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

21 SEP. 2007

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA DE SUELO URBANO CALLE CARRETERA DE CARMONA Nº 43. (TYSA-FORD). SEVILLA.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA Y TEXTO REFUNDIDO

JUAN JOSÉ PÉREZ OJEDA **ARQUITECTO**

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 SEP 2007

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA DE SUELO URBANO CALLE CARRETERA DE CARMONA Nº 43. (TYSA-FORD). SEVILLA.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA Y TEXTO REFUNDIDO

JUAN JOSÉ PÉREZ OJEDA ARQUITECTO

MEMORIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
06.OCT.06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 SEP 2007

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA DE SUELO URBANO CALLE CARRETERA DE CARMONA Nº 43. (TYSA-FORD). SEVILLA.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA Y TEXTO REFUNDIDO

JUAN JOSÉ PÉREZ OJEDA ARQUITECTO

1. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.-

El presente Documento de Estudio de Detalle de parcela de suelo urbano en calle Carretera de Carmona nº 43 (TYSA-FORD), contiene leves modificaciones sobre el documento tramitado con anterioridad, de Julio de 2006, con Visado por el COAS de fecha 4 de Agosto de 2006 y nº 08067/06 T 01, ninguna de ellas sustanciales, y que no afectan a las alineaciones contenidas en el anterior documento, ni a los criterios de ordenación de los volúmenes edificatorios ni de los espacios libres de edificación.

Con fecha 19 de Septiembre de 2006, el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, emite Informe sobre el documento de Estudio de Detalle con el nº de visado del COAS, arriba indicado.

El mismo concluye solicitando la subsanación de las observaciones realizadas al mismo mediante la presentación de la oportuna Documentación Complementaria Refundida.

El presente documento de Estudio de Detalle contiene la Documentación Complementaria Refundida que da cumplimiento a las observaciones del Servicio de Planeamiento de la GMU.

Asimismo introduce algunas otras modificaciones, que tienen su origen en el Proyecto Básico de la edificación de la parcela residencial, que ya ha sido redactado.

El primer documento de Estudio de Detalle se basó en el Documento de Aprobación Provisional de la Revisión del PGOU, habiéndose producido ya la Aprobación Definitiva.

En el Documento de Aprobación Definitiva se han cambiado algunas determinaciones.

Una de estas modificaciones, (alturas libres en uso residencial), posibilita una mejora en las condiciones de altura de la planta baja de usos compatibles, al tiempo que se reduce levemente la altura total de las edificaciones.

Se alteran levemente las distancias entre edificaciones, fruto de la reducción de la altura total.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT.06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Finalmente se altera levemente el reparto de la edificabilidad total entre los diversos volúmenes edificatorios.

A continuación se relacionan los cambios introducidos en este Documento respecto del Visado con nº 08067/06 T 01 del COAS:

a) Se modifica la altura de piso de Planta Baja y de Planta Tipo.

b) Se modifica, en consecuencia, la altura de cornisa máxima de los distintos volúmenes de la edificación proyectada.

c) Se modifican los valores de las distancias mínimas entre edificaciones y a linderos.

d) Se modifica la edificabilidad de los distintos volúmenes edificatorios, manteniendo la edificabilidad total máxima permitida en la parcela residencial.

e) Se elimina la determinación relativa a la situación de rampas de acceso a los usos situados bajo rasantes.

   El informe técnico del Servicio de Planeamiento exige, de acuerdo con el Convenio Urbanístico de los terrenos, que los accesos no comprometán la funcionalidad de la zona Verde Pública.

   Dado que el Estudio de Detalle no contiene determinación alguna sobre la edificación bajo rasante, ni el diseño de los espacios libres públicos, que se contendrán en el Proyecto de la Edificación, será este documento el idóneo para la evaluación de la situación de las rampas de acceso a la edificación bajo rasante más favorable al disfrute del espacio público.

f) Se elimina la localización de la cesión establecida en el Convenio Urbanístico de estos terrenos, referente a local en planta baja para su posterior destino a usos de interés público municipal.

   Su cesión se producirá según lo previsto en el Convenio Urbanístico, en el momento de la obra nueva, transfiriéndose a ese momento de la localización de la citada cesión.

A continuación de incluye Texto Refundido del Estudio de Detalle, adaptado a las modificaciones aquí citadas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

21 SEP. 2007

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

2. PROMOTOR DEL SUELO DE DETALLE.-

La entidad promotora y propietaria de la parcela objeto de este Estudio de Detalle es FERROVIAL INMOBILIARIA, S.A., con domicilio en Sevilla en edificio Galia-Nervión, Planta 5ª. Módulo 2, 41018-Sevilla, y representada por Don José Ignacio Casado Morales.

3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.-

El ámbito del Estudio de Detalle es la parcela urbana ocupada por las instalaciones, actualmente en desuso, del concesionario de automóviles TYSA-FORD y situada en C/ Carretera de Carmona, nº 43.

El Plano núm. 3, grafía con precisión el ámbito de actuación y su superficie.

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

La parcela objeto de este Estudio de Detalle, y grafiada en el Plano núm. 3, está compuesta por tres fincas registrales, identificadas como nº 5.051, n º 5.937 y nº 22.982, del Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla.

Las superficies inscritas de esas fincas son las siguientes:

Finca 5051. ..... S= 4.035,00 m²
Finca 5937. ..... S= 2.075,95 m²
Finca 22.982. ..... S= 3.340,50 m²

La superficie total de las 3 fincas registrales asciende a 9.451,45 m².

No obstante, y según reciente medición, la superficie real de la parcela asciende a 8.758 m².

Todas las fincas son propiedad de Ferrovial Inmobiliaria, S.A., con CIF.: A-28.153823.

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA.-

El presente Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla sobre esta parcela.

La revisión del PGOU establece la ordenación directa de estos terrenos.

El Plano núm. 4, reproduce las determinaciones gráficas que sobre esta parcela se contienen en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa de la Revisión del PGOU (hoja 13-12).

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT.06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

21 SEP. 2007

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Las determinaciones son las siguientes:

1) Se clasifica el suelo como URBANO CONSOLIDADO.

2) Se establecen los siguientes usos pormenorizados sobre los terrenos:

2.1) Uso Residencial Vivienda. Se grafían las alineaciones de la parcela que contiene este uso.

2.2) Se califica como Uso Dotacional Espacios Libres, la banda perimetral a la parcela residencial, situada entre ella y las alineaciones de la calle Santa María de la Guía.

2.3) Se califica como Viario, una estrecha banda perimetral en la fachada Sur, estableciendo una nueva alineación, de la Carretera Carmona, en el frente de la parcela.

3) Se adscribe a la Ordenanza Edificación Abierta, la parcela de uso residencial vivienda y se establece la altura máxima en 15 plantas.

Junto a esta determinaciones, el Convenio Urbanístico celebrado entre la Propiedad de los terrenos y Gerencia de Urbanismo, completa las condiciones urbanísticas de la parcela y se fijan cesiones extraordinarias:

a) Se dimensionan las parcelas de los tres usos pormenorizados señalados.

Parcela uso residencial vivienda.	5. 372,00 m²s
Superficie de Espacios Libres de Uso y dominio público.	3.103,60 m²s
Superficie uso viario.	282,40 m²s
	8.758,00 m²s

b) Se establece la obligación de redactar Estudio de Detalle previo a la edificación de la parcela residencial, por ser su superficie superior a 5.000 m²s, en aplicación del artículo 12.4.2.3. de las NNUU de la Revisión del PGOU.

En aplicación también de este artículo, si en la parcela se proyectan dos o más edificios, el Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela.

c) La edificabilidad máxima de la parcela residencial, por aplicación del Artículo 12.4.8.1 de la Revisión del PGOU, y en correspondencia con la altura de 15 plantas establecida por la Revisión será de: 4,5 m²t/m²s, con un total de:

5.372 (m²s) x 4,5 (m²t/m²s) = 24.174 m²t.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT.06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

d) La densidad máxima de viviendas por aplicación del Artículo 12.4.8.2 a) será de 1 vivienda por cada 85 m² construible, con un total de:

24.174 (m²t) / 85 (m²t/vda) = 284 viviendas

e) Como usos compatibles en la parcela neta residencial se citan:

- Comercial en planta baja.
- Aparcamiento para residentes como dotación de los usos implantados sobre rasante.

Son compatibles también el resto de usos citados como tales en el Artículo 12.4.13 de las NNUU de la Revisión del PGOU.

f) Cesiones extraordinarias a la GMU en concepto de participación en las plusvalías que la nueva ordenación genera.

f1) 1.200 m² de edificabilidad construida en la planta baja del edificio para que sea destinada a "usos de interés público municipal".

f2) 100 plazas construidas en el aparcamiento subterráneo.

g) La cesión de espacios libres con superficie de 3.103,60 m²s, ya citada, se realizará en lo referente al suelo y al vuelo, quedando el subsuelo de titularidad de la Propiedad a quien corresponderá el aprovechamiento urbanístico para su destino a aparcamiento de residentes, que se construirá de modo integrado con el que debe localizarse en el subsuelo de la parcela neta edificable.

En ese aparcamiento único debe satisfacerse la dotación de aparcamientos exigidos por las NNUU, sin perjuicio de que 100 de las plazas deban ser objeto de cesión gratuita, y todo ello en aplicación del Artículo 3.1.2.5 de las NNUU, y con la voluntad de facilitar el cumplimiento de las contraprestaciones previstas en el mencionado Convenio.

h) Cesión de la ampliación de viario en el lindero Sur para incorporación a Carretera Carmona.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

i) Constitución de servidumbre de uso público sobre el espacio libre interior de la parcela neta edificable de titularidad privada, de superficie mayor o igual a 1.505 m² de suelo, y que se localizará en la zona central de la parcela, separando las distintas edificaciones sobre rasante, permitiendo permeabilidad Norte Sur, y dar continuidad al espacio libre de uso y dominio público hasta la Carretera Carmona.

j) Obligación de incluir en la solicitud de licencia de obras de la parcela residencial, anexo de obras de urbanización complementarias necesarias para alcanzar la categoría de solar, resolviéndose en la obra urbanizadora el acceso al aparcamiento subterráneo, sin perjudicar el disfrute de los espacios con destino de uso público.

6. OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

Por imperativo de las NNUU de la Revisión del PGOU en su Artículo 12.4.2.3, es obligatoria la aprobación de Estudio de Detalle sobre estos terrenos, al superar la parcela neta residencial la superficie de 5.000 m²s.

El Estudio de Detalle habrá de ceñirse en sus límites, al ámbito determinado por el Convenio Urbanístico que es el de las parcelas registrales 5.051, 5.937 y 22.982, situadas en Carretera Carmona y Calle Santa María de la Guía, y ocupadas anteriormente por las instalaciones del concesionario TYSA-FORD.

7. FINALIDAD DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.-

Los objetivos de este Estudio de Detalle son los siguientes:

a) REAJUSTAR LAS ALINEACIONES previstas en el plano de Ordenación Pormenorizada Completa de la Revisión del PGOU, hoja 13-12 sobre estos terrenos.

Se mantiene la nueva alineación de la Carretera Carmona, en el frente de esta parcela establecida por la Revisión del PGOU y se reajustan los límites de la parcela neta residencial y las alineaciones del espacio de dotación Zona Verde.

Se establece la geometría exacta de la parcela neta edificable del espacio dotacional verde, y de la ampliación del viario Carretera Carmona, con especificación de las superficies de cada zona.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT.06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

b) Establecer la ordenación de los volúmenes arquitectónicos de los edificios a implantar en el interior de la parcela residencial, y de los espacios libres de edificación de la misma.

Se fijan las alineaciones máximas de los distintos edificios, así como las alturas de cada cuerpo edificatorio.

Se contiene la geometría de los volúmenes de la edificación, su ocupación sobre rasante, y la geometría de los espacios libres interiores a la parcela, con cuantificación de sus superficies.

c) Se distribuye la edificabilidad máxima permitida y el número de viviendas máximo, entre los distintos volúmenes edificatorios.

d) Se localizan los usos pormenorizados, uso residencial (uso determinado principal) y los compatibles.

8. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA ACTUAL.-

La parcela actual, coincidente con las registrales 5.051, 5.937 y 22.982 del Registro de la Propiedad nº 5 de Sevilla, tiene forma aproximadamente trapecial, y una superficie de 8.758 m²s, según reciente medición.

Linde al Norte y Este con calle Santa María de la Guía, en línea recta de 101,93 m, en línea curva de 13,43 m de desarrollo y línea recta de 67,01 m.

Al Sur con Carretera Carmona, en línea quebrada con un desarrollo de 82,12 m.

Al Oeste, es medianera con parcela en la que se localiza edificio residencial exento con fachada principal a calle Higuera de la Sierra, en línea quebrada de 110,65 m de desarrollo y en 22,04 m, con fachada a calle Higuera de la Sierra.

La parcela es bastante horizontal, situándose la cota más elevada en la confluencia de calle Santa María de la Guía y Carretera Carmona (cota + 9,77 m), y la cota más baja en la confluencia de Santa María de la Guía, con Higuera de la Sierra (cota + 9,06 m).

La pendiente de los terrenos es de aproximadamente del 0,5%.

9. ALINEACIONES.-

El Plano núm. 5 establece la nueva alineación de la Carretera Carmona, en el tramo del ámbito del Estudio de Detalle, siguiendo lo establecido en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa de la Revisión del PGOU.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT.06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Se amplia el viario con una cesión de 282,40 m²s, coincidente con la establecida en el Convenio Urbanístico, alineando la parcela neta residencial con la línea de las parcelas residenciales contiguas por el Oeste. (Bloques lineales con fachadas a las calles Higuera de la Sierra y Manuel Carretero).

Se definen las alineaciones de la parcela neta residencial, reajustando la establecida en la Revisión del PGOU, pero manteniendo el criterio establecido en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa.

El reajuste es consecuencia de la Ordenación de volúmenes que se propone en el Estudio de Detalle y de la aplicación del conjunto de las determinaciones de la Ordenanza de Zona y las establecidas en el Convenio Urbanístico.

La mayor diferencia estriba en el giro de la alineación Este de la parcela, que se convierte en paralela al viario Santa María de la Guía y en su mayor acercamiento a este viario, que se compensa con la ampliación de la cesión de espacio libre en la fachada a Carretera Carmona.

La razón de este giro se encuentra en la ordenación de volúmenes.

Los volúmenes edificatorios, como se verá en apartados posteriores, alojan un espacio libre interior que actúa de articulación entre las direcciones de los edificios existentes al Oeste y los existentes al Este de la parcela.

Los edificios interiores de la parcela se alinean, los situados al Oeste, con las edificaciones de la Barriada Santísima Trinidad, y el situado al Este con las instalaciones del Colegio Valdés Leal resolviendo el espacio libre de parcela, el cambio de dirección.

La superficie de la parcela neta definida coincide exactamente con la establecida en el Convenio Urbanístico, manteniendo idéntica, en consecuencia, la edificabilidad asignada a los terrenos.

El Espacio Libre Público, con categoría Zona Ajardinada, queda definido por los limites de la parcela neta y las alineaciones de la Calle Santa María de la Guía.

Su superficie se mantiene también idéntica a la establecida en el Convenio Urbanístico.

El Plano núm. 6, contiene la geometría de las nuevas alineaciones.

Queda demostrado que no se reducen los espacios viarios ni los espacios libres previstos en la Revisión del PGOU ni se produce incremento de edificabilidad por mayor superficie de parcela.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

21 SEP 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
M.C.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

10. OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE Y ESPACIOS LIBRES DE PARCELA NETA RESIDENCIAL.-

El Plano núm. 7 diferencia en el interior de la parcela neta residencial, las áreas ocupadas por la edificación sobre rasante y los espacios libres de parcela.

La superficie de parcela ocupada por la edificación ascienden a 2.931,43 m², que equivale al 54,57 % de la superficie de parcela, porcentaje inferior al máximo permitido del 60% en el Artículo 12.4.6 de las NNUU de la Revisión del PGOU.

Los espacios libres de edificación se distribuyen en dos áreas.

Una gran área central donde se localiza el grueso del espacio libre de parcela, (68,5% del total), que siguiendo las determinaciones del Convenio, separa las edificaciones de la parcela y permite la permeabilidad Norte Sur en el interior de la misma, y la conexión del espacio libre situado al Norte de la Parcela con la Carretera de Carmona.

Su superficie asciende a 1.671,15 m², superior a los 1.505 m² exigidos en el Convenio.

El resto del espacio libre de parcela se situa en el lindero Oeste, entre la medianera con la parcela vecina, cuya edificación se alinea a la calle Higuera de la Sierra, y las edificaciones de la parcela situadas en el flanco Oeste.

Este espacio libre tiene como finalidad proporcionar fachada Oeste a los edificios A y B y a su zócalo de usos complementarios, al tiempo que permite el acceso a esas fachadas de los vehículos de extinción de incendios.

La anchura de este espacio cumple las condiciones de los espacios de acceso y los de maniobra de vehículos de extinción, contenidos en el Apéndice II de la NBE-CPI-96, y permite a estos vehículos situarse a menos de 10 m de las fachadas de los edificios.

El espacio libre central, y los espacios libres públicos, que rodean a la parcela, permiten a los vehículos de incendios acercarse a todas las fachadas de las edificaciones en las condiciones de NBE-CPI-96.

El Convenio Urbanístico establece la obligatoriedad de imponer una servidumbre de uso público sobre el espacio libre interior de la parcela situado en la zona central, entre las edificaciones, esto es el espacio exigido de 1.505 m², ahora de 1.671,15 m² en este Estudio de Detalle.

Sin embargo en este Estudio de Detalle se CEDE gratuitamente el uso y el dominio, en lo relativo al vuelo y al suelo, de todo el espacio libre de la parcela, esto es, tanto del Espacio Libre central de 1.671,15 m² como del Espacio Libre lineal situado en el lindero Oeste de la parcela.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

No obstante lo anterior, el Estudio de Detalle se reserva el derecho de vuelo sobre el espacio central de 1.671,15 m² de una pasarela elevada a nivel de planta primera para permitir la comunicación de los dos conjuntos de edificios proyectados sobre la parcela.

Se iguala por tanto el régimen de todo el Espacio Libre existente en el ámbito del Estudio de Detalle, tanto del Espacio Libre Público que rodea a la parcela residencial como el espacio libre interior a la parcela neta residencial y la razón de todo ello, es establecer en este Estudio de Detalle las condiciones a las que se refiere el Artículo 12.4.7 de las NNUU de la Revisión del PGOU.

Este artículo, en su párrafo 3º abre la posibilidad de ocupaciones bajo rasante, hasta el 100% de la parcela, siempre que el espacio libre de parcela sea de uso y dominio público.

En consecuencia, el Proyecto de edificación podrá plantear el aparcamiento de residentes, que se construirá de modo integrado con el aparcamiento bajo la dotación de Espacio Libre Público, según Convenio Urbanístico en una extensión superior al 75% de ocupación en la parcela. En ese aparcamiento único, situado parcialmente bajo la parcela neta edificable y parcialmente bajo la dotación de espacio libre público, deberá satisfacerse, al menos la dotación de aparcamientos exigidos por las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU, más las 100 plazas que son objeto de cesión gratuita.

El Plano núm. 8, contiene la geometría de los espacios libres interiores a la parcela.

11. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALTURAS, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.-

El Plano núm. 9, grafía la ordenación de volúmenes que propone el Estudio de Detalle, a través de las Áreas de Movimiento de cada uno de ellos.

Se establecen dos conjuntos edificatorios, uno en la banda Oeste y otro en el lindero Este de la parcela.

El conjunto edificatorio de la banda Oeste sigue el mismo esquema de ordenación de los edificios contiguos, edificios pulifamiliares exentos lineales, situados en dirección Norte-Sur.

Paralelamente a esos edificios se proyecta este conjunto, que está constituido por un zócalo de usos compatibles con el residencial, sobre el que se elevan dos volúmenes de 11 plantas cada uno, que se retranquean respecto de éste zócalo, en su fachada Oeste.

Alineado a la fachada Este de la parcela se proyecta un edificio exento de PB+XIII, que sigue la dirección de la calle Santa María de la Guía y de las edificaciones de las parcelas contiguas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

21 SEP 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Entre ambos conjuntos edificatorios queda un gran espacio libre de parcela que alcanza el objetivo de permeabilidad Norte-Sur que se fijaba en el Convenio Urbanístico.

Este espacio libre central estará atravesado en el nivel de planta 1ª por una pasarela peatonal que permite el acceso de los usuarios del edificio C de los usos comunitarios situados en la cubierta del zócalo de usos compatibles.

Esta plaza pública absorbe el cambio de dirección entre las Calles Higuera de la Sierra y Santa María de la Guía.

El conjunto de edificios de la banda Oeste está retranqueado respecto del lindero Oeste de la parcela permitiendo el registro de la edificación por los vehículos de bomberos y proporcionar una fachada a las viviendas y locales situados en el Oeste de la edificación.

Los volúmenes residenciales situados en la banda Oeste se denominan A y B, y C, el situado en la fachada Este.

La edificabilidad total del conjunto edificatorio asciende a 24.174 m²t, que se distribuye entre los edificios de la siguiente manera:

Zócalo de usos compatibles de la edificación de banda Oeste + Edificio A+ Edificio B.	14.163,55 m²t
Edificio C.	10.010,45 m²t
TOTAL EDIFICABILIDAD	24.174 m²t

La densidad máxima de viviendas que se propone en el Estudio de Detalle, agota la máxima permitida de 284 viviendas, que se distribuyen de la siguiente manera entre los tres edificios residenciales.

Edificio A.	90 viviendas
Edificio B.	90 viviendas
Edificio C.	104 viviendas

Todas las alturas proyectadas son inferiores a la máxima permitida, de 15 plantas.

Los edificios de la banda Oeste tienen una altura de 12 plantas y 14, el edificio del lindero Este.

La menor altura de los edificios A y B tiene relación con sus menores dimensiones, a fin de controlar las proporciones de los volúmenes, y con su mayor proximidad a los edificios colindantes de Calle Higuera de la Sierra de menor altura.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Las alturas de plantas utilizadas han sido de 4,485 m de altura de piso en Planta Baja y 3,105 m en plantas tipo, inferiores a las máximas permitidas de 4,50 m en plantas bajas y 3,20 en planta superiores (artículo 12.4.5.3).

En consecuencia, la altura máxima de cornisa de las edificaciones proyectadas es la siguiente, tomando como cota de referencia la de la soleria de planta baja, en aplicación de los criterios establecidos en el artículo 7.3.25.2 de las NNUU de la Revisión del PGOU para edificios exentos:

	Nº PLANTAS	ALTURA CORNISA
zócalo de usos compatibles	1	4,485 m
Edificio A	PB + XI	38,640 m
Edificio B	PB + XI	38,640 m
Edificio C	PB + XIII	44,850 m

El Plano núm. 10 contiene la geometría de la ordenación de volúmenes.

Se define la geometría de las áreas de movimiento de cada uno de los volúmenes.

Estas áreas definen los valores limites de posicionamiento de los planos de fachada de los edificios.

Los planos de fachada podrán retranquearse libremente respecto del perímetro de estas áreas.

No obstante, para los volúmenes A y B se impone la condición de retranqueos iguales en ambos, en caso de producirse, en sus fachadas de mayor longitud, de manera que se mantenga la alineación de ambos.

Asimismo en la definición de las áreas de movimiento se establecen algunas dimensiones variables, con un valor máximo que el Proyecto edificatorio podrá fijar a su conveniencia.

Sobre el perímetro de las áreas de movimiento, se permitirán los cuerpos y elementos salientes que sobresalgan de los planos de fachadas y en las condiciones reguladas en los artículos 7.4.13 y 7.4.14 respectivamente, de las NNUU de la Revisión del PGOU.

12. LOCALIZACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS.-

En el ámbito del Estudio de Detalle se han diferenciado tres áreas con usos de Viario, Espacios Libres y Residencial en tipología Abierta.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

21 SEP. 2007

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

La banda destinada a ampliación del viario de Carretera Carmona, albergará este uso en las condiciones establecidas en la Sección Tercera "Viario" del Capitulo VI "Uso Dotacional" del Título VI "Calificación y Condiciones Generales de los Usos" de las NNUU de la Revisión del PGOU.

Las áreas calificadas de Espacio Libre Público, pertenecen a la Categoría de Zonas Ajardinadas, del Artículo 6.6.14.2.a, al ser su superficie inferior a 5.000 m²s.

Se tratarán con pavimento duro, con carácter de plaza y área estancial con el correspondiente mobiliario urbano y de juegos infantiles.

Se le dotará de arbolado, que se concentrará principalmente en los bordes exteriores, que se prevé, que no serán invadidos por el aparcamiento bajo rasante.

Los espacios libres de parcela, cuya cesión de uso y dominio de suelo y vuelo se establecen en este Estudio de Detalle, se tratarán de idéntica forma, y con un carácter unitario con la dotación de espacios libres públicos con los que se fundirán.

La banda de espacio libre que separa las edificaciones de la banda Oeste de la valla medianera de la parcela residencial contigua, se arbolarán con una alineación contigua a ese cerramiento que se trasdosará con nuevo cerramiento, con la finalidad de dignificar este espacio.

Se dejaran libres de mobiliario urbano y arbolado bandas perimetrales contiguas a las edificaciones para permitir el acceso a todas sus fachadas de los vehículos de bomberos.

Los pavimentos de estas bandas serán capaces de soportar las cargas establecidas en el Anejo II de la norma NBE-CPI-96.

La pasarela peatonal que cruza el espacio libre central de la parcela tiene un gálibo mayor o igual a 4 m, según lo exigido por la NBE-CPI para los espacios de aproximación a los espacios de maniobra.

En el Plano núm. 11, se grafian los Usos Permitidos en Planta Baja.

Las plantas bajas de los edificios se destinan a los usos compatibles con el determinado (residencial plurifamiliar), y que se regulan en el artículo 12.4.13 de las NNUU de la Revisión del PGOU.

Además de los usos compatibles citados, se localizarán en plantas bajas, los portales y recintos de instalaciones de los usos residenciales situados en las plantas superiores.

En el Plano núm. 12, se grafian los usos permitidos en planta primera.

En el interior de los edificios, el uso permitido es residencial plurifamiliar.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

21 SEP 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Sobre la cubierta del zócalo de una planta de usos compatible situados bajo los edificios A y B, se permiten usos residenciales privativos, delante de las viviendas, para su utilización como terrazas descubiertas y uso comunitario con instalación de piscina comunitaria en la zona entre bloques.

Estos espacios podrán cubrirse con pérgolas y remates de carácter decorativo.

El Plano núm. 13, especifica los Usos Permitidos en Plantas Tipo: residencial plurifamiliar.

En cubiertas de edificios se permitirán usos comunitarios (tendido de ropa) y la situación de instalaciones (unidades exteriores de aire acondicionado, colectores solares, equipos de bombeo y acumulación de esa instalación, antenas, pararrayos, etc. y las construcciones correspondientes a esas instalaciones (RITS, etc), amén de los castilletes, todo ello de acuerdo a lo regulado en el artículo 7.3.24 de las NNUU de la Revisión del PGOU.

13. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE, DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y DE LAS CONDICIONES DEL CONVENIO URBANÍSTICO FIRMADO ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO DE SEVILLA Y EL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.-

En relación al criterio de ordenación, ya quedó reflejado en el apartado correspondiente a la ordenación de volúmenes, que se ha perseguido una integración mimética de los nuevos volúmenes en la trama urbana circundante siguiendo el criterio de las edificaciones vecinas, constituidas por bloques lineales en dirección NO-SE perpendiculares a Carretera Carmona.

La edificación se concentra en bloques laminares, de espesor similar a las de las edificaciones contiguas, situados en los linderos Este y Oeste, y dejando un espacio público de importantes dimensiones en el centro de la parcela que garantiza la permeabilidad Norte-Sur y la conexión de los espacios libres públicos con Carretera Carmona.

No se reserva ninguna área de espacio libre de parcela cerrada con uso privativo, pasando a incorporarse todo el espacio no ocupado por la edificación a los espacios públicos de la Ciudad.

El Plano núm. 2, presenta un análisis de las alturas de la edificación en el entorno.

Salvo la Barriada de Arbol Gordo, de tipología suburbana, con 2 plantas, las edificaciones que rodean la parcela son edificaciones abiertas, con una altura media de 5 plantas y en la que destacan elementos aislados de mayor altura, mayoritariamente de 7-8 plantas, (La Rosaleda, que da frente a nuestros terrenos, por el Sur) y las tres torres de 15 plantas colindantes por el lindero Norte y situadas entre las calles Santa María de la Guía, Santa María de los Reyes y Santa María del Robledo.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

21 SEP 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

El Plan General plantea una altura máxima de 15 plantas, constituyendo por tanto un hito en el paisaje de este tramo de la Carretera Carmona.

Se plantean 3 edificios, dos en el lindero Oeste de 12 plantas, más próximos a las edificaciones de Calle Higuera de la Sierra y a la promoción La Rosaleda, de menor altura, que emergen sobre un basamento de 1 planta que alberga locales comerciales y otros usos compatibles, y un edificio exento en el lindero Este, retranqueado respecto de la Carretera Carmona y la Calle Santa María de la Guía, con altura de 14 plantas y paralelo a la dirección de esta última calle, y que constituirá el hito principal de la ordenación, tanto por su posición aislada, por su mayores dimensiones y su mayor altura, como por el giro que presenta respecto de los otros edificios de la parcela.

La superficie de suelo asignadas a los usos pormenorizados establecidos por el Convenio urbanístico y su localización, ordenada por la Revisión del PGOU, se mantienen idénticos en este Estudio de Detalle, tal como ha quedado reflejado en el apartado correspondiente.

La edificabilidad consumida por los edificios sobre rasante proyectados agotan la edificabilidad total establecida en el Convenio. Se agota también la densidad máxima permitida de viviendas. En el apartado 10 se justificó este extremo.

Las cesiones establecidas en el Convenio coinciden con las del Estudio de Detalle, en lo relativo a la superficie de dotación Espacio Libre Público, y de ampliación de viario.

En relación a la servidumbre de Espacios Libres Privados de la parcela residencial, ésta se ha sustituido por cesión de suelo y vuelo del espacio central con superficie superior a lo establecido en Convenio (1.671,15 m² frente a los 1.505 m² obligados), y se cede en iguales condiciones el resto del Espacio Libre de parcela, situado entre las edificaciones y el lindero Oeste con una superficie de 769,42 m².

Sobre el espacio libre central cuyo suelo y vuelo se ceden, el Estudio de Detalle permite el vuelo de una pasarela peatonal en planta primera, para la conexión de los conjuntos edificatorios.

Con la cesión de uso y dominio del Espacio Libre de parcela que se establece en el Estudio de Detalle se dan las condiciones para plantear en el Proyecto Edificatorio, ocupaciones bajo rasante del aparcamiento integrado de dotación y cesión, superiores al 75% en el ámbito de la parcela neta residencial.

Estos espacios libres de la parcela neta residencial se dotarán del mobiliario urbano necesario, permitiéndose también elementos de instalaciones del garaje tales como tomas o salidas de gases, a las que se le dotara de un adecuado tratamiento de fachada.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT.06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

21 SEP. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

La alineación nueva de Carretera Carmona coincide exactamente con la establecida por la Revisión del PGOU, (Véase Plano núm. 4 de "Ordenación Pormenorizada en la Revisión del PGOU), y las alineaciones de la parcela se ajustan exactamente al criterio establecido por el PGOU, habiéndose efectuado las adaptaciones necesarias para conseguir el cumplimiento de los parámetros contenidos en la Ordenanza de zona.

En el Plano núm. 14, se grafia el cumplimiento de los parámetros de la Ordenanza de Zona Abierta.

Las alturas de cornisa de los distintos cuerpos edificados y de los edificios colindantes y las distancias a linderos y entre edificios exigibles son las siguientes:

* altura de piso de planta baja. ..... 4,485 m (< 4,50 m)
* altura de planta tipo. ..... 3,105 m (< 3,20 m)

ALTURA Nº PLANTAS	CORNISA (H) (M)	SEPARACIÓN A LINDEROS 0,4 H (M)	SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS 0,5 H (M)
PLANTA BAJA	4,485	1,80	2,24
PB+IV	16,91	6,76	8,45
PB+VI	23,12	9,25	11,56
PB+XI	38,64	15,46	19,32
PB+XIII	44,85	17,94	22,43
PB+XIV	47,96	19,18	23,98

En el Plano núm. 14, se grafian los siguientes parámetros:

- Distancias reales de los edificios a los linderos (a ejes de calles en linderos frontales), y distancias mínimas exigibles.
- Separación entre edificios de la misma parcela y con edificios de parcelas contiguas proyectadas y las separaciones mínimas exigibles.
- Ocupación de los edificios proyectados sobre rasante, y la máxima autorizable (60% de superficie de parcela).
- Edificabilidad y densidad de viviendas máximas autorizables y las proyectadas.
- Longitud de las fachadas de los edificios y el máximo autorizable.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
16
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Diámetro en el que se circunscriben las edificaciones proyectadas y el máximo permitido, salvo zócalo.
- Diámetro en el que se circunscribe el zócalo proyectado de una planta y el máximo permitido.

Se acotan los espacios libres de obstáculos (árboles y mobiliario, etc) para garantizar la aproximación de vehículos de bomberos a las fachadas.

Finalmente se incluye Norte geográfico, demostrando que todas las viviendas proyectadas tienen fachadas orientadas en la banda NE-E-S-SO.

El cumplimiento de todas estas determinaciones, y en especial las de distancias a linderos y entre edificios garantizan la no afección a las condiciones de ordenación de los predios colindantes, que pertenecen a la misma zona tipológica.

14. IMÁGENES DE LA PROPUESTA.-

El Plano nº 16 muestra imágenes de la propuesta que facilitan el análisis, compresión y valoración de la misma.

Su contenido NO ES VINCULANTE, pudiendo el Proyecto Edificatorio modificar libremente lo que en él se representa, dentro de las determinaciones de este Estudio de Detalle.

Sevilla, Septiembre de 2006.

Ferrovial Inmobiliaria, S.A.
C.I.F.: A - 28153823
Avda. Eduardo Dato, nº 69
Edif. Gaia Narvión, 6ª Planta, Mód. 2
41005 SEVILLA

La Propiedad.

El Arquitecto.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT.06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP 2007

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA DE SUELO URBANO CALLE CARRETERA DE CARMONA Nº 43. (TYSA-FORD). SEVILLA.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA Y TEXTO REFUNDIDO

JUAN JOSÉ PÉREZ OJEDA ARQUITECTO

RELACIÓN DE PLANOS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 SEP 2007

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA DE SUELO URBANO CALLE CARRETERA DE CARMONA Nº 43. (TYSA-FORD). SEVILLA.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA Y TEXTO REFUNDIDO

JUAN JOSÉ PÉREZ OJEDA **ARQUITECTO**

RELACIÓN DE PLANOS

Nº	PLANOS	ESCALA
1	Situación	1/5000
2	Emplazamiento y Alturas de la Edificación	1/1000
3	Estado Actual. Ámbito del Estudio de Detalle	1/300
4	Ordenación Pormenorizada Completa en la Revisión del PGOU de Sevilla	1/1000
5	Alineaciones y Usos	1/300
6	Replanteo de Alineaciones	1/300
7	Ocupación de Edificación sobre Rasante y Espacios Libres de Parcela	1/300
8	Geometría de Espacios Libres de Parcela y Áreas de Ocupación sobre Rasante	1/300
9	Ordenación de Volúmenes, Alturas, Edificabilidad y Densidad de Viviendas	1/300
10	Geometría de la Ordenación de Volúmenes	1/300
11	Usos de Planta Baja	1/300
12	Usos de Planta Primera	1/300
13	Usos de Planta Tipo	1/300
14	Justificación del Cumplimiento de las determinaciones Urbanísticas	1/300
15	Secciones	1/300
16	Imagen de la Propuesta. Volumetría	-

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

21 SEP. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

SITUACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT.06 08067/06/02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

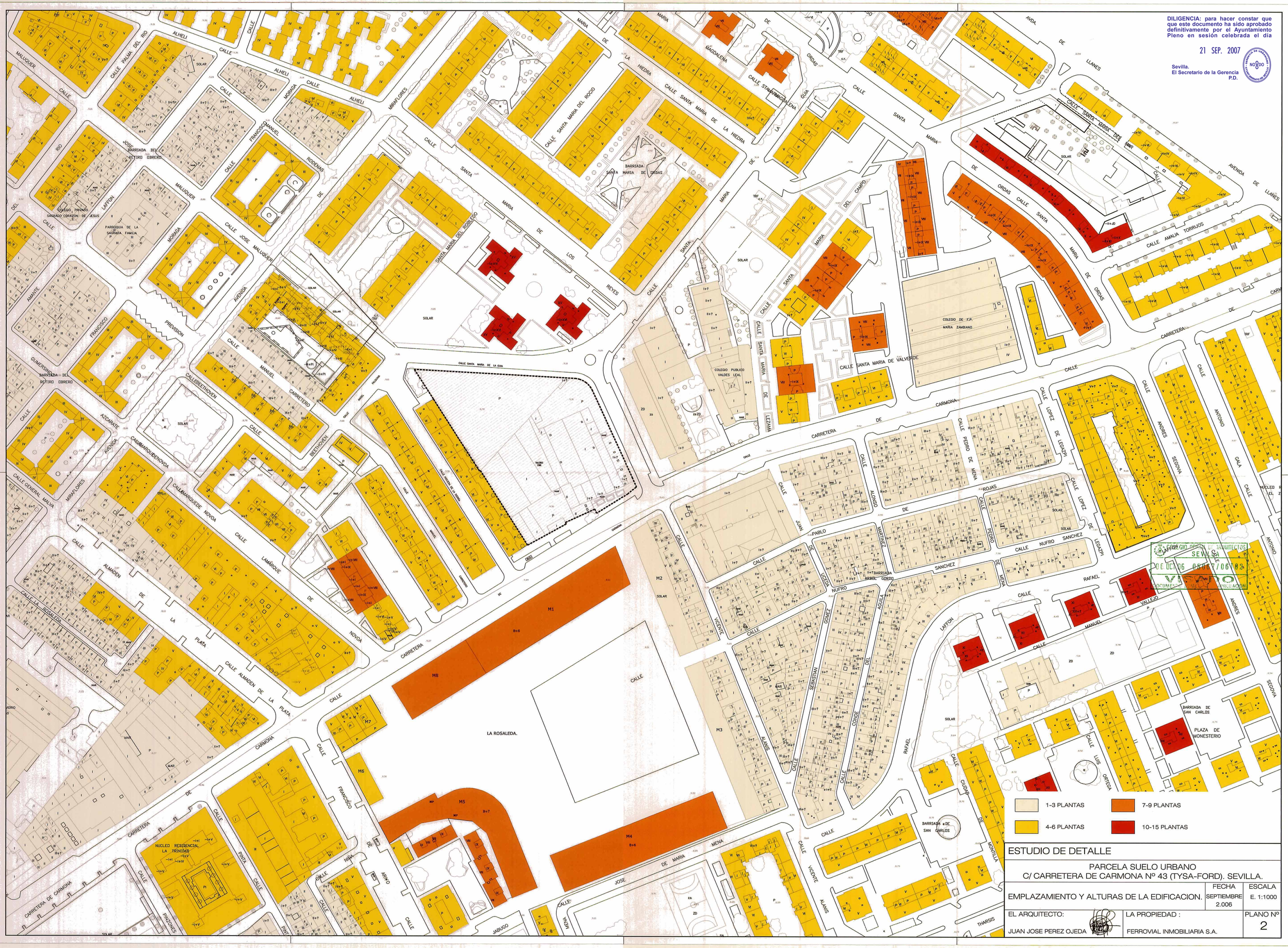
ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA SUELO URBANO
C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.

SITUACION

FECHA	ESCALA
SEPTIEMBRE 2.006	1 : 5000

EL ARQUITECTO:	LA PROPIEDAD :	PLANO Nº
JUAN JOSE PEREZ OJEDA	FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	1



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

21 SEP. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 OCT 06 08067/06782
VISADO
DOCUMENTO SUMETIDO A PROCEDIMIENTO DE PROTECCION

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA SUELO URBANO
C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.

EMPLAZAMIENTO Y ALTURAS DE LA EDIFICACION.	FECHA SEPTIEMBRE 2.006	ESCALA E. 1:1000
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	LA PROPIEDAD : FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	PLANO Nº 2

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 SEP. 2007
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 OCT 06 0806706T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

CALLE SANTA MARIA DE LA GUIA
FALQUINA ANGEL
CALLE HIGUERA DE LA SIERRA
CALLE MANUEL CARRETERO
CARMONA
CALLE
TALLERES FORD
SOLAR
TRF
ZD
MAR
BUS

AMBITO ESTUDIO DE DETALLE. S=8.758 m²

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA SUELO URBANO
C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.

ESTADO ACTUAL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	FECHA SEPTIEMBRE 2.006	ESCALA 1 : 300
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	LA PROPIEDAD : FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	PLANO Nº 3

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

21 SEP. 2007

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
06 OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL

VIVIENDA

DOTACIONAL

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

E	EDUCATIVO	
D	DEPORTIVO	
S	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	S-S
(*)	DE CARÁCTER PRIVADO	S-BS
		S-SA
		S-SC
		S-SP
		S-EES

PM	PARQUE METROPOLITANO
PU	PARQUE URBANO
ZV	ZONAS VERDES

ZONAS DE ORDENACION DEL SUELO URBANO

CH	CENTRO HISTÓRICO
M	EDIFICACIÓN EN MANZANA
MP	EDIFICACION EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA
A	EDIFICACION ABIERTA
SB	SUBURBANA
CJ	CIUDAD JARDÍN
AD	UNIFAMILIAR ADOSADA
UA	UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA
CT	CONSERVACÓN TIPOLÓGICA
IS	INDUSTRIA SINGULAR
IA	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
IC	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
SA	SERVICIOS AVANZADOS
ST-A	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
ST-C	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN CERRADA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SOU	SECTOR DE SUELO URBANO
ARI	ÁREA DE REFORMA INTERIOR
ATA	ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
AS	ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
API	ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

ALINEACIÓN EXTERIOR

ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS

CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA

② ALTURA MÁXIMA

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA SUELO URBANO
C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.

ORDENACION PORMENORIZADA COMPLETA EN LA REVISION DEL PGOU DE SEVILLA.	FECHA: SEPTIEMBRE 2.006	ESCALA: E. 1:1000
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	LA PROPIEDAD : FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	PLANO Nº 4

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

27 SEP. 2007

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A COMPROBACION

- AMBITO ESTUDIO DE DETALLE. S=8.758 m²
- CESION DE SUELO Y VUELO DE DOTACION DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO. CATEGORIA "ZONAS AJARDINADAS". S=3.103,60 m²
- PARCELA NETA RESIDENCIAL. S=5.372,00 m²
- CESION DE VIARIO. S=282,40 m²

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA SUELO URBANO
C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.

	FECHA	ESCALA
ALINEACIONES Y USOS.	SEPTIEMBRE 2.006	1 : 300

EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	LA PROPIEDAD : FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	PLANO Nº 5

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

CALLE SANTA MARIA DE LA GUIA
CALLE FALQUINA ANGEL
CALLE HIGUERA DE LA SIERRA MANUEL
CARRETERO
CARRETERA DE CARMONA
SOLAR
TRF
ZD
MAR
LA ROSALEDA.
AMBITO ESTUDIO DE DETALLE.

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA SUELO URBANO
C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.

REPLANTEO DE ALINEACIONES.	FECHA	ESCALA
	SEPTIEMBRE 2.006	1 : 300

EL ARQUITECTO:	LA PROPIEDAD :	PLANO Nº
JUAN JOSE PEREZ OJEDA	FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	6

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 SEP. 2007

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

AMBITO ESTUDIO DE DETALLE.

CESION DE SUELO Y VUELO DE ESPACIOS LIBRES DE PARCELA NETA:
ESPACIO LIBRE Nº 1= 1.671,15 m²
ESPACIO LIBRE Nº 2= 769,42 m²
TOTAL E.L. PARCELA= 2.440,57 m²

OCUPACION DE LA EDIFICACION SOBRE RASANTE:
ZONA Nº 1= 2.189,46 m²
ZONA Nº 2= 741,97 m²
TOTAL = 2.931,43 m² ≈ 54,57% SUPERFICIE PARCELA NETA

PASARELA ELEVADA SITUADA A NIVEL DE PLANTA PRIMERA

ESTUDIO DE DETALLE		
PARCELA SUELO URBANO C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.		
OCUPACION DE EDIFICACION SOBRE RASANTE Y ESPACIOS LIBRES PARCELA.	FECHA SEPTIEMBRE 2.006	ESCALA 1 : 300
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	LA PROPIEDAD : FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	PLANO Nº 7

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 OCT 06 08667/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

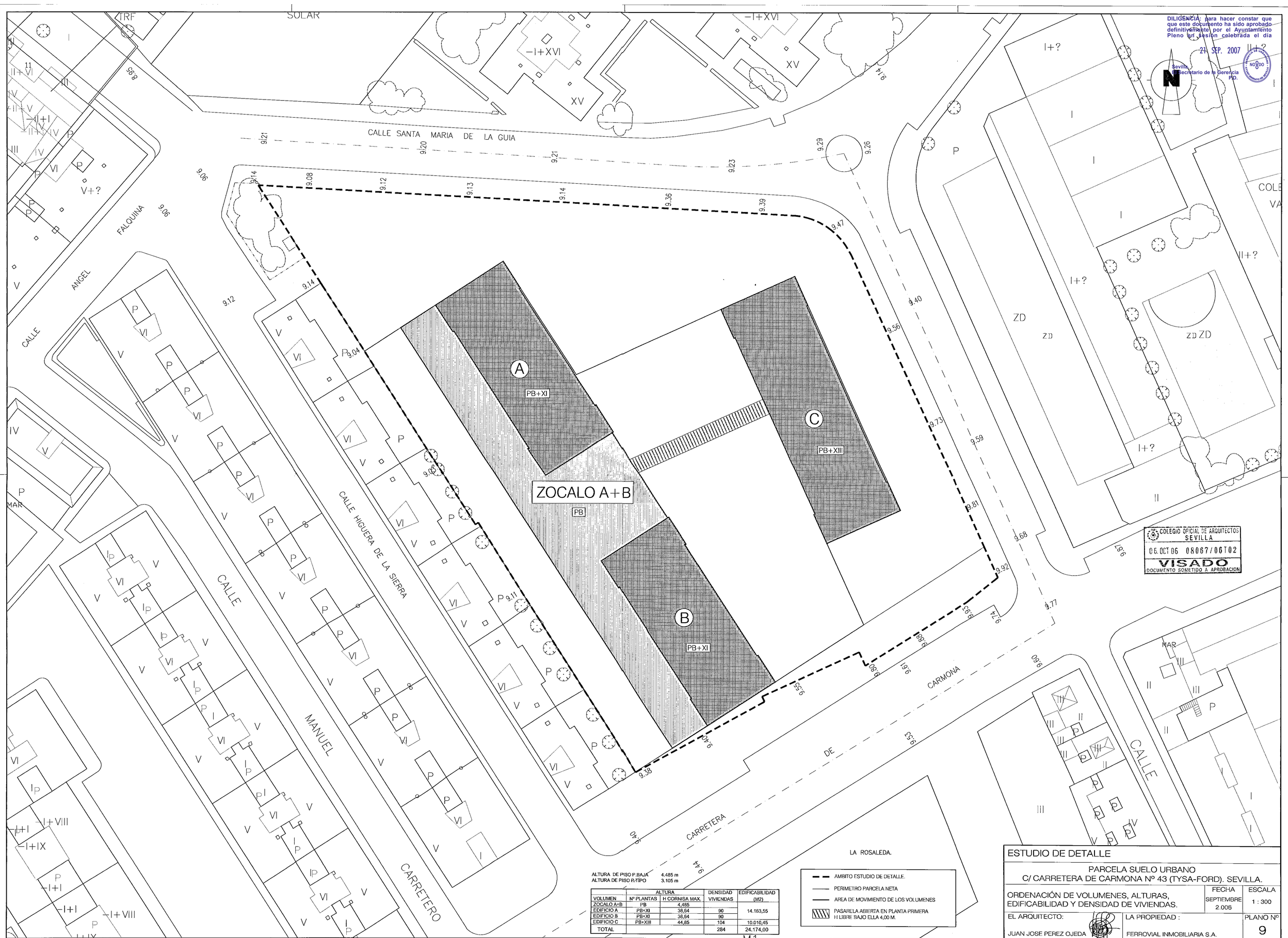
CALLE SANTA MARIA DE LA GUIA
CALLE FALQUINA
CALLE ANGEL
CALLE HIGUERA DE LA SIERRA
CALLE MANUEL
CARRETERO
CARRETERA DE CARMONA
CALLE
SOLAR
TRF
MAR
ZD
LA ROSALEDA.

AMBITO ESTUDIO DE DETALLE.

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA SUELO URBANO
C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.

GEOMETRIA DE ESPACIOS LIBRES DE PARCELA Y AREAS DE OCUPACION SOBRE RASANTE.	FECHA: SEPTIEMBRE 2.006	ESCALA: 1 : 300
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	LA PROPIEDAD : FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	PLANO Nº 8



VOLUMEN	ALTURA Nº PLANTAS	ALTURA H CORNISA MAX.	DENSIDAD VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M2)
ZOCALO A+B	PB	4,485		
EDIFICIO A	PB+XI	38,64	90	14.163,55
EDIFICIO B	PB+XI	38,64	90	
EDIFICIO C	PB+XIII	44,85	104	10.010,45
TOTAL			284	24.174,00

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA SUELO URBANO
C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.

ORDENACIÓN DE VOLUMENES, ALTURAS, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD DE VIVIENDAS.

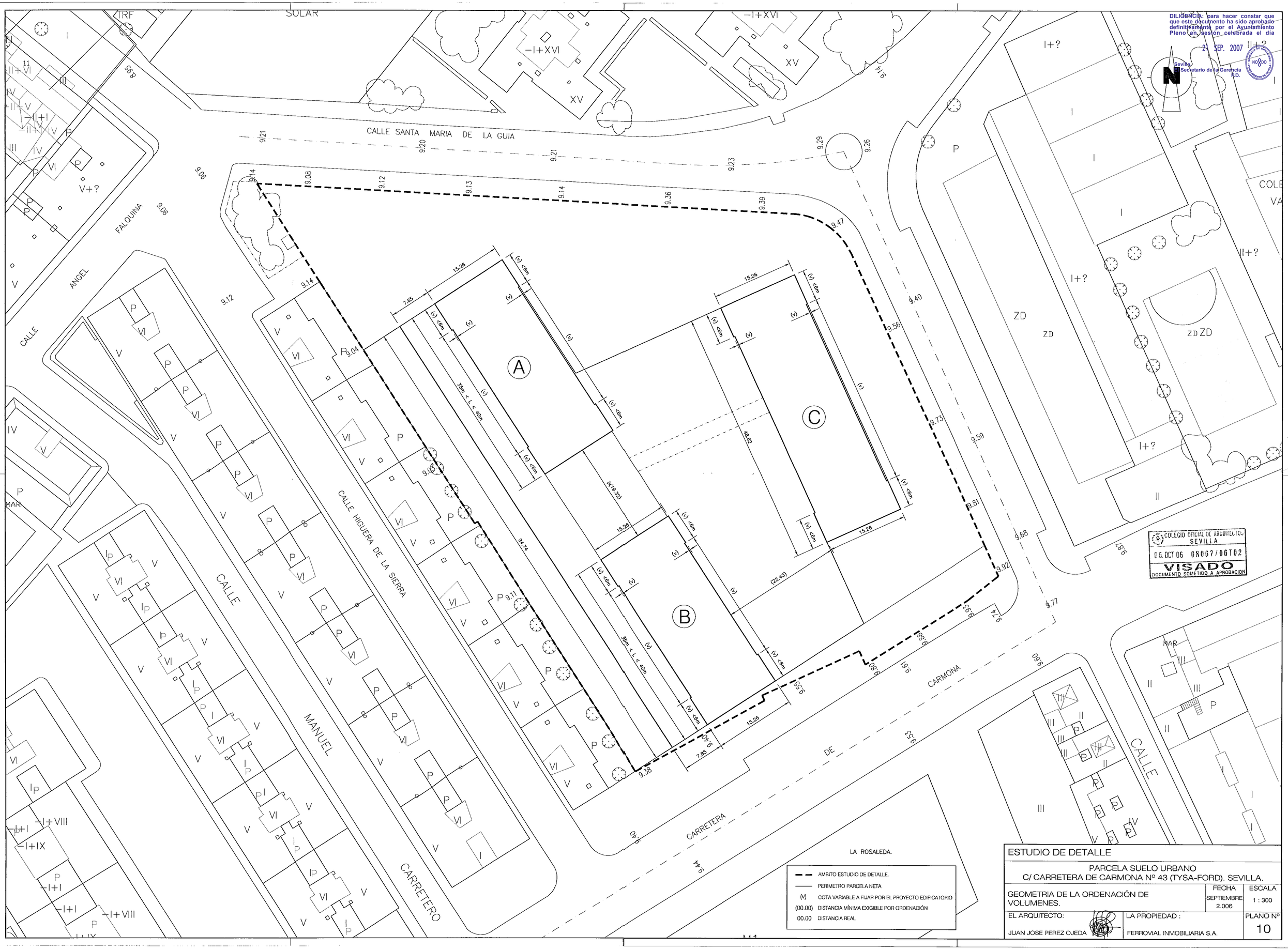
FECHA: SEPTIEMBRE 2.006

ESCALA: 1 : 300

EL ARQUITECTO:
JUAN JOSE PEREZ OJEDA

LA PROPIEDAD :
FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.

PLANO Nº 9



DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ESTUDIO DE DETALLE		
PARCELA SUELO URBANO C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.		
GEOMETRIA DE LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES.	FECHA SEPTIEMBRE 2.006	ESCALA 1 : 300
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	LA PROPIEDAD : FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	PLANO Nº 10

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

AMBITO ESTUDIO DE DETALLE.

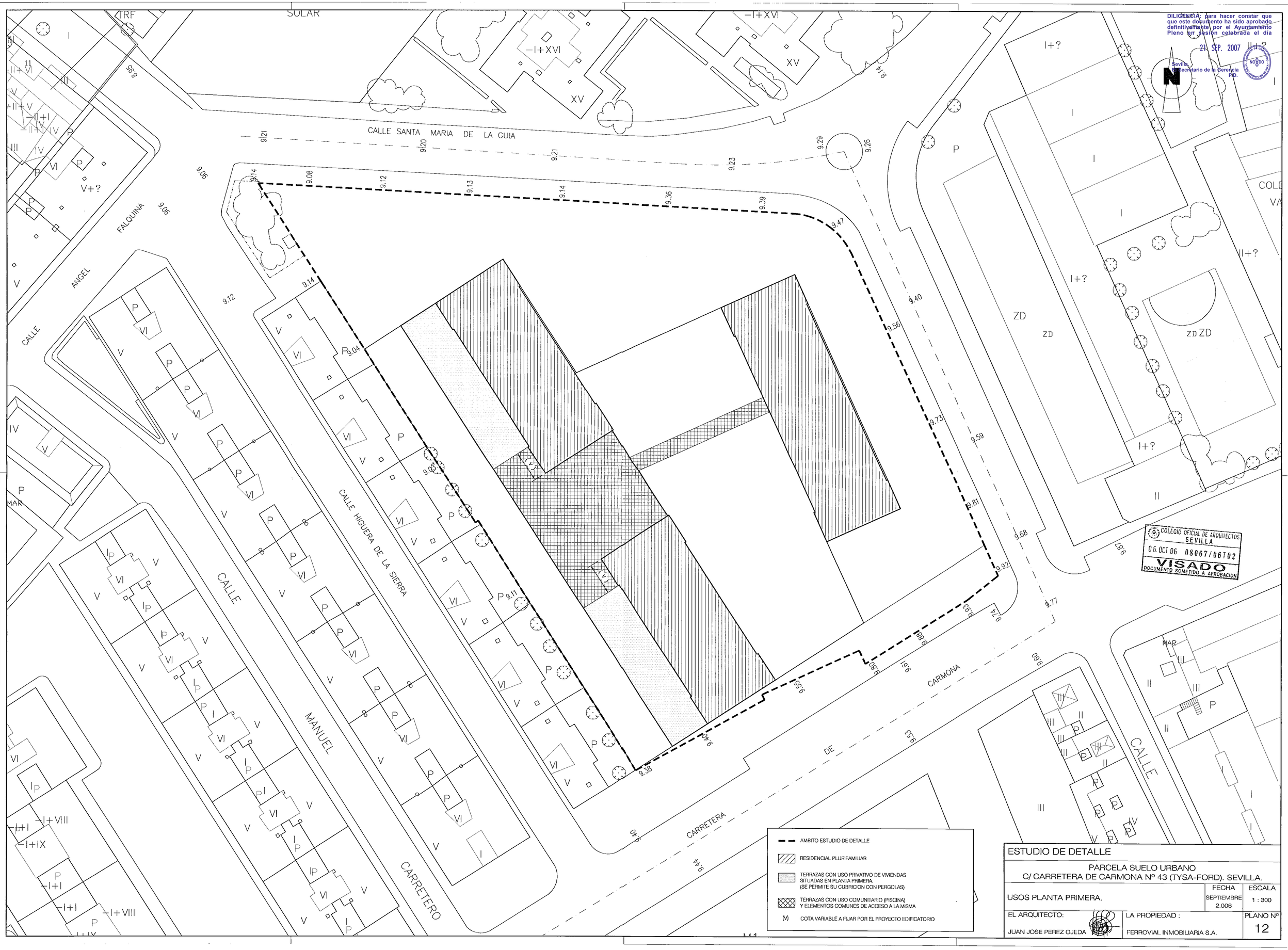
ESPACIO LIBRE PUBLICO.
AREA PEATONAL Y ESTACIONAL CON MOBILIARIO URBANO.

USOS COMPATIBLES CON RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR SEGUN ART. 12,4,13 DE LAS NNUU DE LA REVISION PGOU, PORTALES DE ACCESO Y RECINTOS INSTALACIONES DE USOS RESIDENCIALES SITUADOS EN PLANTAS SUPERIORES

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA SUELO URBANO
C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.

USOS PLANTA BAJA.	FECHA SEPTIEMBRE 2.006	ESCALA 1 : 300
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	LA PROPIEDAD : FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	PLANO Nº 11



DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007

Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.

ESTUDIO DE DETALLE		
PARCELA SUELO URBANO C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.		
USOS PLANTA PRIMERA.	FECHA SEPTIEMBRE 2.006	ESCALA 1 : 300
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	LA PROPIEDAD : FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	PLANO Nº 12

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 SEP. 2007

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ESTUDIO DE DETALLE		
PARCELA SUELO URBANO C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.		
USOS PLANTA TIPO.	FECHA SEPTIEMBRE 2.006	ESCALA 1 : 300
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	LA PROPIEDAD : FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	PLANO Nº 13

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

27 SEP. 2007

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.OCT.06 08067/06T02
VISADO
PROYECTO SOMETIDO A APROBACION

Nº VIVIENDAS MAXIMO	284	
Nº VIVIENDAS PROYECTADO		
BLOQUE A	90	
BLOQUE B	90	
BLOQUE C	104	
	284	
OCUPACION MAXIMA	3.223,20 M2	(60% parcela neta)
OCUPACION PROYECTADA	2.931,43 M2	(54,57% < 60%)

EDIFICABILIDAD PROYECTADA

ZOCALO A+B + EDIFICIO A + EDIFICIO B	14.163,55
EDIFICIO C	10.010,45
TOTAL	24.174,00

P BAJA 4,485 m
PTIPO 3,105 m

ALTURAS		Separación a linderos 0,4*h	Separación a linderos 0,5*h
PB	4,485	1,80	2,24
PB+IV	16,91	6,76	8,45
PB+VI	23,12	9,25	11,56
PB+XI	38,64	15,46	19,32
PB+XIII	44,85	17,94	22,43
PB+XIV	47,96	19,18	23,98

LA ROSALEDA.

- AMBITO ESTUDIO DE DETALLE.
- PERIMETRO PARCELA NETA
- ESPACIO LIBRE DE OBSTÁCULOS DE APROXIMACIÓN DE VEHÍCULOS DE BOMBEROS A LAS FACHADAS DE LOS EDIFICIOS.
- (00.00) DISTANCIA MÍNIMA EXIGIBLE POR ORDENACIÓN
- 00.00 DISTANCIA REAL

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA SUELO URBANO
C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANISTICAS.

FECHA: SEPTIEMBRE 2.006

ESCALA: 1 : 300

EL ARQUITECTO:
JUAN JOSE PEREZ OJEDA

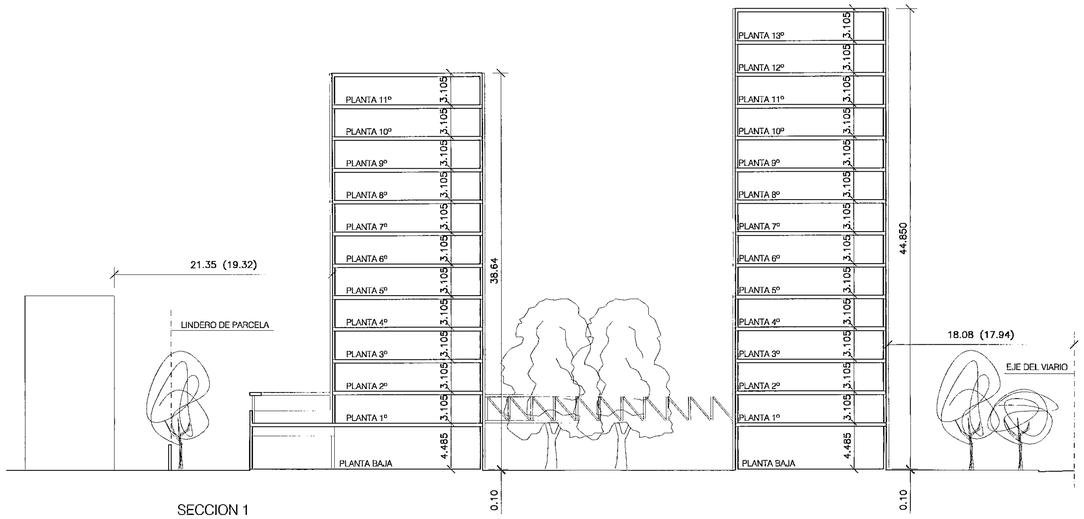
LA PROPIEDAD :
FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.

PLANO Nº 14

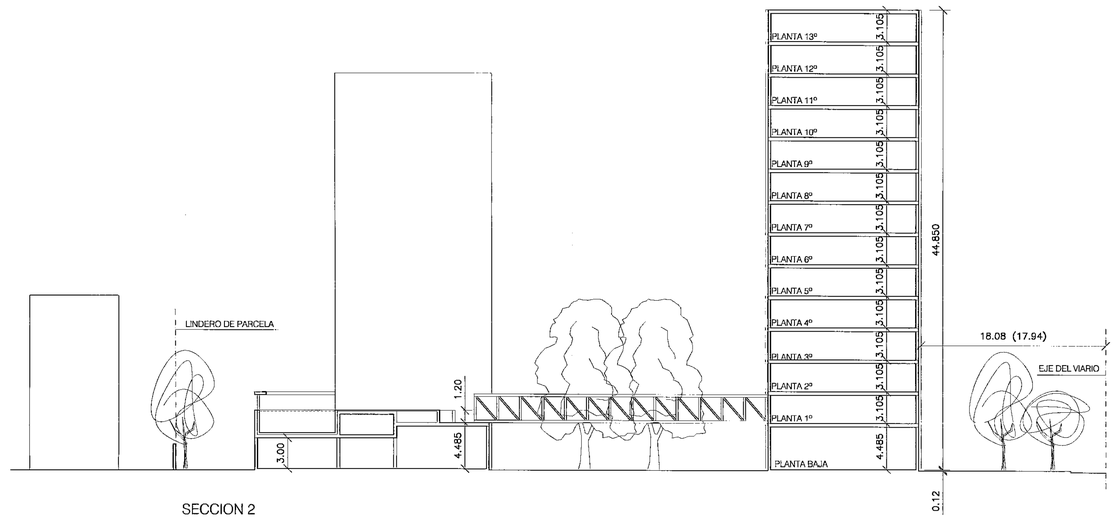
DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

21 SEP. 2007

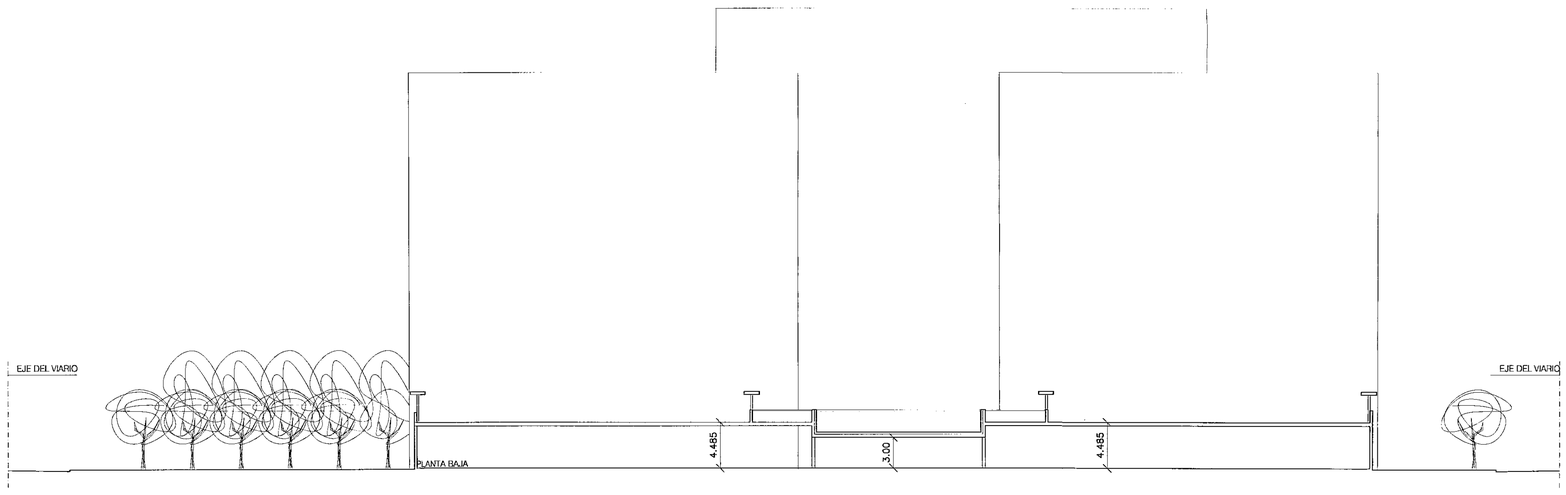
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



SECCION 1

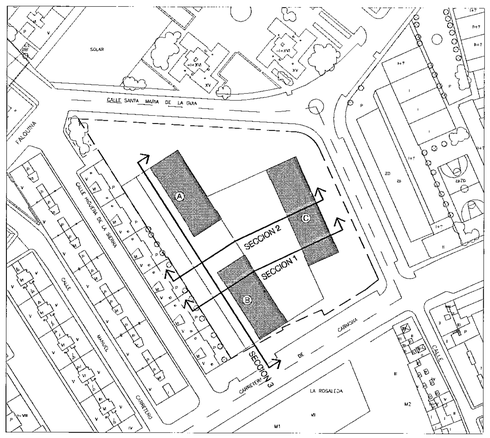


SECCION 2



SECCION 3

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
06.OCT.06 08057/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION



(00.00) DISTANCIA MÍNIMA EXIGIBLE POR ORDENACIÓN

00.00 DISTANCIA REAL

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA SUELO URBANO
C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.

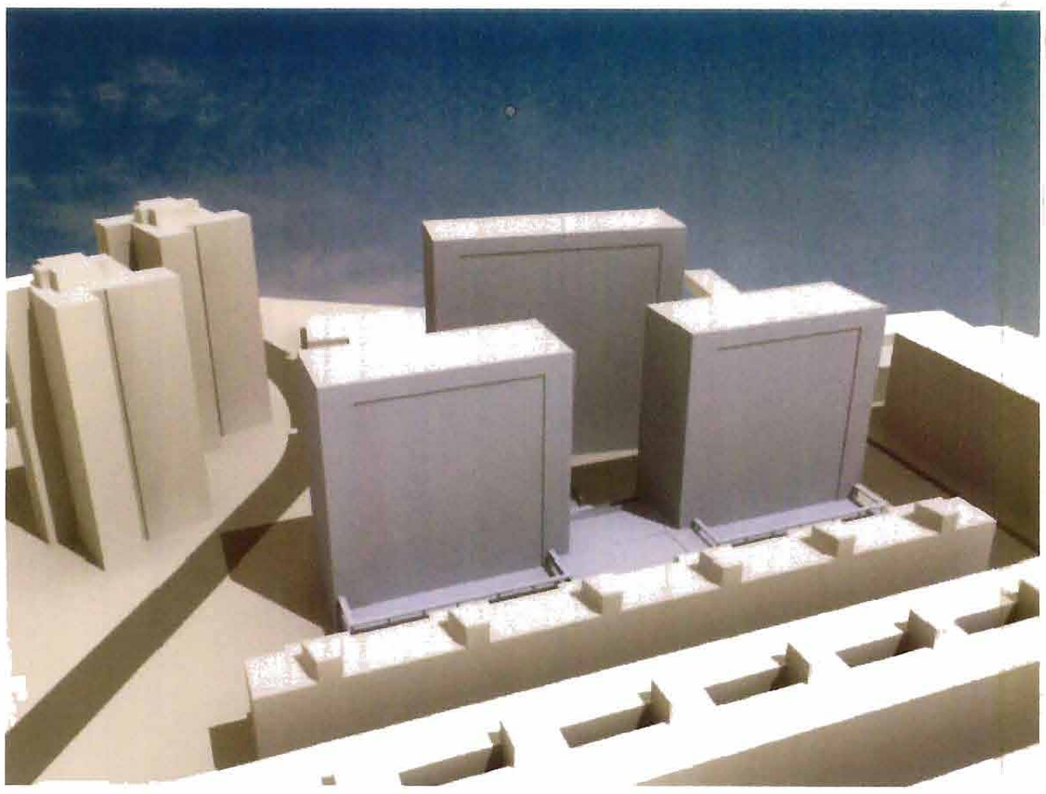
	FECHA	ESCALA
SECCIONES.	SEPTIEMBRE 2.006	1 : 300

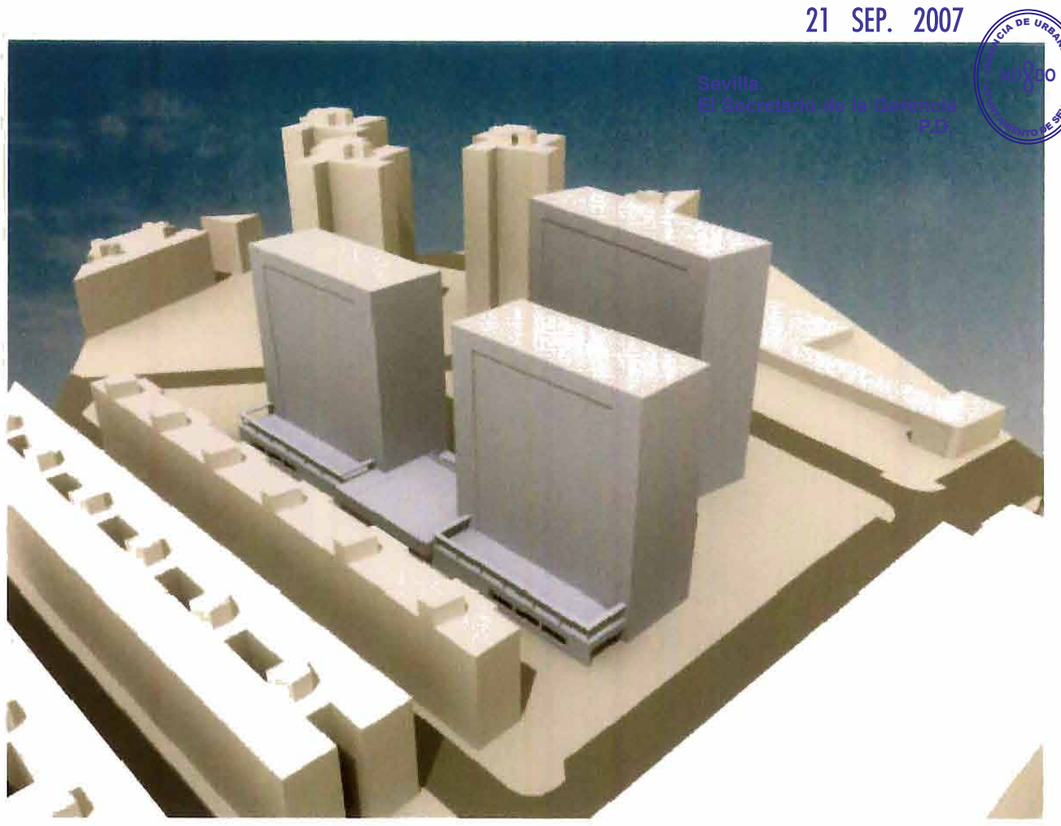
EL ARQUITECTO:	LA PROPIEDAD :	PLANO Nº
JUAN JOSE PEREZ OJEDA	FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	15

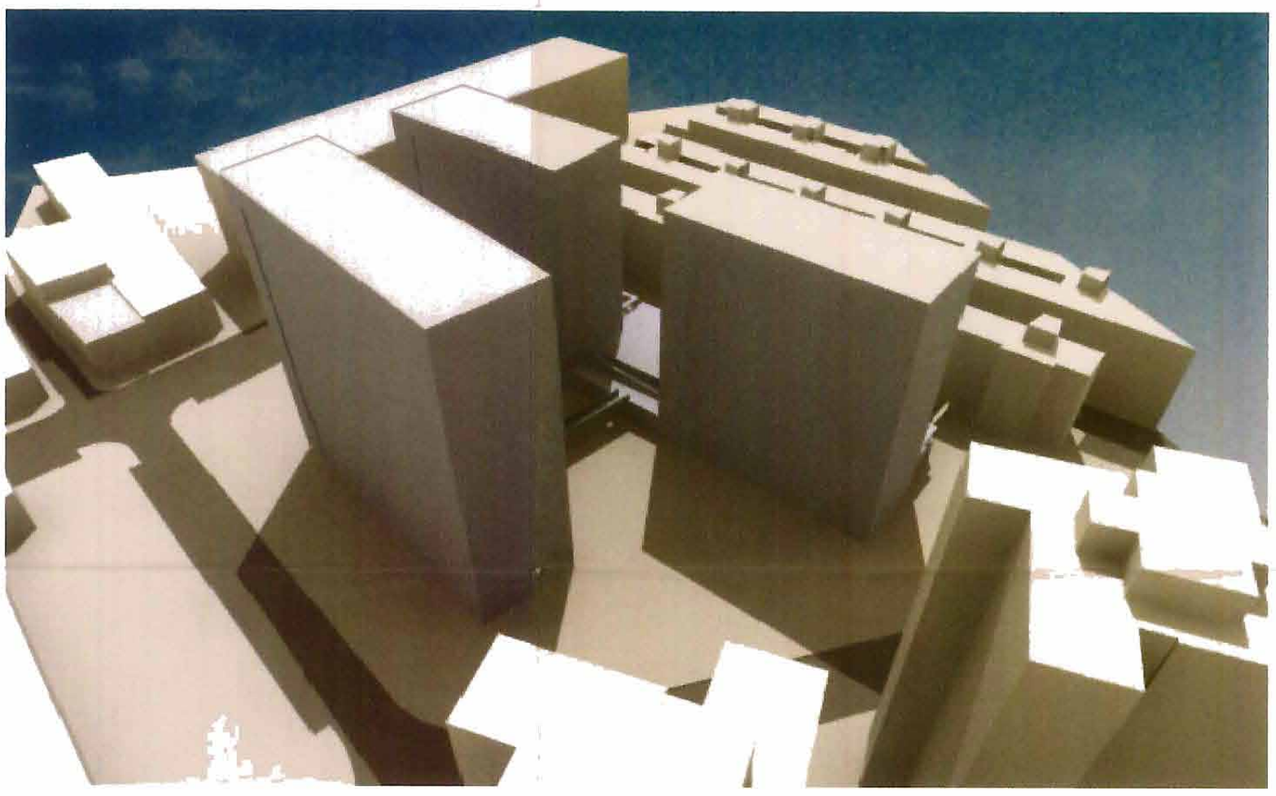
DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

21 SEP. 2007

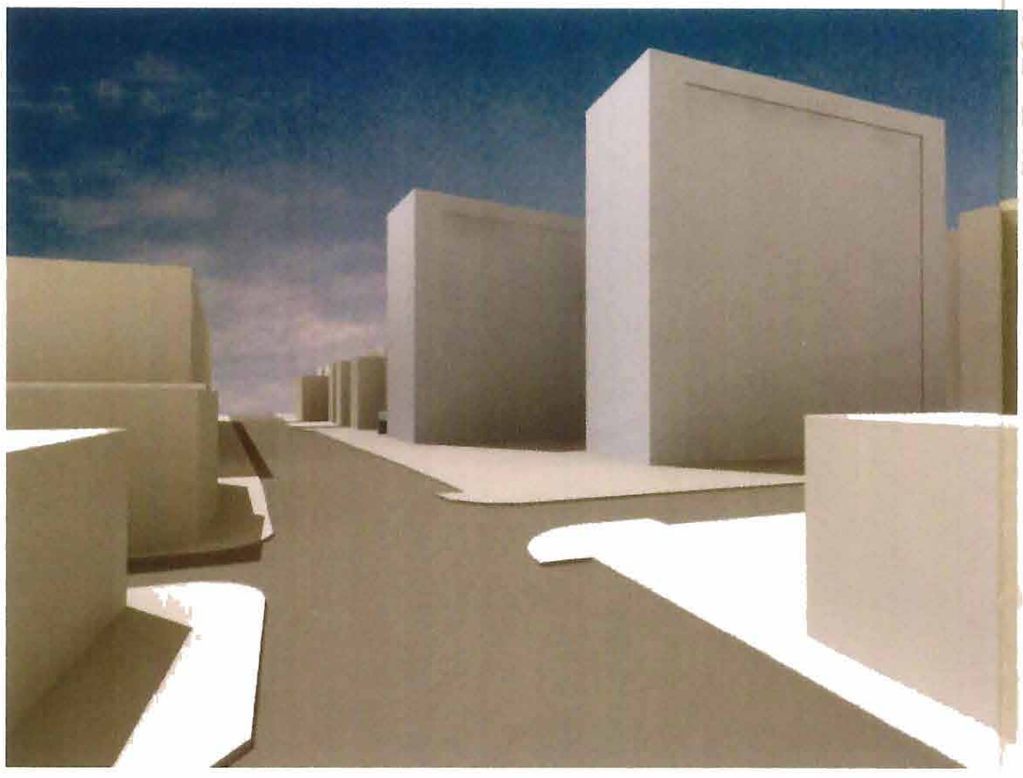
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

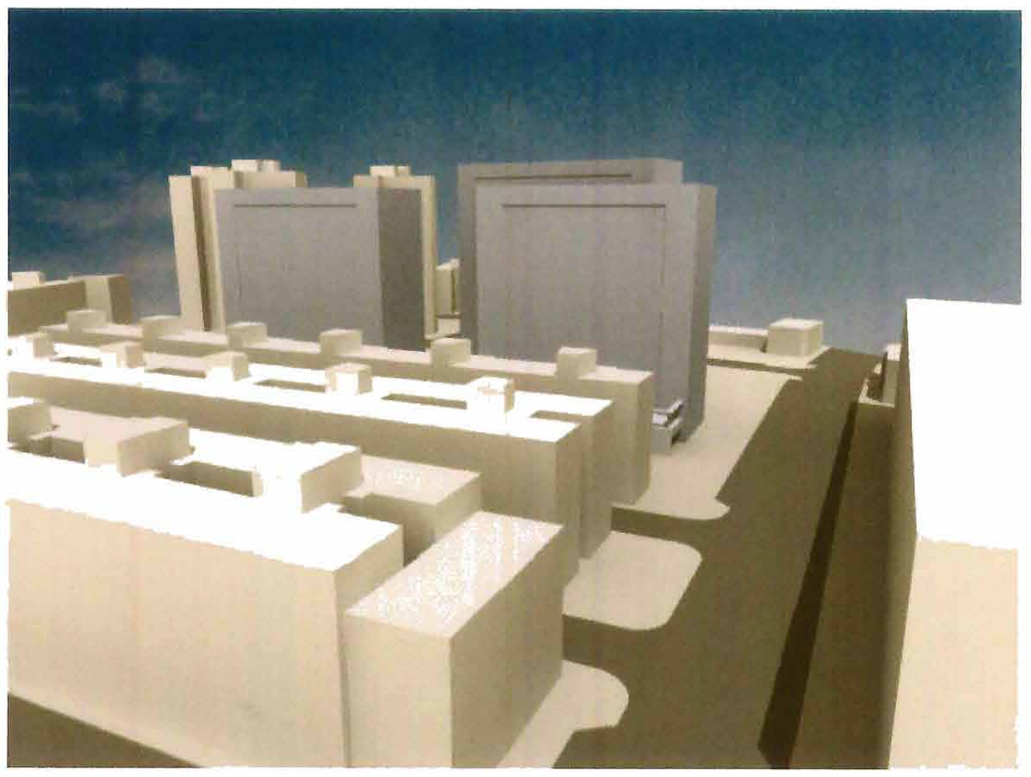






COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
06. OCT 06 08067/06T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION





ESTUDIO DE DETALLE		
PARCELA SUELO URBANO C/ CARRETERA DE CARMONA Nº 43 (TYSA-FORD). SEVILLA.		
IMAGEN DE LA PROPUESTA. VOLUMETRIA. PLANO NO VINCULANTE.	FECHA SEPTIEMBRE 2.006	ESCALA
EL ARQUITECTO: JUAN JOSE PEREZ OJEDA	LA PROPIEDAD : FERROVIAL INMOBILIARIA S.A.	PLANO Nº 16