

INFORME SOBRE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO DONDE SE SITUA UN EDIFICIO DE OFICINAS Y 21 NAVES ADOSADAS, EN CARRETERA DE CORIA 1 DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE (SEVILLA).

IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN.

Se emite el siguiente informe urbanístico sobre la calificación del suelo donde se sitúa un edificio de 3 plantas destinado a oficinas y 21 naves adosadas en la carretera de Coria de San Juan de Aznalfarache (Sevilla), con Referencia Catastral 3690040QB6339S0001UU, a fin de tramitar expediente por parte de la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Andalucía para proceder a la enajenación por subasta:



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: **3690040QB6339S0001UU**

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR CORIA 1
41920 SAN JUAN DE AZNALFARACHE [SEVILLA]

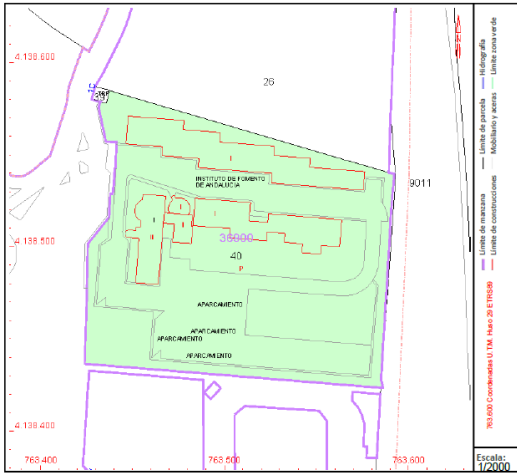
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 5.547 m2
Año construcción: 1990

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Puerta	Superficie m²
OFICINA	1/00/01	937
ALMACEN	1/00/02	3.100
OFICINA	1/01/01	848
OFICINA	1/02/01	662

PARCELA

Superficie gráfica: 20.944 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, 4 de Julio de 2025

Referencia catastral	Situación	Clase	Uso principal	Superficie m2s	Superficie m2t	Año
3690040QB6339S0001UU	Crt. Coria 1	Urbano	Industrial	20.944	5.547	1990

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmHSWPMDENQGS2JEMVCC8AN2THU	PÁG. 1/4	



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmHSWPMDENQGS2JEM/CC8AN2THU	PÁG. 2/4	

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de San Juan de Aznalfarache son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 18 de julio de 1983 y documento de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado por el Ayuntamiento el 23 de noviembre de 2011.

El planeamiento general citado sigue estando vigente como instrumento de ordenación urbanística general conforme a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), al ser de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor el día 23 de diciembre de 2021, según su Disposición Transitoria Primera.



PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSSMM. Plano 2.5 Ordenación Adaptada, Usos Globales en Suelo Urbano

Se trata de una parcela situada en Suelo Urbano y uso global Industrial, cuya ordenación interior responde a un Estudio de Detalle S.A. Cross, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 28 de junio de 1988.

Posteriormente se tramitó el Texto refundido de la Modificación Puntual de los terrenos situados en el margen izquierdo de la Autovía San Juan-Coria (Solar S.A. Cross y contiguo) (Nueva unidad de Actuación 13) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Juan de Aznalfarache (Sevilla), aprobado definitivamente a la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27 de febrero de 1991, a través del cual se permite el uso terciario.

Se hace constar que la totalidad de la parcela se encuentra en la zona inundable con un período de retorno de 100 años (zona de flujo preferente), siendo de aplicación las limitaciones establecidas en el art. 9 ter

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmHSWPMDENQGS2JEMVCC8AN2THU	PÁG. 3/4	

sobre obras y construcciones en zona de flujo preferente en suelo en situación básica de suelo urbanizado, del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que establece:

“se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas”.

Entre los requisitos se cita:

“c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.”

Este informe se emite exclusivamente a efectos urbanísticos, independientemente y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos o autorizaciones que procedan, por parte de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

Antonio Santiago Becerra García
Arquitecto

Asesor Urbanístico de la DG de Patrimonio

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	04/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmHSWPMDENQGS2JEMVCC8AN2THU	PÁG. 4/4	