

13/06-1  
DILIGENCIA: para hacer constar que  
que este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



# ESTUDIO DE DETALLE

UNIDAD DE ACTUACION ARI-DCA-02.  
POLIGONO INDUSTRIAL AMATE 3  
(FABRICA DE CONTADORES)

SEVILLA.

FEBRERO 2006

PROMOTOR:  
VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN S.A.U.

ARQUITECTO:  
MANUEL ÁVILA RIVAS.

DILIGENCIA: para hacer constar que  
que este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE REFORMA INTERIOR**  
**ARI-DCA-02, P.I. AMATE 3**  
**(ANTIGUA FÁBRICA DE CONTADORES).**  
**CALLE ESTORNINO.**  
**SEVILLA**  
**FEBRERO 2.006**

INDICE GENERAL:

DILIGENCIA: para hacer constar que  
que este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



1.- INTRODUCCIÓN.

- 1.1. NATURALEZA Y OBJETO.
- 1.2. ENCARGO.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 2.1. ÁMBITO TERRITORIAL.
- 2.2. ESTADO ACTUAL.
- 2.3. ORDENACIÓN VIGENTE.

3.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

- 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.
- 3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.
  - 3.2.1. PARCELAS RESULTANTES.

DOCUMENTO Nº 2. ANEJOS A LA MEMORIA.

DETERMINACIONES ADICIONALES PARA EL PLANEAMIENTO A  
INICIATIVA PARTICULAR. (Artículo 2.2.3. Normas Urbanísticas del P.G.O.U.)

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

DOCUMENTO Nº 3. PLANOS.

16 NOV. 2006

PLANOS DE INFORMACIÓN.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



- I.01.- SITUACIÓN.
- I.02.- CATASTRAL.
- I.03.- PARCELA Y PROPIEDADES.
- I.04.- TOPOGRÁFICO Y ESTADO ACTUAL.
- I.05.- ORDENACIÓN VIGENTE.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O.06.- ORDENACIÓN GENERAL.
- O.07.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- O.081.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES (ORIENTATIVA).
- O.082.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES (ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN).
- O.09.- ALINEACIONES Y RASANTES DE VIARIO.



DILIGENCIA: para hacer constar que  
que este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**DOCUMENTO N° 1**  
**MEMORIA**



## 1.- INTRODUCCIÓN.

16 NOV. 2006

### 1.1. NATURALEZA Y OBJETO.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



El Ayuntamiento de Sevilla, en sesión plenaria celebrada el día 14 de Julio de 2.005, aprobó "Provisionalmente" el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de la Ciudad.

En dicho documento, se delimita el Área de Reforma Interior ARI-DCA-02, P.I. Amate, estableciendo la obligación de redactar un Estudio de Detalle, como Planeamiento de Desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9. y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas, siendo también de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Artículo 11.2.6 de los mismos.

Al ser un planeamiento de desarrollo a iniciativa particular, habrá de recoger las determinaciones del Artículo 2.2.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

La Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su Artículo 15, recoge con carácter general el contenido y fines que deben contemplar los Estudios de Detalle. También dicho artículo señala la obligatoriedad de mantener las determinaciones de planeamiento que establezcan las Figuras de rango superior.

Así mismo, el Reglamento de Planeamiento, RD 2159/1975, de 23 de junio, señala en los Artículos 65 y 66, la finalidad y contenidos de los Estudios de Detalle.

### 1.2. ENCARGO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de VALLEHERMOSO DIVISIÓN PROMOCIÓN S.A.U. con CIF: A-79/494233 y domicilio en Paseo de la Castellana nº 83-85 de Madrid, siendo redactado por Manuel Ávila Rivas, arquitecto Colegiado nº 1264 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.



## 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

16 NOV. 2006

### 2.1. ÁMBITO TERRITORIAL.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



El Área de Reforma ARI-DCA-02, comprende los terrenos situados entre la Calle Estornino y el PERI AM-202 lindando al Norte, con una edificación de Servicios Terciarios.

Incluye la parcela resultante de la Antigua Fábrica de Contadores y dos franjas de viario, una de la Calle Estornino y otra de la Calle del PERI AM-202.

#### Linderos:

Al Norte con agrupación de Servicios Terciarios.

La Sur con Zona Verde y vial del PERI AM-202.

Al Este con Vial del PERI AM-202.

Al Oeste con Calle Estornino y Barriada de los Pajaritos.

Superficie del Área de Reforma 11.539,00 m<sup>2</sup>

Superficie de la parcela propiedad privada 10.780,00 m<sup>2</sup>

### 2.2. ESTADO ACTUAL.

La parcela es rectangular con un Saliente hacia el Sur en su lindero con la Zona Verde del PERI AM-202.

Presenta un desnivel en dirección Este-Oeste, de un máximo de 75 cms.

A los efectos del desarrollo del Planeamiento, se puede considerar que los terrenos están libres de Edificación.



2.3. ORDENACIÓN VIGENTE.

16 NOV. 2006

Es la recogida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, cuya figura Urbanística ARI-DCA-02, P.I. AMATE, se adjunta en la Documentación Gráfica.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia.  
P.D.



3.- **ORDENACIÓN PROPUESTA.**

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación propuesta es la determinada en el Plan General de Ordenación Urbanística de la Ciudad.

El Estudio de Detalle, como figura de Planeamiento de desarrollo, del Plan General, asume los objetivos generales del mismo, y más concretamente en su ficha de Planeamiento ARI-DCA-02, donde se recoge respecto al ámbito, que se trata de áreas industriales y actividades económicas en retroceso, dentro de una trama fundamentalmente residencial con la que conviven de forma forzada. La intervención plantea la sustitución de una actividad industrial obsoleta por usos de vivienda y equipamientos, integrados en la trama residencial adyacente. La actuación se considera además una oportunidad para la mejora del nivel rotacional del Barrio de Los Pajaritos, con importantes carencias actuales.

El presente Estudio de Detalle, se redacta con el fin de cumplir los siguientes objetivos:

- 1.- El reajuste y adaptación de las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento general, a la realidad física del terreno y su entorno.
- 2.- La ordenación de volúmenes de la parcela de edificación en manzana M, señalada en el Planeamiento General.
- 3.- La delimitación concreta de la parcela para Viviendas Protegidas, y asignación de los usos permitidos.



3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

**DILIGENCIA:** para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

El Área de Reforma interior, se encuentra delimitada **16 NOV. 2006** por los siguientes linderos:

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Al Norte:

Vial interior de usos Terciarios.

Al Sur:

Con Calle, ya en servicio, del PERI AM-202 de 15 metros de latitud, que lo separa de edificio de 7 plantas, del mismo Peri, y con Espacio libre de uso y dominio público ya ejecutado del mismo PERI.

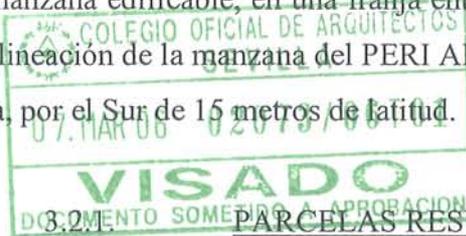
Al Este:

Calle ya en servicio del PERI AM-202 de 15 metros de latitud.

Al Oeste:

Calle Estornino que la separa de la Barriada de los Pajaritos.

La superficie total del Área de Reforma es de 11.539 m<sup>2</sup> de los cuales 10.780 m<sup>2</sup> corresponden a la parcela propiedad de Vallehermoso División Promoción S.A.U. y 759 m<sup>2</sup> al suelo público asociado, situado 676,02 m<sup>2</sup> en la Calle Estornino y 82,98 m<sup>2</sup> al Sur de la manzana edificable, en una franja entre el vallado de la propiedad y la prolongación de la alineación de la manzana del PERI AM-202, quedando una calle colindante y exterior al área, por el Sur de 15 metros de latitud.



3.2.1. PARCELAS RESULTANTES

**PARCELA PARA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO**

Se delimita en función de los siguientes condicionantes:

Al Oeste: Por la alineación a Calle Estornino.

Al Sur: Por la unión a la Zona Verde existente del PERI-AM-202.

**DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día**

Al Este: Por la alineación al vial H<sub>1</sub>. Prolongación hacia el Norte de la calle existente, entre la Zona Verde y la manzana existente del PERI-AM-202.

16 NOV. 2006

La alineación del Norte de la misma, se establece como resultado de mantener la superficie de 4.527 m<sup>2</sup>, asignada en el Planeamiento general, quedando la calle V<sub>1</sub> con una latitud de 11,00 m.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia P.D.



## VIALES

Se recogen los especificados en la ficha urbanística, reajustándolos a la realidad del terreno y a las determinaciones del Planeamiento General.

Vial H<sub>1</sub>.-

Es una franja de la Calle Estornino que incluye el acerado y parte de la calzada, tiene una longitud de 112,11 m. y una latitud de 6,03 m. y una superficie de 676,02 m<sup>2</sup>.



Vial H<sub>2</sub>.-

Se delimita como prolongación hacia el Norte del vial existente entre la zona verde y la manzana del PERI-AM-202, se mantiene su latitud de 10,50 metros y el diseño del mismo teniendo una superficie de 920,77 m<sup>2</sup>.

Vial V<sub>1</sub>.-

Se delimita como resultado de las alineaciones a Vial H<sub>1</sub> y H<sub>2</sub>, Edificaciones terciarias existentes al Norte y la parcela de Espacios Libres de Dominio y Uso Público a la que al asignarle la superficie mínima del Planeamiento General de 4.527 m<sup>2</sup>. nos da la latitud del vial V<sub>1</sub> de 11,00 metros, que tiene una longitud de 44,87 metros y una superficie de 493,57 m<sup>2</sup>.

**DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día**

Vial V<sub>2</sub>-

Delimitado como consecuencia de la alineación existente al

Este del PERI-AM-202 y las Edificaciones **16 NOV. 2006** existentes al Norte el vial V<sub>1</sub> al Oeste y la manzana Edificable resultante a **Sevilla.**

Tiene una latitud de 14,20 m., una longitud de 59,20 m. y una superficie de 840,64 m<sup>2</sup>.



## PARCELA DE SUELO EDIFICABLE.

### DELIMITACIÓN.

Se delimita en función de los siguientes condicionantes:

Al Sur y Este, por su alineación a los viales existentes del PERI-AM-202.

Al Oeste por su alineación al vial H<sub>2</sub>, prolongación hacia el Norte de la calle que separa la zona verde y la manzana existente del PERI-AM-202.

Al Norte por la calle V<sub>2</sub> de nueva formación con una latitud de 14,20 metros.



La superficie de la parcela es de 4.081 m<sup>2</sup>, con unas dimensiones de 83,80 m. por 48,70 m.

Dicha parcela se subdivide en dos:

#### PARCELA 1.-

Con una superficie de 1.412,30 m<sup>2</sup>., situada en el extremo Norte, con unas dimensiones de 48,70 m. por 29,00 m.

#### PARCEAL 2.-

Con una superficie de 2.668,70 m<sup>2</sup>., situada al Sur, con unas dimensiones de 48,70 m. por 54,80 m.

## DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Serán de aplicación con carácter general, No Urbanísticas del Plan General y más concretamente Ordenación de Edificación en Manzana tipo (M), (Artículos a 12.3.14.)

16 NOV. 2006

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.



### A) OCUPACIÓN SOBRE RASANTE.

#### PARCELA 1.

##### PLANTA BAJA.-

Si se destina a usos no residenciales se podrá ocupar el 100% de la misma.

Si se destina a usos residenciales se podrá ocupar el 80%.

##### PLANTAS SUPERIORES.-

Se podrá ocupar el 80%.

#### PARCELA 2.

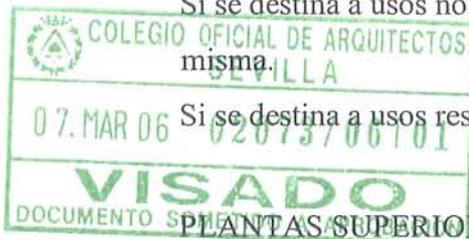
##### PLANTA BAJA.-

Si se destina a usos no residenciales se podrá ocupar el 100% de la misma.

Si se destina a usos residenciales se podrá ocupar el 75%

##### PLANTAS SUPERIORES.-

Se podrá ocupar el 75%.



### B) OCUPACIÓN BAJO RASANTE.

La ocupación podrá ser del 100% de la parcela.

La edificación bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad, si se destina a aparcamientos, instalaciones del edificio, y hasta 10 m<sup>2</sup>. de trasteros por vivienda. (Artículo 3.1.2.)

C) EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD MÁXIMA DE 16 NOV. 2006



Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.

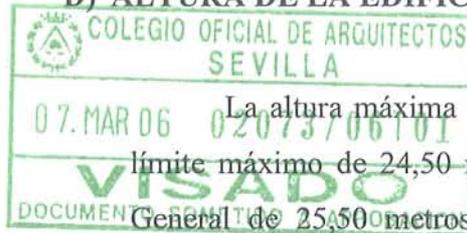
PARCELA 1.	
Residencial Vivienda Protegida	4.888,00 m <sup>2</sup> .
Terciario compatible (En p. baja y 1 <sup>a</sup> )	543,00 m <sup>2</sup> .
Número de viviendas	49 Viv.

PARCELA 2.	
Residencial	7.444,00 m <sup>2</sup> .
Terciario compatible (En p. baja y 1 <sup>a</sup> )	1.139,00 m <sup>2</sup> .
Número de viviendas	58 Viv.

TOTALES DE LAS DOS PARCELAS ;

Residencial	12.332,00 m <sup>2</sup> .
Terciario compatible (En p. baja y 1 <sup>a</sup> )	1.682,00 m <sup>2</sup> .
TOTAL	14.014,00 m <sup>2</sup> .
Número de viviendas total	107 Viv.

D) ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.



La altura máxima será de Planta Baja mas seis (7 plantas), con un límite máximo de 24,50 metros, siendo la máxima permitida por el Plan General de 25,50 metros correspondientes a 4,50 m. de planta baja y 3,50 m. las superiores.

En el plano de Ordenación O.8<sub>2</sub>, se fijan las alturas de la parcela edificable.

Con objeto de que la manzana que comprende las dos parcelas, tenga un tratamiento homogéneo y debido a las rasantes del terreno, se establece en el ALZADO B, en la cota de referencia, la altura mínima, fijada en el Plan General para la Planta Baja que es de 3,60 m., con lo cual se fija la cota del forjado en P. Baja en toda la manzana, para evitar desniveles, de poca entidad entre la Parcela 1 y la Parcela 2.

Las plantas superiores, tendrán una altura máxima de 3,25 m. inferior a los 3,50 m. fijados por el Plan, con lo cual no se supera la altura permitida por el Plan General que es de 25,50 m., pues la mayor altura de la edificación que se daría en la cota de referencia del Alzado P.D. sería de 24,20 m.

16 NOV 2006  
Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

### E) TIPOLOGÍA Y USOS.

Se establece, para la parcela edificable, la ordenación del Uso Pormenorizado principal de vivienda, con la tipología Edificación en manzana (M).

Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

Servicios terciarios:

Los recogidos en las Normas Urbanísticas del Plan General en el Artículo 12.3.14, apartado 3, con las letras a) b) c) d) y f).

a) Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.

En edificios de uso exclusivo sólo se permiten en la planta baja y primera.



b) Oficinas. En edificios de uso exclusivo sólo se permites en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.

c) Hotelero. Sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.

d) Recreativo y Espectáculos Públicos. Sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado el efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

**DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día**

- e) Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, solo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no se ocupen patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares y bifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela.

16 NOV 2006

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**PARCELA 1.**

Uso principal: Residencial Plurifamiliar para Vivienda Protegida.

Uso compatible: Terciario hasta un máximo del 10% de la edificabilidad total de la parcela.

**PARCELA 2.**

Uso principal: Residencial Plurifamiliar para Vivienda libre.

Uso compatible: Terciario con un mínimo que sumado al de la Parcela 1 sea igual o mayor al 12% de la edificabilidad total del Área de Reforma.

**F) OTRAS DETERMINACIONES.**

Las alineaciones interiores de la Parcela 1 y la Parcela 2, serán coincidentes en todas las plantas excepto en la baja, con objeto de no dejar medianerías vistas en la nueva construcción.

En anexo a la memoria se cumplimentarán las determinaciones del Artículo 2.2.3. PLANEAMIENTO A INICIATIVA PARTICULAR, de las Normas Urbanísticas del Plan General.



Sevilla a 6 de Febrero de 2.006

El Arquitecto.  
Manuel Ávila Rivas.

DILIGENCIA: para hacer constar que  
que este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**DOCUMENTO N° 2**  
**ANEXO A LA MEMORIA**



**DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO PARTICULAR.** (Artículo 2.2.3. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.)

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.



**1.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

La zona delimitada por el Área de Reforma Interior ARI-DCA-02, P.I. AMATE por el planeamiento general, que tiene una superficie de 11.539 m<sup>2</sup>. incluye dos propiedades.

A) Parcela procedente de la antigua Fábrica de Contadores, propiedad de Vallehermoso División Promoción S.A.U., con CIF: A-79/494233 y domicilio social en Madrid, en Paseo de la Castellana nº 83-85.

Tiene una superficie de 10.780 m<sup>2</sup>.

Le corresponde según título de compraventa sujeta a condición suspensiva otorgada por LANDIS & GYR, S.A., ante el Notario de Sevilla D. Manuel García del Olmo, el 4 de Abril de 2.003, bajo el número 1.104 de su protocolo.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número nueve de Sevilla, al folio 192, del tomo 3.233, libro 792, inscripción 1ª, con el número de finca registral 33.698.

B) Suelo público asociado, de la Calle Estornino y del PERI-AM-202, con una superficie de 759 m<sup>2</sup>.

**2.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.**

La actuación es de iniciativa privada y el Sistema de actuación es el de Compensación con propietario único.

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, correrá a cargo del promotor de la actuación, hasta la recepción de las mismas, mediante el levantamiento del acta correspondiente, a partir de entonces, la conservación pasará al Ayuntamiento de Sevilla.

No obstante se establece un periodo de garantía desde la fecha del acta de recepción de un año, en el cual el promotor responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, procediendo a su reparación o subsanación.



3.- COMPROMISOS A CONTRATAR ENTRE EL PROMOTOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS

06 NOV. 2006

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.  
P.D.



- a) La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento.
- b) La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a las ventas de inmuebles, de la fecha de aprobación definitiva del Estudio de Detalle y del proyecto de reparcelación, o estado en que se encuentra la tramitación.
- c) La necesaria constancia en los títulos por los que se tramiten fincas, de los extremos dispuestos por el Artículo 21 de la Ley 6/98 de 13 de Abril, así como de dar traslado de copia de las mismas a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento.
- d) Los compromisos recogidos y asumidos en el Convenio Urbanístico, firmado entre el Promotor y el Ayuntamiento con fecha 19 de Marzo de 2.004 y Número de Protocolo 020-A/2004.

En dicho convenio se recoge lo dispuesto en el apartado 4 del Artículo 11.2.6., de las Normas Urbanísticas del Plan General, con el objeto de asegurar la adecuada integración urbana de la actuación en el entorno, conforme a las exigencias del Artículo 113.1.j. de la LOUA.

4.- GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS ASUMIDOS.

Vallehermoso División Promoción S.A.U. presentará garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del Estudio de Detalle.

5.- MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR.

Vallehermoso División Promoción S.A.U. cuenta con los suficientes medios económicos, tanto de recursos propios, como de financiación externa, para llevar a cabo la actuación.



6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

16 NOV. 2006

6.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Precio del m<sup>2</sup>. de vial con todos sus servicios:

62,50 €.

Superficie de viales de la actuación:

2.931 m<sup>2</sup>.

**Presupuesto de viales:**

62,50 €/m<sup>2</sup>. x 2.931 m<sup>2</sup>. = 183.187,50 €

**Ajardinamiento de zona verde con elementos:**

4.527 m<sup>2</sup>. x 35 €/m<sup>2</sup>. = 158.445,00 €.

**Coste de las obras de Urbanización:**

341.632,50 €.

No se considera necesario un estudio de viabilidad económica, por la entidad de la actuación y por la reconocida solvencia y capacidad económica de Vallehermoso División Promoción S.A.U.

Sevilla a 6 de Febrero de 2.006



  
El Arquitecto.  
Manuel Ávila Rivas.

**DILIGENCIA:** para hacer constar que  
que este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



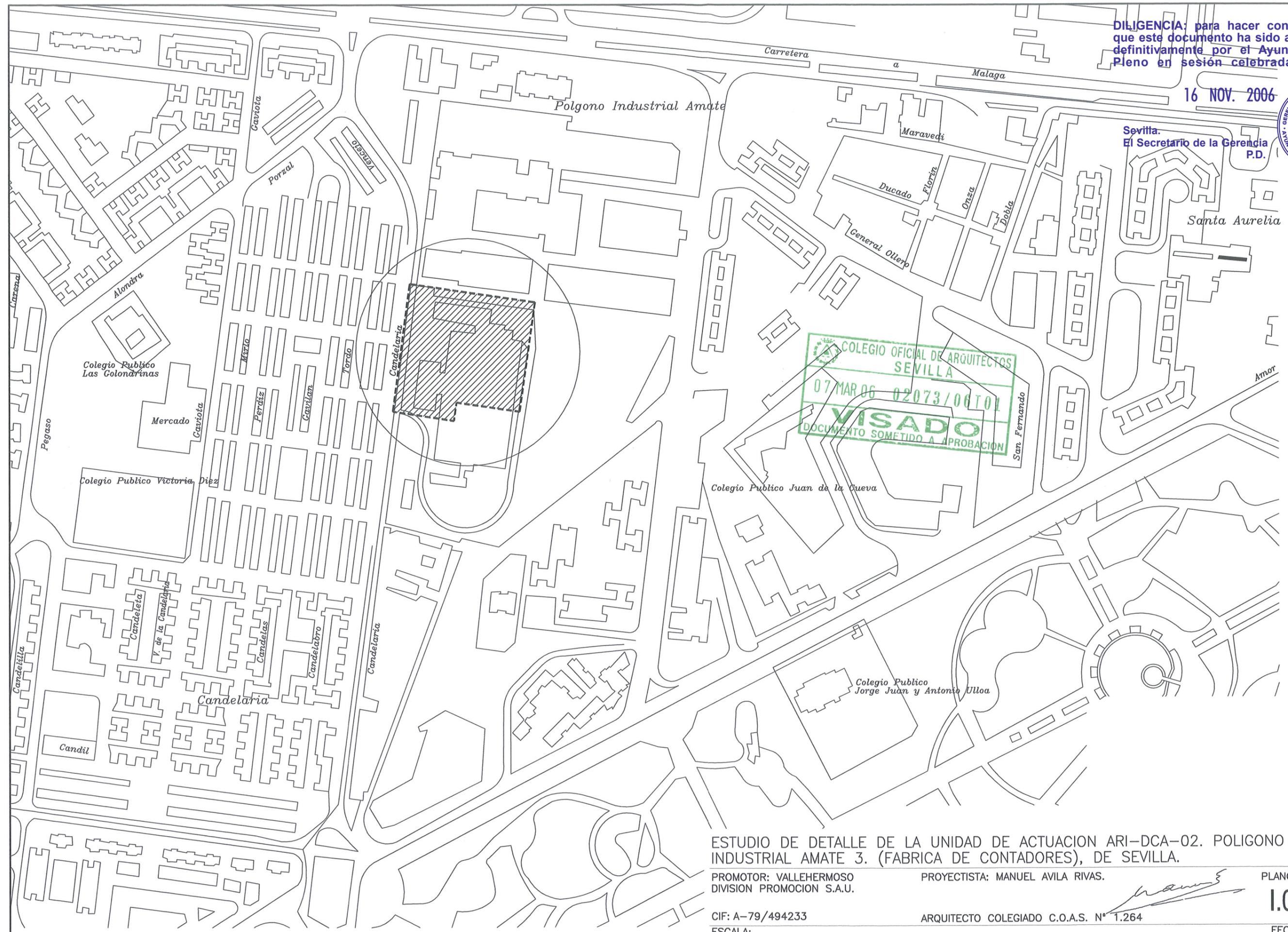
**DOCUMENTO N° 3**  
**PLANOS**

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006



Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION ARI-DCA-02. POLIGONO INDUSTRIAL AMATE 3. (FABRICA DE CONTADORES), DE SEVILLA.

PROMOTOR: VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.

PROYECTISTA: MANUEL AVILA RIVAS.

PLANO N°.

CIF: A-79/494233

ARQUITECTO COLEGIADO C.O.A.S. N° 1.264

1.01

ESCALA:  
1:3.000

INFORMACION:

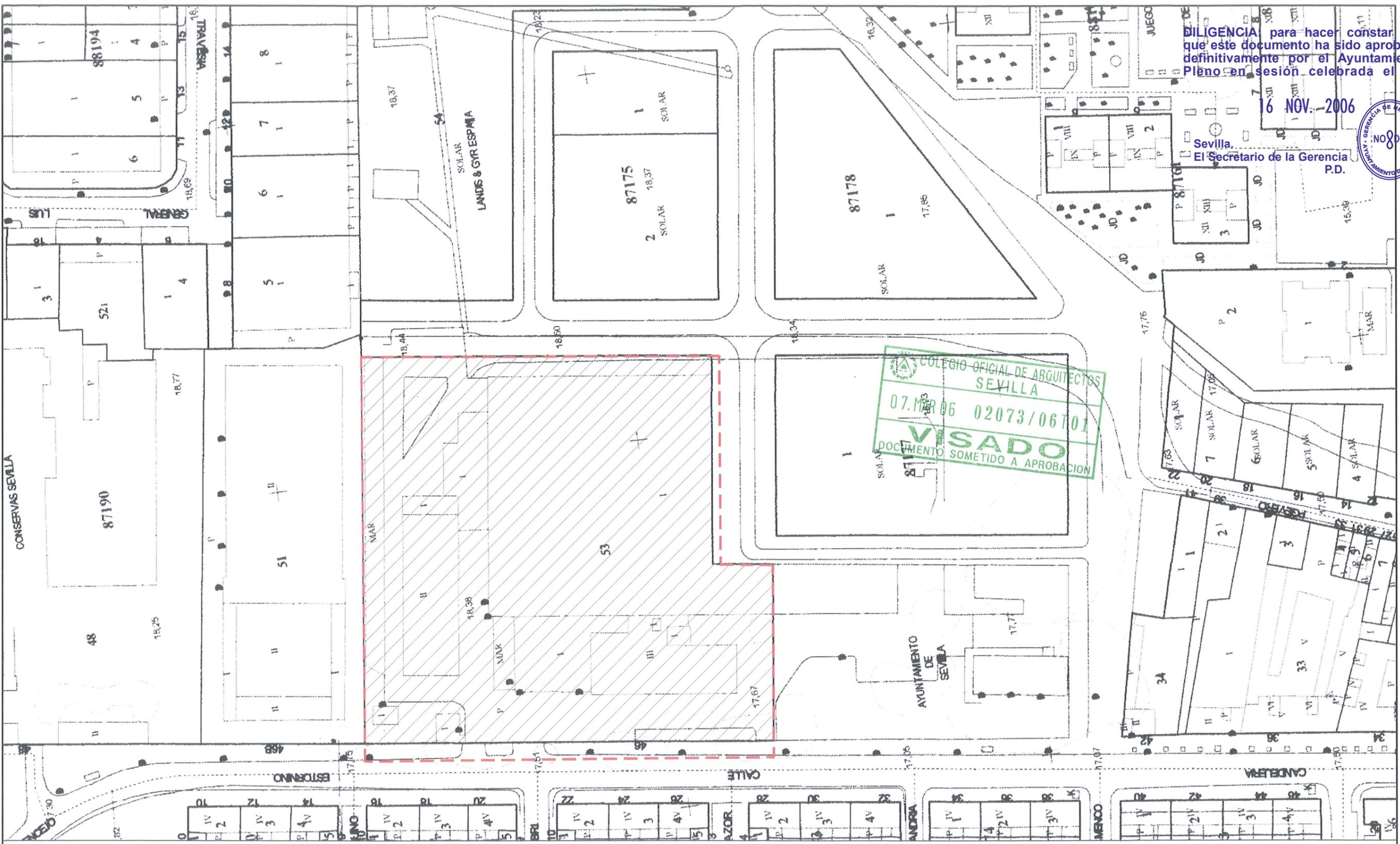
SITUACION.

FECHA:  
ENERO/06

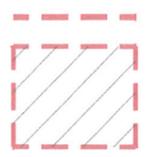
DILIGENCIA para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

6 NOV. 2006

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA  
07.MAR.06 02073/06T01  
**VISADO**  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION



DELIMITACION DEL AREA DE REFORMA INTERIOR  
PARCELA CATASTRAL

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION ARI-DCA-02. POLIGONO INDUSTRIAL AMATE 3. (FABRICA DE CONTADORES), DE SEVILLA.

PROMOTOR: VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.

PROYECTISTA: MANUEL AVILA RIVAS.

PLANO N°.

CIF: A-79/494233

ARQUITECTO COLEGIADO C.O.A.S. N° 1.264

1.02

ESCALA:  
1:1.000

INFORMACION:

CATASTRAL.

FECHA:  
ENERO/06

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.



DOTACIONAL

CALLE NUEVA FORMACION

CALLE POLVERO

(ANTIGUA FABRICA DE CONTADORES)

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

--- DELIMITACION DEL ARI-DCA-02 \_\_\_\_\_ 11.539 m2.

■ PARCELA PROPIEDAD DE VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U. \_\_\_\_\_ 10.780 m2.

CALLE ESTORNINO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION ARI-DCA-02. POLIGONO INDUSTRIAL AMATE 3. (FABRICA DE CONTADORES), DE SEVILLA.

PROMOTOR: VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.

PROYECTISTA: MANUEL AVILA RIVAS.

PLANO N°.

CIF: A-79/494233

ARQUITECTO COLEGIADO C.O.A.S. N° 1.264

1.03

ESCALA:  
1:1.000

INFORMACION:

PARCELA Y PROPIEDADES.

FECHA:  
ENERO/06

CALLE COLIBRI

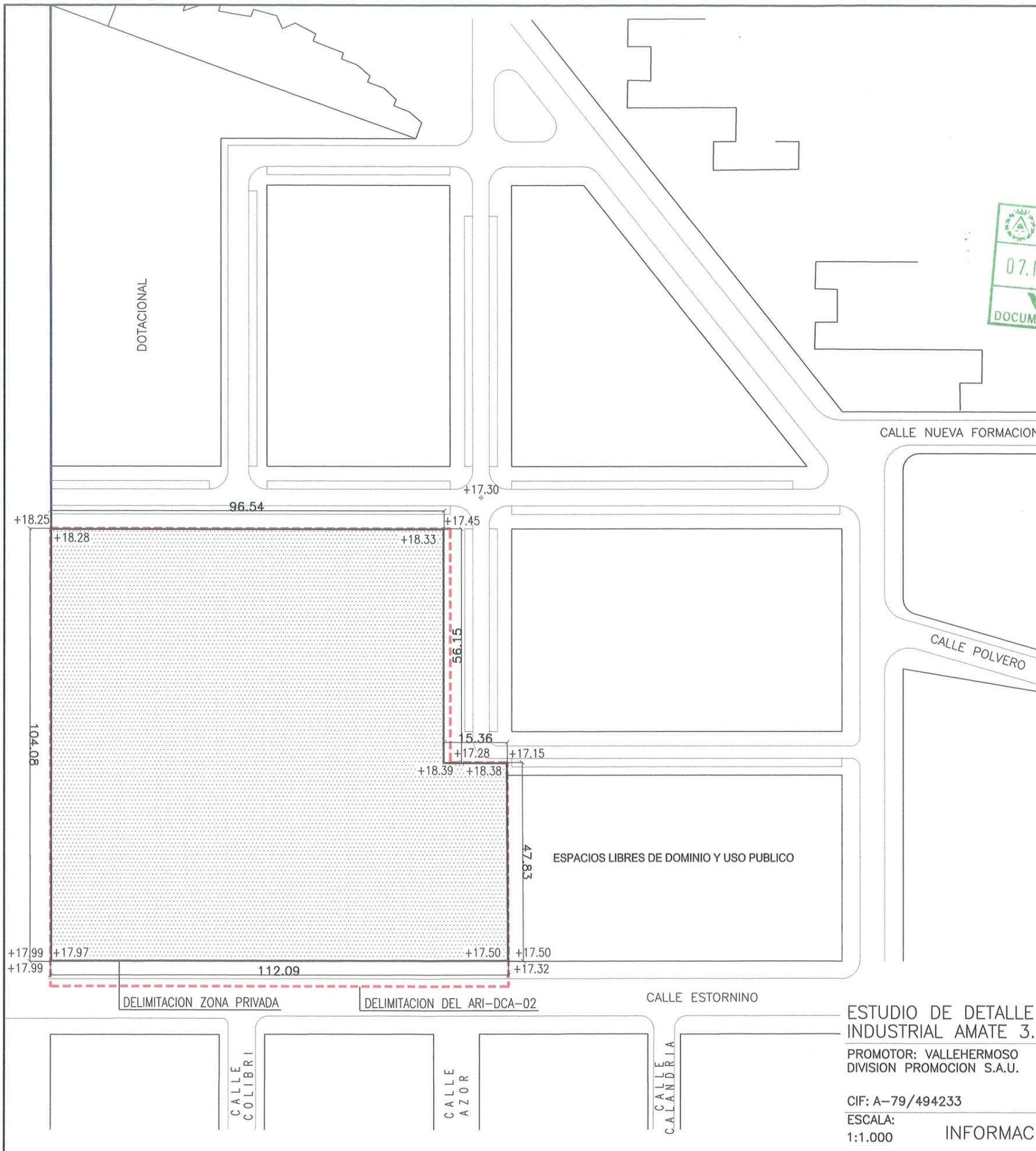
CALLE AZOR

CALLE CALANDRIA

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.



SUPERFICIE ARI-DCA-02 \_\_\_\_\_ 11.539,00 m2.  
SUPERFICIE DE LA PARCELA PRIVADA \_\_\_\_\_ 10.780,00 m2.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION ARI-DCA-02. POLIGONO INDUSTRIAL AMATE 3. (FABRICA DE CONTADORES), DE SEVILLA.

PROMOTOR: VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.

PROYECTISTA: MANUEL AVILA RIVAS.

PLANO N°.

CIF: A-79/494233

ARQUITECTO COLEGIADO C.O.A.S. N° 1.264

1.04

ESCALA:  
1:1.000

INFORMACION:

TOPOGRAFICO Y ESTADO ACTUAL.

FECHA:  
ENERO/06

IDENTIFICACIÓN **ARI-DCA-02** **PI. AMATE 3**

BARRIO CIUDAD CA-1 HOJA 15-14 ÁREA DE REPARTO CA-02/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1488 UA/m<sup>2</sup>

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Áreas industriales y actividades económicas en retroceso, dentro de una trama fundamentalmente residencial con la que conviven de forma forzada. La intervención plantea la sustitución de una actividad industrial obsoleta por usos de vivienda y equipamientos, integrados en la trama residencial adyacente. La actuación se considera además una oportunidad para la mejora del nivel dotacional del Barrio de Los Pajaritos, con importantes carencias actuales.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup> SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
11.539	10.780	759	1,1488	12.384	11.146	1.238	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> /t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	14.014	92,70	107	49	3.715	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup> /t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA		
VIVIENDA LIBRE	7.444	1,00	0,95	7.071	4.086	07	M		
VIVIENDA PROTEGIDA	4.889	0,80	0,95	3.715					
TERCIARIO COMPATIBLE	1.682	1,00	0,95	1.598					
TOTAL	14.014			12.384					
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				4.527	39,24%	VIARIO (TOTAL)		2.926	25,36%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada				
4.527	0	0	0	0					

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

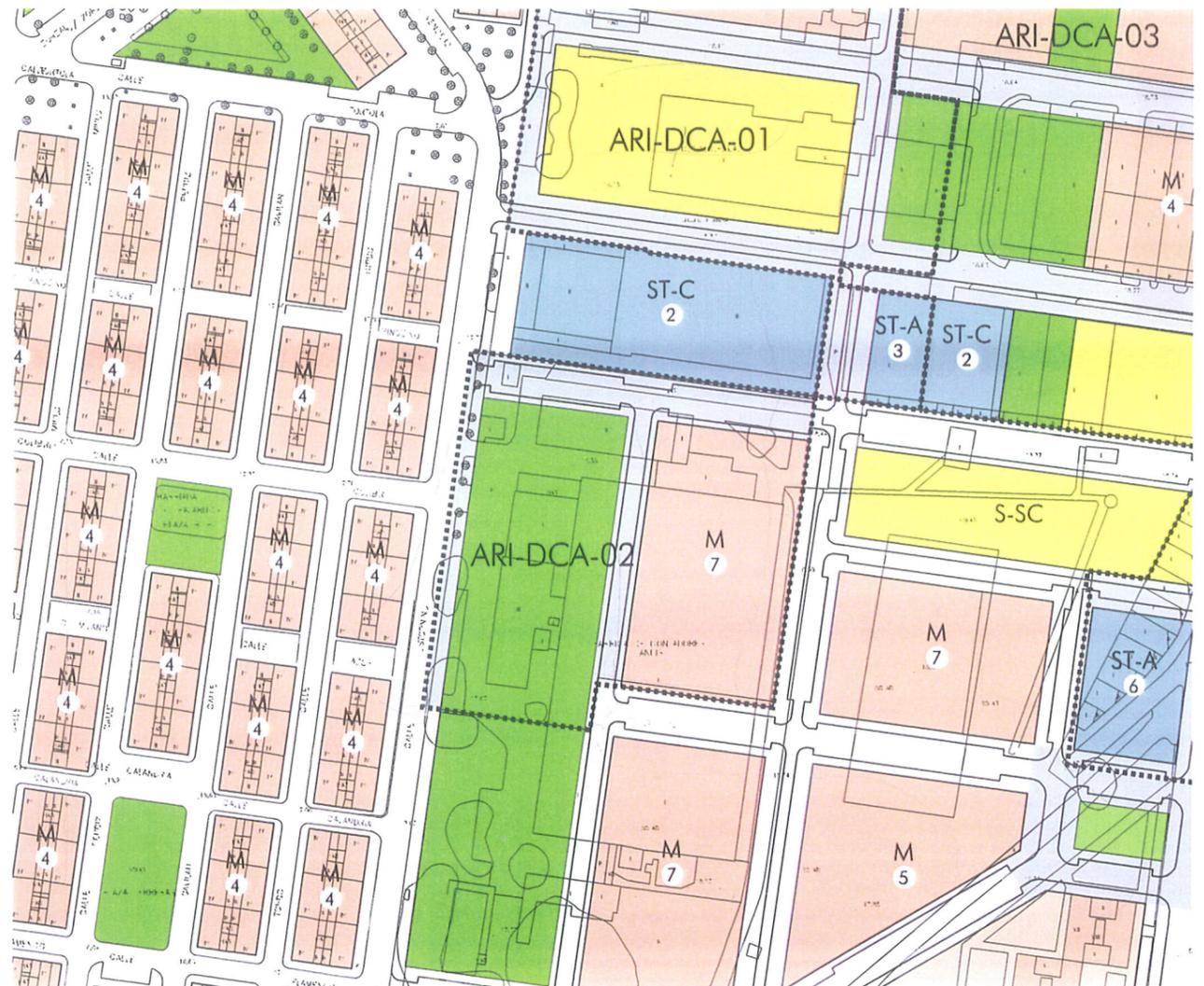
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN

PRIMER CUATRIENIO

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION ARI-DCA-02. POLIGONO INDUSTRIAL AMATE 3. (FABRICA DE CONTADORES), DE SEVILLA.

PROMOTOR: VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.  
 CIF: A-79/494233

PROYECTISTA: MANUEL AVILA RIVAS.  
 ARQUITECTO COLEGIADO C.O.A.S. Nº 1.264

INFORMACION:  
 ORDENACION VIGENTE.

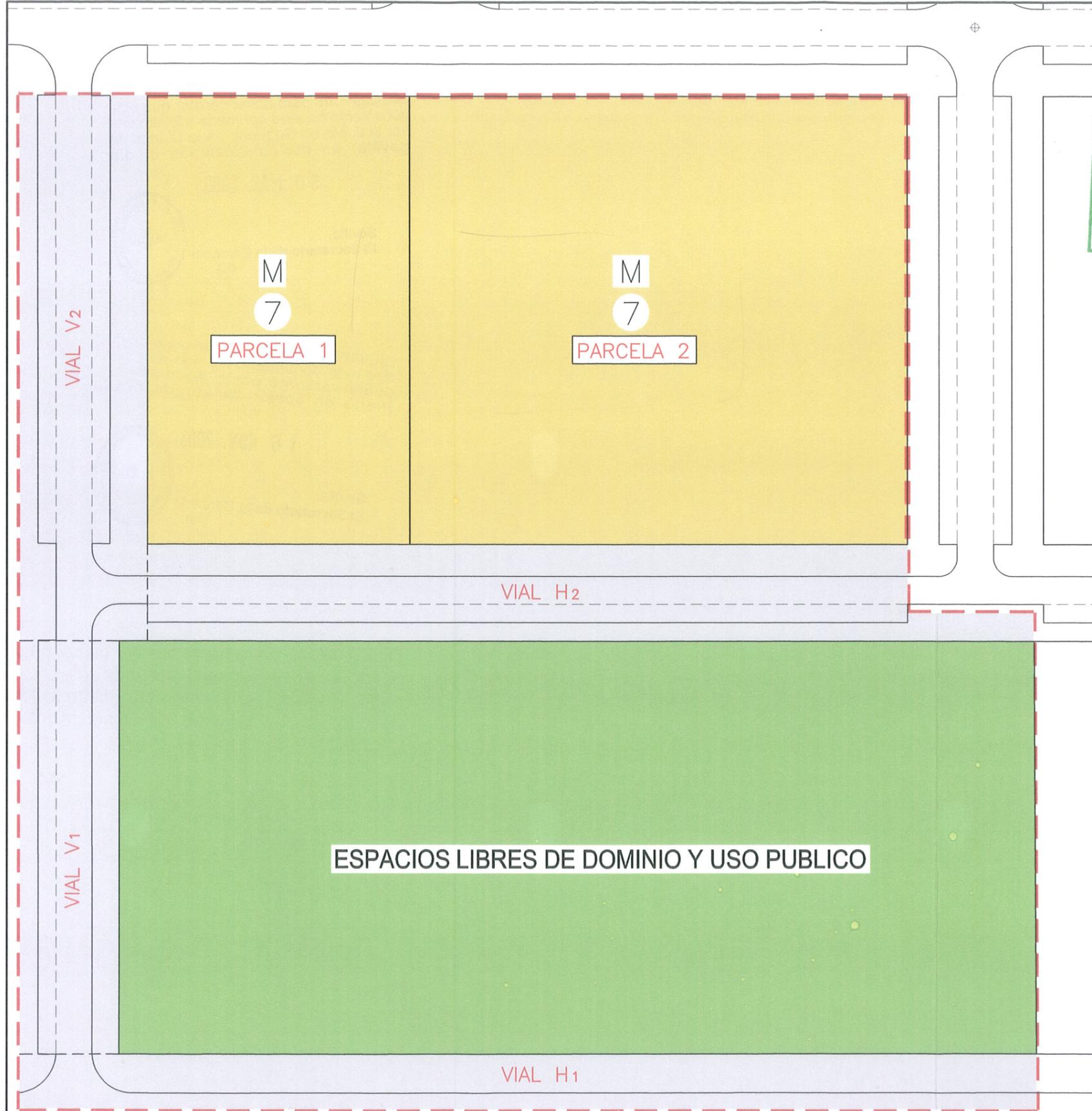
FECHA:  
 ENERO/06

PLANO Nº.  
 1.05

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.



SUPERFICIES

ARI-DCA-02 \_\_\_\_\_ 11.539,00 m2.  
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO \_\_\_\_\_ 4.527,00 m2.

VIALES

H1 \_\_\_\_\_ 676,02 m2.  
H2 \_\_\_\_\_ 920,77 m2.  
V1 \_\_\_\_\_ 493,57 m2.  
V2 \_\_\_\_\_ 840,64 m2.  
TOTAL VIARIO \_\_\_\_\_ 2.931,00 m2.

PARCELA 1: RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA (TERCIARIO COMPATIBLE) \_\_\_\_\_ 1.412,30 m2.  
PARCELA 2: RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE (TERCIARIO COMPATIBLE) \_\_\_\_\_ 2.668,70 m2.  
TOTAL \_\_\_\_\_ 4.081,00 m2.

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

CALLE ESTORNINO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION ARI-DCA-02. POLIGONO INDUSTRIAL AMATE 3. (FABRICA DE CONTADORES), DE SEVILLA.

PROMOTOR: VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.

PROYECTISTA: MANUEL AVILA RIVAS.

PLANO N°.

CIF: A-79/494233

ARQUITECTO COLEGIADO C.O.A.S. N° 1.264

0.06

ESCALA: 1:500

ORDENACION:

ORDENACION GENERAL.

FECHA: ENERO/06

CALLE COLIBRI

CALLE AZOR

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006



USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE SOMETIDA A APROBACION		EDIFICABILIDAD		Sevilla. Gerencia de Urbanismo. Secretario de la Gerencia. N.º PD. N.º PL.		TIPO
	SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup> .s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL M <sup>2</sup> .t	EDIFICABILIDAD TERCARIO COMPATIBLE M <sup>2</sup> .t	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup> .t	VIV.	PL.	
PARCELA 1	1.412,30	4.888,00	543 m <sup>2</sup> . (< 10% Edif. Parc.)	5.431,00	49	7	(M)
PARCELA 2	2.668,70	7.444,00	≥ 1.139m <sup>2</sup> .	8.583,00	58	7	(M)
TOTAL	4.081,00	12.332,00	1.682m <sup>2</sup> .	14.014,00	107		

DOTACIONES LOCALES

ESPACIOS LIBRES \_\_\_\_\_ 4.527,00 m<sup>2</sup>.

VIALES

H<sub>1</sub> \_\_\_\_\_ 676,02 m<sup>2</sup>.

H<sub>2</sub> \_\_\_\_\_ 920,77 m<sup>2</sup>.

V<sub>1</sub> \_\_\_\_\_ 493,57 m<sup>2</sup>.

V<sub>2</sub> \_\_\_\_\_ 840,64 m<sup>2</sup>.

TOTAL VIARIO \_\_\_\_\_ 2.931,00 m<sup>2</sup>.



CALLE ESTORNINO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION ARI-DCA-02. POLIGONO INDUSTRIAL AMATE 3. (FABRICA DE CONTADORES), DE SEVILLA.

PROMOTOR: VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.

PROYECTISTA: MANUEL AVILA RIVAS.

PLANO N.º.

CIF: A-79/494233

ARQUITECTO COLEGIADO C.O.A.S. N.º 1.264

0.07

ESCALA: 1:500

ORDENACION:

ORDENACION PORMENORIZADA.

FECHA: ENERO/06

CALLE COLIBRI

CALLE AZOR

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006

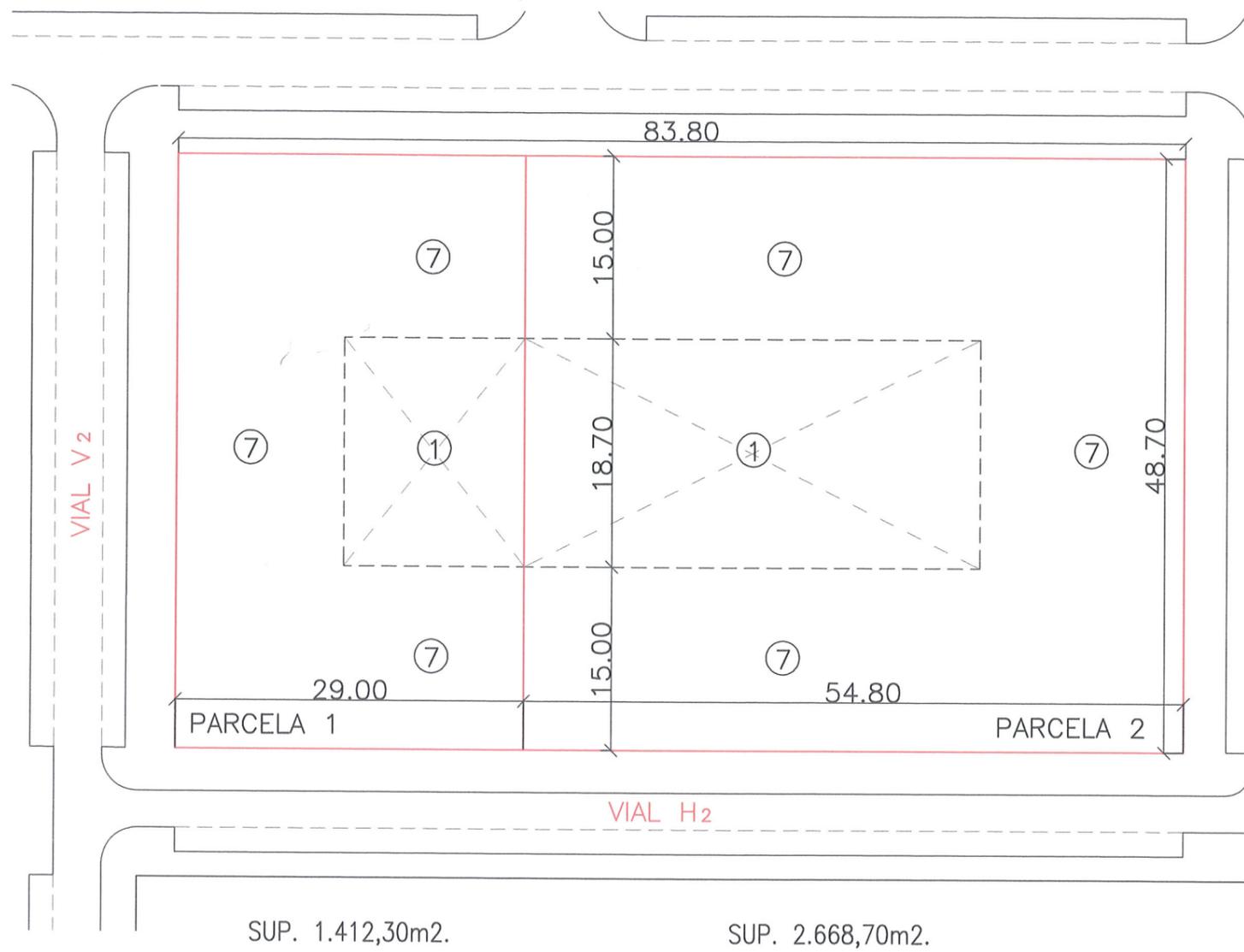
Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.



SERAN DE APLICACION LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACION DE EDIFICACION EN MANZANA (TIPO M)

OCUPACION DE PARCELA POR EDIFICACION	PLANTA BAJA USOS NO RESIDENCIALES	PLANTA BAJA USO RESIDENCIAL	PLANTAS SUPERIORES
PARCELA 1	100%	80%	80%
PARCELA 2	100%	75%	75%

\* EN LA MEDIANERA ENTRE PARCELA 1 Y 2, EL FONDO DE EDIFICACION DESDE VIAL, SERA EL MISMO EN AMBAS PARCELAS EN TODAS LAS PLANTAS, EXCEPTO EN LA BAJA, PARA EVITAR MEDIANERAS VISTAS.



① Y ⑦ NUMERO DE PLANTAS

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION ARI-DCA-02. POLIGONO INDUSTRIAL AMATE 3. (FABRICA DE CONTADORES), DE SEVILLA.

PROMOTOR: VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.

PROYECTISTA: MANUEL AVILA RIVAS.

PLANO N°. 0.081

CIF: A-79/494233

ARQUITECTO COLEGIADO C.O.A.S. N° 1.264

ESCALA: 1:500

ORDENACION:

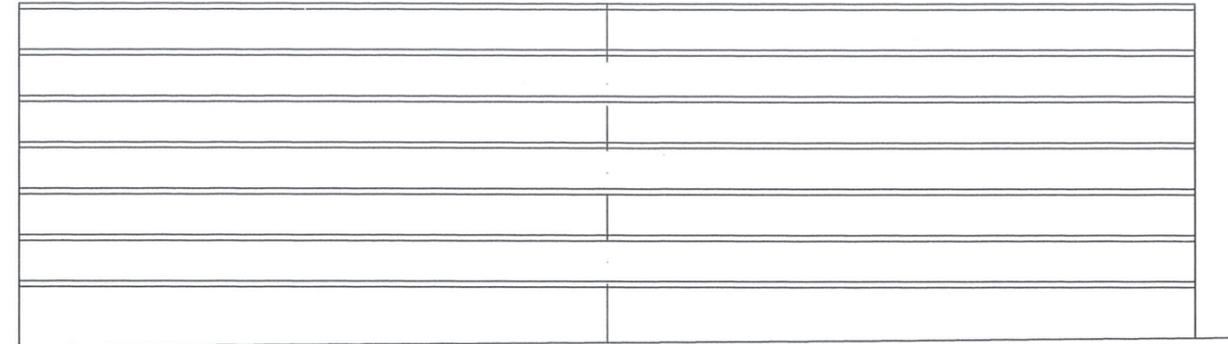
(ORIENTATIVA) ORDENACION DE VOLUMENES.

FECHA: ENERO/06

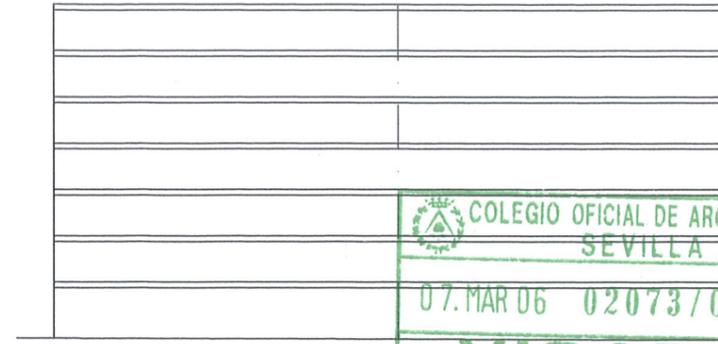
SECCIONES DE PLANTA BAJA  
 DILIGENCIA para hacer constar que  
 EN COTA DE REFERENCIA A Escala 1/25  
 definitivamente por el Ayuntamiento  
 Pleno en sesión celebrada el día



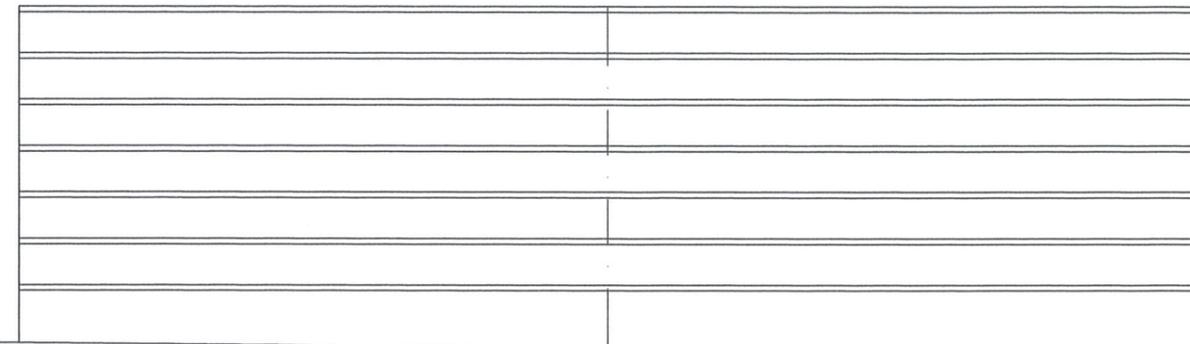
16 NOV. 2006  
 Sevilla.  
 El Secretario de la Gerencia  
 P.D.



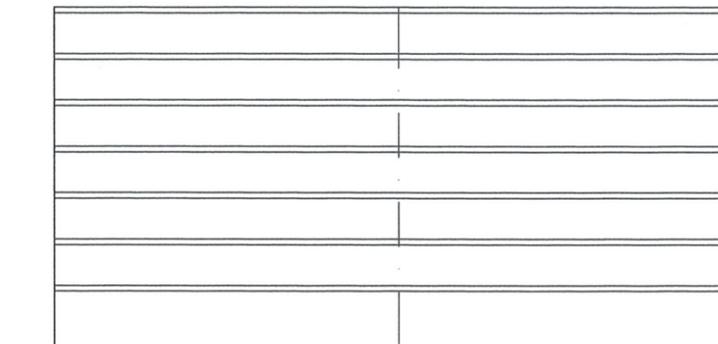
ALZADO A Ht = 23,78m.



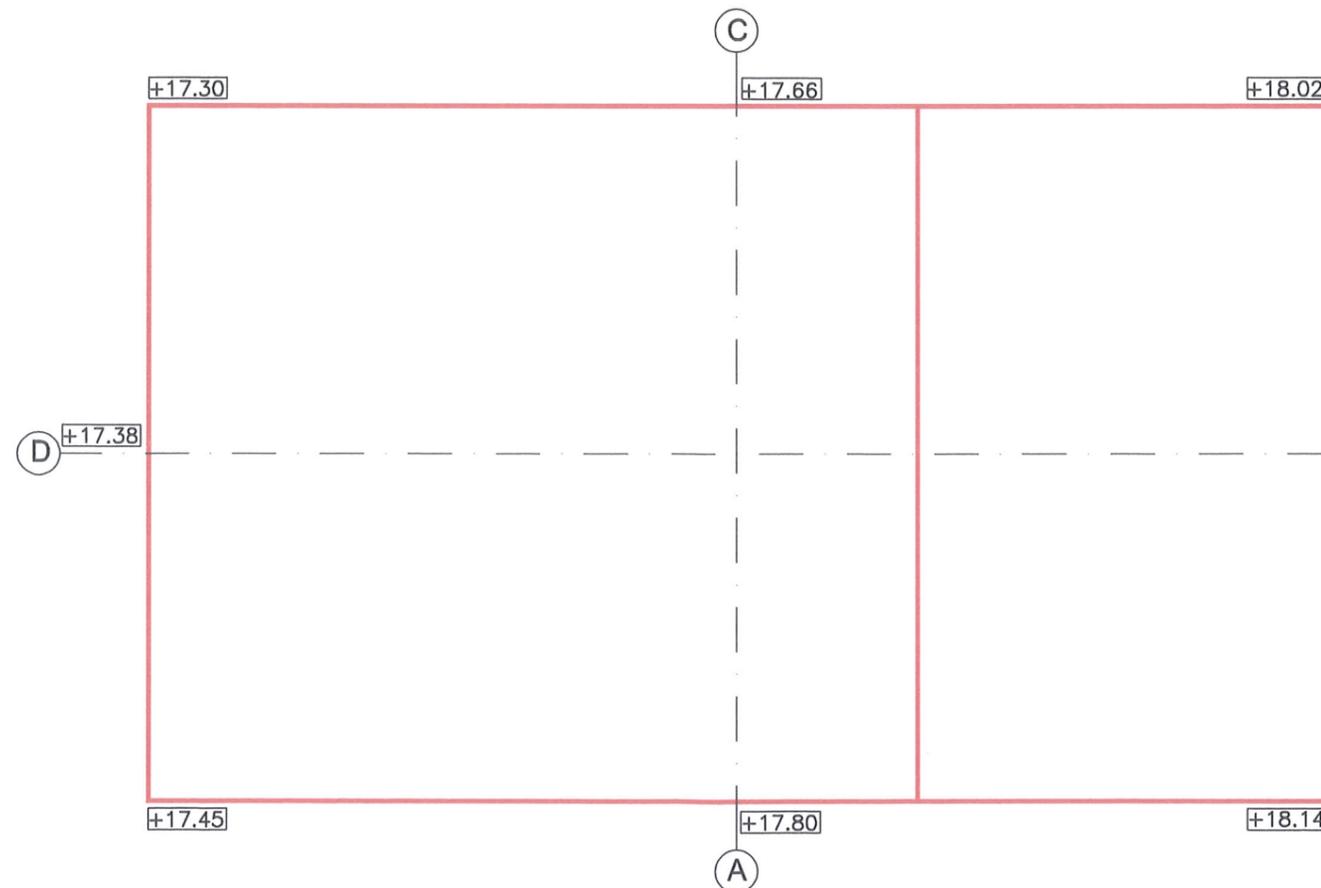
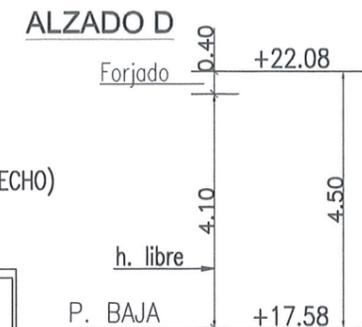
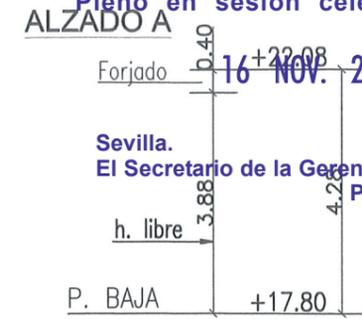
ALZADO B Ht = 23,50m.



ALZADO C Ht = 23,92m.



ALZADO D Ht = 24,20m.



Cr = COTA DE REFERENCIA  
 Ht = ALTURA EDIFICIO RESPECTO A COTA REFERENCIA

NORMATIVA P.G.  
 ORDENACION (M) 7 PLANTAS

- ALTURAS MAXIMAS
- PLANTA BAJA - 4,50
  - PLANTAS SUPERIORES - 3,50
  - Ht = ALTURA EDIFICACION - 25,50

- ALTURAS MINIMAS
- PLANTA BAJA - 3,60m (DE COTA DE REFERENCIA A TECHO)
  - PLANTAS SUPERIORES - 2,70m (DE SUELO A TECHO)

ALTURAS DE ESTUDIO DE DETALLE	ALTURA DE PLANTA BAJA MAXIMA 4,50m. ALTURA DE PLANTAS SUPERIORES MAXIMA 3,25m.
-------------------------------	---

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION ARI-DCA-02. POLIGONO INDUSTRIAL AMATE 3. (FABRICA DE CONTADORES), DE SEVILLA.

PROMOTOR: VALLEHERMOSO  
 DIVISION PROMOCION S.A.U.

PROYECTISTA: MANUEL AVILA RIVAS.

PLANO N°.

CIF: A-79/494233

ARQUITECTO COLEGIADO C.O.A.S. N° 1.264

0.082

ESCALA:  
 1:500

ORDENACION:

ORDENACION DE VOLUMENES  
 ALTURAS DE LA EDIFICACION

FECHA:  
 ENERO/06

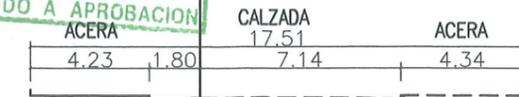
DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

16 NOV. 2006

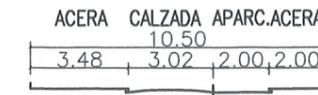


DELIMITACION DEL ARI-DCA-02 Sevilla.

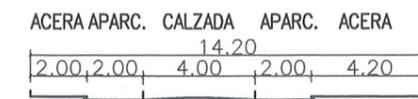
El Secretario de la Gerencia P.D.



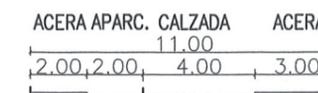
SECCION A-A



SECCION B-B



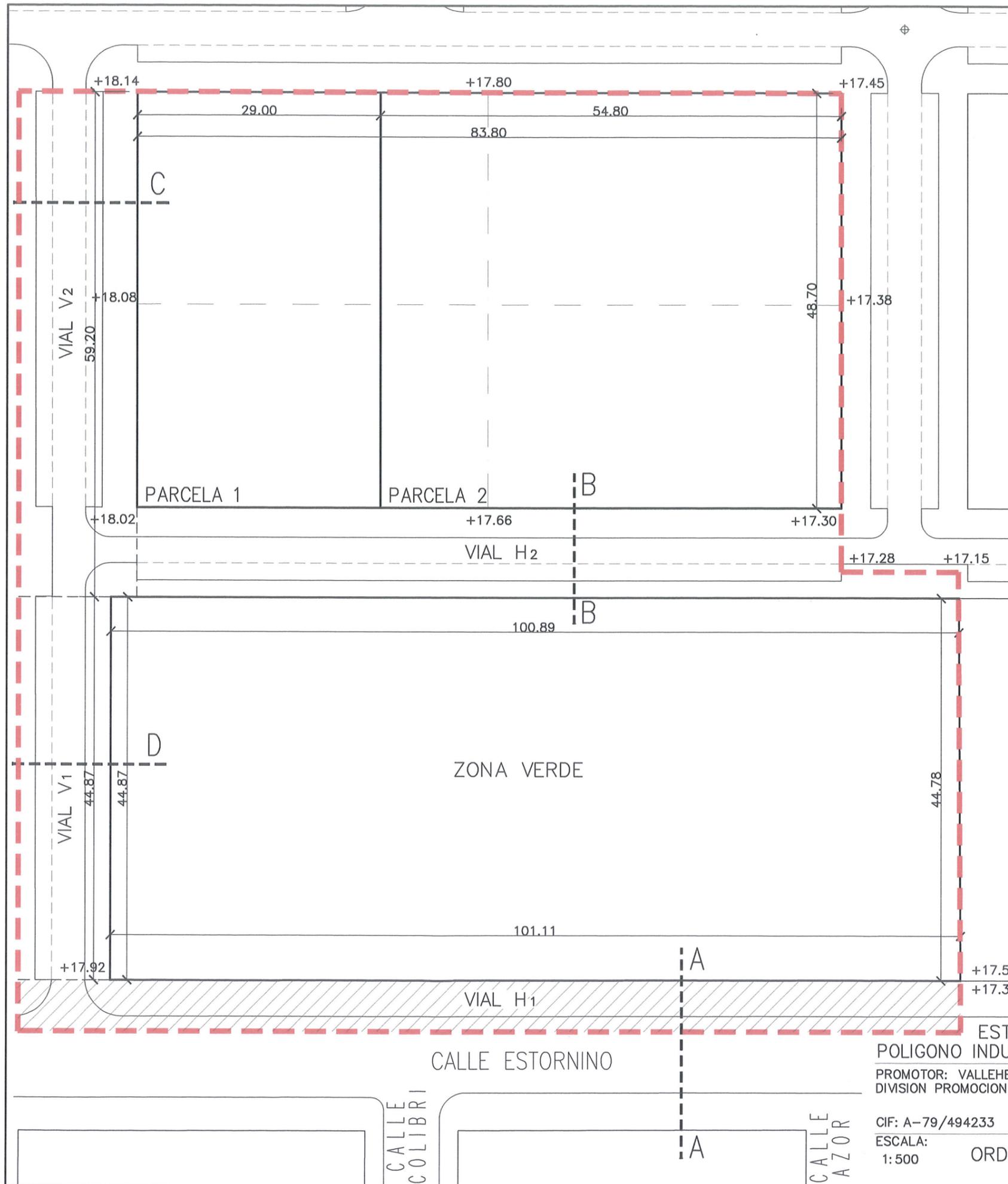
SECCION C-C



SECCION D-D

VIARIO ACOTADO

ESCALA 1:250



ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION ARI-DCA-02. POLIGONO INDUSTRIAL AMATE 3. (FABRICA DE CONTADORES), DE SEVILLA.

PROMOTOR: VALLEHERMOSO DIVISION PROMOCION S.A.U.

PROYECTISTA: MANUEL AVILA RIVAS.

PLANO N°.

CIF: A-79/494233

ARQUITECTO COLEGIADO C.O.A.S. N° 1.264

0.09

ESCALA: 1:500

ORDENACION:

ALINEACIONES Y RASANTES.

FECHA: ENERO/06