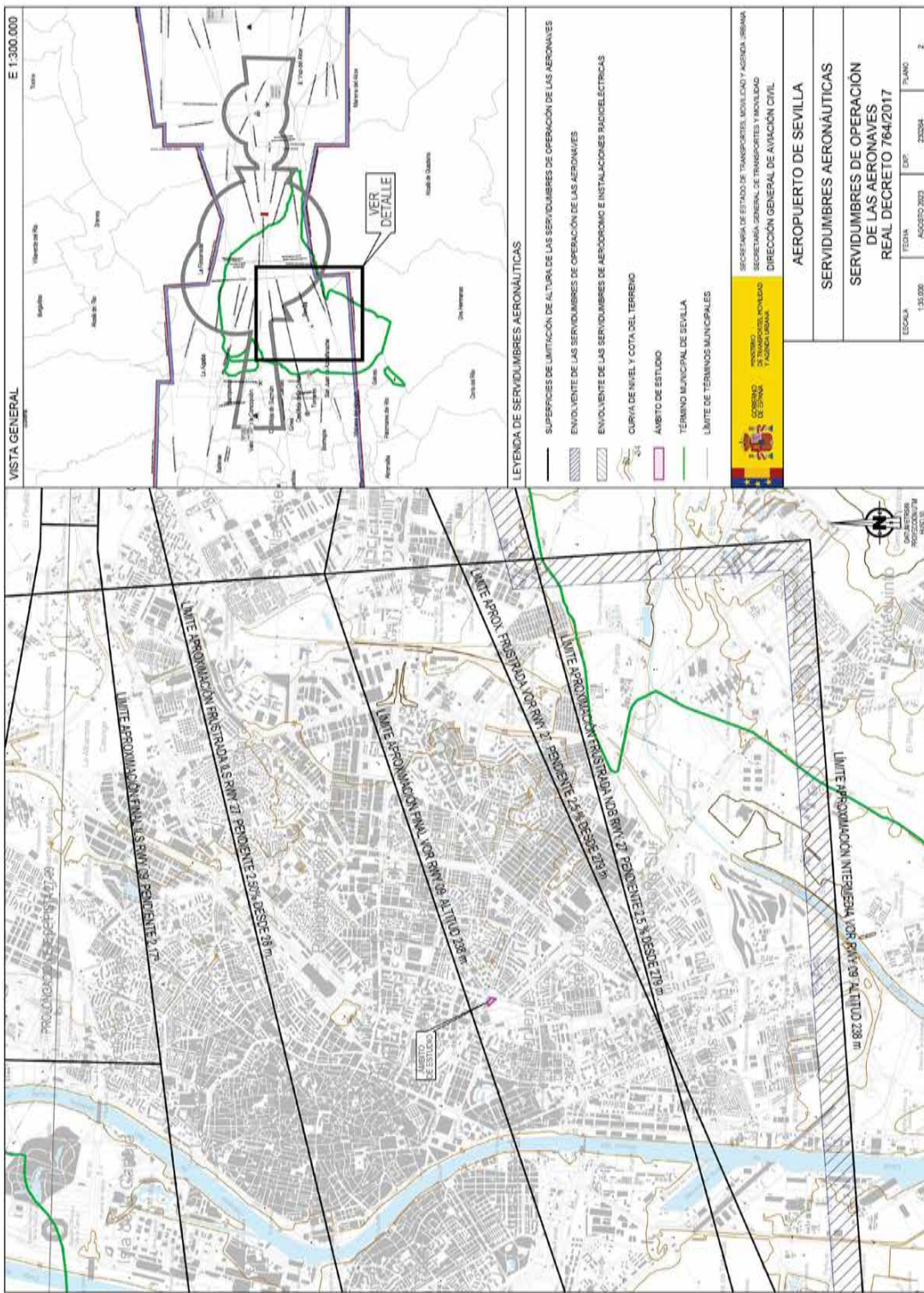
<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	46/58
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOcryeMGlVqQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	49/61
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOcryeMGlVqQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOcryeMGlVqQ==</a>		





**DOCUMENTO de INFORMACION**  
**SERVIDUMBRES AERONAUTICAS - OPERACION AERONAVES**  
**INF-06**

**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. ÁMBITO SUBSTACIÓN SEVILLA-ENDESA**  
 PASEO SITA A VIDA, DIEGO MARTÍNEZ IBÁÑIZA EDU. CALLE AVIÓN CUARTO VIEROS (SEVILLA), Ver. Construir n.º autorización 166015 161016 / 4510742023-041560015 161016  
 Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Marcales n.º 32 Edificio Forum mod. 401. Sevilla.  
 Escala: A3 - 1/500



<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	47/58
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGlVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	50/61
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGlVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGlVkQ==</a>		



**SISTEMA NACIONAL DE CARTOGRAFÍA DE ZONAS INUNDABLES  
MAPAS DE PELIGROSIDAD Y RIESGO**

DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR



**INFORMACIÓN BÁSICA**

**ZONA HIDROGRÁFICA** Bajo Guadalquivir  
**CÓDIGO ARPSI** ES050\_APSFR\_BG013  
**CÓDIGO SUBTRAMO** ES050\_APSFR\_BG013-01  
**NOMBRE SUBTRAMO** Río Guadalquivir entre Alcalá del Río y La Puebla  
**PROVINCIA** Sevilla  
**CAUCE** Río Guadalquivir  
**LONGITUD (km)** 24,38  
**MUNICIPIOS**

**INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA**

**CARTOGRAFÍA** MDT 2x2 obtenido a partir de LIDAR PNOA (vuelo 2014)  
**ELEMENTOS TRANSVERSALES AL FLUJO** 14

**HIDROLOGÍA**

**RÉGIMEN** Alterado  
**CAUCE** Río Guadalquivir  
**METODO** QMCO Q10 Q100 Q500  
 PROCEDENTE DE OTR 3330 3564 7294 10304

**HIDRÁULICA**

**MODELIZACIÓN** Bidimensional  
**MODELO** IBER  
**RUGOSIDAD** SIOSE corregido con ortofotografía PNOA  
**OBSERVACIONES**

**INFORMACIÓN DE PELIGROSIDAD**



Período de retorno 10 años  
 Período de retorno 100 años  
 Período de retorno 500 años

**RESUMEN DE RIESGOS PARA T=500 AÑOS**

NÚMERO DE HABITANTES EN ZONA INUNDABLE	399198
<b>AFECCIÓN A VÍAS DE COMUNICACIÓN PRINCIPALES</b>	
CARRETERAS	NO
FFCC	SÍ
EDAR	SÍ
EMISIONES INDUSTRIALES	SÍ
PATRIMONIO CULTURAL	SÍ
ELEM. SIGNIFICATIVOS PROTECCIÓN CIVIL	SÍ
LIC	SÍ
ZEPAS	NO
MASAS DE AGUA	SÍ
CAPTACIÓN ABASTECIMIENTO	SÍ
USO RECREATIVO	NO



**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. ÁMBITO SUBESTACIÓN SEVILLA-ENDESA**

PARCELA SITA A LA ALA DIEGO MARTÍNEZ IBARRA S.EDU. CALLE AVON CUARTO VIENTOS (SEVILLA), NER CONSULTAR IN ESTADÍSTICAS TERRITORIALES Y ASESORIA URBANA TERRITORIAL

PROMUEVE: IDS ANDALUCÍA PATRIMONIAL S.L.  
 Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Morales nº 32 Edificio Forum mod. 401. Sevilla.

**DOCUMENTO de INFORMACION  
DELIMITACIÓN ZONAS INUNDABLES. PERIODO T-500 AÑOS  
INF-07**

Escalar: A3 - 1/500

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	48/58
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOcryeMGlVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	51/61
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOcryeMGlVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOcryeMGlVkQ==</a>		





**INF-08**

**DOCUMENTO de INFORMACION**  
**LINEAS DE DESUNDE DPMT**  
 Escala: A3 - 1/500

---

**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. ÁMBITO SUBESTACIÓN SEVILLA-ENDESA**  
 PARCELA SITA A R/OA. DIEGO MARTÍNEZ BARRIOS Edif. CALLE AVON C/CIENCO VIENTOS (SEVILLA), NER. Construir in edificaciónes habitatis habitis / edificaciónes habitatis habitis  
 PROMUEVE: IDS ANDALUCIA PATRIMONIAL S.L.  
 Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Morales nº 32 Edificio Forum mod. 401. Sevilla.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	49/58
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	52/61
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>		





CONDICIONES DE PARCELA							
Nº	nº plantas	Superficie	% Ocupación art. 12.6.3. 2.1.a	Ocup. máx.	Edif. máx.	Edificab. Máx.	Uso
1	Existente	1.015,13 m <sup>2</sup>	—	—	—	—	TI-SI
2	PB+10	2.458,87 m <sup>2</sup>	60%	1.475,32 m <sup>2</sup>	—	8.685 m <sup>2</sup>	ST-A-1

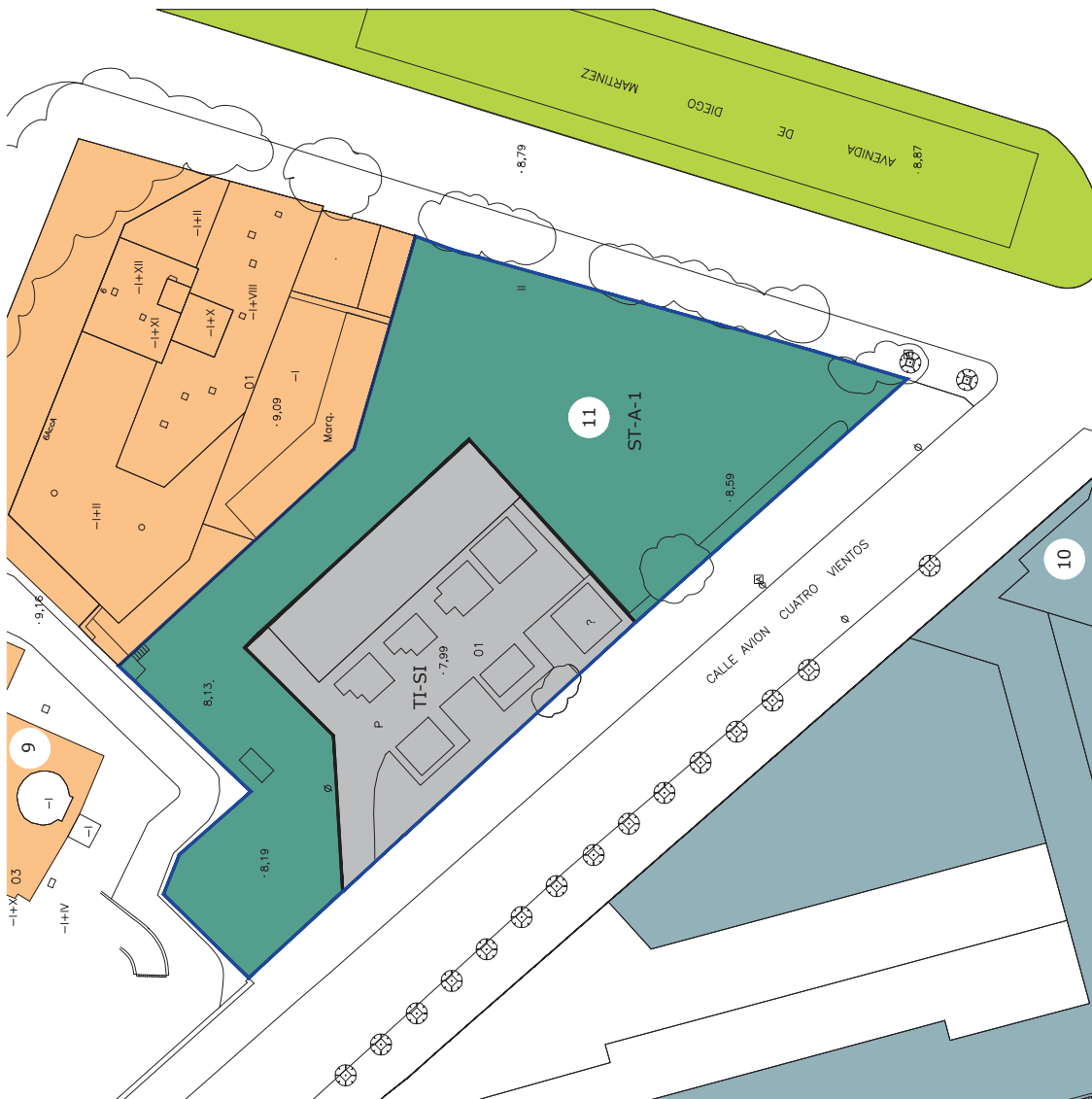
### DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN

- 1 TI-SI: Servicios Infraestructurales
- 2 ST-A-1: Servicios Tercerios en Edificación Abierta

# ORD-01

DOCUMENTO DE ORDENACION  
ORDENACION DETALLADA PROPUESTA  
ES18\_23 - 20/10/2023 - V11  
Escala: A3 - 1/500

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. ÁMBITO SUBESTACIÓN SEVILLA-ENDESA  
PARCELA SITA A ADA, DIEGO MARTINEZ BARRIOS EDA, CALLE AVION CUATRO VIENTOS (SEVILLA), NER. Construir n.º autorizacion=44134001314016  
PROMOVE: IDS ANDALUCIA PATRIMONIAL S.L.  
Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García, Avda. Luis de Marcales n.º 32 Edificio Forum mod. 401, Sevilla.



Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
Observaciones		Página	50/58
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVqQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
Observaciones		Página	53/61
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVqQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVqQ==</a>		





CONDICIONES DE PARCELA							
Nº	nº plantas	Superficie	% Ocupación	Ocup. máx.	Edif. máx.	Edificab. Máx.	Uso
1	Existente	1.015,13 m <sup>2</sup>	—	—	—	—	TI-SI
2	PB+10	2.458,87 m <sup>2</sup>	60%	1.475,32 m <sup>2</sup>	—	8.685 m <sup>2</sup>	ST-A-1

### DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN

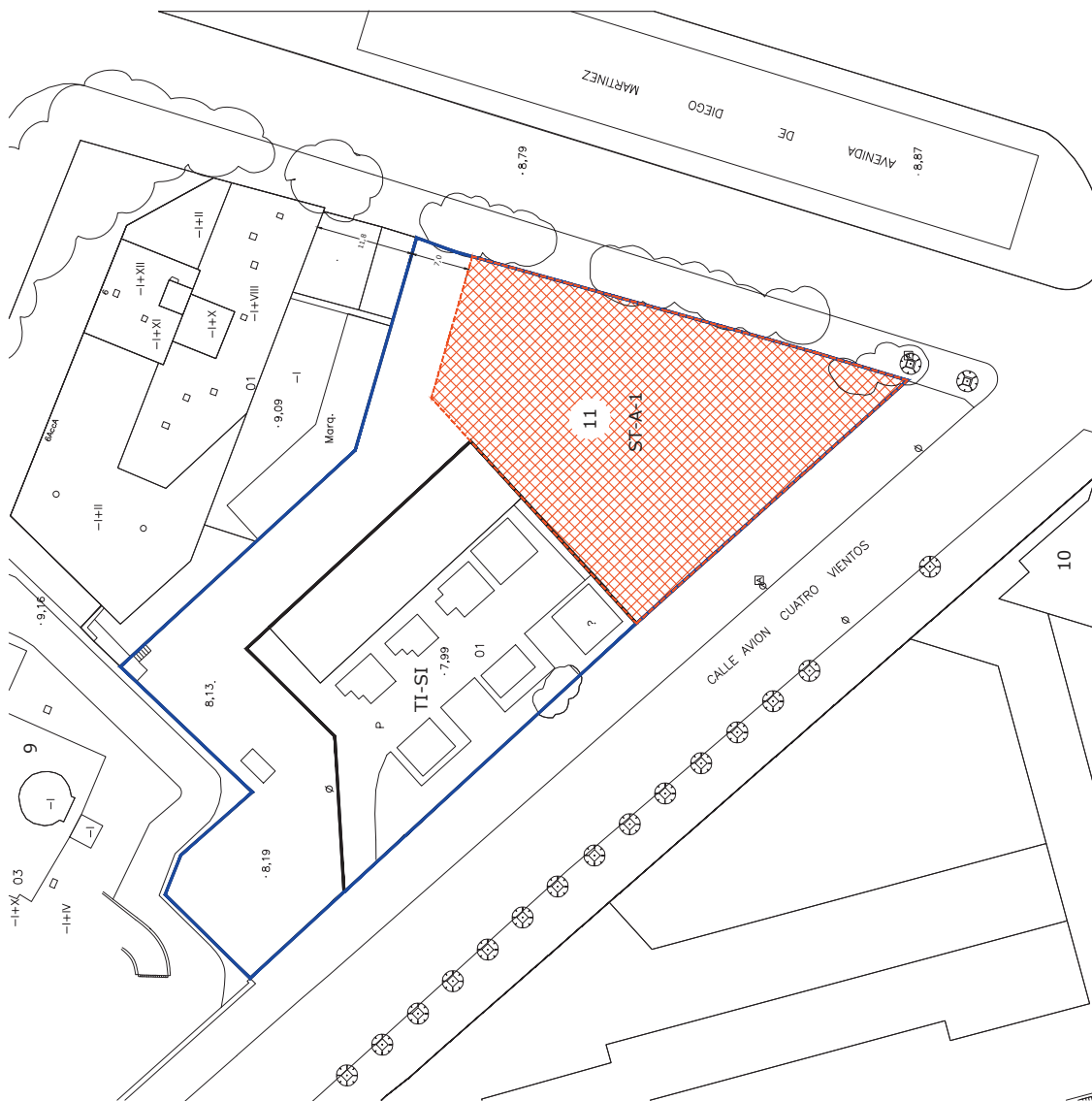
— Alineación máxima de la edificación

▨ Área de movimiento de la edificación ST-A-1

DOCUMENTO de ORDENACION  
 AREA MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN ST-A-1  
 Escalar: A3 - 1/500

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. ÁMBITO SUBESTACIÓN SEVILLA-ENDESA  
 PARCELA SITA A VDA. DIEGO MARTÍNEZ BARRIOS EDA. CALLE AVION CUATRO VIENTOS (SEVILLA). Ver Contar nº de autorizaciones 160615 161016 / 4 autorizaciones 160615 161016  
 PROMUEVE: IDS ANDALUCÍA PATRIMONIAL S.L.  
 Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Marcales nº 32 Edificio Forum mod. 401. Sevilla.

**eaf**



Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
Observaciones		Página	51/58
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
 EL SECRETARIO GENERAL

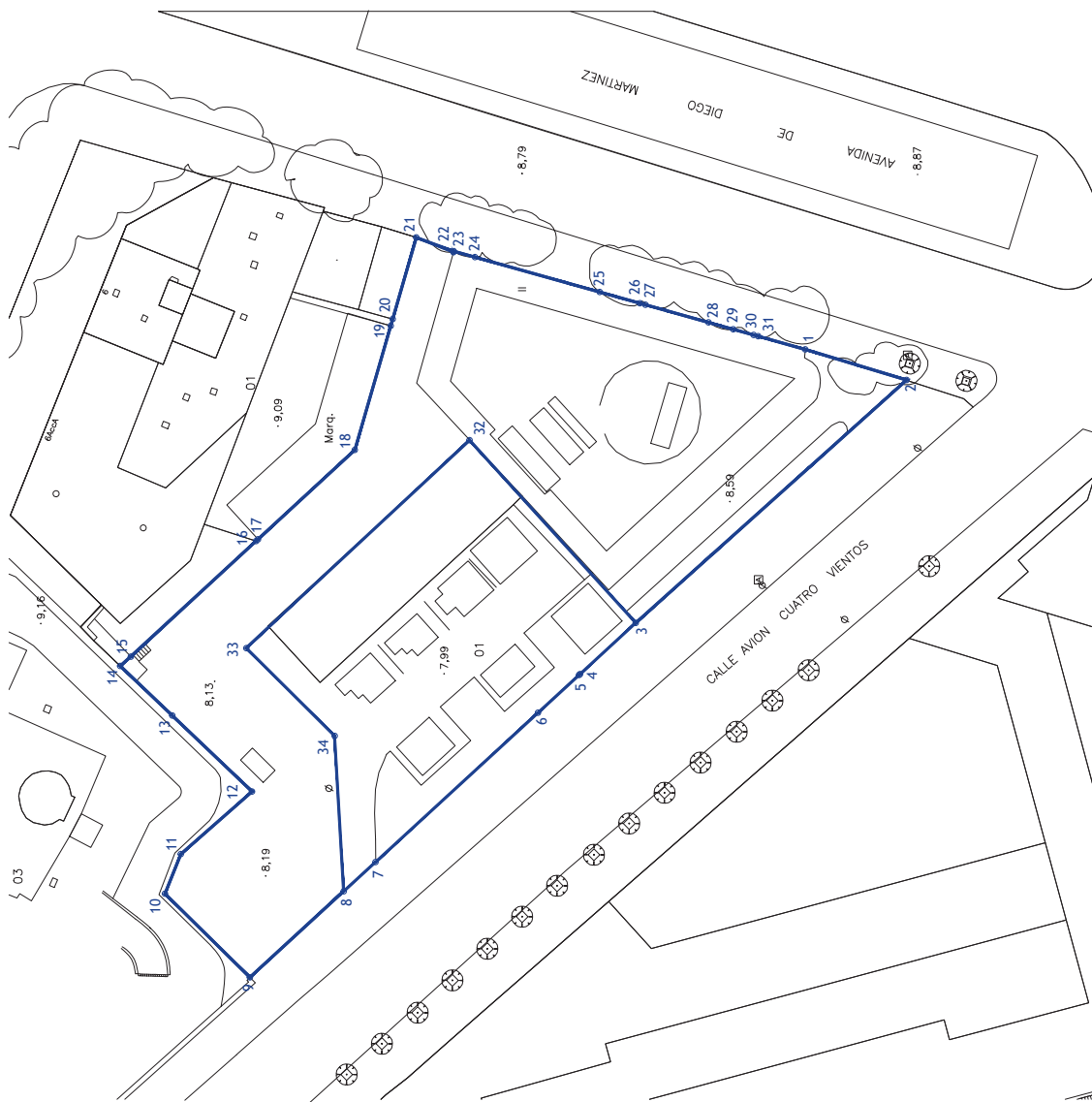
Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
Observaciones		Página	54/61
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>		





COORDENADAS UTM HUSO30

- 1 X= 236516.58 Y= 4140776.84
- 2 X= 236512.92 Y= 4140764.72
- 3 X= 236483.89 Y= 4140797.10
- 4 X= 236477.78 Y= 4140803.76
- 5 X= 236477.67 Y= 4140803.88
- 6 X= 236473.16 Y= 4140808.79
- 7 X= 236455.32 Y= 4140828.21
- 8 X= 236441.54 Y= 4140843.23
- 9 X= 236451.82 Y= 4140853.38
- 10 X= 236456.27 Y= 4140851.48
- 11 X= 236463.74 Y= 4140842.97
- 12 X= 236472.82 Y= 4140852.50
- 13 X= 236478.75 Y= 4140858.73
- 14 X= 236479.86 Y= 4140857.45
- 15 X= 236493.67 Y= 4140842.49
- 16 X= 236493.88 Y= 4140842.25
- 17 X= 236504.56 Y= 4140830.68
- 18 X= 236519.39 Y= 4140826.39
- 19 X= 236520.19 Y= 4140826.16
- 20 X= 236529.95 Y= 4140823.34
- 21 X= 236528.19 Y= 4140818.89
- 22 X= 236528.31 Y= 4140818.86
- 23 X= 236527.60 Y= 4140816.32
- 24 X= 236523.43 Y= 4140801.41
- 25 X= 236522.09 Y= 4140796.60
- 26 X= 236521.91 Y= 4140795.95
- 27 X= 236519.80 Y= 4140788.40
- 28 X= 236518.98 Y= 4140785.45
- 29 X= 236518.30 Y= 4140783.00
- 30 X= 236518.15 Y= 4140782.47
- 31 X= 236505.72 Y= 4140816.96
- 32 X= 236480.88 Y= 4140843.64
- 33 X= 236470.41 Y= 4140833.11
- 34 X= 236470.41 Y= 4140833.11



**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. ÁMBITO SUBESTACIÓN SEVILLA-ENDESA**  
 PARCELA SITA A ADA DIEGO MARTINEZ UBINO3 EDA. CALLE AVION CUATRO VIENTOS (SEVILLA). IER. Construir y dotar ordenación de subestación eléctrica / dotación de subestación eléctrica  
 Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Morales nº 32 Edificio Forum mod. 401. Sevilla.

**DOCUMENTO de ORDENACION**  
**COORDENADAS U.T.M**  
 ES18\_23 - 20/10/2023 - V11  
 Escala: A3 - 1/500

**ORD.03**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	52/58
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOcryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	55/61
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOcryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOcryeMGLVkQ==</a>		



### 3. RESUMEN EJECUTIVO

#### 3.1 INTRODUCCIÓN

El presente resumen ejecutivo se redacta en aplicación del artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que lo incorpora como documentación integrante de los instrumentos de ordenación urbanística en el marco de lo previsto por la legislación estatal en materia de suelo (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

La finalidad del resumen ejecutivo es facilitar la participación y consulta de la ciudadanía en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística. En aplicación del artículo 25 de la referida legislación estatal en materia de suelo, y, tal como establece el artículo 85.1 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, aprobado mediante decreto 550/2022, de 29 de noviembre, este documento debe contener:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

#### 3.2 ÁMBITO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

El presente estudio de ordenación se redacta en el marco de lo previsto en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada de una actuación de mejora urbana en una parcela sita en la avenida Martínez Barrio, esquina calle Avión Cuatro Vientos, en Sevilla.

El objeto de la actuación de mejora urbana propuesta se traduce en un aumento de la altura máxima establecida en la ordenación urbanística detallada, con la finalidad de permitir la materialización de la edificabilidad reconocida en el PGOU de Sevilla, al tiempo que se mantiene la subestación eléctrica que como infraestructura básica es uso compatible de conformidad con lo establecido en la ordenanza de la zona ST-A-1.

El estudio de ordenación no altera el resto de los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente:


- No se cambia el uso de la parcela, que queda afecta a los usos admisibles establecidos para la zona de ordenanza “servicios terciarios en edificación abierta (ST-A)”
- Se mantiene la edificabilidad atribuida por el planeamiento vigente.
- Se incorpora a este Estudio de Ordenación las condiciones particulares subzona de edificación de servicios terciarios abierta (ST-A-1).

El ámbito de la actuación de mejora urbana se corresponde con la parcela calificada como servicios terciarios (ST-A) que conforma la esquina de la avenida Diego Martínez Barrio y la calle Avión Cuatro Vientos y está delimitado por los siguientes linderos:


- Al norte, lindero con parcela de uso residencial.
- Al oeste, viario interior en parcela de uso residencial.
- Al sur, calle Avión Cuatro Vientos
- Al este, avenida Diego Martínez Barrio

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

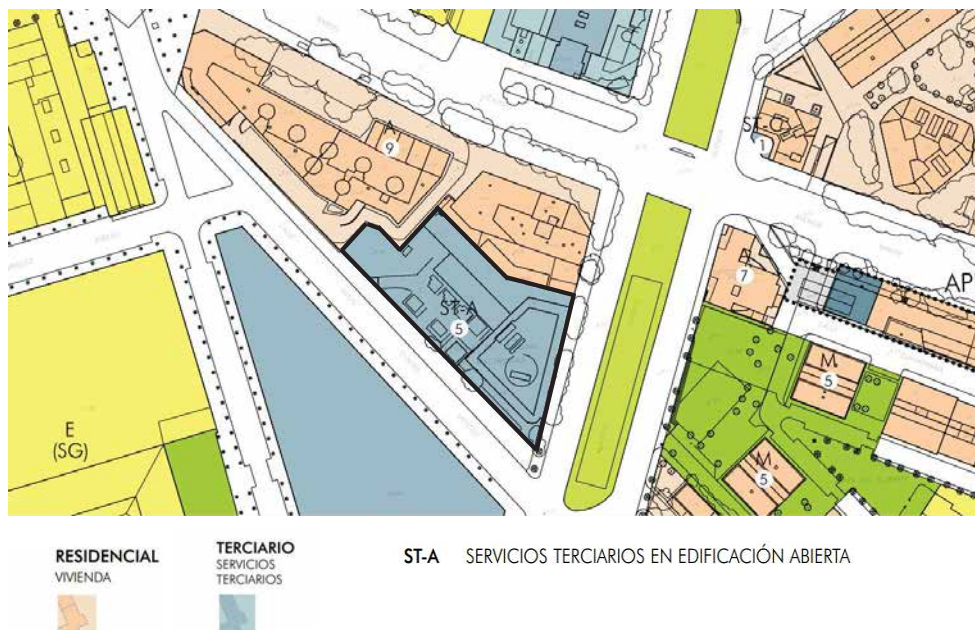
Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	53/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	56/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCrYeMGLVkQ==</a>			





### 3.3 PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

#### a) Parámetros básicos de la ordenación detallada.

Dado que el ámbito de la actuación se circunscribe a una parcela de suelo urbano consolidado, la ordenación detallada de la parcela que se destina a edificabilidad terciaria se limita a la aplicación de las condiciones particulares de la zona servicios terciarios ST-A-1 con la edificabilidad máxima asignada y el número de plantas propuesto.

- Edificabilidad

Se mantiene la edificabilidad atribuida a la parcela por el planeamiento vigente especificada en el apartado 1.2.1 de este documento:

$$\text{Superficie parcela} \times 2,5 \quad (3.474 \text{ m}^2 \times 2,5 = 8.685 \text{ m}^2)^3$$

- Uso pormenorizado.

Parcela subestación eléctrica: Servicio de infraestructuras

Resto del ámbito: Servicios terciarios (ST-A-1)

Serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona ST-A-1 cuya ordenanza queda recogida en este documento.

- Altura máxima.

Se propone fijar para la parcela una altura máxima de PB+10, congruente con la de otros edificios de uso terciario y residencial del entorno y está dentro de la horquilla de alturas establecida por el planeamiento vigente para la ordenanza de servicios terciarios en edificación abierta (ST-A).

<sup>3</sup> Art. 12.12.3, apartado 2.6 normativa del PGOU

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	54/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023  
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	57/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			

▪ Sistemas generales y locales

Atendiendo a lo previsto en los artículos 61.4 de la Ley y 82.8 del Reglamento, en el interior del ámbito de la actuación se reservará un 10% de su superficie con destino a zonas verdes privadas, y con ello contribuir al esparcimiento de los usuarios del complejo edificatorio y a la mitigación de los efectos del cambio climático.

**b) Estudio comparativo parámetros existentes y propuestos.**

En aplicación de lo previsto en el artículo 92.3 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se aporta estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos para el ámbito de la actuación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE				
Uso pormenorizado	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Índice edificabilidad (m <sup>2</sup> t / m2s))	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Altura
Servicios terciarios (ST-A)	3.474	2,5	8.685	PB+4

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDENACION				
Uso pormenorizado	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Índice edificabilidad (m <sup>2</sup> t / m2s))	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Altura
Servicio de infraestructuras	1.015,13	-	-	-
Servicios terciarios (ST-A-1)*	2.458,87	-	8.685	PB+10

\* Ordenanza ST-A-1 determinado por este estudio de ordenación.


Octubre de 2023

El arquitecto:


Manuel López García

ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

Código Seguro De Verificación	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santís	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
Observaciones		Página	55/58	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

Código Seguro De Verificación	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
Observaciones		Página	58/61	
Url De Verificación	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			

**3.4 PLANOS****RESUMEN EJECUTIVO**


RE-1. SITUACIÓN

RE-2. ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA


ESTUDIO DE ARQUITECTURA FORUM S.L. Director: MANUEL LÓPEZ GARCÍA

Avda. Luis de Morales nº 32 – Edificio Fórum – Planta 4ª Módulo1 - 41018-Sevilla. Teléfono: 954 533 784 <http://www.eaforum.es> e-mail: [goforumes@gmail.com](mailto:goforumes@gmail.com)

32

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	56/58	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	59/61	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>			



**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. ÁMBITO SUBSTACIÓN SEVILLA-ENDESA**  
 PARCELA SITA A DDA DIEGO MARTÍNEZ BARRIO 3 EDU. CALLE AVON CUARTO VIENTOS (SEVILLA). Ref. Construir nº 487070203-048180015 181016 / 487070203-048180015 181016  
 Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Morales nº 32 Edificio Forum mod. 401. Sevilla.

**RESUMEN EJECUTIVO**  
**SITUACION**  
 ES18\_23 - 20/10/2023 - V11  
 Escala: 1/2.500

**RE-01**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	57/58
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5gqDkQ==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	60/61
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOCryeMGLVkQ==</a>		

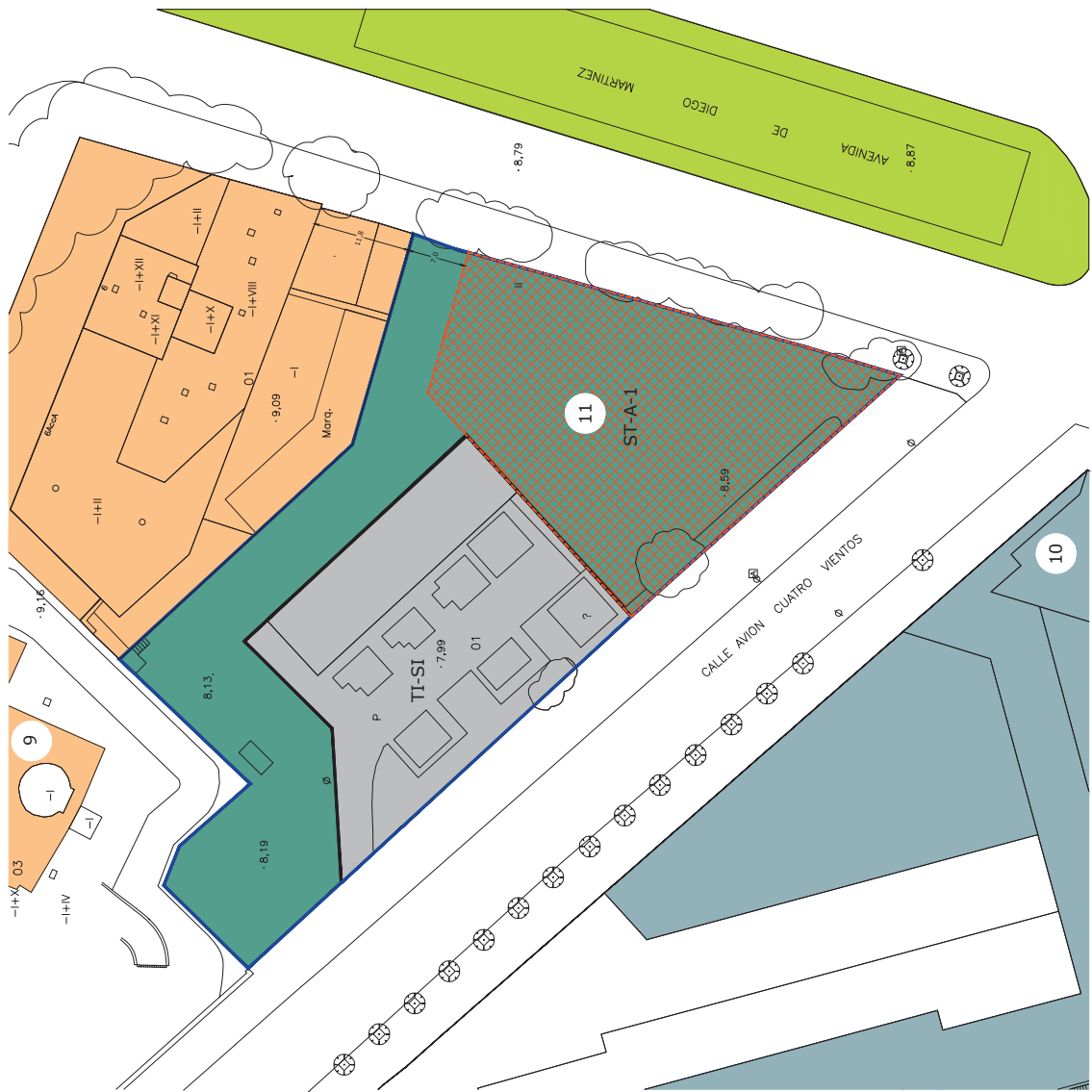




CONDICIONES DE PARCELA						
Nº	nº plantas	Superficie	% Ocupación	Edif. máx.	Edificab. Máx.	Uso
	Existente	1.015,13 m <sup>2</sup>	12,63 2.1.a	—	—	TI-SI
1	PB+10	2.458,87 m <sup>2</sup>	60%	1.475,32 m <sup>2</sup>	—	8.685 m <sup>2</sup>
2						

**DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

- ST-A-1: Servicios Terciarios en Edificación Abierta
- TI-SI: Servicios Infraestructurales
- Alineación máxima de la edificación
- Área de movimiento de la edificación ST-A-1



**ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. ÁMBITO SUBESTACIÓN SEVILLA-ENDESA**  
 PARCELA SITA A ADA DIEGO MARTINEZ BARRIO EDA. CALLE AVION CUATRO VIENTOS (SEVILLA). NER. Consultar nº autorización 346130015 14/01/16  
 PROMUEVE: IDS ANDALUCÍA PATRIMONIAL S.L.  
 Estudio de Arquitectura Forum S.L. Arquitecto: Manuel López García. Avda. Luis de Marcales nº 32 Edificio Forum mod. 401. Sevilla.



**RE-02**

**RESUMEN EJECUTIVO**  
**ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA**  
 EST18\_23 - 20/10/2023 - V11  
 Escalar: A3 - 1/500

<b>Código Seguro De Verificación</b>	Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Flores de Santis	Firmado	17/11/2023 10:14:09
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	58/58
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/Mp08B1H9mYaz4qbZ5ggDkQ==</a>		



**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/12/2023**  
**EL SECRETARIO GENERAL**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	znTIPgyzK0YOcRyeMglVkQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	22/12/2023 12:25:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	61/61
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOcRyeMglVkQ==">https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/znTIPgyzK0YOcRyeMglVkQ==</a>		

