43/06-1

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

# ESTUDIO DE DETALLE DEL ARI- DBP- 04- COOPERATIVA DE ASTILLEROS DEL PGMO DE SEVILLA

Manuel Gómez- Millán Vela.- Arquitecto

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 DEL ARI- DBP- 04- COOPERATIVA DE ASTILLEROS DEL PGMO DE SEVILLA

Manuel Gómez- Millán Vela.- Arquitecto.

ÍNDICE

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.- SUELO OBJETO DEL DOCUMENTO, EMPLAZAMIENTO Y PROPIETARIO

1.2.- PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

1.3.- OBJETO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

1.4.- DESCRIPCIÓN DEL SUELO. SUPERFICIES

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.- VIABILIDAD TÉCNICA

3.- NORMAS URBANÍSTICAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10 NOV 06 1140906T01
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 DEL ARI- DBP- 04- COOPERATIVA DE ASTILLEROS DEL PGMO DE SEVILLA

Manuel Gómez- Millán Vela.- Arquitecto.

## 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1.- SUELO OBJETO DEL DOCUMENTO, EMPLAZAMIENTO Y PROPIETARIO

El suelo objeto de este documento se sitúa en la calle Ali Al- Gomari en Sevilla, distrito Bellavista- La Palmera, e inmediato al parque lineal previsto por el planeamiento sobre el antiguo cauce del río Guadaíra.

El promotor del documento es la sociedad "Innovación en Desarrollo Urbano del Sur S.A." con C.I.F. A91416438 y dirección c/ Ángel Gelán número 2 como propietaria de los terrenos representada por D. Joaquín González Pérez en su calidad de Director General.

### 1.2.- PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

La procedencia de su redacción está en lo indicado en el apartado ORDENACIÓN de la ficha ARI- DBP- 04- COOPERATIVA DE ASTILLEROS (Fichas de ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión) de Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado incluida en el Anexo 1 de las Normas Urbanísticas del vigente PGMO, donde señala la obligación expresa de su redacción.

De otro lado, la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 154 de 31 de Diciembre de 2002) en su Artículo 7 define la figura del Estudio de Detalle como instrumento de desarrollo; y el Art. 15 señala su objeto y alcance y entre otras su idoneidad para la localización del suelo dotacional público, como es el caso. El Art. 19 establece el contenido de la documentación: Memorias, Normas Urbanísticas y Planos.

### 1.3.- OBJETO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con el indicado apartado de Ordenación de la ficha; el Art. 2.2.9 de las Normas Urbanísticas define el objeto:

- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las determinaciones en este sentido para suelo urbano, y reajustarlas y adaptarlas a la situación real.
- De acuerdo con el apartado c, la localización del suelo dotacional público, y la ordenación de volúmenes y el trazado de viario interior.
- Por último, para concretar la localización de las viviendas protegidas, en el sentido del Art. 5.2.3 en lo que se refiere a los Estudios de Detalle.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
16 NOV 06 11409/06T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

### 1.4.- DESCRIPCIÓN DEL SUELO. SUPERFICIES

Se trata de una parcela de forma poligonal de cinco lados, dos de ellos prácticamente perpendiculares, los correspondientes al vial (c/ Ali Al- Gomari) y el lindero sureste, con un conjunto

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

edificado; los otros linderos son a suelos pendientes de desarrollo. Tiene una ligera pendiente hacia el vértice este (más alto) con una diferencia de cota de un metro aproximadamente.

El suelo incluye una dotación de espacios libres a ceder para su incorporación al sistema de parque lineal del Guadaíra de 525 m².

La superficie total del suelo (m² suelo) es de 2021 m².

La longitud del lindero a vial es de 47 metros y el medianero (sureste) con el conjunto edificado de 56.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
16.NOV 06 11409/06T01
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.

## 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

El primer objetivo es la definición del suelo dotacional a ceder, inmediato y futuro, para el parque del Guadaíra, cuya formalización se entiende irá coordinada con la del conjunto del parque.

Como consecuencia de la decisión de la promotora de acogerse a lo dispuesto en el apartado 3 del Art. 5.2.6 de las Normas Urbanísticas en el sentido de compensar el exceso de aprovechamiento que se produce al no materializar la calificación de vivienda protegida al tratarse de un número de viviendas inferior a 10 (en nuestro caso 9), no es de aplicación lo dispuesto en el Art. 5.2.3 que señala la definición de la ubicación concreta de la calificación de vivienda protegida mediante el estudio de detalle; es por esto que este documento fijará las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes, y concretará la localización del espacio dotacional público.

En este sentido, y atendiendo a los parámetros derivados de las normas generales de edificación, a las consecuentes con el uso vivienda y a las correspondientes a las de ordenación abierta fijadas por el plan para este suelo y que este documento debe desarrollar, se tomará como criterio:

- La disposición de la edificación alineada a vial, como consecuencia de la dificultad para materializar la ocupación teórica prevista sobre rasante. En efecto: aplicando lo dispuesto en las normas de ordenación abierta en cuanto a separación a linderos, y para cuatro plantas de altura, suponiendo la planta baja a 0,90 metros sobre la cota de nivelación, se obtiene un área de movimiento de la edificación de 854 m² muy inferior a la ocupación máxima permitida:
  60% s/ 2021- 525= 897,6 m²
- Adoptar como cota de nivelación en el sentido de lo señalado en el Art. 7.3.11 la cota de *la esquina suroeste*. A *la vista la situación real, por las características* físicas del relleno existente y la referencia al conjunto edificado colindante, la futura edificación se entiende recomendable situarla explanando el solar a esta cota.

### VIABILIDAD TÉCNICA

El estudio de detalle es viable técnicamente en cuanto permite que el proyecto de edificación cumpla los parámetros urbanísticos del planeamiento que desarrolla y que se traducen fundamentalmente en:

- Edificabilidad: 2.627 m²
- Altura: 4 plantas
- Ocupación: 60%
- Separación a linderos: 40%h (en lindero frontal medida al eje de la calle).

Por otro lado, no supone alteración de las infraestructuras urbanas al situarse en zona limítrofe de la parcela.

Por fin, constata la cesión del suelo dotacional público.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
10. NOV 06 11409/06T01
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

3.- NORMAS URBANÍSTICAS

Sin perjuicio de lo aplicable en cualquier artículo de las normas urbanísticas del PGOU serán de aplicación concreta las normas de edificación siguientes:

TÍTULO VI- Capítulo III- Uso residencial
TÍTULO VII- Capítulos I- IV- Normas generales de edificación
TÍTULO XII- Capítulo IV- Condiciones particulares de la ordenación abierta

Y específicas en este documento:
- La edificación deberá alinearse a vial dentro de su área de movimiento.

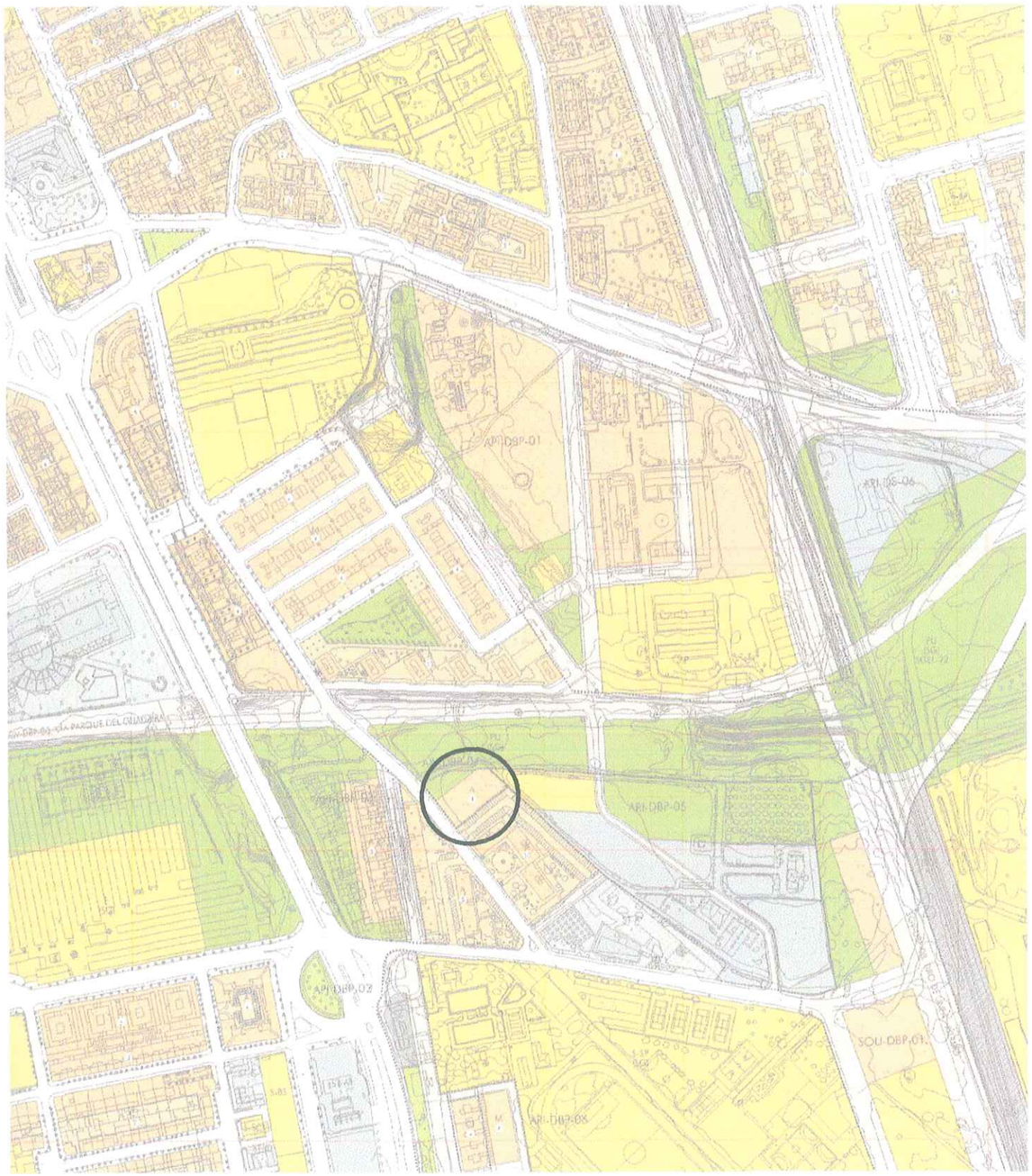
EL PROMOTOR

INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S. A.
Consejero Delegado

EL ARQUITECTO

Sevilla, Octubre de 2006

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
1 C. NOV 06 11409/06T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION




COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
16. NOV 06 11409/06T01
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

INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S. A.
Consejero Delegado

# ESTUDIO DE DETALLE DEL ARI– DBP– 04. COOPERATIVA DE ASTILLEROS

ESCALA
1:5000

DESIGNACION
SITUACIÓN

FECHA
OCTUBRE 2006

ARQUITECTO
MANUEL GÓMEZ-MILLÁN VELA 2118 COAS

Nº DE PLANO
Información 1

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
16.NOV.06 11409/06T01
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.**

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO

INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S. A.
Consejero Delegado

# ESTUDIO DE DETALLE DEL ARI- DBP- 04. COOPERATIVA DE ASTILLEROS

ESCALA
1:2000

DESIGNACION
DETERMINACIONES SEGÚN P.G.O.U.

FECHA
OCTUBRE 2006

ARQUITECTO
MANUEL GÓMEZ-MILLÁN VELA 2118 COAS

Nº DE PLANO
Información 2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
VISADO
16. NOV 06 11409/06T01
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

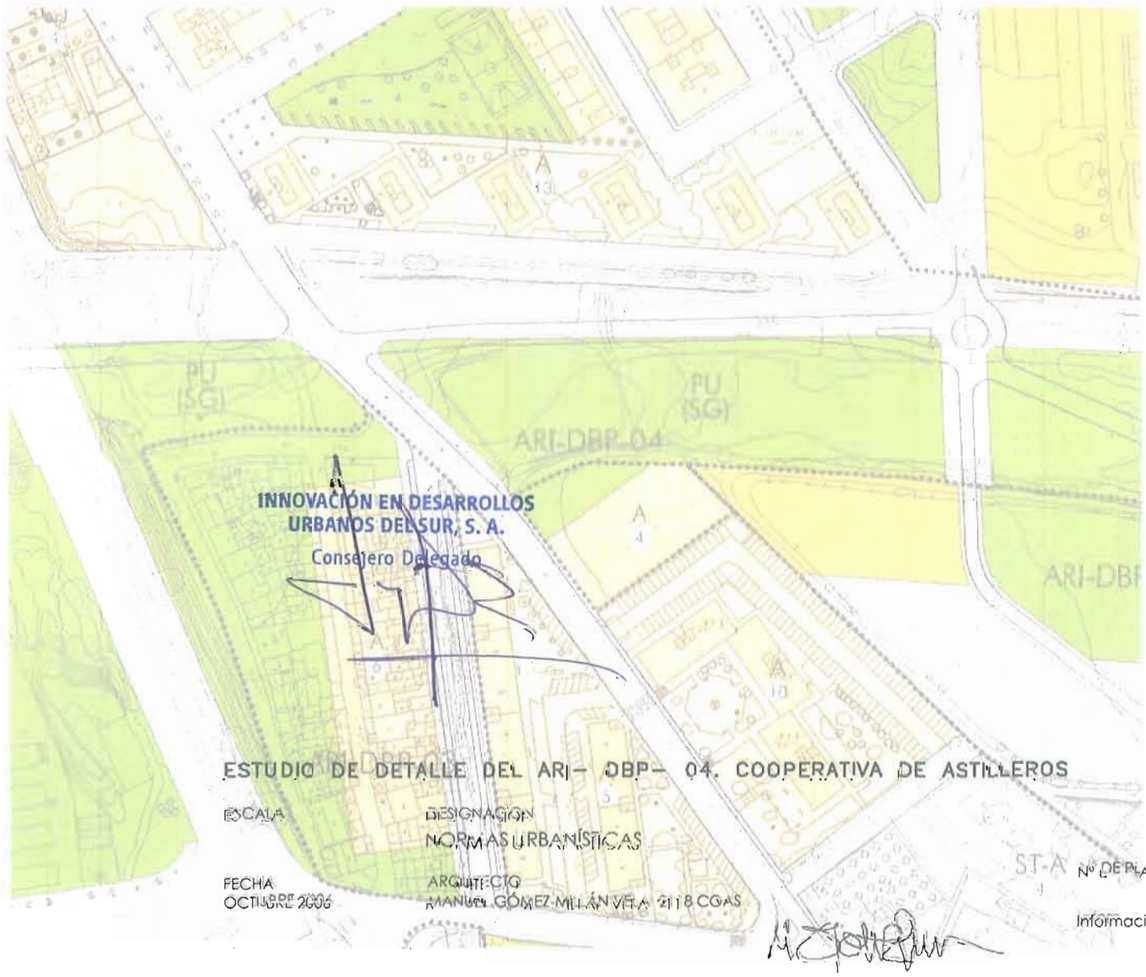
**DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día**

21 SEP. 2007

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

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA




**INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S. A.**
Consejero Delegado

# ESTUDIO DE DETALLE DEL ARI– DBP– 04. COOPERATIVA DE ASTILLEROS

ESCALA

DESIGNACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

FECHA
OCTUBRE 2006

ARQUITECTO
MANUEL GÓMEZ-MILÁN VEGA 2118 COAS

Nº DE PLANO
Información 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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
16. NOV 06 11409/06T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S. A.
Consejero Delegado

ESTUDIO DE DETALLE DEL ARI– DBP– 04. COOPERATIVA DE ASTILLEROS

ESCALA
1:250

DESIGNACION
LOCALIZACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL PUBLICO

FECHA
OCTUBRE 2006

ARQUITECTO
MANUEL GÓMEZ-MILLÁN VELA 2118 COAS

Nº DE PLANO
Ordenación 1

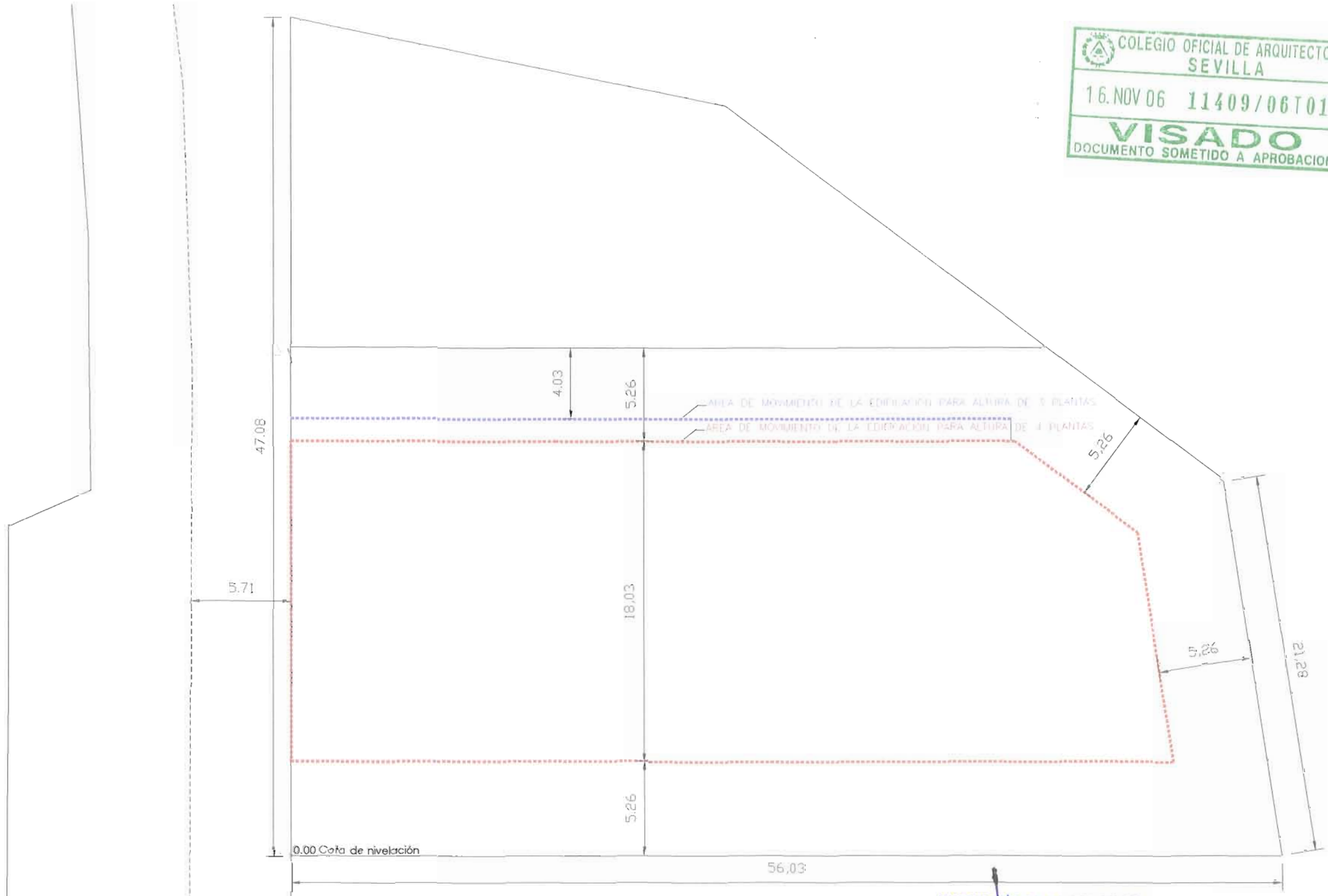
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
16.NOV 06 11409/06T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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.

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO




INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S. A.
Consejero Delegado

ESTUDIO DE DETALLE DEL ARI- DBP- 04- COOPERATIVA DE ASTILLEROS

ESCALA
1:250

DESIGNACION
ALINEACIONES Y RASANTES

FECHA
OCTUBRE 2006

ARQUITECTO
MANUEL GÓMEZ-MILLÁN VELA 2118 COAS

Nº DE PLANO
Ordenación 2

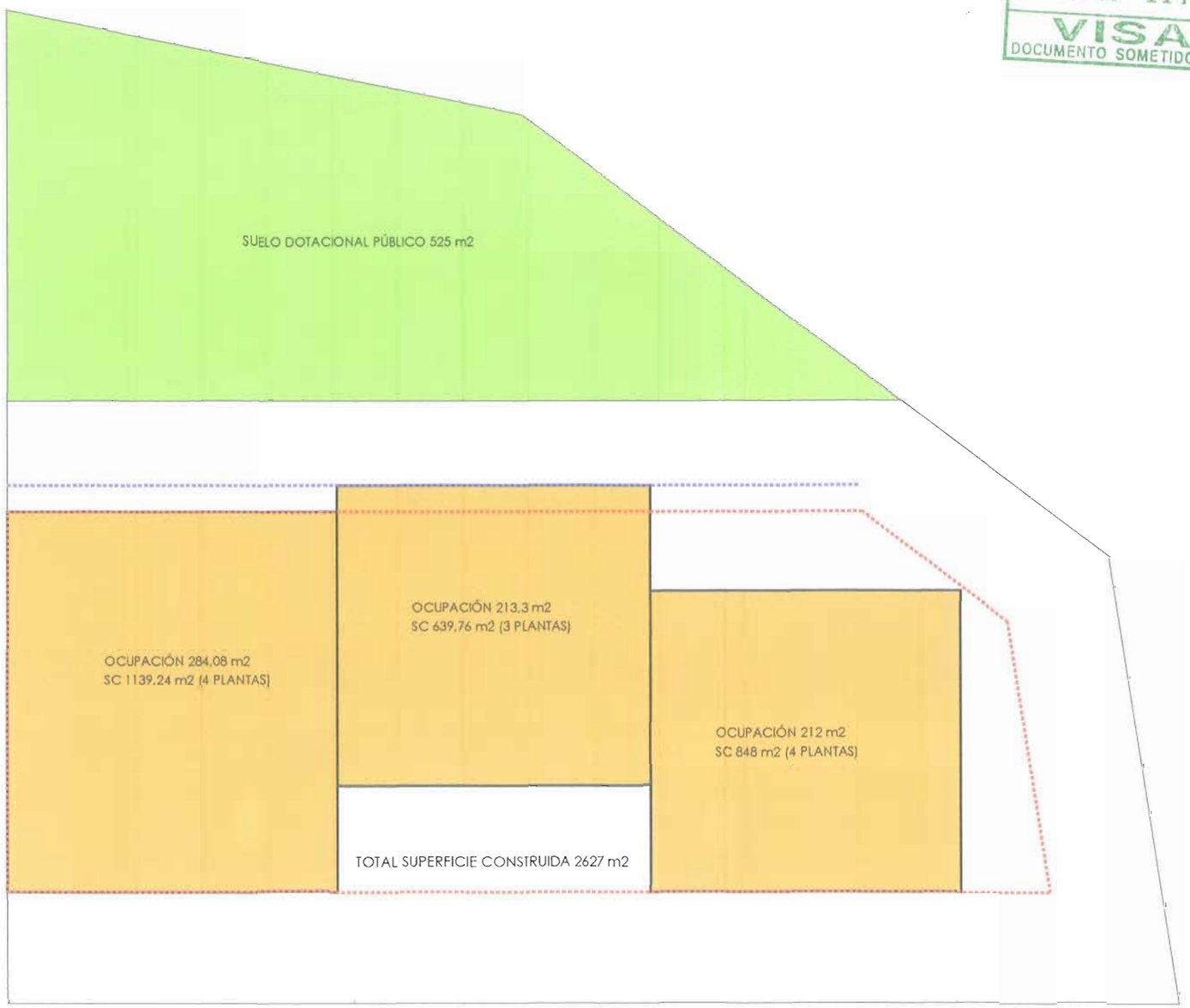
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
16. NOV 06 11409/06T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

**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




INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S. A.
Consejero Delegado

ESTUDIO DE DETALLE DEL AR1- DBP- 04- COOPERATIVA DE ASTILLEROS

ESCALA
1:250

DESIGNACION
EJEMPLO DE VOLUMETRÍA/ VIABILIDAD TÉCNICA

FECHA
OCTUBRE 2006

ARQUITECTO
MANUEL GÓMEZ-MILLÁN VELA 2118 COAS

Nº DE PLANO
Ordenación 3

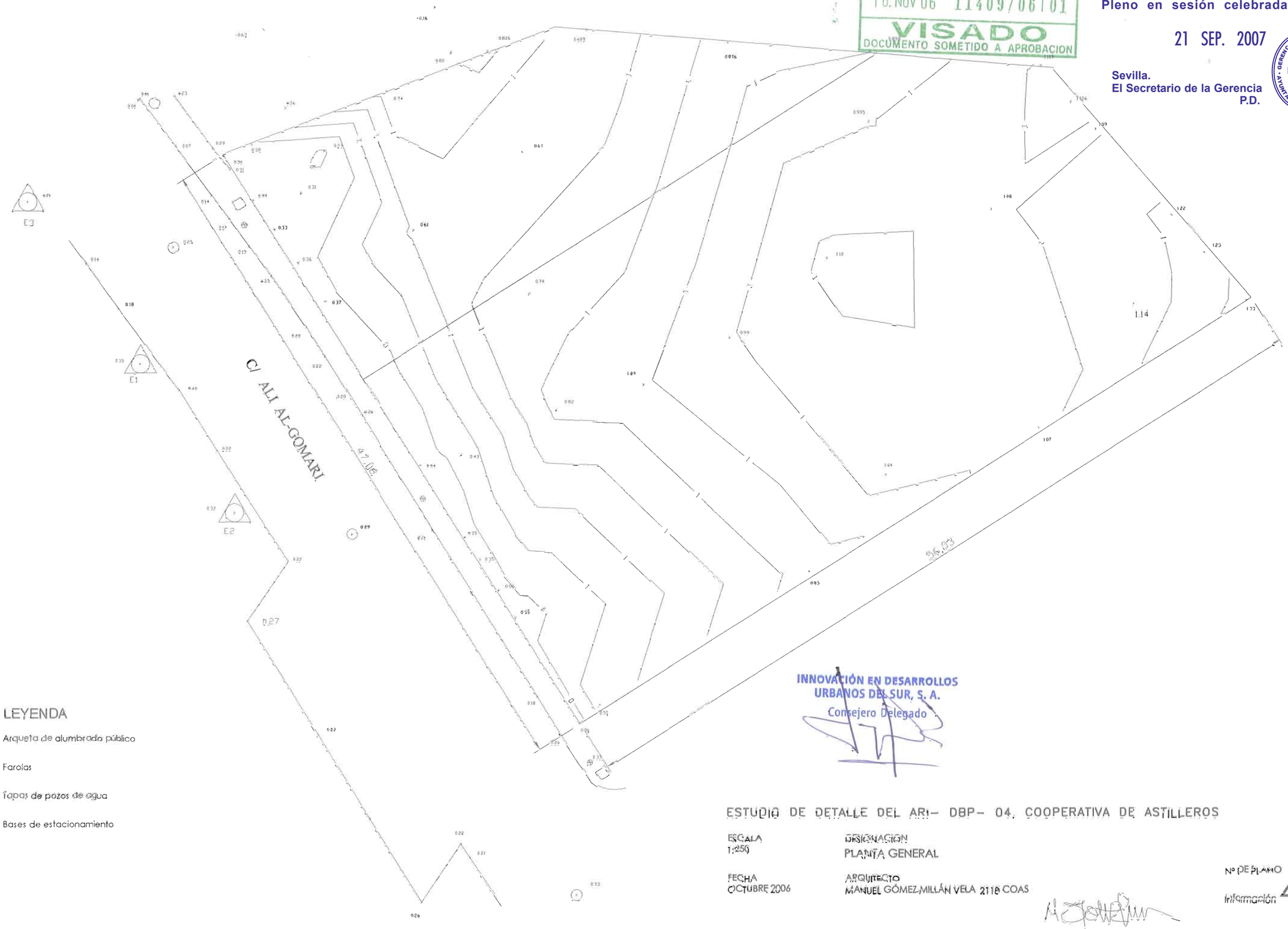
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
16. NOV 06 11409/06T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

**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




INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S. A.
Consejero Delegado

## LEYENDA

- Arqueta de alumbrado público
- Farolas
- Tapas de pozos de agua
- Bases de estacionamiento

# ESTUDIO DE DETALLE DEL AR- DBP- 04. COOPERATIVA DE ASTILLEROS

ESCALA
1:250

DESIGNACION
PLANTA GENERAL

FECHA
OCTUBRE 2006

ARQUITECTO
MANUEL GÓMEZ-MILLÁN VELA 2118 COAS

Nº DE PLANO
Información 4

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.



VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
056/011409
MARZO 2007
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

## 1.- ANTECEDENTES

Se redacta este documento en consecuencia al escrito del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla de salida nº 8790 y fecha 22 de Febrero de 2007.

En este se requiere la entrega de documentación complementaria en base a que el Estudio de Detalle debe cuantificar y justificar el exceso de aprovechamiento objetivo resultante con destino al Patrimonio Municipal de suelo que compense la no previsión de reserva de VPO.

Efectivamente, el Estudio de Detalle, en el Documento 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN señala la decisión de la entidad promotora de acogerse a lo dispuesto en el apartado 3 del Art. 5.2.6. de las Normas Urbanísticas del PGMO en este sentido. Es por eso, que no define la ubicación concreta del suelo para la construcción de estas VPO; en aplicación del artículo 2.24 de estas normas, se cuantificarán estos excesos. Esto formará parte del documento 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN en el oportuno texto refundido.

## 2.- CUANTIFICACIÓN DE LOS EXCESOS DE APROVECHAMIENTO

| | |
|---|---|
| Edificabilidad final proyectada: | 2.627m² de techo |
| En unidades de aprovechamiento: | 2.627x1x0,95= 2.495,62 UUAA<br>(1= coeficiente de uso,<br>0,95= coeficiente de urbanización) |
| Aprovechamiento subjetivo: | 2.090 UUAA |
| Total a adquirir: | 2.495,65-2.090=405,65 UUAA<br>(de éstas corresponden 232 al 10% de cesión obligatoria y 173,65 por VPO) |

Sevilla 5 de Marzo de 2007

INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR S.A. · ID SUR · ÁNGEL GELÁN, 2 · 41013-SEVILLA ·

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

**C O M P A R E C E**

D. Joaquín González Pérez, mayor de edad, con D.N.I. nº 233.905 - H, con domicilio a efectos de comunicación en Sevilla, Calle Ángel Gelán nº2, como Consejero Delegado de Innovación en Desarrollos Urbanos del Sur, S.A., en adelante IDSur, conforme a derecho

**E X P O N E**

**Primero**. Que tras la reunión mantenida por IDSur con responsables de ese Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística el pasado 22 de febrero, se ha presentado con fecha 1 de marzo de 2007 escrito dirigido al Servicio de Patrimonio de esa Gerencia de Urbanismo, en el que se solicita la cuantificación de los aprovechamientos urbanísticos de titularidad Municipal resultantes en A.R.I.-DBP-04 "Cooperativa de Astilleros", admisión de la remisión a metálico de los mismos ante su escasa entidad e imposibilidad técnica de promoción inmobiliaria y valoración para su monetarización en el correspondiente **Proyecto de Reparcelación.**

**Segundo.-** Que en el citado escrito, asimismo se ha solicitado la cuantificación y valoración del exceso de aprovechamiento urbanístico generado al hacer uso IDSur de la prerrogativa contenida en el artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, referente al "cómputo de la reserva de viviendas protegidas y número de viviendas totales", conforme a lo previsto en el artículo 10.1.B.a) de la Ley 7/2002, que no establece como obligatoria sino como potestativa la reserva del 30% del aprovechamiento objetivo con la calificación de Vivienda Protegida en zonas de Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial en las que el número de viviendas resultantes con dicha calificación no sea superior a 10. El exceso de aprovechamiento objetivo generado corresponderá a la Administración con destino a Patrimonio Municipal del Suelo para financiar actuaciones de promoción pública incluidas en los programas de las Áreas de Rehabilitación Concertadas.

**Tercero.-** Que con fecha 23 de febrero de 2007 se recibió informe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística relativo al Estudio de Detalle del A.R.I.-DBP-04, presentado por IDSur en condición de promotor, el pasado 27 de noviembre de 2006. En dicho informe **se requirió** que, para complementar el Estudio de Detalle, se **cuantificasen y justificasen** los excesos de aprovechamiento urbanístico generados, en base a la no contemplación de la reserva del 30% del aprovechamiento objetivo con destino a Vivienda Protegida así como del aprovechamiento urbanístico de titularidad municipal no incluido por imposibilidad técnica de promoción inmobiliaria.

**Cuarto.-** Por todo lo anterior, corresponde a IDSur la elaboración y presentación de la oportuna documentación complementaria expuesta en el punto

anterior para su aprobación junto con el documento de Estudio de Detalle al que acompaña y que formará parte del oportuno Texto Refundido.

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

Es por todo lo anterior, que a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla,

**S O L I C I T A**

Tenga por presentado el presente escrito, y en su virtud proceda, si así lo estima a bien, a admitir la documentación que acompaña para su tramitación conjunta con el documento de Estudio de Detalle del ARI-DBP-01

Sevilla, a 15 de marzo de 2007.

INNOVACIÓN EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR, S. A.
Consejero Delegado