

Solurban

PAG 0001/0033

06/11/2004

promotora:

21 de NOVIEMBRE 2007

arquitectos:

Qmbito
arquitectura y urbanismo

Carlos Carbalosa Fernandez
Fernando Martínez de Aspe

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

VISADO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



TEXTO REFUNDIDO

**ESTUDIO DE DETALLE EN EL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"
SEVILLA**

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO	1
1.2. ANTECEDENTES	2
1.3. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO	4
1.4. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PROYECTO	4
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	5
2.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL PROYECTO	5
2.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS	6
2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	6
2.4. PROPIEDAD DEL SUELO	10
2.5. PLANEAMIENTO SUPERIOR VIGENTE	10
2.5.1. PARÁMETROS GENERALES DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-DE-01	10
2.5.2. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN	13
2.5.2.1. ORDENACION DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A)	13
2.5.2.2. MANTENIMIENTO DE NAVES EXISTENTES	15
2.5.2.3. S.I.P.S.	15
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN	16
4. ANEXO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ART. 18.3.c) DE LA L.O.U.A.	21
5. PLANOS	22



1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO.

El presente Texto Refundido del Estudio de Detalle del **Sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes"** delimitado como Suelo Urbano No Consolidado se redacta para dar solución a los puntos recogidos en el informe emitido por el Departamento de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla con fecha 31 de Enero de 2007 en relación con la Aprobación Inicial del referido instrumento de planamiento con Exp. 3/2007 y recoger la propuesta del Sr. Teniente de Alcalde, Delegado de Urbanismo, aprobada por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 26 de Julio de 2007.

Además de los cambios reflejados para aclarar los posibles errores recogidos en el informe del Servicio de Planeamiento, se recogen otros complementarios.

Los errores subsanados se detallan a continuación :

- 1- Todos los usos lucrativos contemplados en la ficha tienen asignada una tipología de Edificación Abierta, y, por tanto, tanto el uso de Vivienda Libre, Vivienda Protegida como Terciario Compatible deben atender a su Normativa específica.
- 2- La edificación deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima del 40% de su altura, si bien con el lindero frontal esta distancia se medirá a partir del eje de la calle. Puede verse recogido en plano la acotación a eje de vial tanto de los viarios interiores como de los viarios exteriores.
- 3- Tal como viene recogido en la ficha de Planeamiento, en el apartado de "otras condiciones para su desarrollo", se conservarán las naves existentes que se adscriban a uso de equipamiento.
- 4- Modificación del apartado 2.5.2.2. "Mantenimiento de Industria", y modificaciones oportunas en los planos OG05 y OG06 respecto a este punto.

Cambios complementarios :

- 5- Se plantea el trazado nuevo de un viario secundario interior del sector,, para , de esta forma, separar la edificación terciaria que se mantiene de la edificación residencial y espacio libre adyacente. Con este nuevo viario conseguimos un mejor funcionamiento interno del sector. Siendo esta modificación viable, según el artículo 15 de la LOUA apartado 1ª.

Esta inclusión del nuevo viario altera la superficie de los distintos sectores, recogidas en un nuevo cuadro de superficies totales en pág. 18.

1.2. ANTECEDENTES.

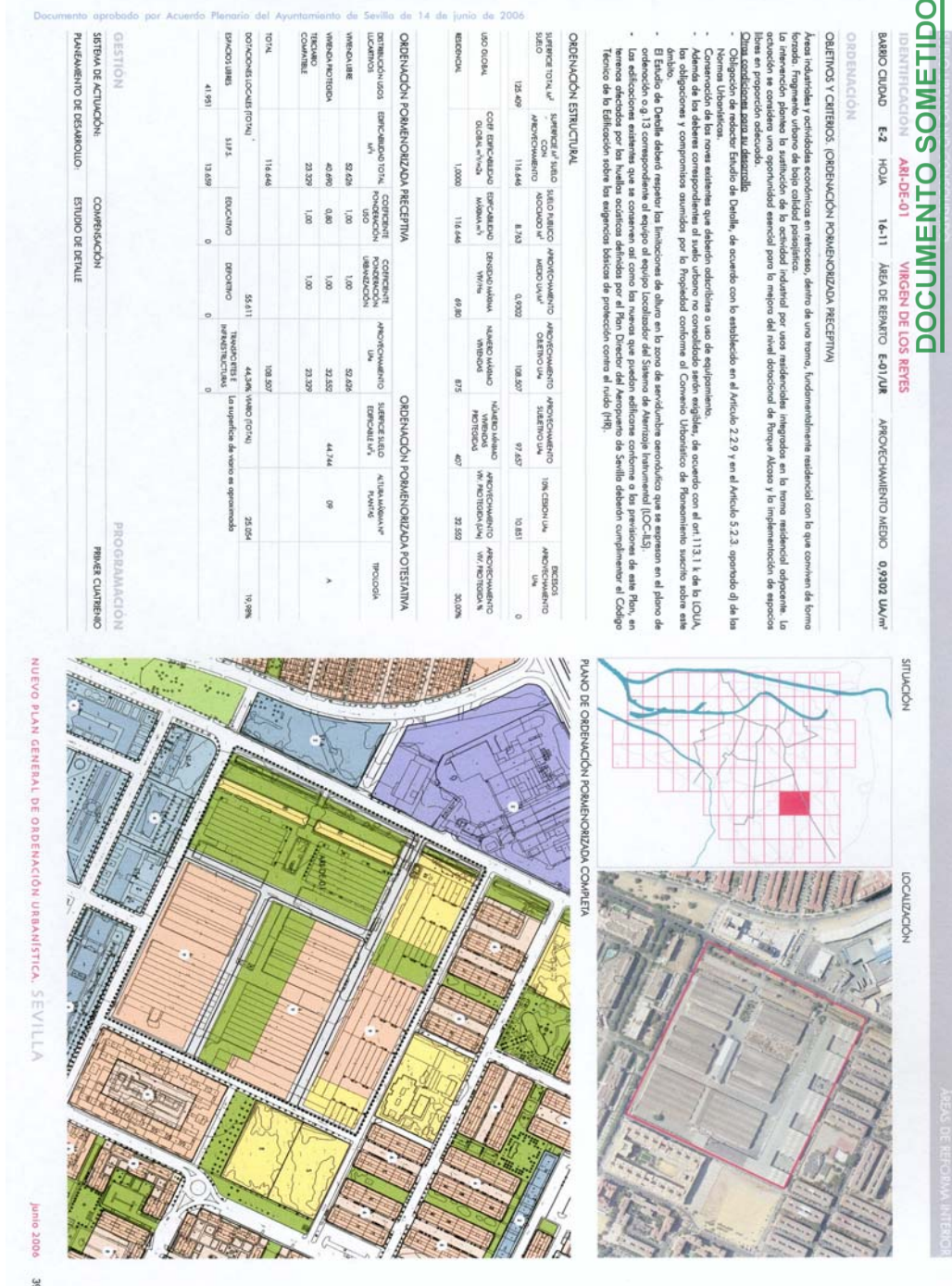
De acuerdo con lo dispuesto en la ficha de Planeamiento, concretamente el apartado referente a *otras condiciones para su desarrollo*, se expresa la obligación de la redacción previa de un Estudio de Detalle para el desarrollo total del sector, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.9. y en el Artículo 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas. El objetivo no es otro que la intervención en un área industrial y de actividad económica en retroceso, dentro de una trama, fundamentalmente residencial con la que conviven de forma forzada, de baja calidad paisajística.

La actuación se considera una oportunidad esencial para la mejora del nivel dotacional del Parque Alcosa y la implementación de espacios libres en proporción adecuada.

La empresa "**Solurban Inversiones S.L.**" ha adquirido la totalidad de los terrenos del sector que se especifican en la documentación gráfica, y teniendo la intención de llevar a cabo una ordenación general para la ubicación de los futuros edificios terciarios y residencial, tanto privado como de promoción publica integrados en la trama residencial adyacente, formula el presente estudio de detalle exigido por el Planeamiento Vigente.

En esta documentación se describirá pormenorizadamente el uso y el destino de la edificación, se ordenarán los volúmenes y espacios libres de edificación amparados por el Plan General que determina el aprovechamiento y la capacidad residencial , se fijarán las alineaciones y rasantes definiendo adecuadamente las parcelas destinadas a áreas libres y equipamientos , se justificará la solución de los

problemas que tal implantación pueda plantear en relación al paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc.



1.3. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO.

El Estudio de Detalle se elabora por iniciativa de la empresa **SOLURBAN INVERSIONES, S.L.** con C.I.F. B-91004135 y domicilio a efecto de notificaciones en la Avda/ de la Palmera 28ª 2º planta (Sevilla), siendo representante de la misma Don Jose Antonio Vazquez García, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda/ de la Palmera 28ª 2º planta (Sevilla).

Los arquitectos redactores del proyecto son: D. Carlos Carbajosa Fernández y D. Fernando Martínez de Aspe, colegiados nº 3.508 y 8.986 respectivamente, como representantes de la sociedad ÁMBITO Arquitectura y Urbanismo S.L.

1.4. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO.

La redacción del presente estudio de detalle se justifica por la propia determinación del Plan General vigente que así lo exige para el desarrollo del sector ARI-DE-01 ,siendo , asimismo, necesario para fijar las alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes amparados por el Plan para poder acometer de forma reglada los proyectos de edificación.

El Estudio de Detalle en ningún caso podrá :

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites ya mencionados.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL PROYECTO.

El sector se encuentra ubicado al Noreste del núcleo urbano, en suelo Urbano No Consolidado, en los terrenos ocupados por las naves que en su día pertenecieron a la antigua Algodonera ,en el Núcleo Industrial Virgen de los Reyes , entre la autovía de Madrid y la zona de los edificios de oficinas que se sitúan frente a la entrada principal del Palacio de Congresos, más concretamente en una gran manzana que delimitan las calles Almendralejo, Chaparro, Secoya y Alberique. El sector tiene forma rectangular, adosándose en sus linderos a otras áreas del núcleo urbano.



2.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

Los terrenos están constituidos por suelos arcillosos y tienen una suave pendiente descendiente uniforme aproximada del 0.6% en sentido Norte-Sur, con una diferencia de cota máxima de 3 m. (de la cota +22.98 m. a la cota +19.98 m.)

2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la actualidad, los terrenos están ocupados por naves industriales tal y como puede apreciarse en las fotos del estado actual, algunas de las cuales serán demolidas para la nueva ordenación , conservando :

- Las naves a conservar por la ficha de planeamiento que se adscribirán a uso de equipamiento (S.I.P.S.).
- Una nave ocupada en la actualidad por la empresa "Vodafone" que se encuentra situada alineada a la calle Chaparro, límite Este del sector, y que se mantendrá hasta nueva edificación . La disposición actual de la nave se sale de la ordenación propuesta, planteando por ello una nueva alineación trazada en plano en caso de demolición y obra nueva.

Los terrenos tienen acceso al servicio de suministro de agua y electricidad por la calle Segoya, límite Oeste del sector, tal y como se refleja en la documentación gráfica.



Foto 1 : Fotografía de una de las naves a mantener para equipamiento. Alzado Oeste.



Foto 2 : Nave a conservar para equipamiento. Alzado Este.



Foto 3 : Estado actual Nave Vodafone. Alzado a calle Chaparro.



Foto 4 : Calle Almendralejo. Límite Sur del sector.



Fotos 5 y 6 : Proximidades del área de estudio .





2.4. PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos comprendidos en el ámbito del estudio de detalle son propiedad al 100% de la empresa **SOLURBAN, INVERSIONES S.L.**, y ocupan una superficie total de **125.409 m2**.

2.5. PLANEAMIENTO SUPERIOR VIGENTE.

El Planeamiento vigente es el recientemente aprobado Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía el 19 de julio de 2006 y publicado en el BOJA nº 174 el 7 de septiembre de 2006.

El Plan General incluye el sector dentro del área de reparto E-01/UR, aplicándole un aprovechamiento medio de 0,9302 UA/m2.

La ficha de planeamiento del sector establece las siguientes determinaciones urbanísticas básicas a las que debe adaptarse la ordenación de volúmenes definidas por el estudio de detalle:

2.5.1. PARÁMETROS GENERALES DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-DE-01

El planeamiento municipal vigente determina los siguientes parámetros urbanísticos globales para el desarrollo del Area de Reforma Interior:

AREA DE REPARTO	SECTOR	SUPERFICIE (M2)	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
E-01/UR	ARI-DE-01	125.409	COMPENSACION	E.D.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO	SUP. M2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2	APROV. OBJETIVO UAs
125.409	116.646	8.763	0,9302	108.507

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs	USO GLOBAL	COEF. EDIF. GLOBAL m2t/m2s
97.656,3	10.850,7	0	RESIDENCIAL	1,00

EDIFICABILIDAD MÁX. m2t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁX. DE VIVIENDAS	NUMERO MÍNIMO VIV. PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROT. (UAs)	APROV. VIV. PROTEGIDA %
116.646	69,80	875	407	32.552	30,00%

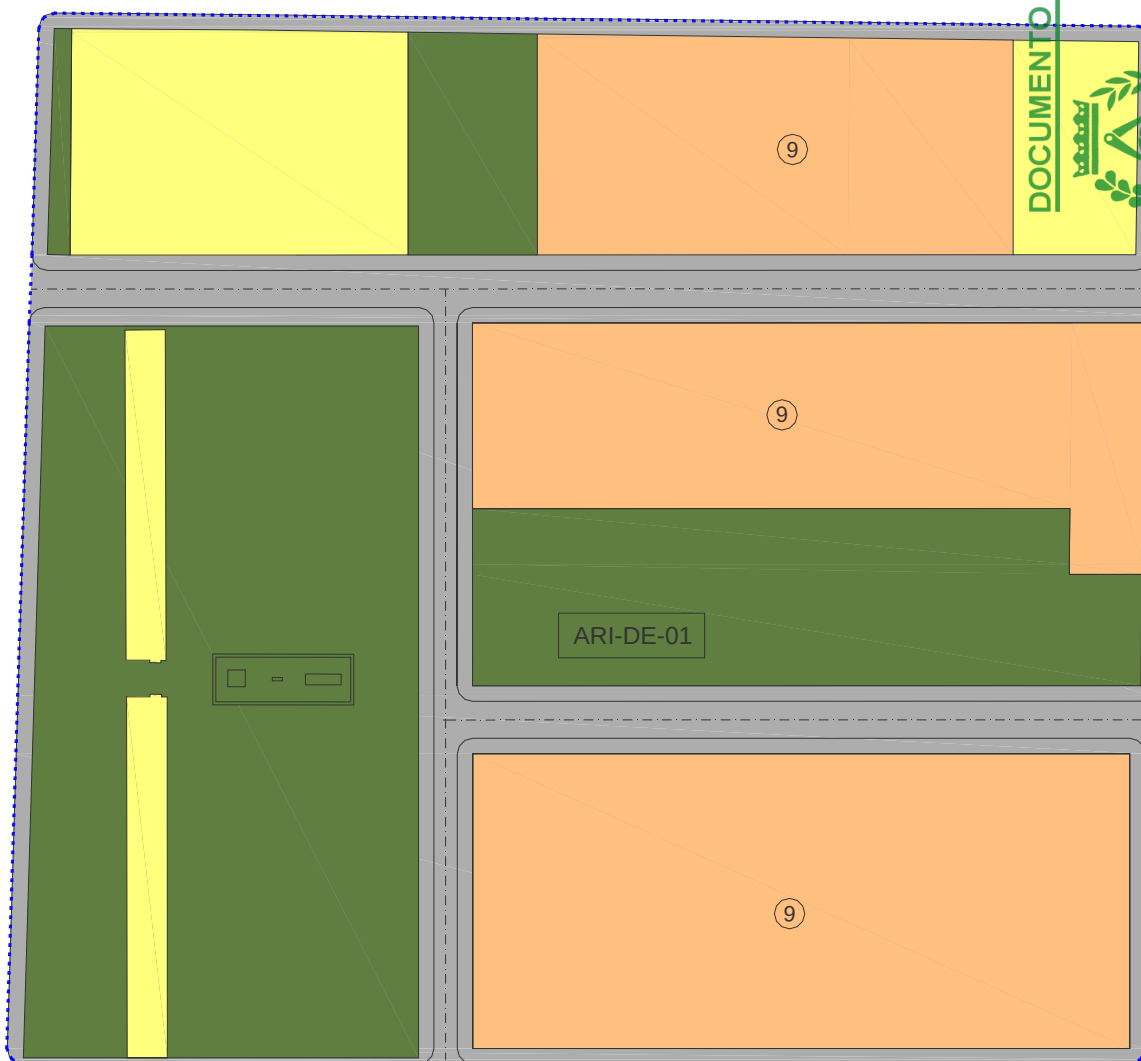
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DISTRIB.USOS LUCRAT.	EDIF. TOTAL m2t	COEF. POND. USO	COEF. POND. URB.	APROV. UAs	SUP. SUELO EDIF. M2s	ALTURA MÁX. PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	52.626	1,00	1,00	52.626	44.744	09	A
VIVIENDA PROTEGIDA	40.690	0,80	1,00	32.552			
TERCIARIO COMPATIBLE	23.329	1,00	1,00	23.329			
TOTAL	116.646			108.507			

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			55.611	44.34 %
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS
41.951	13.659	0	0	0

VIARIO (TOTAL)	25.054	19,98 %
------------------------	--------	---------

Plano de Ordenación pormenorizada Completa según ficha de Planeamiento.



2.5.2. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.

De acuerdo con la ficha de planeamiento del sector definida por el Plan General de Sevilla, se plantean como usos lucrativos permitidos el uso Residencial en Edificación Abierta (A) , reservando el 30 % del aprovechamiento a viviendas protegidas con la misma ordenación, y el uso Terciario Compatible en edificación de servicios terciarios abierta (ST-A).

Las ordenanzas de las zonas que se plantean para los terrenos que integran el estudio de Detalle , por lo tanto, son las siguientes:

2.5.2.1. ORDENACION DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A).

- Condiciones particulares de parcelación:

- Será necesaria la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe en parcelas con **sup.> 5.000 m2.**
- Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques , el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela.

- Separación a linderos :

- $d > 0,4 \times H$, siendo H la altura de la edificación.
- En lindero frontal la distancia se medirá a partir del eje de la calle.
- La edificación deberá alinearse a vial siempre que la separación a la edificación situada en el frente opuesto sea, como mínimo, una distancia igual a la altura de la edificación más alta.

- Separación entre edificios :

- $d > H/2$, siendo H la mayor altura de las dos edificaciones.
- Cuando se levanten volúmenes contruidos exentos, estos se separarán $H/2$ en los parámetros con huecos a piezas vivideras.

- Alturas máximas :

- Planta baja : 4,50 m.
- Plantas superiores : 3,20 m.

- Ocupación sobre rasante :

- Ocupación = igual ó < 60 % de la superficie de la parcela.
- Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.

- Ocupación bajo rasante :

- Ocupación = Ocupación sobre rasante.
- Para uso de garaje , se podrá ocupar hasta el 75 % de la parcela.

- Edificabilidad máxima :

Nº de plantas	Edif. m2t/m2s
3	1,50
4	2,00
5	2,50
6	3,00
7	3,50
8	4,00
9 y más	4,50

- Promedio para cálculo del número máximo de viviendas permitido :

- Para vivienda libre: 85 m2. Se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m2.
- Para vivienda protegida : 75 m2. Se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 30 m2.

- Aparcamientos en espacios libres de parcela : podrá cubrir el 20% de las plazas de aparcamientos demandadas por el uso implantado.



- Longitud máx. de fachada :
 - L < 60 m., sin considerar los cuerpos o elementos salientes admitidos.
 - L < 100 m. para los zócalos compuestos por planta baja o planta baja y primera, con destino a usos permitidos no residenciales.
- Usos compatibles :
 - Uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento.
 - Uso pormenorizado Servicios Avanzados.
 - Uso pormenorizado Servicios Terciarios : Comercio, oficinas, hotelero, recreativo, etc....
 - Equipamientos y Servicios Públicos.

Nota: el uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá como usos compatibles permitidos los pormenorizados del uso global terciario y los de equipamientos y servicios públicos, con un límite del 10% de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela.

2.5.2.2. MANTENIMIENTO DE NAVES EXISTENTES.

Se conservarán las naves existentes que deban adscribirse a uso de equipamiento.

En caso de demolición de la nave calificada como de uso terciario (Nave de Vodafone) la nueva edificación y zona verde adyacente habrán de ordenarse mediante Estudio de Detalle, de forma que las nuevas alineaciones se determinen en prolongación con las de las manzanas colindantes.

2.5.2.3. S.I.P.S.

- Ocupación máx. permitida = 100% de la superficie de parcela
- Nº máx. de plantas = 3 plantas (11,5 metros de altura).

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

3.1. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El proyecto mantiene, logicamente, los elementos viarios exteriores existentes y los interiores propuestos por la ficha de planeamiento, uno que conecta este Oeste la calle Chaparro con la calle Secoya al Norte del sector y dos interiores que conectan, por un lado este nuevo vial con la calle Abeto y otro perpendicular a este que conecta más al Sur este nuevo vial con la calle Chaparro, conformando cuatro manzanas perfectamente delimitadas. Se incluye también un nuevo viario secundario interior que sirva, por un lado, para mejorar la circulación interior del sector y , por otro, como separación de la zona planteada para residencial y la nave existente de Vodafone.

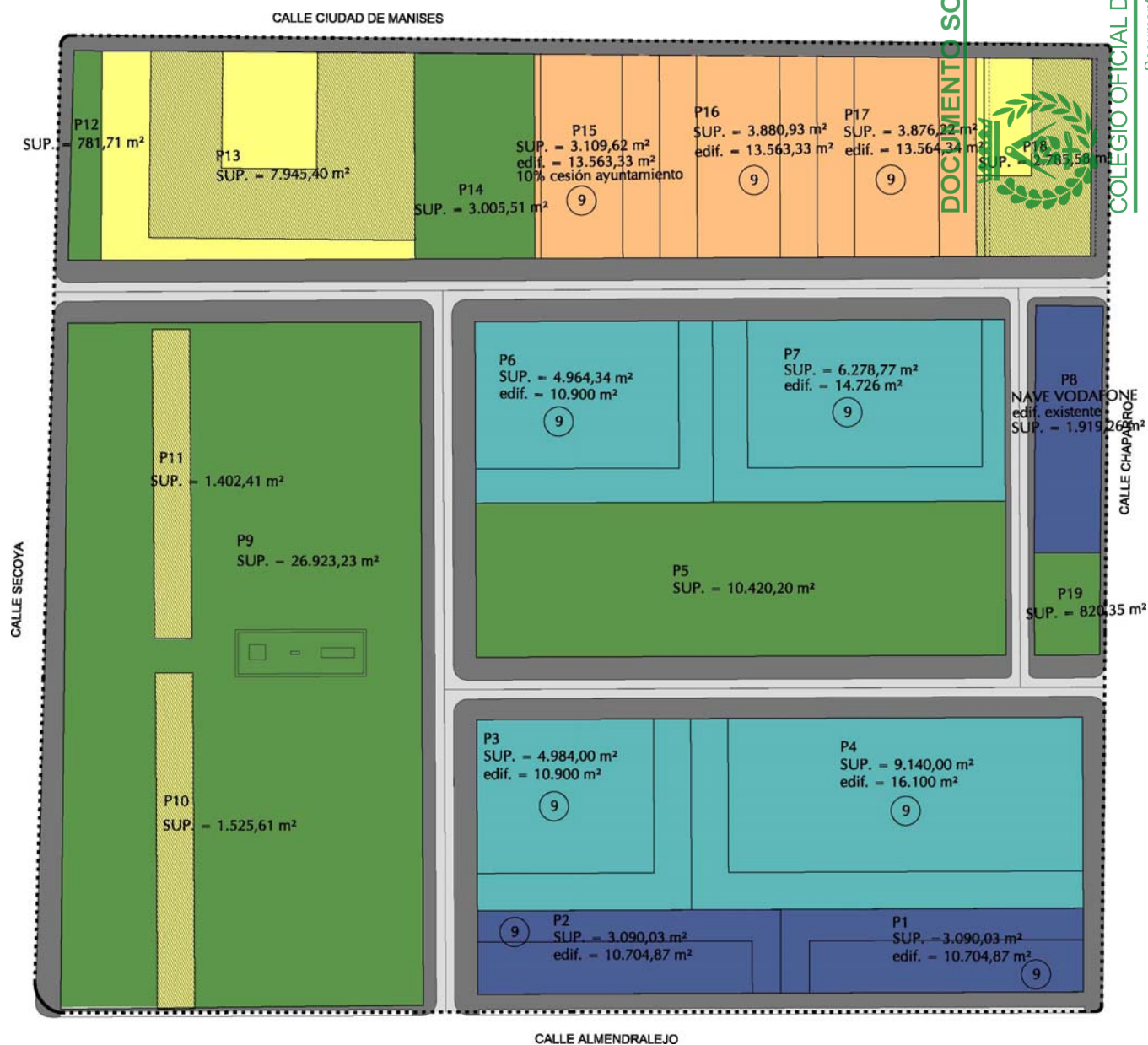
La ficha de Planeamiento plantea grandes espacios libres públicos de separación entre los distintos usos , generando un modelo de ciudad más abierto y menos compacto, con una edificación en altura que permite dicha operación.

La ordenación interior planteada , sitúa el uso terciario alineado a la calle Almendralejo, y lo divide en dos sectores rectangulares (P1 y P2) ,de iguales dimensiones, tal y como puede apreciarse en el esquema de planta que se adjunta, incluyendo también la edificación existente P8, actualmente ocupada por la empresa VODAFONE . El uso residencial para vivienda libre se distribuye en 4 sectores alineadas a viales interiores (P3,P4,P6 y P7) y separadas por un espacio libre público de grandes dimensiones. En dos de las sectores (P4 y P7) será necesaria la redacción de un posterior Estudio de Detalle para su ordenación interior, pues la superficie del sector es superior a 5000 Ha.

La reserva del 30% del aprovechamiento total destinada a viviendas de protección se plantean en 3 sectores rectangulares (P15,P16 y P17) situadas entre las calles Manises y una calle interior de nuevo trazado propuesto por la ordenación. La cesión del 10 % de aprovechamiento al Ayuntamiento se destinan a viviendas protegidas y se plantea su localización en un sector independiente (P15) situado adosado a un espacio libre.

Dentro de cada una de las manzanas, se ha delimitado la zonificación propuesta, dando unos parámetros para la ordenación de volúmenes dentro de cada una de los sectores.

Plano de Ordenación :



La ordenación propuesta genera la siguiente distribución de superficies de parcela en el ámbito del sector:

NUM. SECTOR	USO CARACTERISTICO	SUP. SECTOR BRUTA (m2)	EDIF. (m2t)	Nº MÁX. VIVIENDAS
P1	TERCIARIO COMPATIBLE	3.090,03	10.704,87	
P2	TERCIARIO COMPATIBLE	3.090,03	10.704,87	
P3	RESIDENCIAL (VIV. LIBRE)	4.984,00	10.900,00	97
P4	RESIDENCIAL (VIV. LIBRE)	9.140,00	16.100,00	141
P5	ESPACIO LIBRE	10.420,20		
P6	RESIDENCIAL (VIV. LIBRE)	4.964,34	10.900,00	97
P7	RESIDENCIAL (VIV. LIBRE)	6.278,77	14.726,00	133
P8	TERCIARIO COMP. (NAVE EXISTENTE VODAFONE)	1.919,26	1.919,26	
P9	ESPACIO LIBRE	26.923,23		
P10	S.I.P.S.	1.525,61		
P11	S.I.P.S.	1.402,41		
P12	ESPACIO LIBRE	781,71		
P13	S.I.P.S.	7.945,40		
P14	ESPACIO LIBRE	3.005,51		
P15	RESIDENCIAL (V.P.O.)	3.109,62	13.563,33	160
P16	RESIDENCIAL (V.P.O.)	3.880,93	13.563,33	145
P17	RESIDENCIAL (V.P.O.)	3.876,22	13.564,34	146

P18	S.I.P.S.	2.785,58		
P19	ESPACIO LIBRE	820,35		
TOTAL		99.943,20	116.646,00	

VIARIO		25.465,80		
--------	--	-----------	--	--

TOTAL		125.409,00		
-------	--	------------	--	--

Las superficies brutas de cada una de las zonas se han ajustado a la realidad existente tras realizar un plano topográfico del sector. Es por ello que las superficies de algunas zonas se hallan visto variadas minimamente. Además, al incluir un nuevo viario secundario, las superficies de la zona P6 y P7 se han visto alteradas en favor de la zona P5 de espacio libre para, de esta forma, poder cumplir los m2 establecidos en la ficha de Planemiento . Las superficies totales finales aportadas son las siguientes :

- Espacios libres : 41.951 m2
- Viario : 25.465,80 m2.

En el cuadro superior se incluyen también el número total de viviendas del sector desglosado por zonas. El total de viviendas , por lo tanto , es de :

- Nº total de viviendas libres = **468 viv.**
- Nº total de viviendas protegidas = **451 viv. (*)**

(*) El total de viviendas , por tanto, es de 919 viv., superior al establecido como número máximo de viviendas por la ficha de Planeamiento (875 viv.). El motivo de dicha modificación es el incremento de un 5% la reserva mínima de viviendas protegidas establecidas en la correspondiente ficha (de 407 viv. se pasa a 451 viv.), según lo establecido en el artículo 5.2.6. de la Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Sevilla.

El cuadro anterior está ajustado Incluyendo la superficie de viario total interior de **25.465,80 m2**, nos da una superficie total del sector de 125.409 m2, con una



edificabilidad total de **116.646 m²** (de usos lucrativos, excluyendo la edific. de los S.I.P.S.).

La edificabilidad resultante , por la aplicación de la edificabilidad neta establecida por las normas urbanísticas vigentes a las distintas parcelas resultantes de la ordenación propuesta, no supera la edificabilidad bruta asignada por el Planeamiento General al Area de Reforma Interior ARI-DE-01, justificándose , por lo tanto, que la ordenación de volúmenes propuesta se adapta a las exigencias derivadas del planeamiento general vigente.

Deberá redactarse un proyecto de urbanización que defina las obras necesarias para la ejecución de los viarios y la implantación de las infraestructuras previstas, de acuerdo con lo definido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El presente estudio de detalle , tal como se ha expuesto con anterioridad, tiene por objeto completar las siguientes determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente para dicho Area :

- Fijar alineaciones y rasantes definiendo adecuadamente la parcela destinada a áreas libres y los viarios definido por el P.G.O.U. vigente.
- Fijar criterios de ordenación, dentro de cada una de las parcelas acotadas, amparados por el Plan General, que determina el aprovechamiento y la capacidad residencial de dicho área.

Las determinaciones del estudio de detalle se ajustan al marco competencial que atribuye a esta figura de planeamiento el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que literalmente establece:

.../...

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General reordenación Urbanística, Planes Parciales o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suleo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario , así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

.../...

Efectivamente, el estudio de detalle define adecuadamente las parcelas destinadas a espacios libres y dotaciones locales, manteniendo la superficie y localización establecida por el Plan General vigente.

Sevilla, Septiembre de 2007

PROMOTOR

SOLURBAN Inversiones S.L.

LOS ARQUITECTOS

Fernando Martínez de
Aspe

Carlos Carbajosa
Fernández



Documento visado electrónicamente

ANEXO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL ART. 18.3.c) DE LA L.O.U.A.
"... PLAZOS PARA INICIO Y TERMINACIÓN DE V.P.O.... "

Se redacta el presente anexo para dar cumplimiento de lo establecido en el art. 18.3.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, acerca de la especificación de los plazos establecidos para el inicio y terminación de las viviendas de protección oficial, las cuales deberán contar con informe favorable de la Consejería de Obras Públicas y Transporte una vez haya obtenido el Estudio de Detalle la aprobación inicial, y lo deberá emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga dicho instrumento de planeamiento.

- La ejecución de las obras de urbanización finalizarán en Septiembre de 2009.
- La solicitud de la *Calificación Provisional* pasado un mes de la finalización de las obras anteriores, es decir, en Octubre de 2009.
- La solicitud de la *Calificación Definitiva* tendrá lugar en Octubre de 2011.

La ejecución de las viviendas de régimen libre se ejecutarán a igual ritmo.

Sevilla, Noviembre de 2007

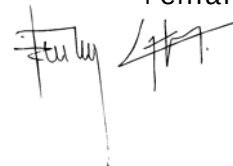
PROMOTOR

SOLURBAN Inversiones S.L.

LOS ARQUITECTOS

Fernando Martínez de
Aspe

Carlos Carbajosa
Fernández



4. PLANOS

OG01	SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO. SOLAR ACOTADO	1/2000
OG02	PLANO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL	1/1000
OG03	ORDENACION PORMENORIZADA P.G.O.U	1/1000
OG04	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/2000
OG05	ALINEACIONES Y RASANTES	1/1000
OG06	IMAGEN URBANA . PLANTA GENERAL (NO VINCULANTE)	1/1000
OG07	ALZADOS VOLUMÉTRICOS	1/1000
OG08	IMAGEN URBANA. ALZADOS Y SECCIONES (NO VINCULANTE)	1/500



PAG 0026/0033
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
06/012751 - T004
VISADO
21 NOVIEMBRE 2007
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



DELIMITACIÓN DEL SECTOR

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"

Sociedad proyectista ÁMBITO, ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. Técnico redactor CARBAJOSA FERNANDEZ, CARLOS MARTINEZ DE ASPE, FERNANDO		promotor Solurban SOLURBAN INVERSIONES S.L. B-91004135	
C/ Ulises, 5 Oficinas. 28043 Madrid Teléfono: 91 721 95 65-93 84 Fax: 91 388 90 77 madrid@ambitoarquitectura.com C/ Menéndez Pelayo, 20-5º. 41004 Sevilla Teléfono: 954 54 61 10 Fax: 954 54 61 05 sevilla@ambitoarquitectura.com		situación Antiguo solar de "La Algodonera" Virgen de los Reyes. ARI-DE-01. Sevilla.	
		denominación SITUACIÓN	nº plano OG01
fecha: SEPTIEMBRE 2007		revisado:	modificado nº
sustituye a:		escala 1/2000	



DELIMITACIÓN DEL SECTOR

ARI - DE - 01. Algodonera, "Virgen de los Reyes".
Superficie solar: 125.409 m2

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"

Sociedad proyectista ÁMBITO, ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.	promotor
Técnico redactor CARBAJOSA FERNANDEZ, CARLOS MARTINEZ DE ASPE, FERNANDO	 SOLURBAN INVERSIONES S.L.

C/ Ulises, s. C/eficinas. 28043 Madrid teléfono: 91 721 95 65-93 84 Fax: 91 388 90 77 mcastillo@ambitoarquitectura.com	denominación OG02	nº plano escala 1/1000
C/ Menéndez Pelayo, 20-5º. 41004 Sevilla Teléfono: 954 54 61 10 Fax: 954 54 61 05 sevilla@ambitoarquitectura.com	denominación OG02	escala 1/1000
fecha: SEPTIEMBRE 2007	revisado:	modificado nº

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
06/012751 - T004
VISADO
21 NOVIEMBRE 2007
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PGOU
ARI - DE - 01. Algodonera, "Virgen de los Reyes".
Superficie solar: 125.409 m2
Superficie superficie con aprovechamiento: 116.646 m2

Residencial: 93.316 m² t
vivienda libre: 52.626 m² t
vivienda protegida: 40.690 m² t
cesión: 13.564 m² t
Terciario 23.329 m² t

TOTAL 116.646 m² t

DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres : 41.951 m²
S.I.P.S. : 13.659 m²

VIARIO : 25.054 m²

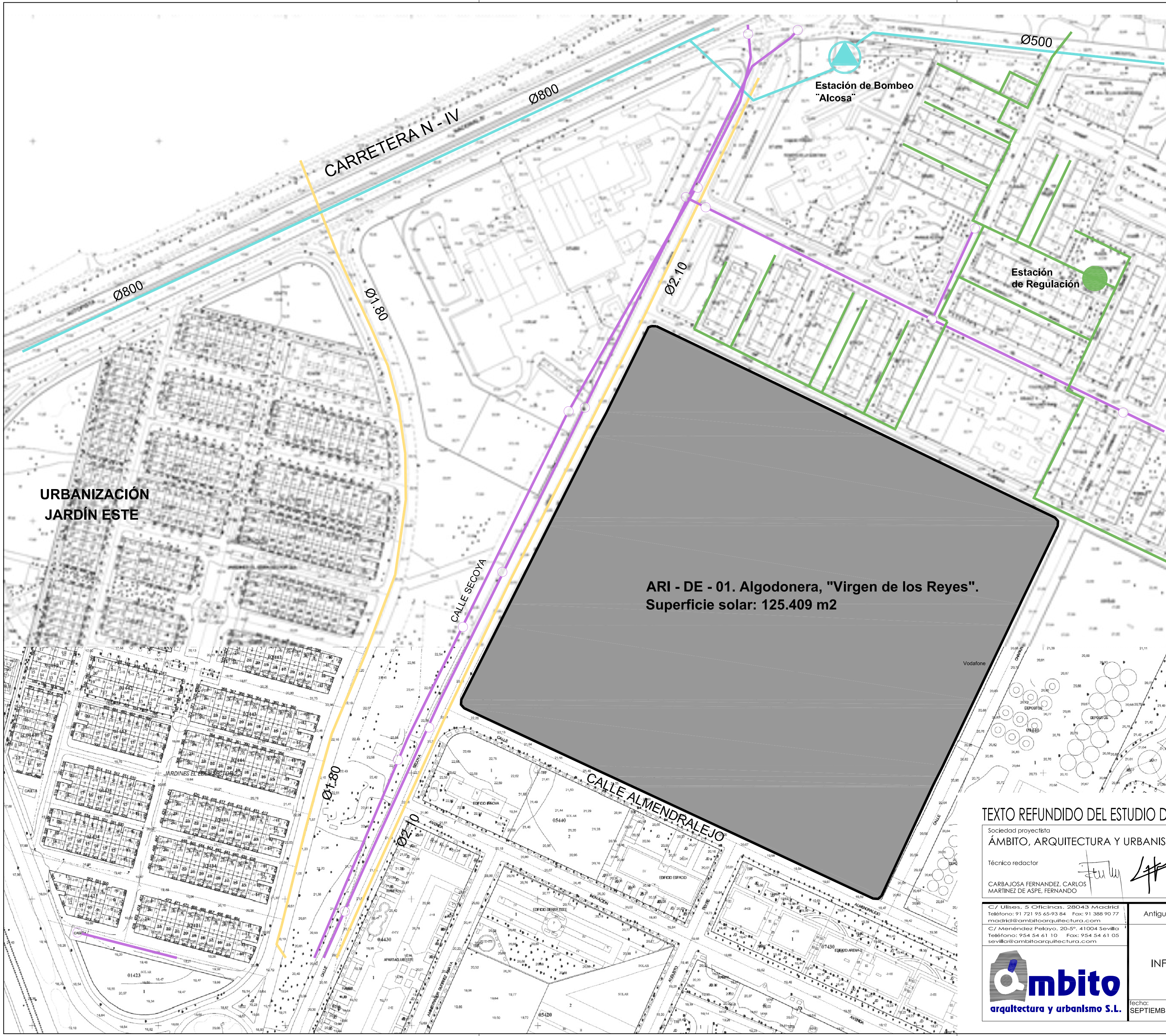
- Límite A.R.I.
- Residencial (Edificación abierta)
- Dotacional
- Equipamientos y Servicios Públicos
- Espacios Libres
- Viario propuesto
- 9 Altura Máxima

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
06/012751 - T004
VISADO
21 NOVIEMBRE 2007
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0028/0033
Documento visado electrónicamente

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"

Sociedad proyectista
ÁMBITO, ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.
Técnico redactor
CARBAJOSA FERNANDEZ, CARLOS
MARTINEZ DE ASPE, FERNANDO
Situación
promotor
Solurban
SOLURBAN INVERSIONES S.L.
B-91004135

C/ Ulises, s. C/ Rincón, 28043 Madrid teléfono: 91 721 95 65-93 84 Fax: 91 388 90 27 moodle@ambitoarquitectura.com	Antiguo solar de "La Algodonera" Virgen de los Reyes, ARI-DE-01, Sevilla.	situación
C/ Menéndez Pelayo, 20-2º, 41004 Sevilla Teléfono: 954 54 61 10 Fax: 954 54 61 05 sevilla@ambitoarquitectura.com	denominación	nº plano
ambito arquitectura y urbanismo S.L.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.U.	OG03
fecha: SEPTIEMBRE 2007	revisado:	escala 1/1000
autoriza a:	substituye a:	modificado nº

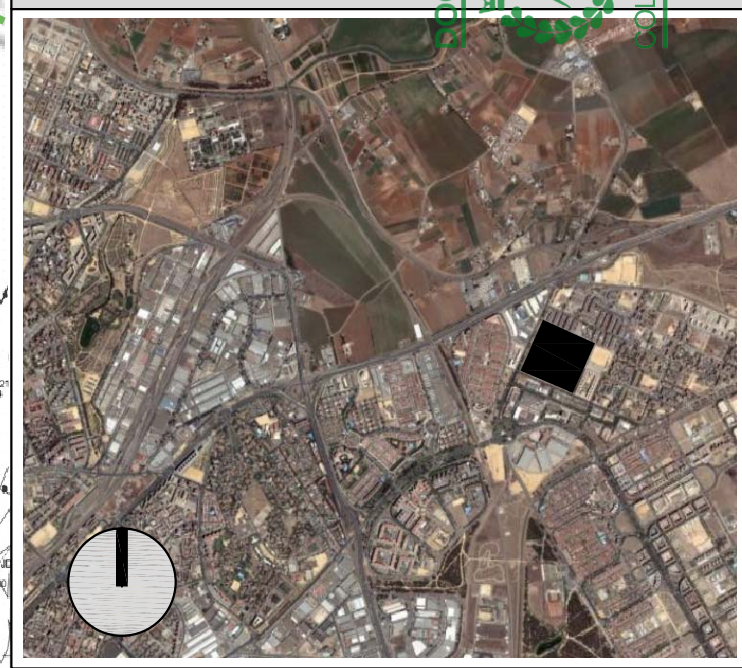


URBANIZACIÓN
JARDÍN ESTE

ARI - DE - 01. Algodonera, "Virgen de los Reyes".
Superficie solar: 125.409 m2

- RED DE TELEFONÍA
 - RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS
 - RED DE SANEAMIENTO
 - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
06/012751 - T004
VISADO
21 NOVIEMBRE 2007
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"

Sociedad proyectista ÁMBITO, ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.		promotor	
Técnico redactor CARBAJOSA FERNANDEZ, CARLOS MARTINEZ DE ASPE, FERNANDO		Solurban SOLURBAN INVERSIONES S.L. B-91004135	
C/ Ulises, 5 Oficinas. 28043 Madrid Teléfono: 91 721 95 65-93 84 Fax: 91 388 90 77 madrid@ambitoarquitectura.com		Antiguo solar de "La Algodonera" Virgen de los Reyes. ARI-DE-01. Sevilla.	
C/ Menéndez Pelayo, 20-5º. 41004 Sevilla Teléfono: 954 54 61 10 Fax: 954 54 61 05 sevilla@ambitoarquitectura.com		denominación	nº plano
ambito arquitectura y urbanismo S.L.		INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	OG04
fecha: SEPTIEMBRE 2007		revisado:	modificado nº
		sustituye a:	escala 1/2000



ORDENACIÓN PROPUESTA.			
*RESIDENCIAL			
Edificabilidades:			
Vivienda libre	52.626 m².	468 viv.	
(*) Posibilidad de comercial en P.B.			
V.P.P.			
Vivienda VPP Municipal	13.563,33 m².	160 viv.	
Vivienda VPP Privada	27.127,67 m².	291 viv.	
(*) Posibilidad de comercial en P.B.			
Total	93.317 m²		
Sup. const./ viv. libre	95,00 m² aprox.		
Sup. const./ viv. VPP	85,00 m² aprox.		
(incluyendo reperç. zonas comunes)			
Total de viviendas 919 viviendas.			
*TERCIARIO			
Edificabilidad total= 23.329 m².			
Edificabilidades:			
Terciario (C/Almendralejo)	21.409,36 m².		
Nave Vodafone	1.919,64 m²		
Total	23.329,00 m²		
*DOTACIONES LOCALES			
Espacios libres	41.951,66 m²		
S.I.P.S.	13.659,34 m²		
Total	55.611,00 m²		

- Límite sector
- Alineación Exterior
- Fondo Máx. Edificable
- RESIDENCIAL EDIF. ABIERTA
- RESIDENCIAL V.P.P.
- Terciarios
- DOTACIONAL
- VIARIO
- ESPACIO LIBRE
- NAVES EXISTENTES A CONSERVAR

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"

Sociedad proyectista

ÁMBITO, ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.

Técnico redactor

CARBAJOSA FERNANDEZ, CARLOS
MARTINEZ DE ASPE, FERNANDO

Situción

promotor

Solurban

SOLURBAN INVERSIONES S.L.

B-91004135

C/ Ulises, 5 Oficinas, 28043 Madrid
Teléfono: 91 721 95 65-93 84 Fax: 91 388 90 77
mod@ambitoarquitectura.com

C/ Menéndez Pelayo, 20-2º, 41004 Sevilla
Teléfono: 954 54 61 10 Fax: 954 54 61 05
sevilla@ambitoarquitectura.com

Antiguo solar de "La Algodonera" Virgen de los Reyes. ARI-DE-01, Sevilla.

denominación

m² plano

OG05

escala

1/1000

modificado m²

ambito

arquitectura y urbanismo S.L.

fecha:

SEPTIEMBRE 2007

revisado:

sustituye a:



ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PGOU
ARI - DE - 01. Algodonera, "Virgen de los Reyes".
Superficie solar: 125.409 m2
Superficie superficie con aprovechamiento: 116.646 m2

Residencial: 93.316 m² t
vivienda libre: 52.626 m² t
vivienda protegida: 40.690 m² t
cesión: 13.564 m² t

Terciario 23.329 m² t

TOTAL 116.646 m² t

ORDENACIÓN PROPUESTA.

*RESIDENCIAL

Edificabilidades:

Vivienda libre 47.364 m². 468 viv.
(*) Posibilidad de comercial en P.B.

V.P.P.
Vivienda VPP Municipal 13.563,33 m². 160 viv.
Vivienda VPP Privada 27.126,66 m². 291 viv.
(*) Posibilidad de comercial en P.B.

Total 93.316 m²

Sup. const./ viv. libre 101,00 m² aprox.
Sup. const./ viv. VPP 85,00 m² aprox.
(incluyendo reper. zonas comunes)

Total de viviendas 919 viviendas.

*TERCIARIO

Edificabilidad total= 23.329 m².

Edificabilidades:

Terciario (C/Almendralejo)	21.409,36 m ² .
Nave Vodafone	1.919,64 m ² .
Total	23.329,00 m ² .

*DOTACIONES LOCALES

Espacios libres	41.951,66 m ²
S.I.P.S.	13.659,34 m ²
Total	55.611,00 m ²

----- Limite sector

Viviendas (promoción privada)	
V.P.P.	
Servicios terciarios	
Dotacional. SIPS.	
Peatonal	
Espacio Libre Público	
Espacio Libre Privado	

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"

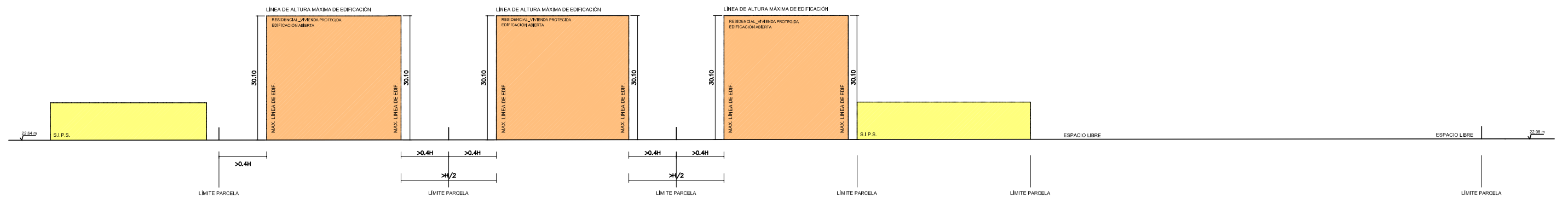
Sociedad proyectista
ÁMBITO, ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.
Técnico redactor
CARRAJOSA FERNANDEZ, CARLOS
MARTINEZ DE ASPE, FERNANDO

Antiguo solar de "La Algodonera" Virgen de los Reyes, ARI-DE-01, Sevilla.

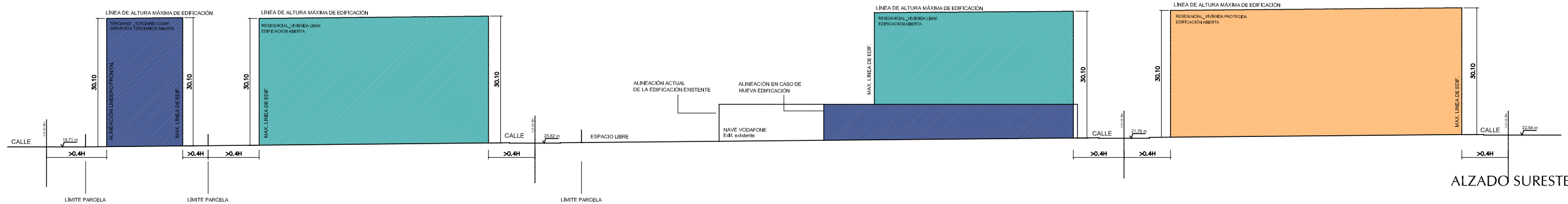
denominación
OG06
escala
1/1000
modificado nº

revisado: septiembre 2007
sustituye a:

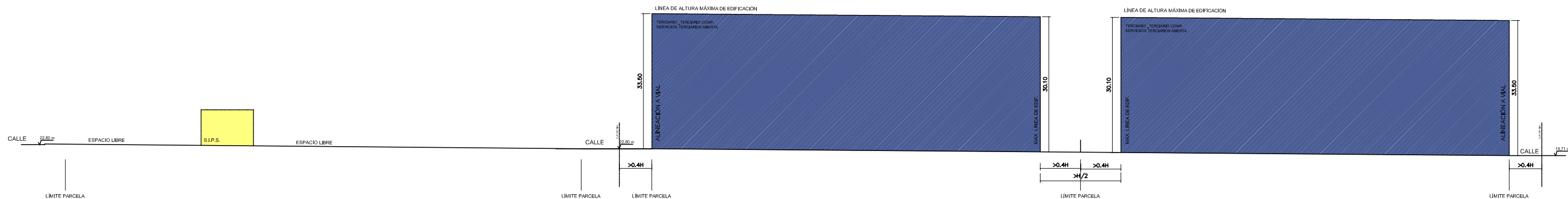
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
06/012751 - T004
VISADO
21 NOVIEMBRE 2007
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



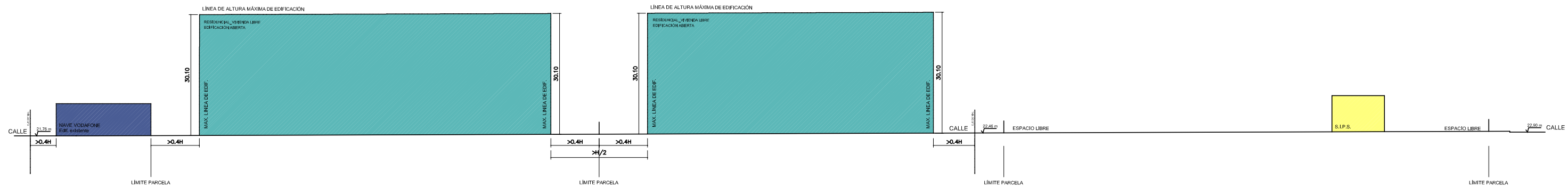
ALZADO NORESTE



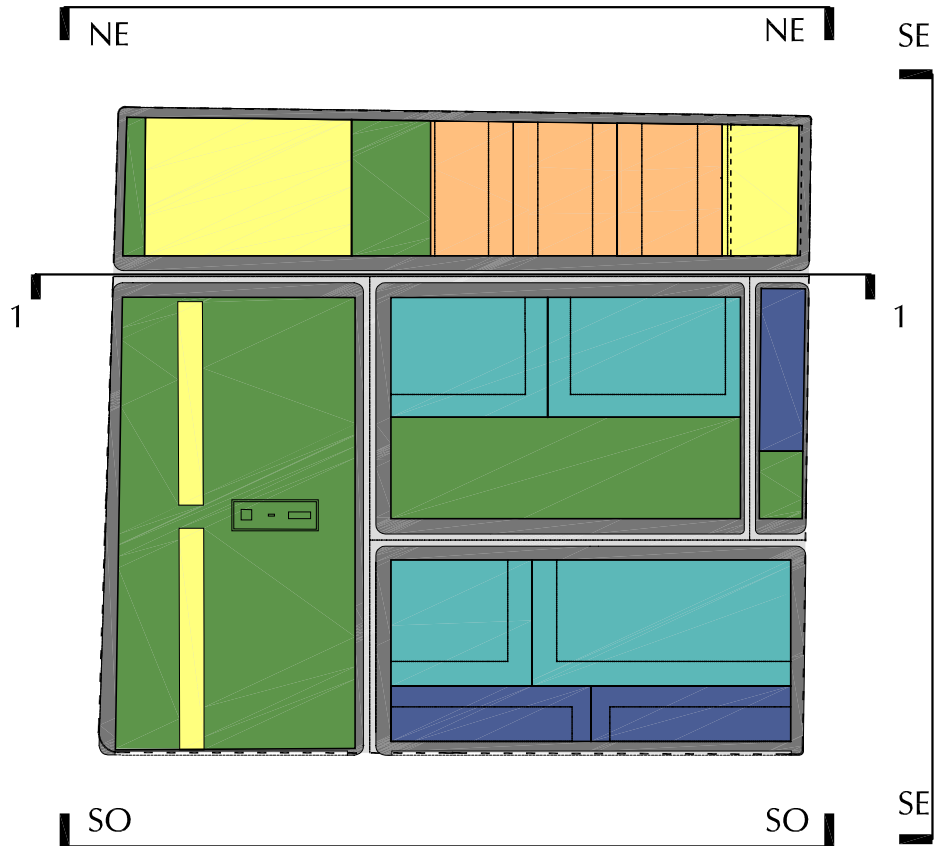
ALZADO SURESTE



ALZADO SUROESTE



ALZADO CALLE INTERIOR 1



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
06/012751 - T004
PAG 0032/0033
VISADO
21 NOVIEMBRE 2007
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"

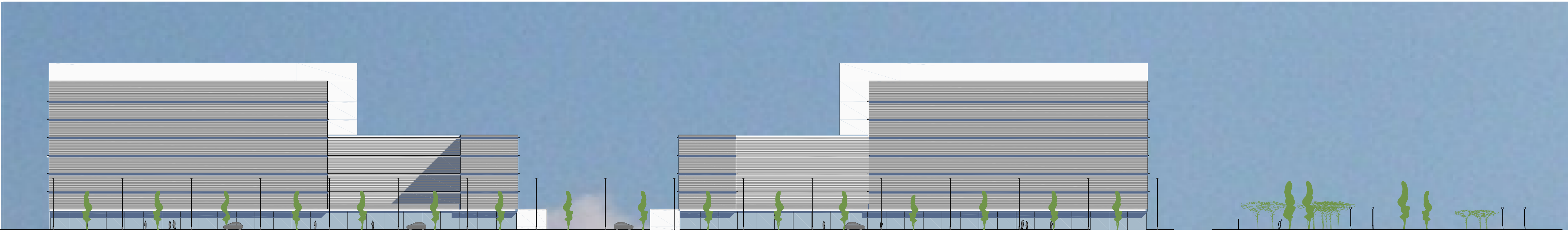
Sociedad proyectista ÁMBITO, ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.		promotor	
Técnico redactor CARBAJOSA FERNANDEZ, CARLOS MARTINEZ DE ASPE, FERNANDO		 SOLURBAN INVERSIONES S.L. B-91004135	
C/ Ulises, 5 Oficinas. 28043 Madrid Teléfono: 91 721 95 65-93 84 Fax: 91 388 90 77 madrid@ambitoarquitectura.com		situación Antiguo solar de "La Algodonera" Virgen de los Reyes. ARI-DE-01, Sevilla.	
C/ Menéndez Pelayo, 20-5º. 41004 Sevilla Teléfono: 954 54 61 10 Fax: 954 54 61 05 sevilla@ambitoarquitectura.com		denominación ALZADOS VOLUMÉTRICOS	nº plano OG07
 arquitectura y urbanismo S.L.		escala 1/1000	modificado nº
fecha: SEPTIEMBRE 2007	revisado:	sustituye a:	



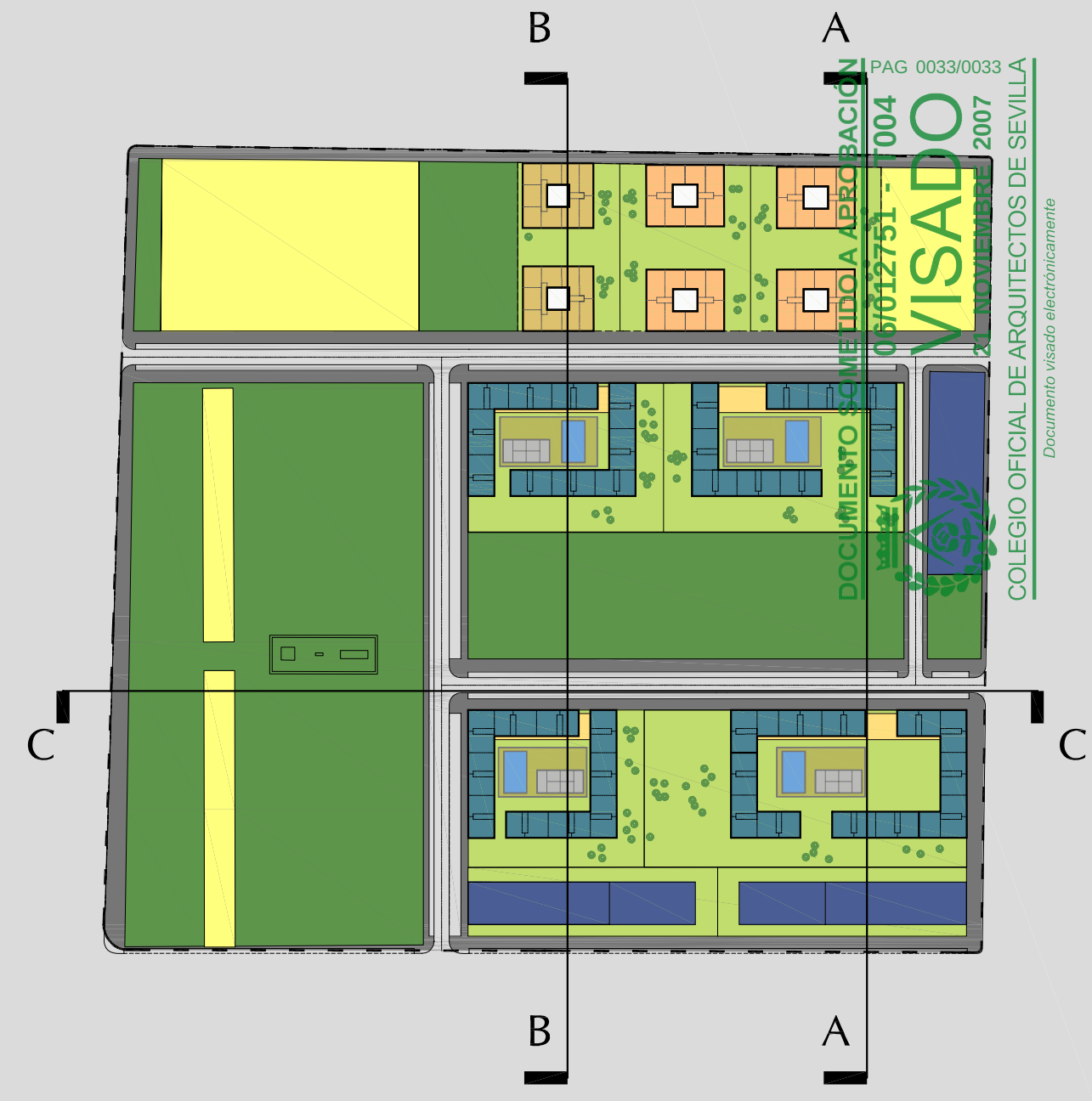
SECCION A



SECCION B



ALZADO C



TEXTO REFUNDIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"		promotor	
Sociedad proyectista ÁMBITO, ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.		SOLURBAN INVERSIONES S.L.	
Técnico redactor CARRAJOSA FERNANDEZ, CARLOS MARTINEZ DE ASPE, FERNANDO		B-91004135	
C/ Ulises, s. C/ Rivas, 28043 Madrid teléfono: 91 721 95 65-93 84 Fax: 91 388 90 77 madr@ambitoarquitectura.com		situación Antiguo solar de "La Algodonera" Virgen de los Reyes, ARI-DE-01, Sevilla.	
C/ Menéndez Pelayo, 20-5º, 41004 Sevilla Teléfono: 954 54 61 10 Fax: 954 54 61 05 sevilla@ambitoarquitectura.com		denominación IMAGEN URBANA ALZADO Y SECCIONES NO VINCULANTE	
OG08		nº plano	
1/500		escala	
SEPTIEMBRE 2007		modificado nº	