

14107-8
DILIGENCIA para constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia

PAG 0001/0040
OCT. 2009
071004043 T011
21 SEPTIEMBRE 2009
P.D.DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
VISAADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónico
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

**ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DCA-01
"FÁBRICA DE CONTADORES"
SEVILLA**

**APROBACIÓN DEFINITIVA
SEPTIEMBRE 2009**

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0002/0040

16 OCT 2009

07/004043 T01

21 SEPTIEMBRE 2009

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia

P.D.



INDICE

I. MEMORIA

1. PLANEAMIENTO SUPERIOR
2. FUNDAMENTACIÓN
3. ANTECEDENTES
4. PROPIETARIO Y REDACTOR
5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA
7. PLAZOS.
8. CONTENIDO DOCUMENTAL
9. TRAMITACIÓN SEGÚN LA LOUA.
10. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.
11. ESTUDIO ECONÓMICO.

II. ANEXO

NOTAS REGISTRALES

III. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I.2.- DETERMINACIONES PGOU.
- I.3.- ESTADO ACTUAL.
- I.4.- INFORMACIÓN CATASTRAL.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1.- ORDENACIÓN GENERAL.
- O.2.- ZONIFICACIÓN.
- O.3.- GESTIÓN.
- O.4.- VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES.
- O.5.- VIARIO. SECCIONES.
- O.6.- CARRIL BICI.
- O.7.- COORDINACIÓN CON ENTORNO.
- O.8.- CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2.



ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia

PAG 0003/0040
OCT. 2009

07/004043 T01
21 SEPTIEMBRE 2009

VISADO
P.D.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

I. MEMORIA

1. PLANEAMIENTO SUPERIOR

La redacción del presente estudio de detalle sobre el área de reforma interior ARI DCA 01 "Fábrica de Contadores" se efectúa en base a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sevilla aprobado en junio de 2006 y las condiciones particulares de cada uso.

2. FUNDAMENTACIÓN

El presente Estudio de Detalle se fundamenta en el art.15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 31 de Diciembre de 2002, que establece:

"Artículo 15. Estudios de Detalle.-

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanizables de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidos en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes."

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0004/0040
OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3. ANTECEDENTES

A lo largo de la fase de tramitación de la Revisión del Plan General de Sevilla se firma Convenio Urbanístico con nº de protocolo 023-A/2004, con fecha el día 19 de marzo de 2004 entre Inmobiliaria del Sur S.A. y la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

Con fecha 19 de Julio de 2006, por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, publicada e Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 7 de septiembre de 2006. A tenor de dicha Resolución se formula la «Memoria Justificativa del Proyecto de Texto Refundido» aprobado mediante resolución de 9 de octubre de 2007, publicada en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 30 de enero de 2.008.

Dicho documento amplía el ámbito del ARI-DCA-01 por su borde sur, considerando la existencia de 762 m² de suelo público asociado sin aprovechamiento.

Con fecha 13 de marzo de 2007 se presenta en Registro de la GMU de Sevilla el Documento de Estudio de Detalle, informado por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística con fecha 30 de abril de 2007, exigiendo con carácter previo a la aprobación inicial del documento, la introducción en el documento de una serie de correcciones.

Con fechas de entrada en registro de la GMU de Sevilla 11 de mayo, 02 de julio y 10 de julio de 2007 se presentan Documentos de Estudio de Detalle con el objeto de que sean estudiados por el Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo. Con fecha de 11 de julio de 2007 el Servicio de Planeamiento y Gestión informa favorablemente en orden a la aprobación inicial del Estudio de Detalle si bien solicita una serie de correcciones al documento.

La Junta de Gobierno en sesión celebrada el 06 de septiembre de 2007 acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del Área ARI-DCA-01 "Fábrica de Contadores".

Durante la fase de estudios llevados a cabo para la tramitación y gestión del Estudio de Detalle se pudo comprobar que aquella superficie de 762 m² de suelo público asociado, en realidad se corresponde con un suelo de titularidad privada que pertenece en régimen de copropiedad a una Comunidad de Propietarios de naves y aparcamientos (Comunidad de Propietarios Centro-12); sobre dicha superficie el Plan General prevé la ejecución de un viario público local de nueva formación.

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0005/0040
OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



Según su definición, el suelo público asociado a las unidades de ejecución no tienen aprovechamiento urbanístico, y no participa en el reparto de cargas y beneficios, siendo su consideración la de una carga urbanística de costes para urbanizar que deberán soportar los propietarios de la unidad de ejecución. Se trata por tanto de un suelo cuya obtención no procede efectuarse con cargo a los aprovechamientos de la unidad de ejecución, sin perjuicio de su urbanización con cargo a la misma.

Es por ello que se estima la conveniencia de articular fórmulas de gestión y ejecución de la ordenación urbanística prevista que permita su efectiva materialización en los plazos previstos (Primer Cuatrienio) en el Planeamiento General. Con tal fin se lleva a cabo con fecha 24 de febrero de 2009 la firma de un Convenio Urbanístico de Gestión entre la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la sociedad Inmobiliaria del Sur S.A.

En dicho Convenio de Gestión Urbanística se establece la redelimitación de la única Unidad de Ejecución inicialmente prevista en el Plan General, a fin de excluir de la misma los terrenos propiedad de los integrantes de la Comunidad de Propietarios Centro-12 con CIF H-41822099, que no obstante habrán de urbanizarse con cargo al promotor de la actuación.

Dicha redelimitación de la Unidad de Ejecución se llevará a cabo en el procedimiento de aprobación del presente Documento de Estudio de Detalle ARI-DCA-01 "Fábrica de Contadores", por lo que se hace necesario el sometimiento a nueva información pública del presente documento.

En Marzo de 2009 se redacta un anexo con objeto de completar la documentación del Estudio de Detalle del ARI-DCA-01 "Fábrica de Contadores", visado por el Colegio Oficial de Arquitectos con fecha 05 de marzo de 2009 con el número 07/004043-T8. Todo ello a solicitud de los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla para la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle. En dicho anexo se establecen los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de conformidad con el art. 18.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicha información queda actualizada en el apartado número siete (7) de la presente memoria. Asimismo, el mencionado anexo incluye un plano en relación a la Parcela R2 de uso vivienda protegida que pasa a formar parte del presente Estudio de Detalle (O.8.- CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2).

DOCUMENTO SUBIÉNDOLA APROBACIÓN
07/004043 T01
VISADO
22 SEPTIEMBRE 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0006/0040
OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 23 de abril de 2009 acordó la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle y condicionó la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle a la presentación de un documento donde se incluyan las modificaciones necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en el Texto Refundido del Plan General respecto a las tipologías edificatorias de la parcela terciaria. El Texto Refundido del PGOU, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 16 de Diciembre de 2008, afectó a la parcela terciaria incluida en el Estudio de Detalle, cuya tipología atribuida a los Servicios Terciarios rectifica, pasando de ST-A a ST-C, para hacerla congruente con las tipologías colindantes.

Con fecha 15 de junio de 2009 se publica en BOP de Sevilla num. 136 el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle y el anuncio de periodo de exposición pública.

4. INICIATIVA Y REDACTOR

El presente documento se redacta a la iniciativa de Inmobiliaria del Sur, S.A., CIF:A-41.002.205 con domicilio en Calle Ángel Gelán nº 2, 41013, Sevilla, propietaria de los Suelos.

El autor es D. Alfonso Carnerero Parra, colegiado nº: 2593 del COAS, y con domicilio, a efectos de notificaciones, en Edificio Gyesa Palmera, Avda. Reino Unido nº 1, 4ª planta, 41012 Sevilla, dirigiendo un equipo multidisciplinar constituido por Jorge Carrera Armario, Ana González Vega, Federico González Rodríguez, Juan Illanes Peña, Félix Lambert Vinos, Pilar Onís Vilches, Fernando Rodríguez Brey (Arquitectos), Rafael Guijarro Amador y Arturo Fijo Díaz (Aparejadores); Cesar Lerín Bergasa y Oscar Contreras Ibáñez (Ingeniero Técnico Industrial), Fernando Álvarez de Toledo (Abogado).

5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta por exigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla y en concreto de la ficha del ARI DCA 01 de áreas de reforma interior de suelo urbano de la normativa del PGOU. Y en concreto en los *Objetivos y Criterios de Ordenación Pormenorizada Preceptiva* de la correspondiente ficha se expone la "Obligación de redactar estudio de Detalle, de acuerdo con lo Establecido en el art. 2.2.9. y en el art. 5.2.3. Apartado d) de las Normas Urbanísticas".

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0007/0040
OCT. 2009

En cuanto a la red viaria se ha seguido en todo momento el esquema planteado en la ordenación pormenorizada del PGOU, con los ajustes necesarios para el cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, LOUA y normas del Plan General en cuanto a número de plazas de aparcamiento y secciones de viarios.

En el mismo Estudio de Detalle se concreta con la ordenación de los volúmenes orientativos no vinculantes edificatorios de las distintas parcelas, de acuerdo con las especificaciones del PGOU, completando la red de comunicación viaria interior que resulta necesaria para proporcionar acceso a cada una de las parcelas, así como también el establecimiento de las alineaciones y rasantes de viario y edificación y la ordenación volumétrica del conjunto.

6. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA

6.0. AMBITO DE APLICACIÓN:

El presente estudio de detalle se redacta sobre el ARI DCA 01 "Fábrica de Contadores" de acuerdo con las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, así como del Convenio Urbanístico de Gestión suscrito entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad Inmobiliaria del Sur S.A.

En dicho Convenio se establece la redelimitación de la única Unidad de Ejecución prevista en el Plan General para el Área, así como la configuración de una Actuación Simple de Viario.

Los terrenos que forman la Unidad de Ejecución del ARI-DCA-01 se encuentran delimitados:

- Al Norte con Suelo Urbano consolidado de uso residencial de la Av. de Andalucía.
- Al Sur con terrenos propiedad de los integrantes de la Comunidad de Propietarios Centro-12 con CIF H-41822099 y con el Área ARI-DCA-02.
- Al Este con Área ARI-DCA-03.
- Al Oeste con Suelo Urbano consolidado de uso residencial a través de la calle Vencejo.

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0008/0040

16 OCT. 2009

07/00404 T01

21 SEPTIEMBRE 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



6.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN:

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO
CALIFICACIÓN: RESIDENCIAL

Las determinaciones particulares provienen de fichas concretas del Plan que transcribimos, así como de las estipulaciones del Convenio Urbanístico de Gestión suscrito entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. del Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad Inmobiliaria del Sur S.A.

Los datos más significativos son los siguientes para el ARI DCA 01:

FICHA DEL NUEVO PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA [DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO PLENARIO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA DE 14 DE JUNIO DE 2006] PUBLICADO EN EL BOJA DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2007.

IDENTIFICACIÓN: ARI DCA 01. FÁBRICA DE CONTADORES.

BARRIO CIUDAD: CA-1 - HOJA 15-14 ÁREA DE REPARTO CA-01/UR
APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1488 Ua/m²

OBJETIVOS Y CRITERIO [Ordenación Pormenorizada Preceptiva]

Áreas industriales y actividades económicas en retroceso, dentro de una trama fundamentalmente residencial con la que conviven de forma forzada.

La intervención plantea la sustitución de la antigua actividad industrial por los usos de vivienda y equipamientos integrados en la trama residencial adyacente. La actuación se considera además una oportunidad esencial para la mejora del nivel dotacional del Barrio de Los Pajaritos, con importantes carencias actuales.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.9. y en el art. 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
- Parte de la reserva de SIPS sociocultural se destinará a Biblioteca de barrio (570 m² de suelo mínimo) que podrá integrarse en un mismo edificio con otros usos rotacionales.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del art. 11.2.6. de las Normas.

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

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
 APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0009/0040
 OCT 2009



Sevilla.
 El Secretario de la Gerencia

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

SUPERFICIE TOTAL m ² DE SUELO	SUPERFICIE m ² SUELO CON APROVECHA MIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO m ²	APROVECHA MIENTO MEDIO Ua/m ²	APROVECHA MIENTO OBJETICO Uas	APROV. SUBJETIVO Uas	10% CESIÓN Uas	Excesos APROVECHA MIENTO
15.970	15.970	0	1,1488	18.347	16.512	1.835	0

USO GLOBAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² t	DENSIDAD MÁXIMA viv/Ha	N. MÁXIMO DE VIVIENDAS	N. MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHA MIENTO VIV. PROTEGIDA (Uas)	APROVECHAM IENTO viv. PROTEGIDAS (%)
RESIDENCIAL	1,300	20.761	94,40	158	72	5.504	30,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m ² t	COEF. PONDERACIÓN USO	COEF. PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO Uas
VIVIENDA LIBRE	10.404	1,00	0,95	9.884
VIVIENDA PROTEGIDA	7.242	0,80	0,95	5.504
SERVICIOS TERCIARIOS	3.114	1,00	0,95	2.958
TOTAL	20.761			18.347

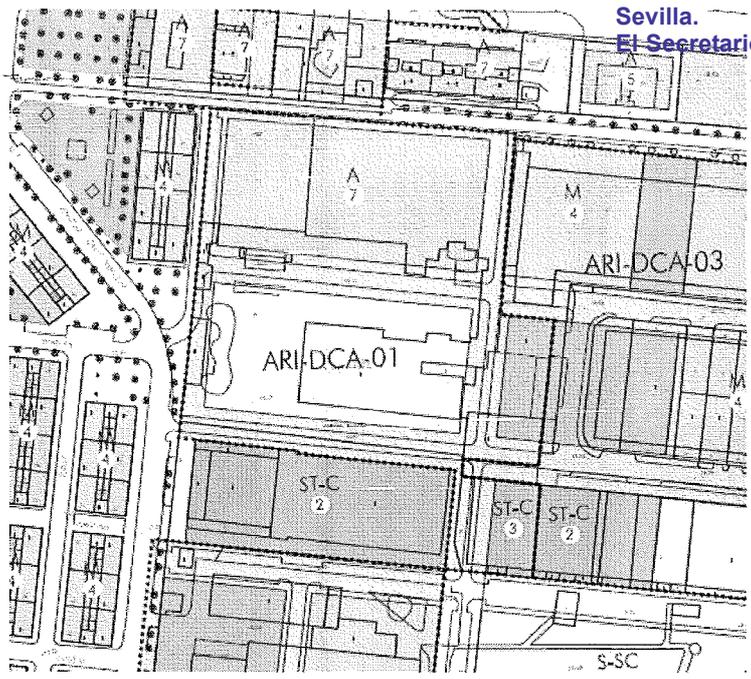
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE m ² s	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	7.781	07	A
VIVIENDA PROTEGIDA		07	A
SERVICIOS TERCIARIOS	608	03	ST-C*

* Según texto refundido publicado en BOJA de 30 de enero de 2008.

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

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
 APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)



Sevilla.
 El Secretario de la Gerencia P.D.

PAG 0010/0040
OCT. 2009
 07/004043 T01
 21 SEPTIEMBRE 2009

VISADO

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónico

CESIONES DE SUELO

ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS
776	4.555	0	0	0
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS:			
	5.331m2s. (31.86%)			
VIARIO (TOTAL)	3.012 m2s	(18.00%)	Nota: la superficie del viario es aproximada.	

GESTIÓN

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

PROGRAMACIÓN

PRIMER CUATRIENIO

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0011/0040
16 OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



6.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. PARCELAS RESULTANTES

6.2.1.- PARCELA DE ESPACIOS LIBRES Y DE DOMINIO PÚBLICO.

ESPACIOS LIBRES.

La dotación correspondiente a Espacios Libres se divide en dos parcelas dispuestas en distintas manzanas, la parcela E.L. 1 y la parcela E.L. 2.

La parcela E.L. 1 conforma una manzana delimitada por el Norte con el viario B de nueva creación, por el Oeste con el viario D de nueva creación, por el Sur con el viario C de nueva creación, y por el Este con las Zonas verdes del sector colindante ARI-DCA-03. La superficie de la parcela es de 777 m², su forma es rectangular, y se ordenará en coordinación con el sector ARI-DCA-03. Por sí sola garantiza la dotación mínima de Espacios Libres exigidos por la ficha del PGOU.

La parcela E.L. 2 se sitúa entre las parcelas residenciales 1 y 2 y está delimitada por el Norte con viario existente paralelo a la avenida de Andalucía, por el Oeste con la parcela residencial 2, por el Sur con el viario B de nueva creación, y por el Este con la parcela residencial 1. La superficie de la parcela es de 638m².

La suma de las parcelas E.L. 1 y E.L. 2 tienen una superficie resultante de 1.414 m² siendo requerida por el planeamiento superior una superficie de tan sólo 776 m².

EQUIPAMIENTO.

Se establece en la ordenación una parcela destinada a SIPS. La cual se subdivide en dos parcelas:

SIPS-----3.945 m²

SIPS S-SC (Biblioteca) -----610 m².

La parcela se encuentra delimitada por el Norte con la Calle B de nueva creación, al Oeste C/Estornino, Al Sur por la Calle C de nueva creación, y al Este por la calle D de nueva creación.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
07/004043 T01
VISTADO
21 SEPTIEMBRE 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
 APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0012/0040
OCT. 2009

Sevilla.
 El Secretario de la Gerencia



6.2.2.- VIALES.

Respecto de los viarios planteados en la ordenación pormenorizada del PGOU se han realizado un serie de ajustes en el Estudio de Detalle con el objetivo de poder obtener la superficie exigida de equipamientos y garantizar unas secciones mínimas a los viarios aumentándose la superficie de 3.012 m2 de viario previsto por la ficha del PGOU a 4.564 m2 en la Unidad de Ejecución ARI-DCA-01 más 762 m2 de viario exteriores a la Unidad de Ejecución.

Así mismo, se han tenido en cuenta condicionantes por motivos de viarios existentes al norte y edificaciones existentes al sur y al este. En documentación gráfica se detalla la coordinación con los ARI-DCA-02 y ARI-DCA-03.

En cualquier caso se han respetado los ejes de los viarios que conectan con el ARI-DCA-02 con planeamiento de desarrollo ya redactado y aprobado.

Así mismo, se han ajustado las secciones viarias con el objeto de obtener mayor longitud de banda de aparcamientos, respecto de las grafiadas en la ordenación pormenorizada del PGOU.

Resultado de los ajustes, la superficie total de viario interior al Área planteada por el Estudio de Detalle es de 4.564 m2s más 762 m2 de viario definidos por la Actuación Simple de Viario (28.58%), frente a la superficie aproximada prevista por la ficha del PGOU de 3.012 m2s (18%). Por lo que la superficie de viario se ha visto incrementada considerablemente por el Estudio de Detalle.

E.D. Sector ARI-DCA-01 Fábrica de Contadores. Sevilla.				
	SUPERF. PREVISTAS PGOU m2s	%	SUPERF. SEGÚN E.D m2s	%
RESIDENCIAL	7.781		5.394 ^{*(1)}	
SERVICIOS TERCIARIOS	608		680	
S.I.P.S.	4.555		4.555	
ESPACIOS LIBRES	776		777	
VIARIO	3.012 ^{*(2)}	18,00	4.564	28,58
TOTAL	16.732^{*(2)}		15.970	

(1) Incluye la superficie Espacios Libres 2 (E.L.2).
 (2) De éstos, 762 m2 son exteriores a la Unidad de Ejecución, según convenio gestión (expte 70/2008 G.A.)

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0013/0040
OCT 2009

DOCUMENTO METRICA APROBACION
070104701
MISA DO
21 SEPTIEMBRE 2009



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

VIARIO A. Coincidente con la denominada calle Avefría, incluyendo parte del acerado y la calzada de la misma, es el borde norte del ARI-DCA-01. Tiene una longitud de 114 m. y una superficie de 813 m².

VIARIO B. Tiene una longitud de 128 m y una superficie de 1.345 m². Separa la parcela Residencial de la de equipamientos, y zonas verdes. Atraviesa el sector de Este a Oeste conectando el ARI-DCA-03 con la calle Vencejo

VIARIO C. Delimita el área por el sur con suelo urbano consolidado. Conecta el ARI-DCA-03 con la calle Estornino. Tiene una longitud de 128 m y una superficie de 524 m² más 762 m² exteriores a la Unidad de Ejecución.

VIARIO D. Atraviesa de Norte a Sur el área conectando la calle Avefría con el ARI-DCA-02, dejando al Este el Sector ARI-DCA-03. Tiene una longitud de 132 m y una superficie de 1.387 m².

VIARIO E. Delimita el sector por el oeste con el suelo urbano consolidado, y en concreto con la calle Estornino. Tiene una longitud de 117 m y una superficie de 495 m².

Plazas Públicas de Aparcamientos.

El art. 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece unos estándares de ordenación "...para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el **Plan General** de ordenación urbanística o el **Plan Parcial** de Ordenación y, en su caso, los **Planes Especiales**."

Entre dichos estándares se encuentra el de entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados. Lo que para un total de 20.761 m²t resultaría un mínimo de 104 plazas.

El apartado 2 del mismo articulado de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento, como es el caso.

Además, las Áreas de Reforma interior de suelo urbano no consolidado no están incluidas en el referido articulado.

No obstante la ordenación pormenorizada del Plan General únicamente grafía dentro del Área una banda de aparcamiento en cordón de 48 m de longitud lo que resulta un total de 10 plazas de aparcamiento.

Sevilla.

6.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A).

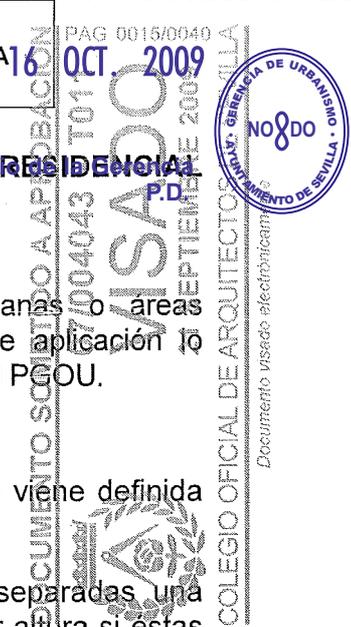
DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra A. Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo IV del Título XII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- 1. Separación a Linderos.** El área de movimiento de la edificación viene definida en los planos O.3.VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES.
- 2. Separación entre edificios.** Las edificaciones deberán estar separadas una distancia equivalente a la mitad de su altura, cogiéndose la mayor altura si éstas fuesen diferentes.
- 3. Alturas máximas.** Serán de 450 centímetros en plantas bajas y de 320 en plantas superiores.
- 4. Ocupación sobre rasante.** Será de aplicación lo especificado en los artículos 12.4.6 y 12.4.7 de las normas urbanísticas del PGOU. Para obtener una información más detallada del parámetro de ocupación de la edificación consultar los planos O.3.VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES.
- 5. Ocupación bajo rasante:** Podrá llegar al 100% de la parcela en aplicación del artículo 12.4.7.3 de las normas urbanísticas del PGOU.
- 6. Edificabilidad y densidad máxima:** Viene determinada por la ficha del ARI de las Normas urbanísticas y detalladas en los planos de ordenación del presente estudio de detalles.
- 7. Patios.** Se permitirán los patios de luces, de ventilación y abiertos.
- 8. Construcciones auxiliares.** Se permitirán las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de parcela, que no excedan de 1 planta ni de 350 cm. de altura.

Con el objeto de facilitar la gestión y ejecución de la parcela de uso Residencial Protegida y la aplicación del art. 69.d) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y del art. 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se podrá prever el Régimen de los Complejos Inmobiliarios previstos por el art. 24 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, y que permita definir dos unidades edificatorias independientes.



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

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0016/0040
OCT. 2009

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

Los espacios libres resultantes sólo podrán tratarse como jardines, aparcamientos, accesos o zonas deportivas mancomunadas definidas en el Proyecto Arquitectónico junto con los muros, recorridos y la vegetación, todo ello con su presupuesto sometido a la licencia de obras del edificio. El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el 20 % de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados del edificio.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Será de aplicación lo especificado en el artículo 12.4.12 de las normas urbanísticas del PGOU.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Será de aplicación lo especificado en el artículo 12.4.13 de las normas urbanísticas del PGOU.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
T01-00700143
P.D.
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



6.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE EDIFICACIÓN DE SERVICIOS TERCIARIOS COMPACTA (ST-C).

CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN:

1. La superficie de todas las parcelas serán las delimitadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, que no podrá ser de segregación o agregación alguna.
2. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o estudio de detalle deberá garantizar la efectiva mancomunicación de los espacios libres interiores de la parcela.

CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS:

Será de aplicación lo especificado en el artículo 12.12.2 de las normas urbanísticas del PGOU.

CONDICIONES DE PARTICULARES DE ESTÉTICA.

1. Se permitirá las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Capítulo VI, TÍTULO VII, LIBRO I de las normas Urbanísticas Generales del Nuevo PGOU.
3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.
4. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:
 - Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que podrán ubicarse sobre linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
 - Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.

DOCUMENTO APROBADO
07/00403 T01
PAG 0017/0040
OCT 2009
21 SEPTIEMBRE 2009
VISTADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

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

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0013/0040
OCT 2009

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



5. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diafnas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

6. La edificación se dispondrán de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bombero, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

CONDICIONES DE PARTICULARES DE USO.

Será de aplicación lo especificado en el apartado 4 del artículo 12.2 de las normas urbanísticas del PGOU.

DOCUMENTO ENTREGADO A APROBACION
00100401301
MISAO
22 SEPTIEMBRE 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0019/0040
16 OCT. 2009

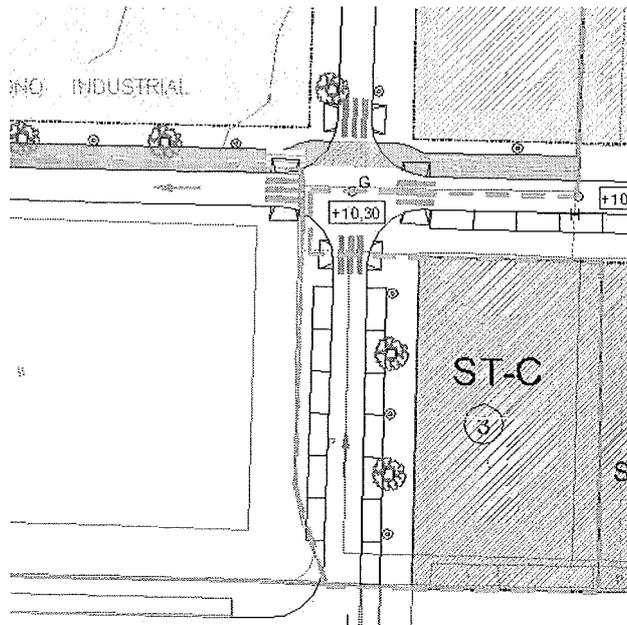
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



6.5. REPARTO DE EDIFICABILIDAD DE USO SE SERVICIOS TERCIARIOS.

La parcela de reserva para uso servicios terciarios dentro de la ordenación tiene una superficie de 680 m²; según lo señalado en el artículo 12.12.2 Condiciones de posición y forma de los edificios de las normas urbanísticas del PGOU, se establece una ocupación máxima sobre rasante en un cien por cien (100%); quedando una superficie de ocupación de 680 m². Con dicha superficie y condiciones de las normas urbanísticas del PGOU para ST-C resulta imposible agotar edificabilidad de Servicios Terciarios (3.114 m²t) asignados en la ficha.

Es por ello que a la parcela ST-C se le asigna una edificabilidad de 1.224 m²t de Servicios Terciarios. El resto de la edificabilidad que no se agota en la parcela de Uso de Servicio Terciario, se traspasa a las parcelas de Uso Residencial. Es decir, en las parcelas de Uso residencial tienen 1.890 m²t de uso Servicios Terciarios, compatibles con el uso residencial.



ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0020/0040
OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



7. PLAZOS.

En Convenio Urbanístico de Gestión firmado con fecha 24 de febrero de 2009 entre la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la sociedad Inmobiliaria del Sur S.A. se establece en su ESTIPULACIÓN QUINTA que el Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior del ARI-DCA-01 recogerá los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de conformidad con el art. 18.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dichos plazos son los que se indican a continuación:

- Presentación del Estudio de Detalle con las determinaciones de gestión que se recogen en este convenio: Un (1) mes desde la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo de la presente propuesta de Convenio.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución: Un (1) mes desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: Un (1) mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.
- Inicio de las obras de urbanización: Seis (6) meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de Urbanización: doce (12) meses desde el inicio de las obras de urbanización.

7.1 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

De conformidad con lo dispuesto en el art. 23 de la ley 13/2005 de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que modifica la ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y según su apartado cuatro, por el cual se añade una nueva letra c) al apartado 3 del art. 18 de la Ley 7/2002, "en áreas o sectores o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento".

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

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA 16
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0021/0040
OCT. 2009



Con objeto de obtener el mencionado informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda sobre plazos para el inicio y terminación de viviendas protegidas del sector de suelo Urbano no consolidado ARI-DCA-01 de Sevilla, se detallan a continuación la programación prevista.

Resumen de parámetros:

USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROV. UAS	Nº MÁX. PLANTAS.	TIPOLOGÍA REFERENCIA
VIVIENDA PROTEGIDA	7.242	0,80	5.504	7	ABIERTA

El número mínimo de viviendas según la ficha de planeamiento sería de 158 viviendas, de las que el número mínimo de viviendas protegidas según ficha de planeamiento sería de 72 viviendas.

Tal y como establece el art. 5.2.6. de las normas urbanísticas podrá incrementarse en un 5% el parámetro de número máximo de viviendas si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas. Por lo que el número máximo de viviendas será de 166 de las que 80 serían protegidas.

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0022/0040
16 OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Plazos de inicio y terminación:

1. Estudio de Detalle:
 - Aprobación Inicial: Abril 2009
 - Exposición pública / alegaciones: Mayo/Junio 2009
 - Aprobación Definitiva: Septiembre 2009

2. Proyecto de Reparcelación:
 - Aprobación Inicial: Mayo 2009
 - Inscripción en registro: Julio/Agosto 2009

3. Proyecto de Urbanización:
 - Aprobación Inicial: Julio 2009
 - Exposición pública / alegaciones / informes sectoriales: Ago./Sept. 2009
 - Aprobación Definitiva: Octubre 2009

4. Obras de Urbanización: 12 meses
 - Inicio: Diciembre 2009
 - Finalización: Diciembre 2010

5. Obras de Edificación viviendas protegidas:
 - Calificación Provisional: Diciembre 2010
 - Calificación Definitiva: Abril 2012.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
07/004043 T01
VISTADO
21 SEPTIEMBRE 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0023/0040
OCT 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



8. CONTENIDO DOCUMENTAL

La documentación aportada en el presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido, para esta figura de planeamiento, en:

- Art. 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Art. 66 del Reglamento de Planeamiento.

9. TRAMITACIÓN SEGÚN LA LOUA

En el art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se especifica que la competencia para la formulación y aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal, corresponde a los municipios.

Así mismo, en su art. 32 se desarrolla el proceso de tramitación que deben seguir los instrumentos de planeamiento, y en particular los Estudios de Detalle:

- Aprobación Inicial
- Información pública por plazo no inferior a 20 días, y comunicación de la apertura y duración del mismo a los propietarios que figuren en el Registro de la propiedad y en el Catastro.
- Aprobación Definitiva.

10. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

El área delimitada por la Unidad de Ejecución del Área de reforma Interior ARI-DCA-01. FABRICA DE CONTADORES del Plan General de Sevilla, posee una superficie de 15.970 m²., de propietario único:

- Inmobiliaria del Sur, S.A., CIF:A-41.002.205 con domicilio en Calle Ángel Gelán nº 2, 41013, Sevilla, propietaria de 15.970 m²s.

La superficie identificada por el Plan General como Suelo Público Asociado resulta ser propiedad de la Comunidad de Propietarios Centro-12 con CIF H-41822099 y conforman viario exterior a la Unidad de Ejecución del ARI-DCA-01 "Fábrica de Contadores", a gestionar y ejecutar en los términos previstos por el Convenio Urbanístico de Gestión firmado entre la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla e Inmobiliaria del Sur S.A.

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

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0024/0040
OCT. 2009

11. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



URBANIZACIÓN	Superficie (m ²)	PRECIO €/m ²	COSTES
Urbanización completa de una calle o similar con todos sus servicios	4.564	81,25 €/m ²	370.825 €
Ajardinamiento de una terreno con elementos	777	65 €/m ²	50.505 €
Urbanización viario exterior al ámbito	762	81,25 €/m ²	61.912,5 €
TOTAL			483.242,5 €

En Sevilla, a 14 de septiembre de 2009

El Promotor
Inmobiliaria del Sur, S.A.

El Técnico Redactor
Alfonso Carnerero Parra

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

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0025/0040
OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



II. ANEXO

NOTAS REGISTRALES

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
07/004043 T011
VISTADO
21 SEPTIEMBRE 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónico



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

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
APROBACIÓN DEFINITIVA (SEPTIEMBRE 2009)

PAG 0026/0040
OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



III. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I.2.- DETERMINACIONES PGOU.
- I.3.- ESTADO ACTUAL.
- I.4.- INFORMACIÓN CATASTRAL.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1.- ORDENACIÓN GENERAL.
- O.2.- ZONIFICACIÓN.
- O.3.- GESTIÓN.
- O.4.- VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES.
- O.5.- VIARIO. SECCIONES.
- O.6.- CARRIL BICI.
- O.7.- COORDINACIÓN CON ENTORNO.
- O.8.- CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2.

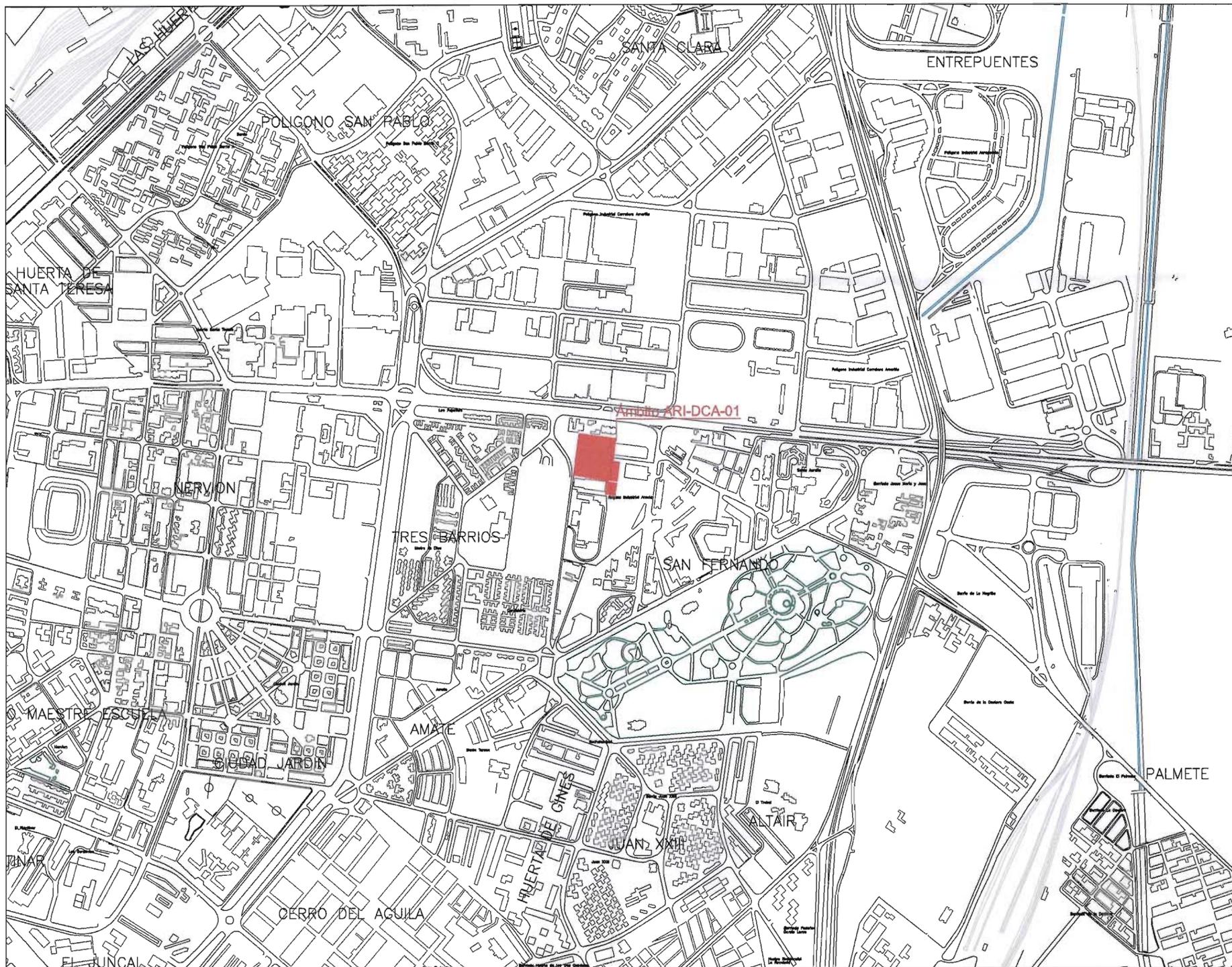
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
07/004043 T01
VISTADO
21 SEPTIEMBRE 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



16 OCT. 2009



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



027/0040
21 SEPTIEMBRE 2009

VISADO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

INDICE DE PLANOS	PLANO DE	Nº PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN 1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. 1.2. DETERMINACIONES DEL PGOU. 1.3. ESTADO ACTUAL. 1.4. INFORMACIÓN CATASTRAL.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO ESCALA: 1/10,000 FECHA: SEPTIEMBRE 2009	I.1
PLANOS DE ORDENACIÓN 0.1. ORDENACIÓN GENERAL. 0.2. ZONIFICACIÓN. 0.3. GESTIÓN 0.4. VIARIO ALINEACIONES Y RASANTES. 0.5. VIARIO SECCIONES. 0.6. CARIL BICI. 0.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 0.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2	ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA APROBACIÓN DEFINITIVA	
	EL TECNICO REDACTOR ALFONSO CARNERERO PARRA. Arq.Col.COAS nº 2593	EL PROMOTOR INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.

FICHA DEL NUEVO PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA EN EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA DE 14 DE JUNIO DE 2008) PUBLICADO EN EL BOJA DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2007, CON CORRECCIÓN DE ERRORES CONTEMPLADA EN EL TEXTO REFUNDIDO PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SEVILLA N.º 18 DE DICIEMBRE DE 2008.

Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.

IDENTIFICACIÓN: ARI-DCA-01. FÁBRICA DE CONTADORES.

BARRIO CIUDAD: CA-1 - HOJA 15-14 ÁREA DE REPARTO CA-01/UR

APROVECHAMIENTO MEDIO 1,1488 Ua/m²

OBJETIVOS Y CRITERIO [Ordenación Pormenorizada Preceptiva]

Áreas industriales y actividades económicas en retroceso, dentro de una trama fundamentalmente residencial con la que conviven de forma forzosa.

La intervención plantea la sustitución de la antigua actividad industrial por los usos de vivienda y equipamientos integrados en la trama residencial adyacente. La actuación se considera además una oportunidad esencial para la mejora del nivel dotacional del Barrio de Los Pajaritos, con importantes carencias actuales.

Otras condiciones para su desarrollo:

- Obligación de redactar Estudio de Detalles, de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.9. y en el art. 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
- Parte de la reserva de SIPS sociocultural se destinará a Biblioteca de barrio (570 m² de suelo mínimo) que podrá integrarse en un mismo edificio con otros usos rotacionales.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del art. 11.2.6. de las Normas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL m ² DE SUELO	SUPERFICIE m ² SUELO CON APROVECHA MIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO m ²	APROVECHA MIENTO MEDIO Ua/m ²	APROVECHA MIENTO OBJETIVO Ua/m ²	APROV. SUBJETIVO Ua/m ²	10% CEBIÓN Ua/m ²	Excesos APROVECHA MIENTO
15.970	15.970	0 (*)	1,1488	18.347	16.512	1.835	0

USO GLOBAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD D m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ²	DENSIDAD MÁXIMA viv/Ha	N. MÁXIMO DE VIVIENDAS	N. MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHA MIENTO VUL. PROTEGIDA %	APROVECHA MIENTO VIV. PROTEGIDAS %
RESIDENCIAL	1,300	20.761	94,40	158	72	5,504	40,39,000

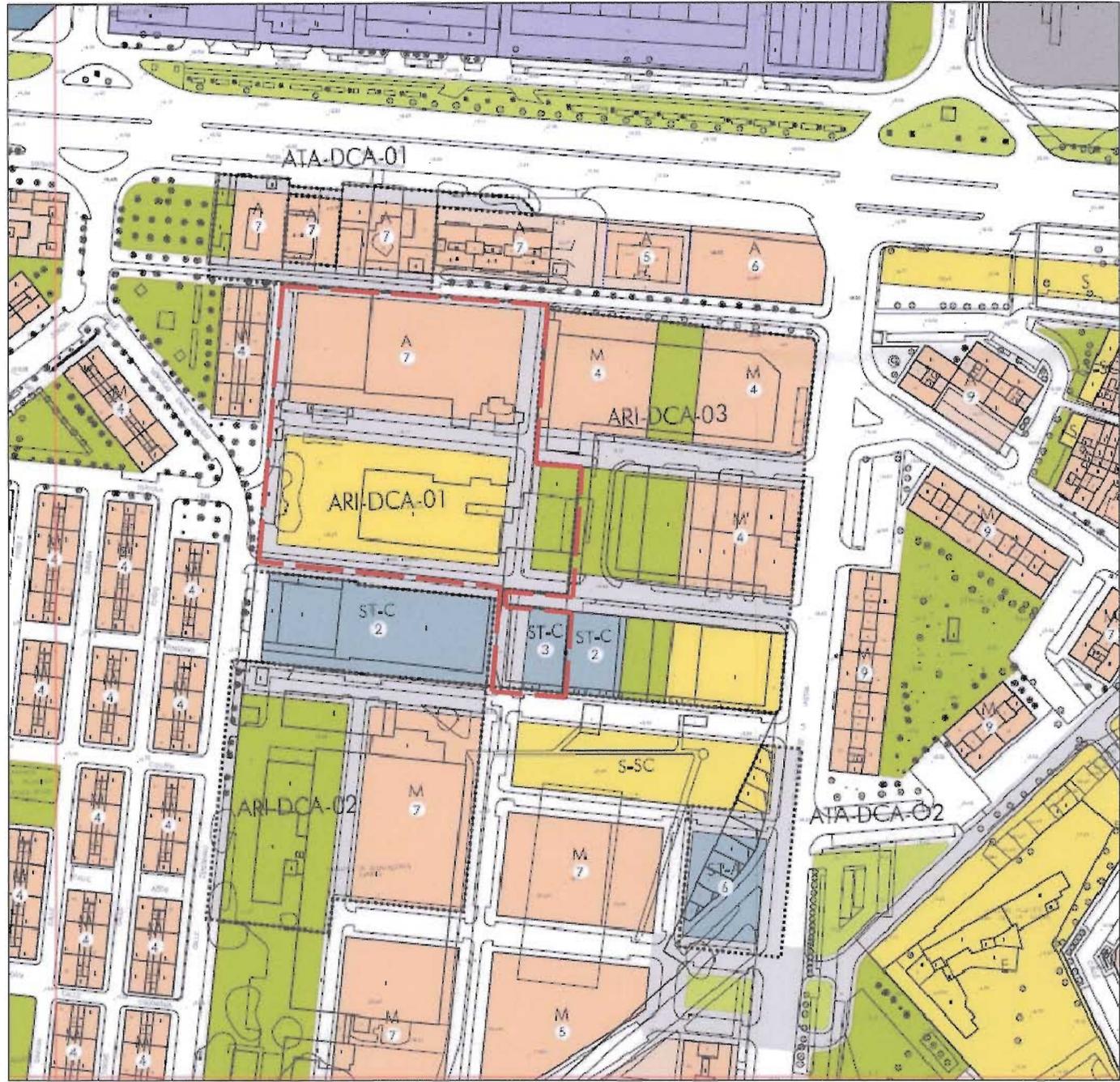
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m ²	COEF. PONDERACIÓN USO	COEF. PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO Uso
VIVIENDA LIBRE	10.404	1,00	0,95	9.884
VIVIENDA PROTEGIDA	7.242	0,80	0,95	5.504
SERVICIOS TERCIARIOS	3.114	1,00	0,95	2.858
TOTAL	20.761			18.347

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE m ² s	ALTURA MÁXIMA N.º PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	7.781	07	A
VIVIENDA PROTEGIDA		07	A
SERVICIOS TERCIARIOS	608	03	ST-C*

* Según texto refundido publicado en BOJA de 30 de enero de 2008.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA. APROBACIÓN DEFINITIVA



CESIONES DE SUELO

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN

PRIMER CUÁTRIBO

ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS
778	4.565	0	0	0
DOTACIONES LOCALES (TOTAL) ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 5.331m ² s (31,89%)				
VIARIO (TOTAL) 3.012 m ² s (18,00%) Nota: la superficie del viario es aproximada.				

(*) EL SUELO PÚBLICO ASOCIADO, SIN DERECHOS DE APROVECHAMIENTO, QUEDA EXCLUIDO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ARI-DCA-01 SEGÚN CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR FIRMADO ENTRE EXMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA Y LA SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL SUR.

<p>USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS</p> <p>RESIDENCIAL VIVIENDA</p> <p>TERCIARIO SERVICIOS TERCIARIOS</p> <p>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS SERVICIOS AVANZADOS</p>	<p>DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS</p> <p>ESPACIOS LIBRES</p> <p>TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS</p> <p>VIARIO PROPUESTO</p> <p>ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO</p>	<p>ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO</p> <p>CH CENTRO HISTÓRICO M EDIFICACIÓN EN MANZANA MP EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ABRIGACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA A EDIFICACIÓN ABIERTA SB SUBURBANA C1 CIUDAD JARDÍN AD UNIFAMILIAR ADOSADA VA UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPIADA C2 CONSERVACIÓN TIPOLOGICA 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 COMPACTA</p>	<p>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIÓN</p> <p>— LIMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL</p> <p>••••• DETERMINACIÓN DE SUELO URBANO</p> <p>DETERMINACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSPARENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO</p> <p>SOU SECTOR DE SUELO URBANO ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR ATA ÁREA DE TRANSPARENCIA DE APROVECHAMIENTO AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O SERVICIOS LIBRES API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO</p> <p>DETERMINACIÓN DE SUELO URBANIZABLE</p> <p>SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUNO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

INDICE DE PLANOS	PLANO DE	N.º PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN	DETERMINACIONES DEL PGOU	1.2
1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.		
1.2. DETERMINACIONES DEL PGOU.		
1.3. ESTADO ACTUAL.		
1.4. INFORMACIÓN CATASTRAL.	ESCALA:	FECHA: SEPTIEMBRE 2009
PLANOS DE ORDENACIÓN	ESTUDIO DE DETALLE	
0.1. ORDENACIÓN GENERAL.	ARI-DCA-01	
0.2. ZONIFICACIÓN.	FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA	
0.3. GESTIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	
0.4. VIARIO ALINEACIONES Y RASANTES.		
0.5. VIARIO SECCIONES.		
0.6. CARIL BICI.		
0.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03	EL TECNICO REDACTOR	EL PROMOTOR
0.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2	ALFONSO CARNERERO PARRA. Arq.Col.COAS n.º 2593	INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN DEFINITIVA
 07/09/2009 11:11
VISADO
 21 SEPTIEMBRE 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

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

16 OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



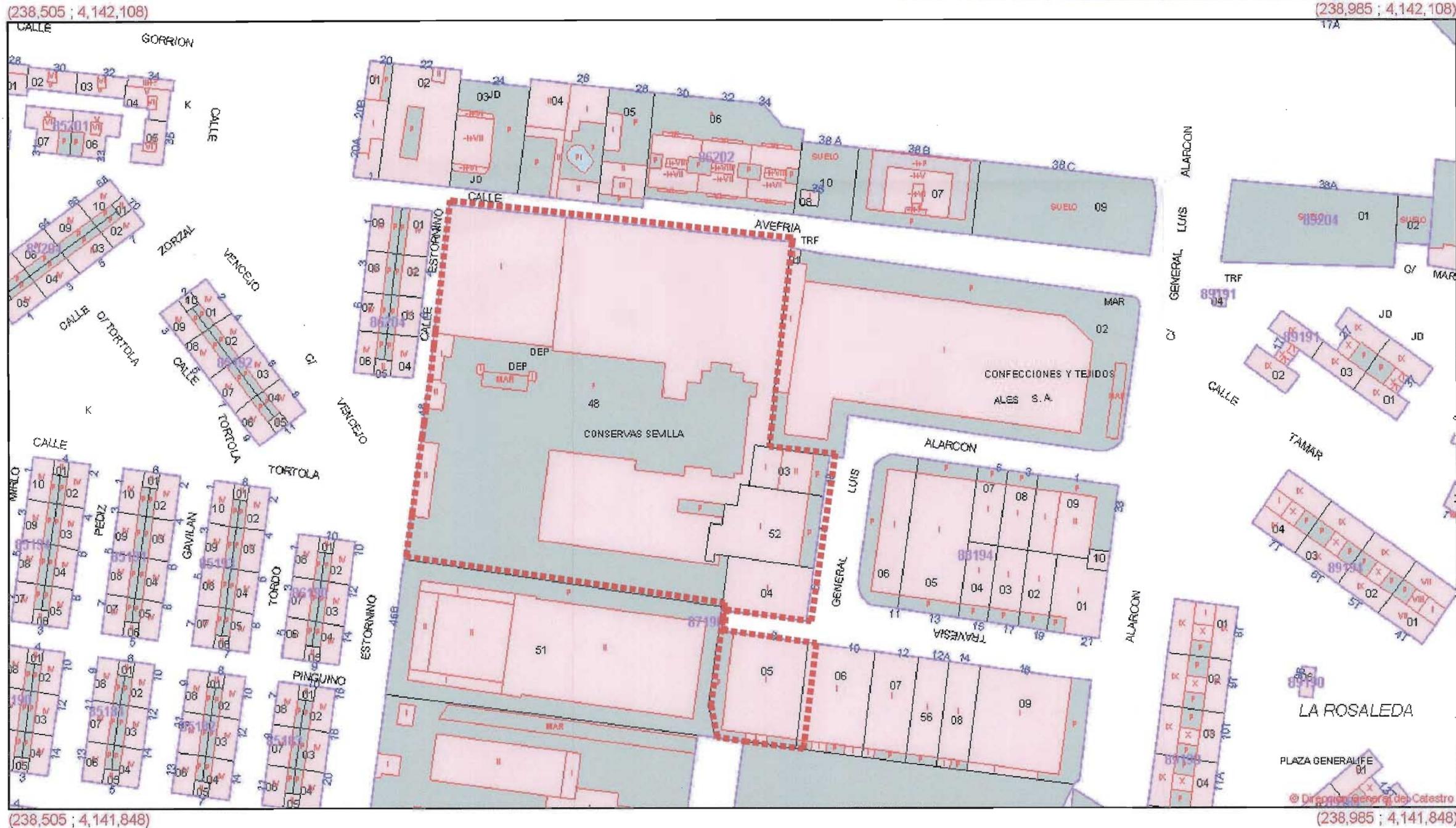
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
07/004043 - T01
VISADO
21 SEPTIEMBRE 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



LEYENDA

- ARQUETA DE ALUMBRADO PÚBLICO
- PAPELERA DE PLÁSTICO
- ARMARIO TELEFÓNICA
- FAROLA DE HIERRO DE FUNDICIÓN
- BOCA DE RIEGO DE BOMBERO
- ARQUETA SEVILLANA
- POZO DE SANEAMIENTO
- ARQUETILLA DE AGUA
- ARQUETA SIFÓNICA
- REGILLA DE IMBORNAL
- ARQUETA TELEFÓNICA
- ARQUETA SUPERCABLE
- POSTE DE HORMIGÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO
- POSTE DE MADERA DE TELEFONO
- ARMARIO TELEFÓNICA
- ALCORQUE
- ARBOLES
- BORDILLO
- FACHADA
- VALLA PERIMETRAL DE URBANIZACIÓN
- BORDILLO JARDINERA
- PERÍMETRO DE ACTUACIÓN
- CABLE DE ALUMBRADO PÚBLICO
- CABLE DE TELÉFONO
- PASO DE MINUSVALIDO
- R1= SEÑAL DE CEDA EL PASO
- R2= SEÑAL DE PROHIBICIÓN
- R3= SEÑAL DE PASO DE PEATONES
- ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-DCA-01

INDICE DE PLANOS	PLANO DE	Nº PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. I.2. DETERMINACIONES DEL PGOU. I.3. ESTADO ACTUAL. I.4. INFORMACIÓN CATASTRAL.	ESTADO ACTUAL	I.3
PLANOS DE ORDENACIÓN O.1. ORDENACIÓN GENERAL. O.2. ZONIFICACIÓN. O.3. GESTIÓN O.4. VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES. O.5. VIARIO, SECCIONES. O.6. CARIL BICI. O.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 O.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2	ESCALA: 1/500 FECHA: SEPTIEMBRE 2009	
ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA APROBACIÓN DEFINITIVA		
EL TÉCNICO REDACTOR ALFONSO CARNERERO PARRA, Arq.Col.COAS nº 2583	EL PROMOTOR INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.	



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
07/004043 - T011
VISADO
21 SEPTIEMBRE 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

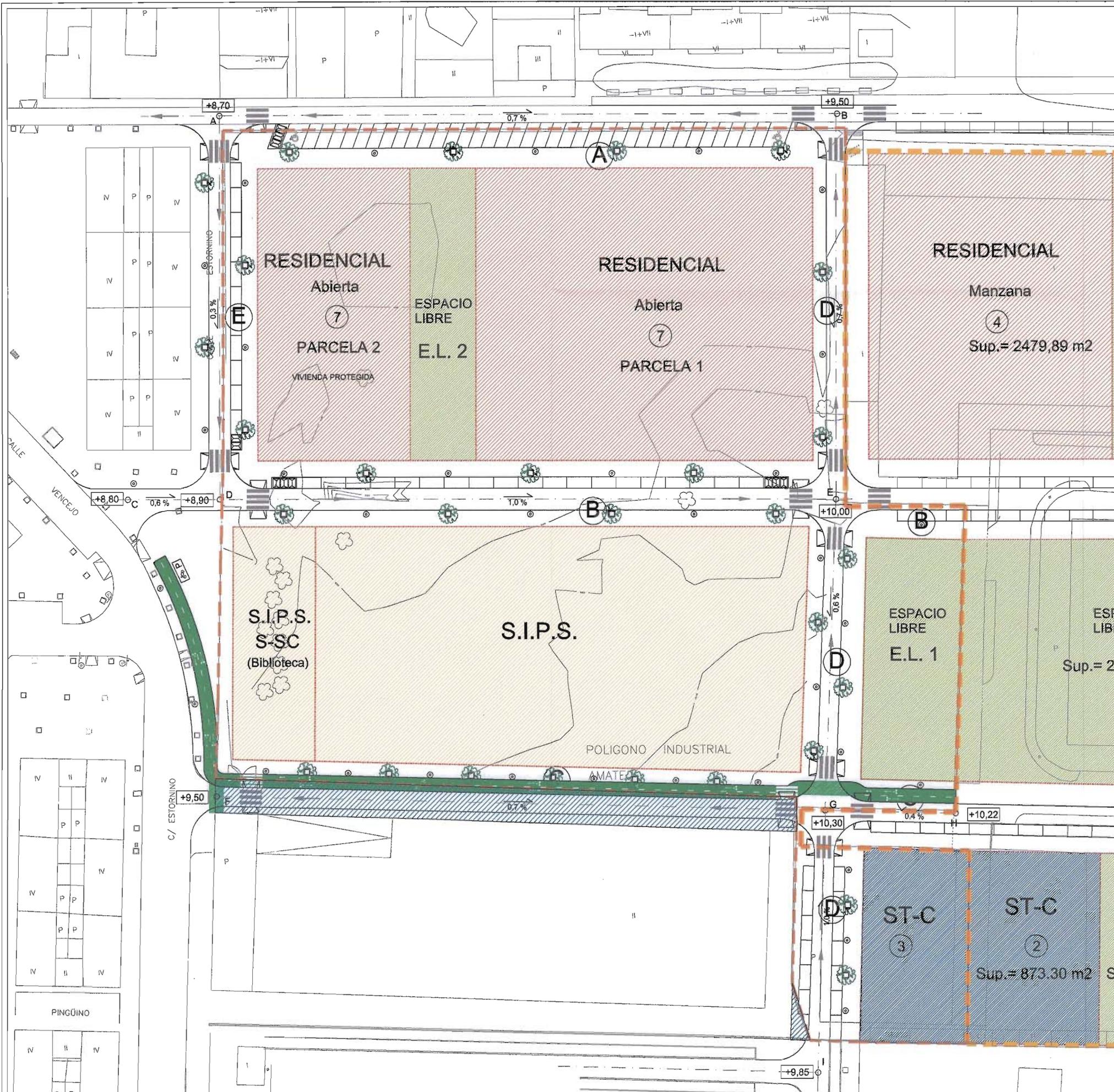


INDICE DE PLANOS	PLANO DE	Nº PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. I.2. DETERMINACIONES DEL PGOU. I.3. ESTADO ACTUAL. I.4. INFORMACIÓN CATASTRAL.	INFORMACIÓN CATASTRAL	1.4
PLANOS DE ORDENACIÓN O.1. ORDENACIÓN GENERAL. O.2. ZONIFICACIÓN. O.3. GESTIÓN O.4. VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES. O.5. VIARIO, SECCIONES. O.6. CARIL BICI. O.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 O.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2	ESCALA: 1/1000 FECHA: SEPTIEMBRE 2009	
ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA APROBACIÓN DEFINITIVA		
EL TECNICO REDACTOR ALFONSO CARNERERO PARRA, Arq.Col.COAS nº 2593	EL PROMOTOR INMOBILIARIA DEL SUR.S.A.	

----- ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-DCA-01
Según convenio urbanístico de gestión del área de reforma interior firmado entre Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad Inmobiliaria del Sur

16 OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



SUPERFICIES

SUPERFICIE ÁREA ARI.DCA.01	15.970 m ² s
PARCELA 1. Residencial Libre + Servicios Terciarios	3.278 m ² s
PARCELA 2. Residencial Protegida	1.478 m ² s
ST-C	680 m ² s
S.I.P.S. S-SC (Biblioteca)	610 m ² s
S.I.P.S.	3.945 m ² s
Espacios Libres. EL 1	777 m ² s
Espacios Libres. EL 2	638 m ² s
TOTAL	11.466 m²s

VIARIO

VIARIO A	813 m ² s
VIARIO B	1.345 m ² s
VIARIO C	524 m ² s
VIARIO D	1.387 m ² s
VIARIO E	495 m ² s
TOTAL VIARIO	4.564 m²s

--- ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-DCA-01

Según convenio urbanístico de gestión del área de reforma interior firmado entre Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad Inmobiliaria del Sur

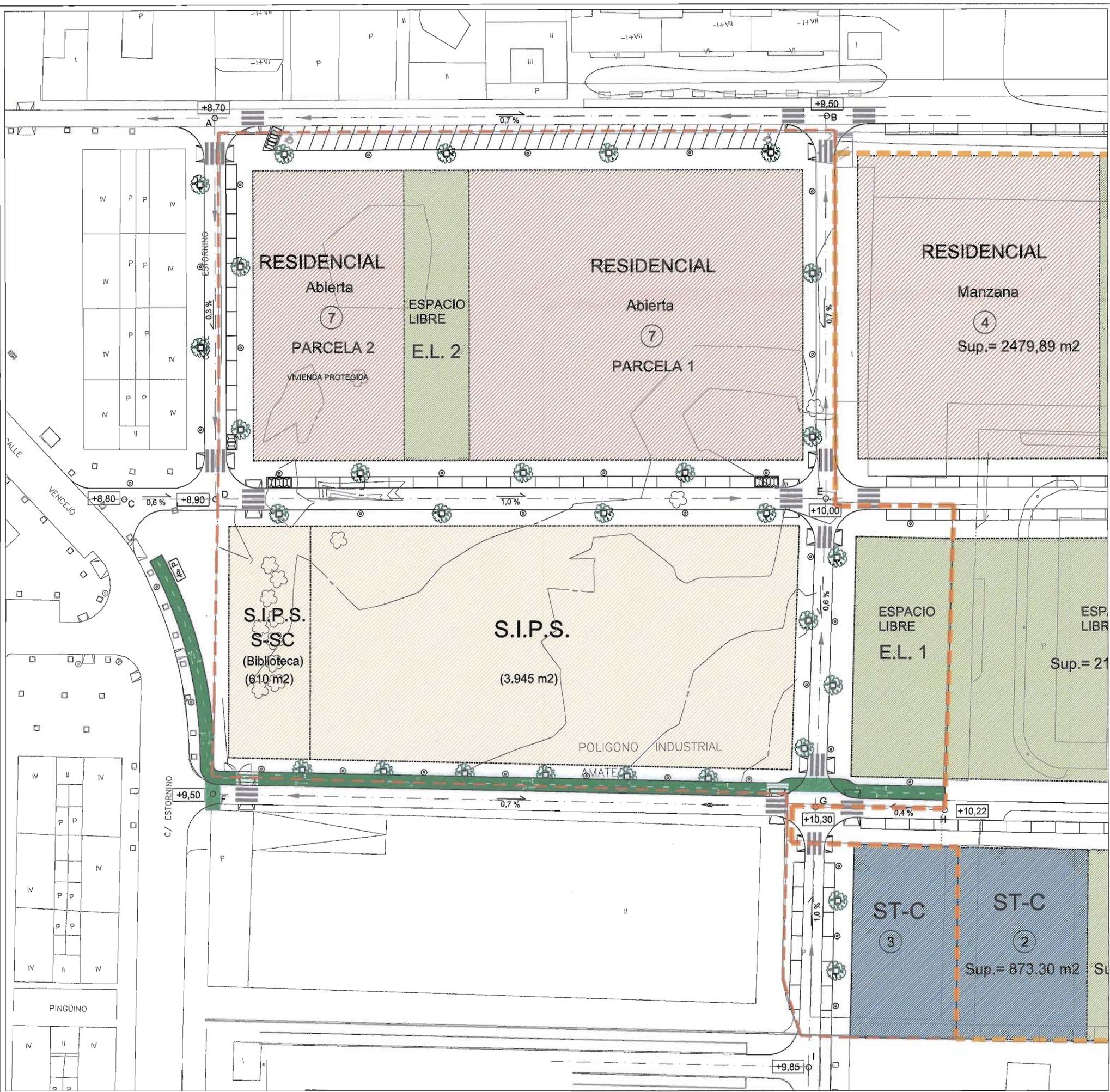
▨ ÁREA EXTERIOR AL ARI-DCA-01 A URBANIZAR

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 07/004043 - T011
VISADO
 21 SEPTIEMBRE 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

INDICE DE PLANOS PLANOS DE INFORMACIÓN I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. I.2. DETERMINACIONES DEL PGOU. I.3. ESTADO ACTUAL. I.4. INFORMACIÓN CATASTRAL. PLANOS DE ORDENACIÓN O.1. ORDENACIÓN GENERAL. O.2. ZONIFICACIÓN. O.3. GESTIÓN O.4. VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES. O.5. VIARIO. SECCIONES. O.6. CARIL BICI. O.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 O.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2	PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL ESCALA: 1/500 FECHA: SEPTIEMBRE 2009	N° PLANO: 0.1
ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA APROBACIÓN DEFINITIVA		
EL TÉCNICO REDACTOR ALFONSO CARNERERO PARRA. Arq.Col.COAS nº 2593	EL PROMOTOR INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.	

16 OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



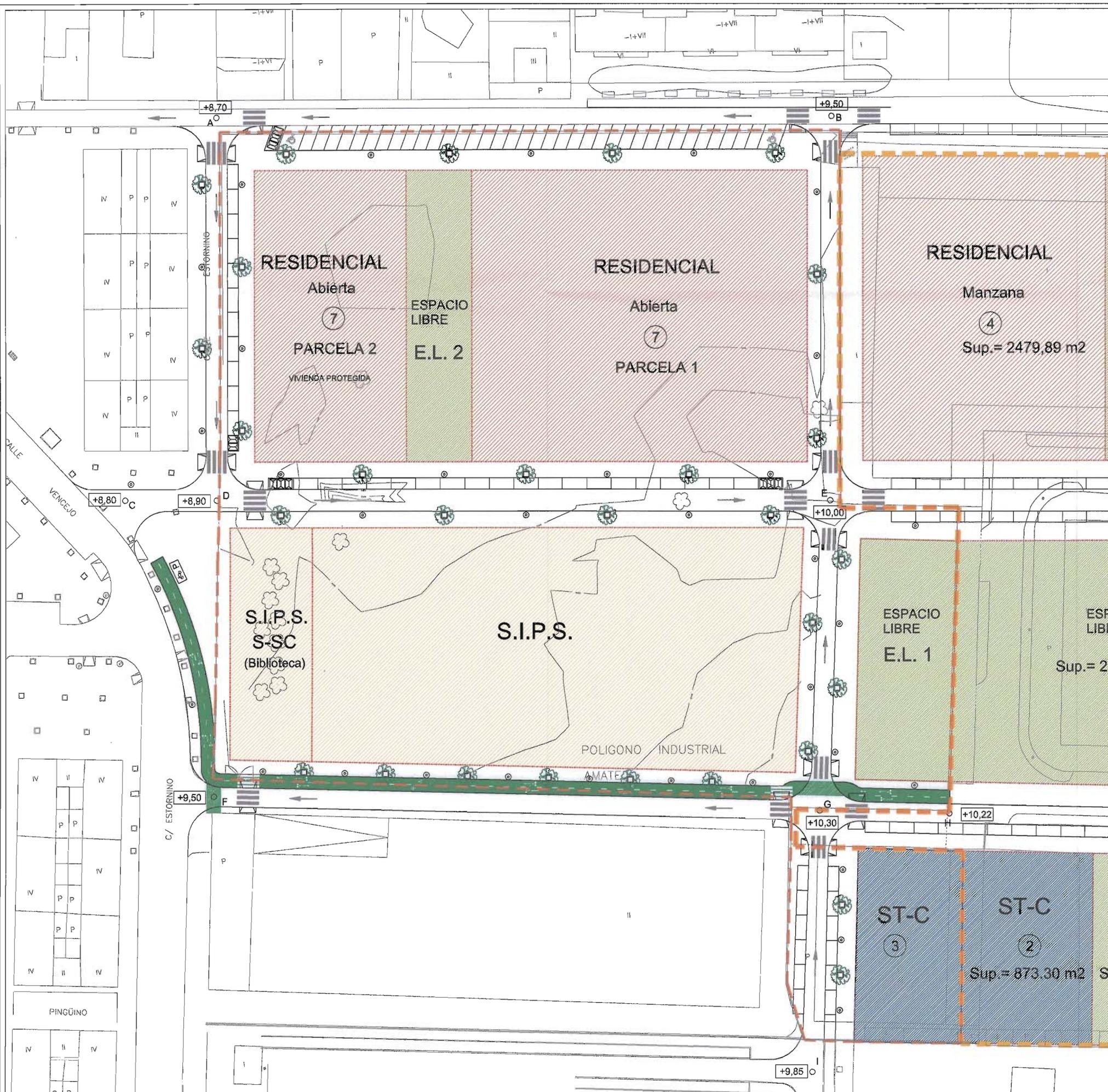
- USO RESIDENCIAL**
- PARCELA 1
VIVIENDA LIBRE
SUP. PARCELA: 3.278 m²
OCUPACIÓN:-BAJO RASANTE:100%
-SOBRE RASANTE: según plano "0.3. Alineaciones y rasantes"
- EDIFICABILIDAD: - RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE+Usos compatibles:10.404 m²
-TERCIARIO:1.890 m²
NÚMERO DE VIVIENDAS: 86 VIVIENDAS
- PARCELA 2
VIVIENDA PROTEGIDA
SUP. PARCELA: 1.478 m²
EDIFICABILIDAD: 7.242 m²
NÚMERO DE VIVIENDAS: Mínimo 72 y hasta 80 viviendas en aplicación del art 5.2.6 de normativa urbanística del PGOU
- SUP. PARCELA 1 + PARCELA 2= 4.756 m²
- USO EQUIPAMIENTO: S.I.P.S.**
SUP. PARCELA: 4.555 m²
- USO SERVICIOS TERCIARIOS ST-C**
SUP. PARCELA: 680 m²
EDIFICABILIDAD: 1.224 m²
ALTURA MÁXIMA: 12,50 m (3 PLANTAS)
OCUPACIÓN: 100%
- USO DE ESPACIOS LIBRES**
- PARCELA E.L. 1
ZONAS AJARDINADAS
SUP. PARCELA: 777 m²
- PARCELA E.L. 2
ZONAS AJARDINADAS
SUP. PARCELA: 638 m²
- SUP. PARCELA E.L. 1 + PARCELA E.L. 2= 1.415 m²
- **ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-DCA-01**
Según convenio urbanístico de gestión del área de reforma interior firmado entre Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad Inmobiliaria del Sur

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
07/004043 - T011
VISADO
21 SEPTIEMBRE 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

INDICE DE PLANOS PLANOS DE INFORMACIÓN I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. I.2. DETERMINACIONES DEL PGOU. I.3. ESTADO ACTUAL. I.4. INFORMACIÓN CATASTRAL. PLANOS DE ORDENACIÓN O.1. ORDENACIÓN GENERAL. O.2. ZONIFICACIÓN. O.3. GESTIÓN O.4. VIARIO ALINEACIONES Y RASANTES. O.5. VIARIO SECCIONES. O.6. CARIL BICI. O.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 O.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2	PLANO DE ZONIFICACIÓN. AJUSTES ORDENACIÓN PLAN GENERAL ESCALA: 1/500 FECHA: SEPTIEMBRE 2009 ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA APROBACIÓN DEFINITIVA	N° PLANO: 0.2
EL TÉCNICO REDACTOR ALFONSO CARNERERO PARRA. Arq.Col.COAS nº 2593	EL PROMOTOR INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.	

16 OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN PAG 0033/0040
07/004043 - T011
VISADO
21 SEPTIEMBRE 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

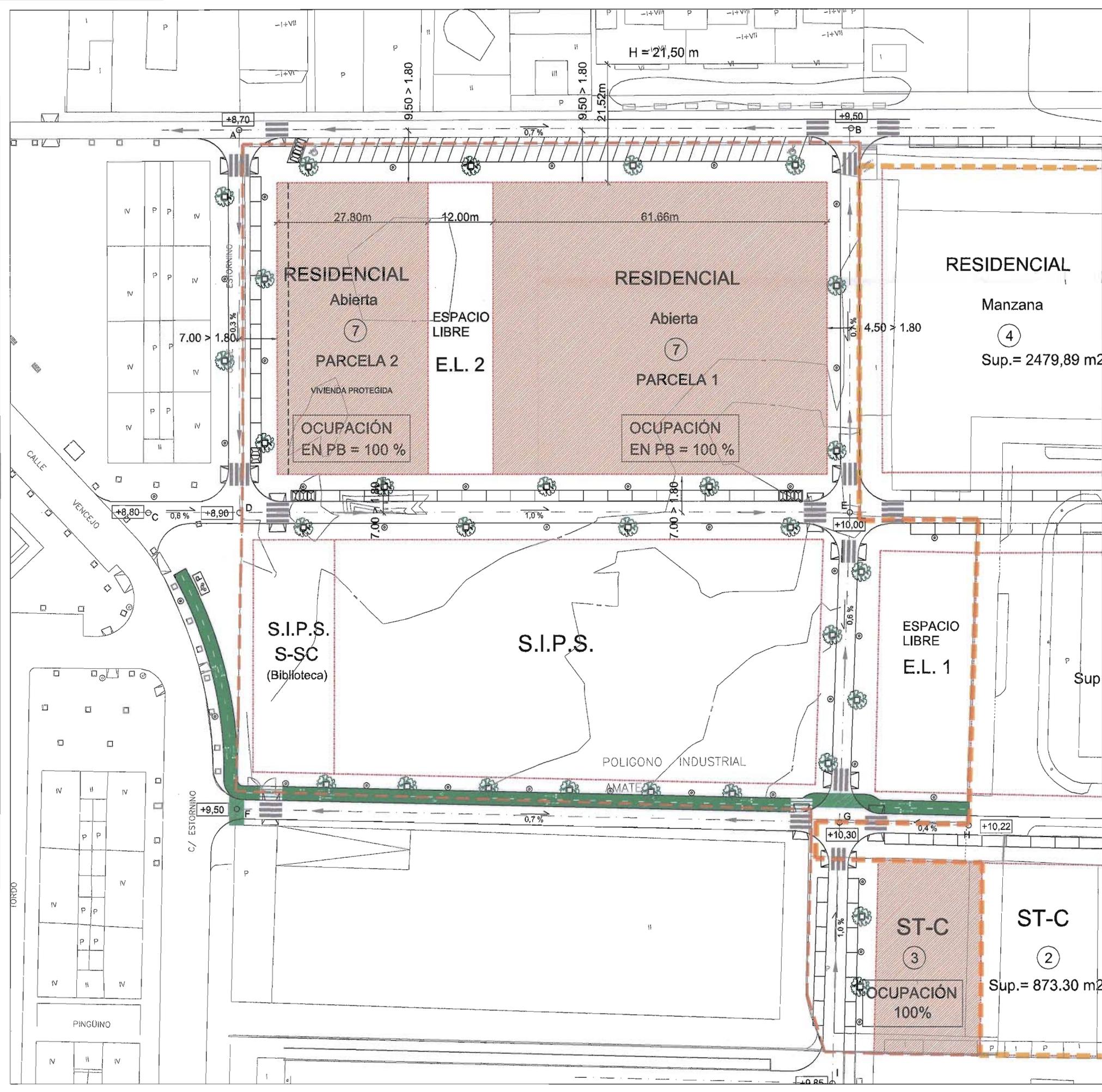
--- ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-DCA-01

Según convenio urbanístico de gestión del área de reforma interior firmado entre Exmo. Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad Inmobiliaria del Sur

INDICE DE PLANOS PLANOS DE INFORMACIÓN I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. I.2. DETERMINACIONES DEL PGOU. I.3. ESTADO ACTUAL. I.4. INFORMACIÓN CATASTRAL. PLANOS DE ORDENACIÓN O.1. ORDENACIÓN GENERAL. O.2. ZONIFICACIÓN. O.3. GESTIÓN O.4. VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES. O.5. VIARIO. SECCIONES. O.6. CARIL BICL. O.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 O.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2	PLANO DE <p style="text-align: center;">GESTIÓN</p> ESCALA: 1/500 FECHA: SEPTIEMBRE 2009	N° PLANO: <p style="text-align: center;">0.3</p>
	<p>ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA APROBACIÓN DEFINITIVA</p>	
EL TECNICO REDACTOR ALFONSO CARNERERO PARRA. Arq.Col.COAS nº 2593	EL PROMOTOR INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.	

16 OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



LEYENDA

LINEA DE PARCELA	---
LINEA DE SEPARACIÓN A LINDEROS	---
LINEA LIMITE DE LA EDIFICACIÓN (1)	---
LINEA DE ACERADO	---
EJE DE VIARIO	---
SOPORTAL OBLIGATORIO MÍN. 2m	---
ALTURA	Nº
RASANTES	+8,70
área de movimiento de la edificación	■

--- ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-DCA-01

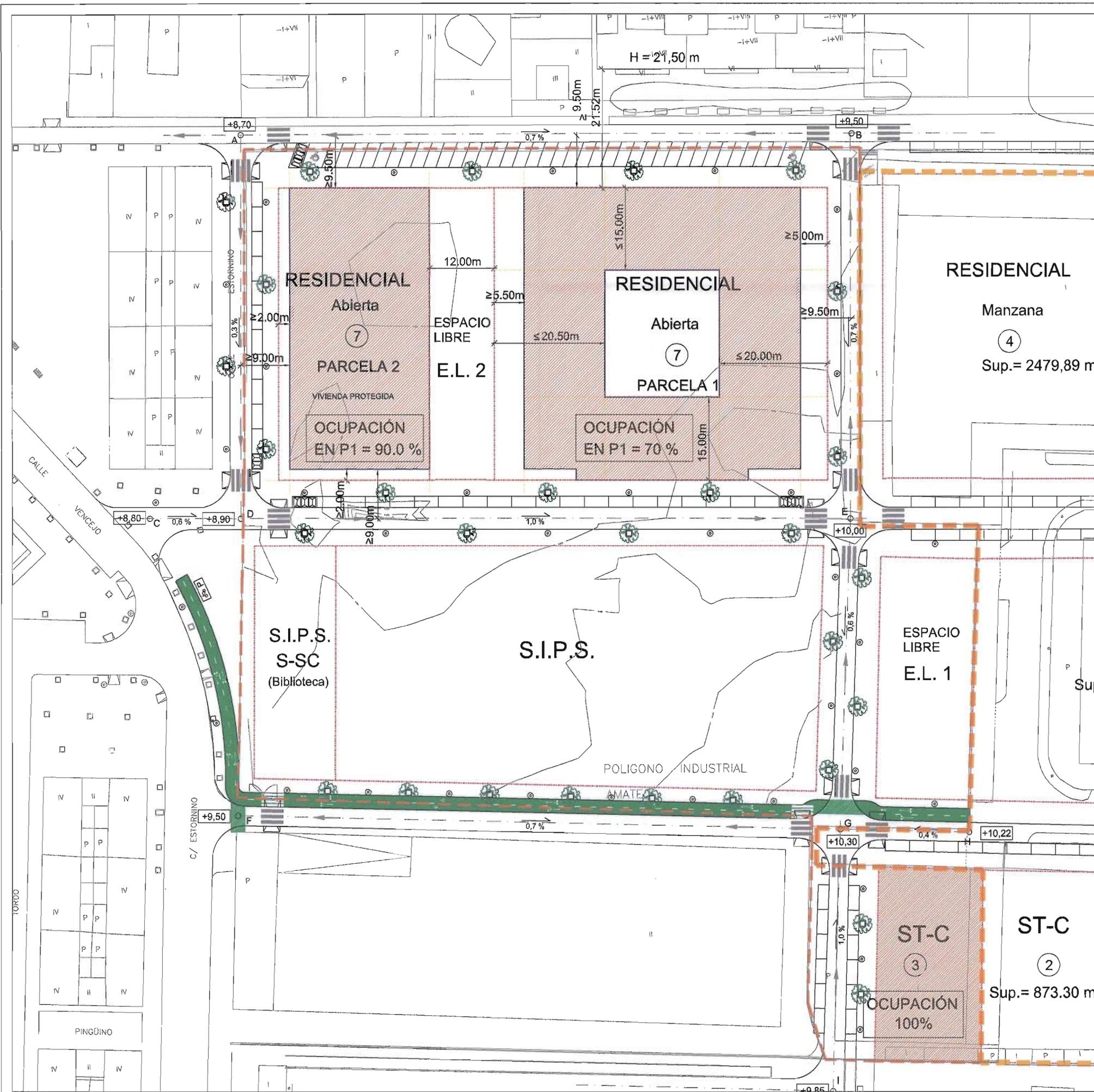
Según convenio urbanístico de gestión del área de reforma interior firmado entre Exmo. Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad Inmobiliaria del Sur

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN PAG 0034/0040
 07/004043 - T011
VISADO
 21 SEPTIEMBRE 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

INDICÉ DE PLANOS	PLANO DE	Nº PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. I.2. DETERMINACIONES DEL PGOU. I.3. ESTADO ACTUAL. I.4. INFORMACIÓN CATASTRAL. PLANOS DE ORDENACIÓN O.1. ORDENACIÓN GENERAL. O.2. ZONIFICACIÓN. O.3. GESTIÓN O.4. VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES. O.5. VIARIO, SECCIONES. O.6. CARIL BICI. O.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 O.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA RZ	VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA BAJA ESCALA: 1/500 FECHA: SEPTIEMBRE 2009	0.4.1
ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA APROBACIÓN DEFINITIVA		
EL TECNICO REDACTOR	EL PROMOTOR	
ALFONSO CARNERERO PARRA, Arq.Col.COAS nº 2593	INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.	

16 OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



LEYENDA

LÍNEA DE PARCELA	
LÍNEA DE SEPARACIÓN A LINDEROS	
LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN (1)	
LÍNEA DE ACERADO	
EJE DE VIARIO	
ALTURA	
RASANTES	
área de movimiento de la edificación	

--- ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-DCA-01

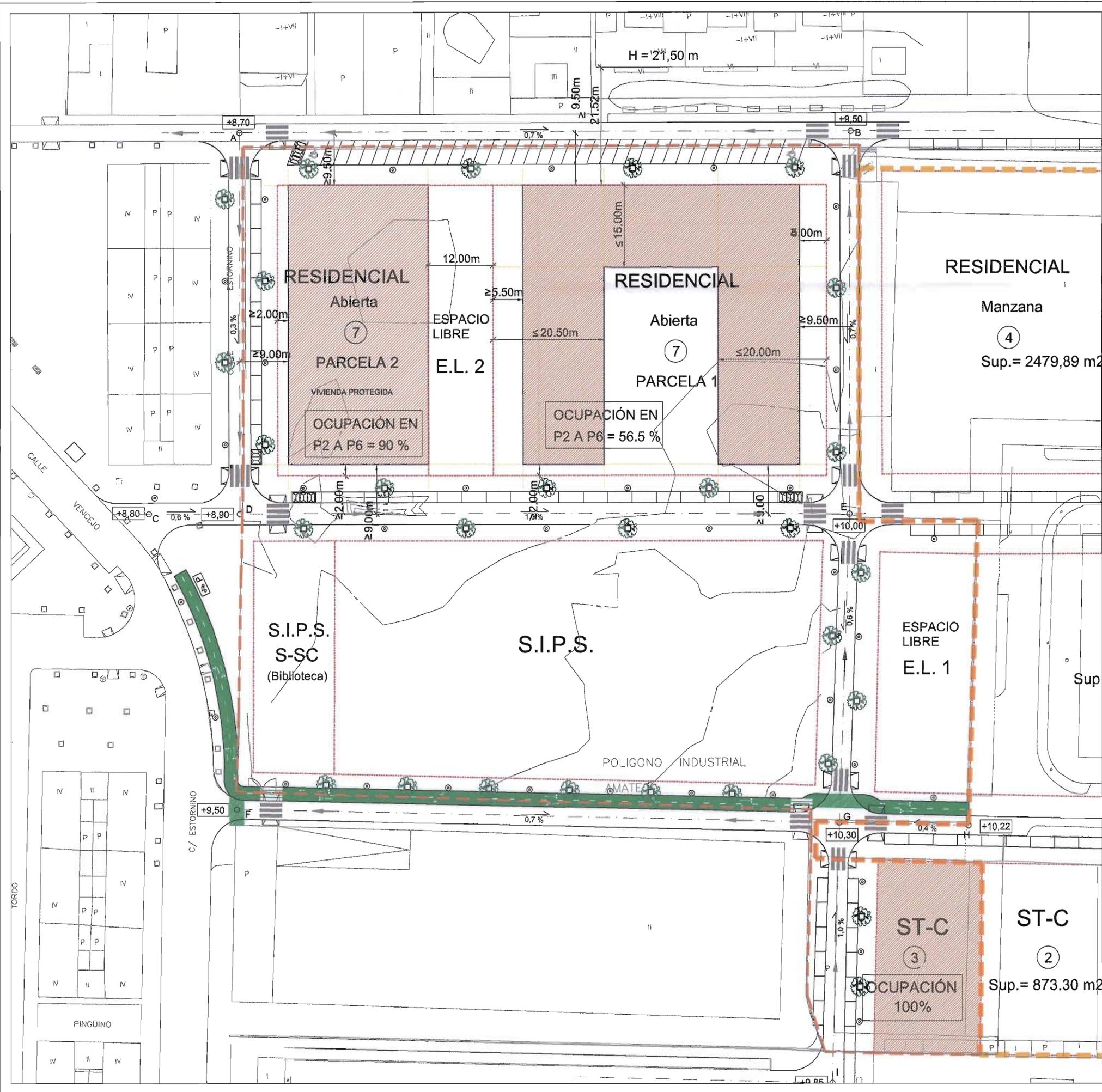
Según convenio urbanístico de gestión del área de reforma interior firmado entre Exmo. Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad Inmobiliaria del Sur

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN PAG 0035/0040
071004043 - T011
VISADO
21 SEPTIEMBRE 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

INDICE DE PLANOS	PLANO DE	Nº PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN	VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA PRIMERA	0.4.2
1.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	ESCALA: 1/500	FECHA: SEPTIEMBRE 2009
1.2. DETERMINACIONES DEL PGOU.	ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01	
1.3. ESTADO ACTUAL.		
1.4. INFORMACIÓN CATASTRAL.	FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA	
1.5. INFORMACIÓN CATASTRAL.		
PLANOS DE ORDENACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	
0.1. ORDENACIÓN GENERAL.		
0.2. ZONIFICACIÓN.	EL TECNICO REDACTOR	EL PROMOTOR
0.3. GESTIÓN	ALFONSO CARNERERO PARRA.	INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.
0.4. VIARIO.ALINEACIONES Y RASANTES.	Arq.Col.COAS nº 2593	
0.5. VIARIO.SECCIONES.		
0.6. CARIL BICI.		
0.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03		
0.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2		

16 OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



LEYENDA

LÍNEA DE PARCELA	
LÍNEA DE SEPARACIÓN A LINDEROS	
LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN (1)	
LÍNEA DE ACERADO	
EJE DE VIARIO	
ALTURA	
RASANTES	
área de movimiento de la edificación	

--- ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-DCA-01

Según convenio urbanístico de gestión del área de reforma interior firmado entre Exmo. Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad Inmobiliaria del Sur

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN PAG 0036/0040
 071004043 - T011
VISADO
 21 SEPTIEMBRE 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

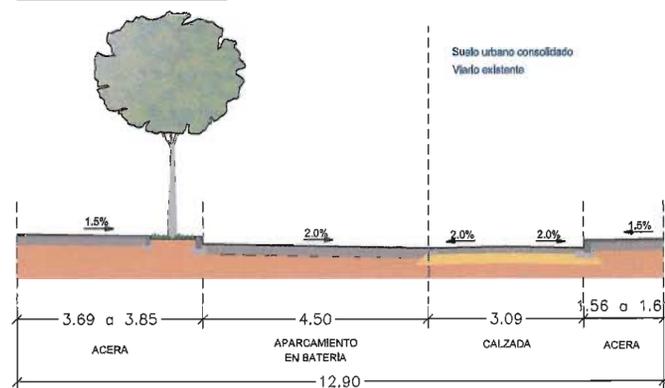
INDICE DE PLANOS PLANOS DE INFORMACIÓN I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. I.2. DETERMINACIONES DEL PGOU. I.3. ESTADO ACTUAL. I.4. INFORMACIÓN CATASTRAL. PLANOS DE ORDENACIÓN O.1. ORDENACIÓN GENERAL. O.2. ZONIFICACIÓN. O.3. GESTIÓN O.4. VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES. O.5. VIARIO. SECCIONES. O.6. CARIL BICI. O.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 O.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2	PLANO DE VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA 2ª Y SIGUIENTES ESCALA: 1/500 FECHA: SEPTIEMBRE 2009	N° PLANO: 0.4.3
ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA APROBACIÓN DEFINITIVA		
EL TÉCNICO REDACTOR ALFONSO CARNERERO PARRA. Arq.Col.COAS nº 2593	EL PROMOTOR INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.	

16 OCT. 2009

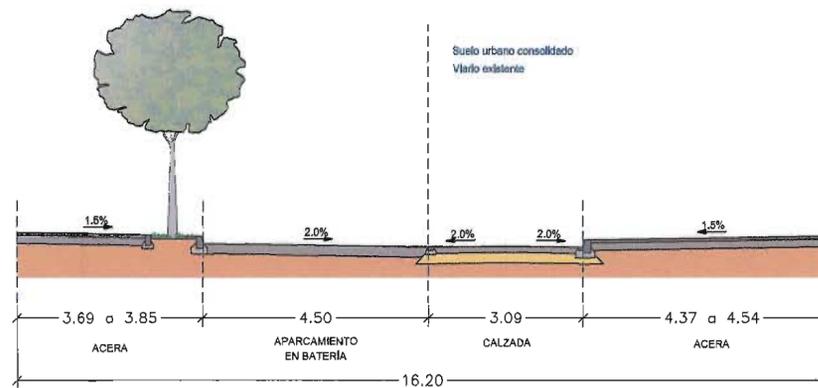
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



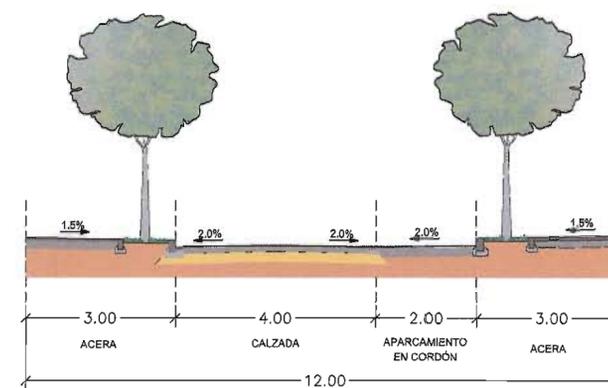
SECCIÓN TIPO Ia



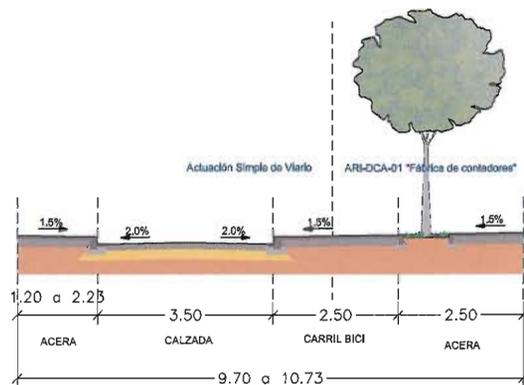
SECCIÓN TIPO Ib



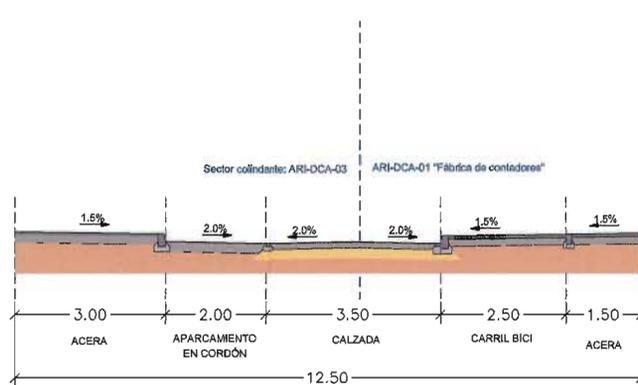
SECCIÓN TIPO II



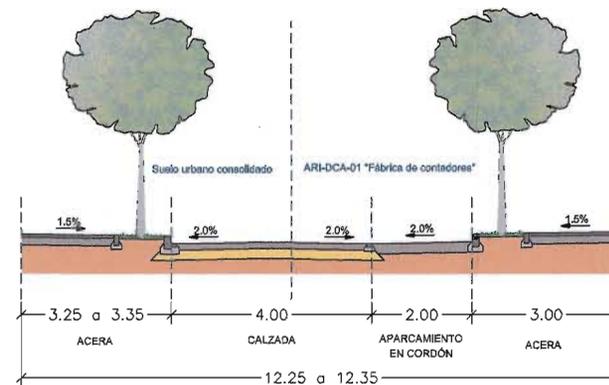
SECCIÓN TIPO IIIa



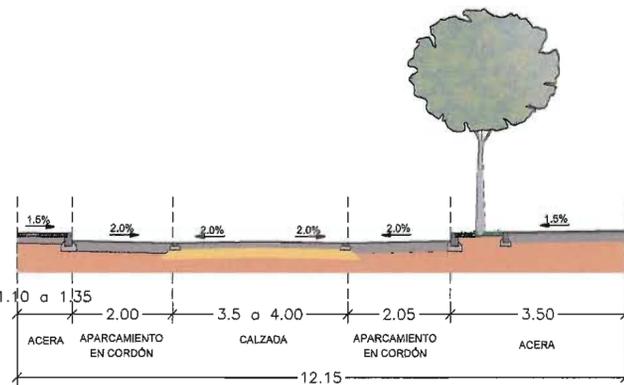
SECCIÓN TIPO IIIb



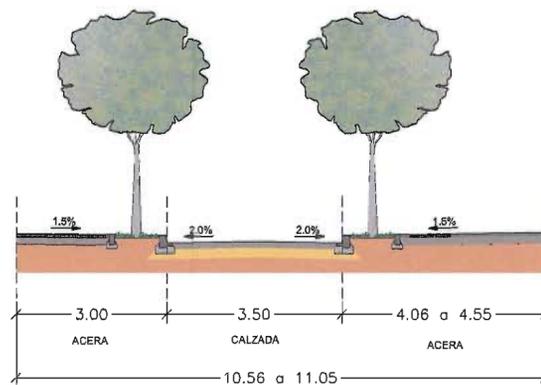
SECCIÓN TIPO IV



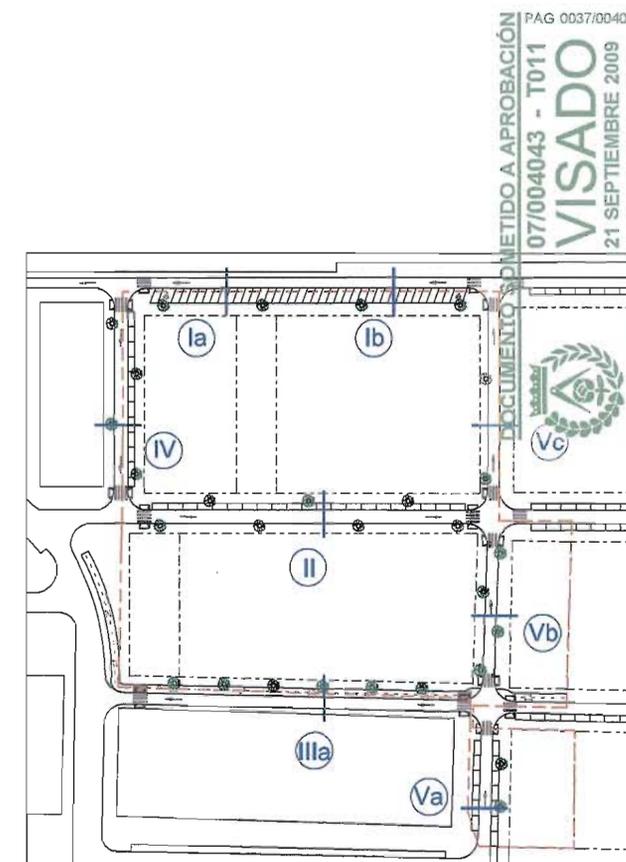
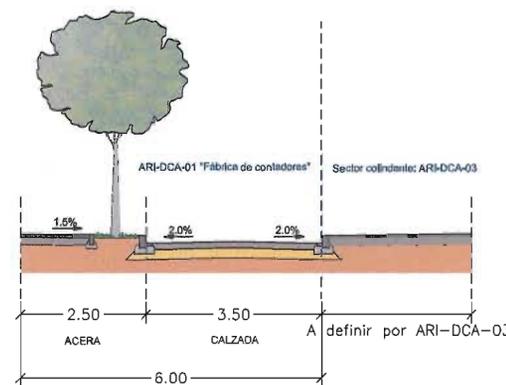
SECCIÓN TIPO Va



SECCIÓN TIPO Vb



SECCIÓN TIPO Vc



ESCALA 1/1.500

INDICE DE PLANOS		PLANO DE	Nº PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. I.2. DETERMINACIONES DEL PGOU. I.3. ESTADO ACTUAL. I.4. INFORMACIÓN CATASTRAL.		VIARIO. SECCIONES	0.5
PLANOS DE ORDENACIÓN O.1. ORDENACIÓN GENERAL. O.2. ZONIFICACIÓN. O.3. GESTIÓN O.4. VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES. O.5. VIARIO, SECCIONES. O.6. CARRIL BICI. O.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 O.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2			
ESCALA: 1/100		FECHA: SEPTIEMBRE 2009	
ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA APROBACIÓN DEFINITIVA		EL TECNICO REDACTOR ALFONSO CARNERERO PARRA. Arq.Col.COAS nº 2593	
		EL PROMOTOR INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.	

DOCUMENTO METIDO A APROBACIÓN
 07/004043 - T011
VISADO
 21 SEPTIEMBRE 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

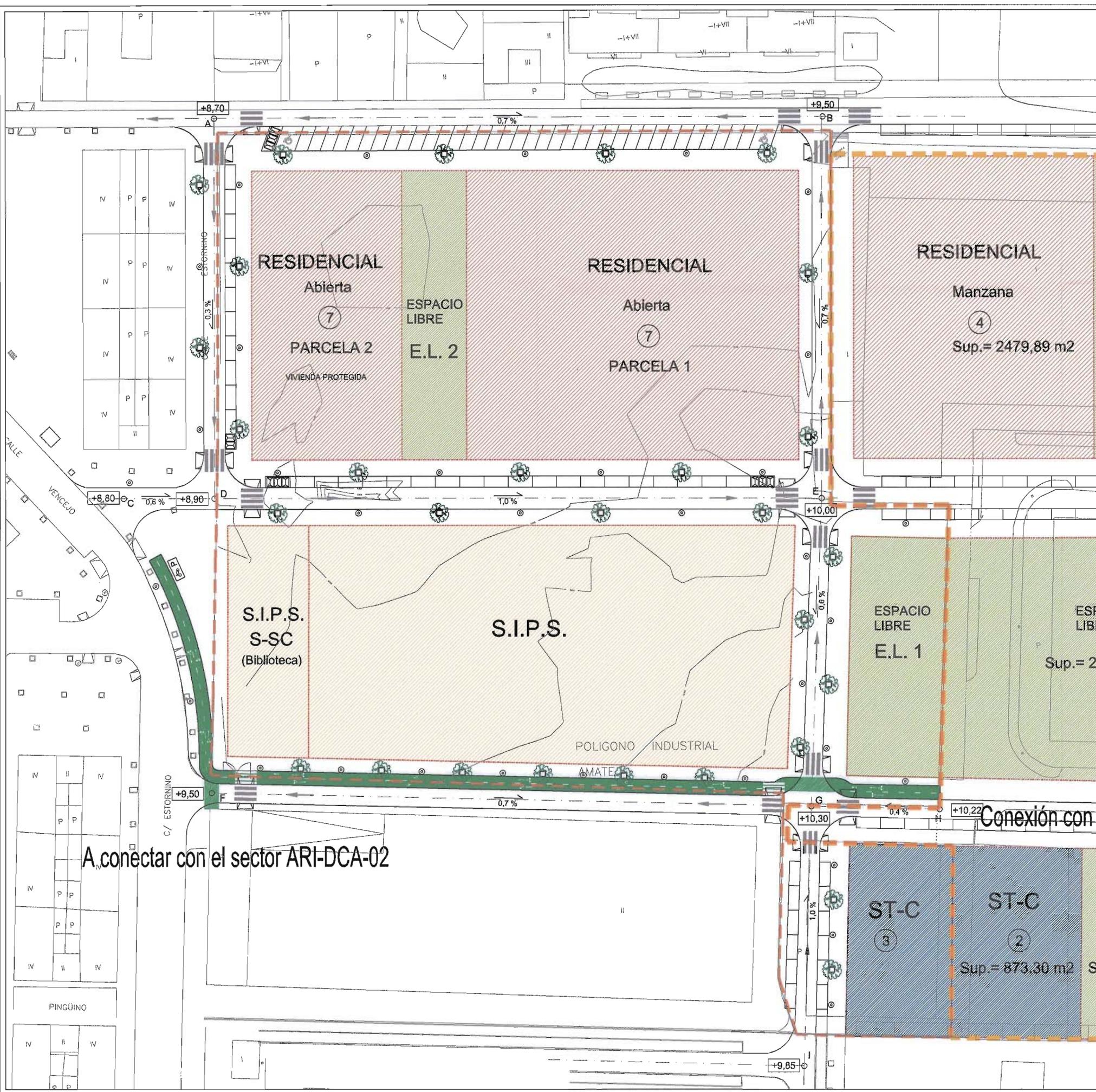
Documento visado electrónicamente

16 OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN PAG 0038/0040
07/004043 - T011
VISADO
21 SEPTIEMBRE 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



A, conectar con el sector ARI-DCA-02

Conexión con el sector ARI-DCA-03

INDICE DE PLANOS	PLANO DE	Nº PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. I.2. DETERMINACIONES DEL PGOU. I.3. ESTADO ACTUAL. I.4. INFORMACIÓN CATASTRAL PLANOS DE ORDENACIÓN O.1. ORDENACIÓN GENERAL. O.2. ZONIFICACIÓN. O.3. GESTIÓN O.4. VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES. O.5. VIARIO, SECCIONES. O.6. CARRIL BICI. O.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 O.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA RZ	CARRIL BICI ESCALA: 1/500 FECHA: SEPTIEMBRE 2009	0.6
ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA APROBACIÓN DEFINITIVA		
EL TECNICO REDACTOR ALFONSO CARNERERO PARRA. Arq.Col.COAS nº 2593	EL PROMOTOR INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.	

16 OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



E.D. Sector ARI-DCA-01 Fábrica de Contadores. Sevilla.

	SUPERF. PREVISTAS PGOU m2s	%	SUPERF. SEGÚN E.D m2s	%
RESIDENCIAL	7.781		5394	
SERVICIOS TERCIARIOS	608		680	
S.I.P.S.	4.555		4.555	
ESPACIOS LIBRES	776		777	
VIARIO	3.012	18,00	4.564	28,58
TOTAL	16.732		16.970	

* Incluye la superficie Espacios Libres 2

E.D. Sector ARI-DCA-03 Fábrica de Contadores. Sevilla.

	SUPERF. PREVISTAS PGOU m2s	%	SUPERF. SEGÚN PROPUESTA ORDENACIÓN m2s	%
RESIDENCIAL	7241		7515,7	
SERVICIOS TERCIARIOS	873		873,3	
S.I.P.S.	1719		1724,79	
ESPACIOS LIBRES	3869		3833,5	
VIARIO	3494	20,32	3148,71	18,31
TOTAL	17.196		17.198	

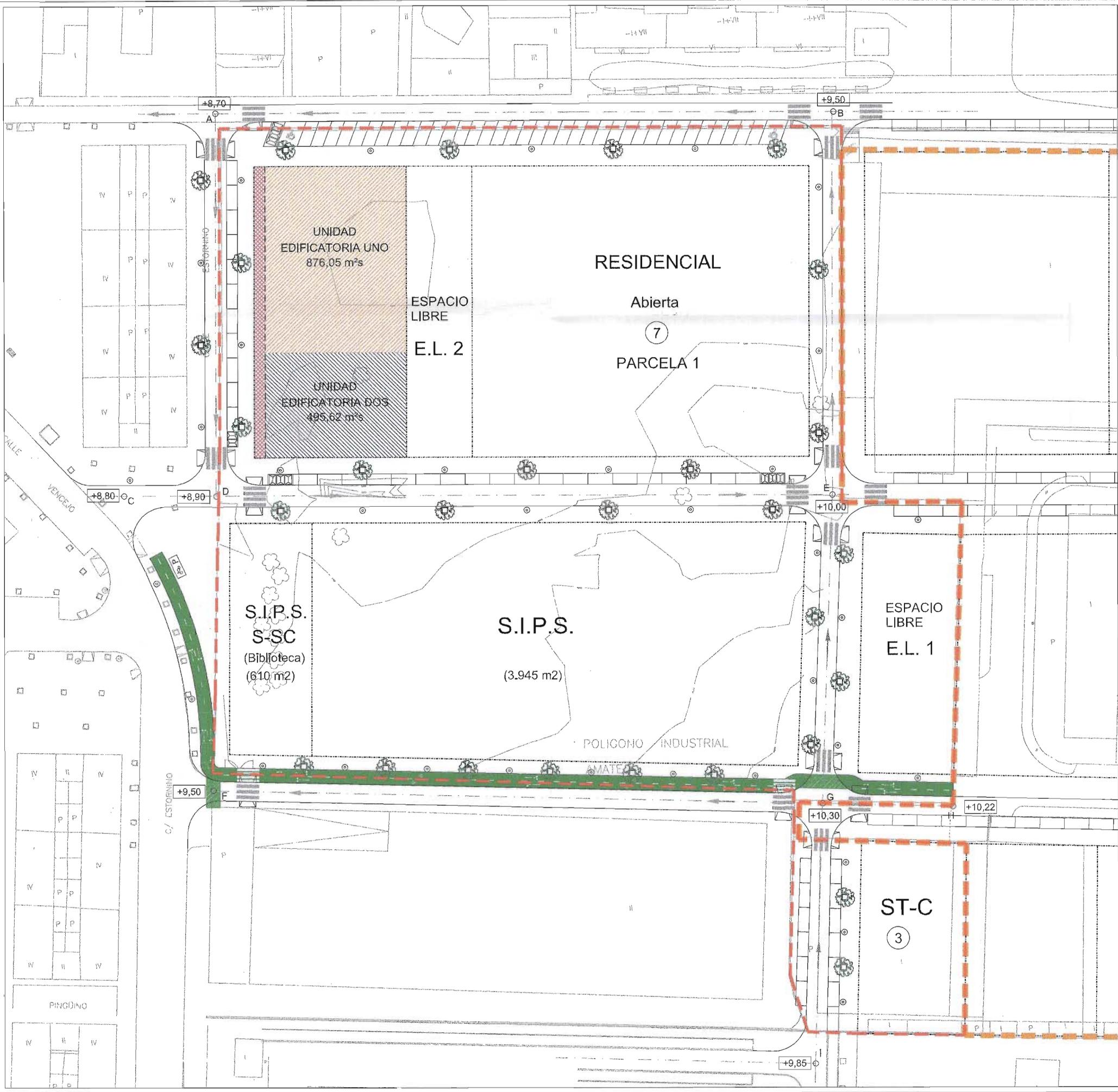
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN DEFINITIVA
 07/004043 / 1111
VISADO
 21 SEPTIEMBRE 2009
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

INDICE DE PLANOS PLANOS DE INFORMACIÓN I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. I.2. DETERMINACIONES DEL PGOU. I.3. ESTADO ACTUAL. I.4. INFORMACIÓN CATASTRAL. PLANOS DE ORDENACIÓN O.1. ORDENACIÓN GENERAL. O.2. ZONIFICACIÓN. O.3. GESTIÓN O.4. VIARIO ALINEACIONES Y RASANTES. O.5. VIARIO SECCIONES. O.6. CARIL BICI. O.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 O.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2	PLANO DE COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 PROPUESTA ORDENACIÓN CONJUNTA ARI-DCA-01; ARI-DCA-02 Y ARI-DCA-03 ESCALA: 1/700 FECHA: SEPTIEMBRE 2009	N° PLANO: 0.7
	ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA APROBACIÓN DEFINITIVA	
EL TECNICO REDACTOR ALFONSO CARNERERO PARRA. Arq.Col.COAS nº 2593	EL PROMOTOR INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.	

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

16 OCT. 2009

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



PARCELA R2
VIVIENDA PROTEGIDA
 SUP. PARCELA: 1.478 m²
 EDIFICABILIDAD: 7.242 m²
 NÚMERO DE VIVIENDAS: Mínimo 72 y hasta 80 viviendas en aplicación del art 5.2.6 de normativa urbanística del PGOU

- ELEMENTO COMÚN
Sup. = 106,33 m²s
- UNIDAD EDIFICATORIA UNO
Sup. = 876,05 m²s
- UNIDAD EDIFICATORIA DOS
Sup. = 495,62 m²s

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0040/0040

07/004043 - T011

VISADO

21 SEPTIEMBRE 2009

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

INDICE DE PLANOS PLANOS DE INFORMACIÓN I.1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. I.2. DETERMINACIONES DEL PGOU. I.3. ESTADO ACTUAL. I.4. INFORMACIÓN CATASTRAL. PLANOS DE ORDENACIÓN O.1. ORDENACIÓN GENERAL. O.2. ZONIFICACIÓN. O.3. GESTIÓN. O.4. VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES. O.5. VIARIO, SECCIONES. O.6. CARIL BICL. O.7. COORDINACIÓN CON ARI-DCA-03 O.8. CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2	PLANO DE CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2 ESCALA: 1/500 FECHA: SEPTIEMBRE 2009	N° PLANO: 0.8
	ESTUDIO DE DETALLE ARI-DCA-01 FÁBRICA DE CONTADORES. SEVILLA APROBACIÓN DEFINITIVA	
EL TECNICO REDACTOR ALFONSO CARNERERO PARRA Arq.Col.COAS nº 2593	EL PROMOTOR INMOBILIARIA DEL SUR,S.A.	