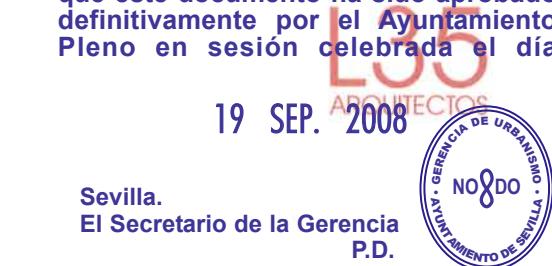


DILIGENCIA: para hacer constar que
que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día



ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO
PARCELA ZE N1 del SUNP-GU-1
“PALMAS ALTAS”
SEVILLA



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

19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



INDICE

1. AGENTES

2. DOCUMENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN

2.1 Antecedentes

2.2 Memoria informativa.

2.3 Información urbanística.

3. DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1 Memoria justificativa

4. CONCLUSIÓN



19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. AGENTES

1.1. PROMOTOR

Centro Comercial Bermejales Siglo XXI S.L.U.

Cif. B 91523159

Domicilio: Avda. Diego Martínez Barrio, 4

Viapol Center Planta 9^a Módulo 1

41013 Sevilla.

1.2. PROYECTISTAS

Carlos J. Martín Ramírez, Arquitecto, con DNI 2.191.250 V

Colegiado 7441 en Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

Tristán López-Chicheri Ruiz-Larrea, Arquitecto, con DNI 1.495.492 D

Colegiado 9037 en Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

José Luís Querol Aragón, Arquitecto, con DNI 5.237.360 F

Colegiado 9303 en Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

2. DOCUMENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN

2.1. Antecedentes

En enero de 2008 se presentó el Estudio de detalle de la parcela ZE del SUNP-GU-1 "Palmas Altas" de Sevilla, el mismo fue requerido con fecha 5 de marzo de 2008 por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla con nº de Expediente 1/2008 PTO. LC/PGM. Respondiendo



19 SEP. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia

a dicho requerimiento se presentó en marzo de 2008 de una Adenda al Estudio de Detalle.



Entonces, para unificar en un único documento el contenido de los dos documentos mencionados anteriormente se elabora el presente Estudio de Detalle Refundido.

2.2. Memoria informativa

El presente Estudio de Detalle Refundido se redacta a partir del encargo realizado por Centro Comercial Bermejales Siglo XXI. Dicho encargo se refiere a la realización del Estudio de Detalle y el posterior Proyecto de construcción de un centro comercial y de ocio de nombre Palmas Altas.

Sobre la parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 "PALMAS ALTAS", es de aplicación el Plan de Sectorización desarrollado al amparo del antiguo Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla de 1.987 y el Plan General actual aprobado definitivamente en el 2.006.

El Plan de Sectorización, del que se presentan dos planos de resumen nombrados **ED-03** y **ED-04** en este Estudio de Detalle Refundido, así como en la Certificación Expedida por el Ayuntamiento de Sevilla, en fecha anterior a la aprobación del Plan General que se presenta dentro de esta memoria como **ANEXO I** establecen la necesidad de realizar este Estudio de Detalle antes de poder solicitar las Licencias de Edificación.

En concreto, se establecen tres parámetros o aspectos a determinar en el Estudio de Detalle:

- Establecer la ordenación de los volúmenes



19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Establecer el trazado local del viario secundario
- Establecer la localización del suelo dotacional público destinado a aparcamiento público.

La estructura de propiedad del suelo dentro del ámbito de este Estudio de Detalle Refundido, queda recogida en el **ANEXO III**. Como se desprende de los documentos presentados, la repartición adjudica toda la Zona ZE N1 a la Inmobiliaria Viapol S.A. lo que significa que el ámbito donde se desarrolla este Estudio de Detalle es de propiedad única.

2.3. Información urbanística.

El Planeamiento de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 29 de diciembre de 1987 y sus posteriores Modificaciones Puntuales, y el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla aprobado definitivamente el 7 de septiembre de 2006.

El Planeamiento de desarrollo es el Plan de Sectorización con Ordenación detallada del SUNP-GU-1 "Palmas Altas" aprobado definitivamente el 8 de julio de 2005.

El suelo está clasificado como Suelo Urbanizable No Programado.

La calificación del suelo es de Zonificación en edificación extensiva baja, ZE Nº 1.

Su superficie es de 127.500 m², su edificabilidad de 60.000 m² y su número de plantas 6.

En el Plan de Sectorización, que se desarrolló según las previsiones contenidas en el Plan General Urbano de Sevilla aprobado en 1987 y según la memoria de

19 SEP. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



No 8 DO

ordenación de dicho Plan de Sectorización, la Zona nº1 que corresponde a la parcela
ZE nº 1 está destinada a usos de actividades productivas y comerciales.

En el Plan del 87, y en su cuadro de tipos de usos se puede leer que dentro del uso global de Centros y Servicios Terciarios aparece el uso pormenorizado de Comercio, el cual se subdivide en: Local comercial, Agrupación Comercial y Grandes Superficies Comerciales.

De esto se desprende que el uso de Gran Superficie Comercial forma parte claramente del uso de Comercio, englobado dentro de Centros y Servicios Terciarios.

Si bien el Estudio de Detalle Refundido no establece los usos mencionados, los introduce para que se entienda que tanto la volumetría capaz, como el viario secundario y el suelo dotacional de aparcamiento responden a las tipologías de edificación de los usos mencionados.

No sería posible entender estos parámetros sin tener conocimiento de los usos proyectados en la parcela. La tipología de las edificaciones posibles sobre la misma implica un viario diferente, una colocación de los aparcamientos considerablemente distintos y una volumetría totalmente dispar.

En cualquier caso la edificación y los usos indicados en este Estudio de Detalle Refundido tendrá que adecuarse a las previsiones de los planes de aplicación citados.

Con respecto a la isleta perteneciente a la parcela ZE nº1 situada al sureste de la zona destinada al Centro Comercial en la que se sitúa un espacio destinado a instalaciones de suministro a vehículos, se está cumpliendo con ello, el Real Decreto



19 SEP. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia

Decreto-Ley 6/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Intensificación de las
Competencias de Mercados y Bienes y Servicios, Título1, Capítulo 1:

"Artículo 3: Instalaciones de suministro a vehículos en grandes establecimientos comerciales.

1. Los establecimientos que, de acuerdo con el artículo 2.3 de la Ley 7/1996 de 15 de enero de Ordenación del Comercio Minorista, tengan la consideración de gran establecimiento comercial, incorporarán entre sus equipamientos, al menos una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos...
2. En los supuestos a que se refiere el párrafo anterior, el otorgamiento de las licencias municipales requeridas por el establecimiento llevará implícita la concesión de las que fueran necesarias para instalación del suministro de productos petrolíferos."

En el nuevo Plan General, la parcela se encuentra en el Suelo Urbanizable Ordenado "SUO-DBP-01" tal y como aparece en la ficha urbanística que se presenta bajo el **ANEXO II**.

Por último se ha redactado un Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla que está en estos momentos en ejecución del que se presentan un plano nombrado como **ED-05** a modo de resumen.

3. DOCUMENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1. Memoria justificativa



19 SEP. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



En el momento de redacción del Plan de Sectorización, se desconocían parámetros necesarios para el desarrollo de un Centro Comercial como el que se pretende construir en la parcela. Ésta es la razón principal para aplazar la ordenación pormenorizada concreta de la parcela y por lo que se redacta el actual Estudio de Detalle Refundido.

Ordenación del Volumen:

En los proyectos comerciales de este tipo es bien difícil establecer la forma del perímetro hasta que no se hayan comercializado todos y cada uno de sus locales. Es muy normal que los operadores o inquilinos de los diferentes locales, establezcan unas condiciones que hagan modificar el local propuesto hasta conseguir un acuerdo sobre el metraje y la forma definitiva del local. Esto provoca muchos cambios y ajustes que son precisos hacer en los locales del entorno, en los recorridos de evacuación, en la disposición de los muelles de carga y descarga y en un sinfín de elementos que hay que ir ajustando hasta el último momento.

Es por ello que se presenta un área de movimiento de la edificación que es el resultado de mover el perímetro del proyecto actual hacia adelante con el fin de tener una holgura ante las modificaciones venideras.

Se establece el área de movimiento de la edificación, respetando los retranqueos establecidos tanto por los viarios primarios perimetrales del Proyecto de Urbanización, como por la infraestructura férrea o la propia SE-30. Esto es 8 m al viario principal y 50 m al viario ferroviario y a la SE-30.

Por otro lado, la altura de la edificación se establece en:

Para una planta: 10,50 m

Para dos plantas 14,00 m



19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Para cuatro	21,00 m
Para seis	28,00 m

De esta manera, se propone una altura de una planta en toda la zona del hipermercado, excepto donde se encuentran la zona de oficinas del mismo, donde a pesar de que entrará con la misma altura total, tendrá que edificarse dos plantas.

En el resto del edificio se prevé una planta hacia el aparcamiento de superficie, dos plantas en general en todo el resto de la superficie del Centro para tener compatibilidad con la altura total de la edificación y la posibilidad de construir entreplantas. También se proponen dos plantas para la zona de la estación de servicio.

En la zona de las plazas, y debido a la altura proyectada de las mismas, se proponen cuatro plantas, aunque actualmente se proyecta una sola.

Para la zona de los cines debido a que la altura de éstos es de unos 12m más la estructura de cubierta que serán otros 2 m y todo ello sobre unos locales que tienen una altura cercana a los 11 m, se establecen 6 plantas para poder usar los 28.00 de este número de plantas.

Estas alturas coinciden en máximos y mínimos con las propuestas en el Plan de Sectorización.

En cuanto a número de plantas, en el Centro, a priori solo se proyectan dos, la baja para el comercio y la alta para el ocio y restauración. No habrá por lo tanto ningún problema con este parámetro. Lo único algo diferente es que aparecerán unas "Entreplantas" para la ubicación de las oficinas del hipermercado, las del propio centro comercial y puede que de superficie de venta o de almacenaje de alguno de los locales. Por motivos de comercialización, se seguirán llamando "Entreplantas".



19 SEP. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia

aunque realmente sean planta Primera y la planta alta o de Ocio pase ^{PD.} ser en
realidad la planta segunda.



En el área definida anteriormente, se situará la edificación con la indicación de altura máxima y número de plantas mencionadas, con lo que queda definida en volumen la edificación propuesta.

El plano ED-06 establece las áreas descritas anteriormente, las alturas y por lo tanto el volumen de la edificación.

Viario Secundario

Dada la configuración de la parcela, se establece un viario secundario perimetral dentro de los límites de la parcela con accesos de entrada y salida en las rotondas del lado Sur de la parcela. También se establece un acceso de entrada y otro de salida a la calle de nueva creación que separa la parcela de los terrenos portuarios.

En el plano ED-07 esta grafiado el viario secundario.

Las secciones tipo de los diferentes viarios, su conexión con el viario exterior y la geometría del conjunto queda definida en el plano ED-08. Se han diseñado de manera que los viarios sean continuación, en la medida de lo posible, de los ya aprobados por el Ayuntamiento de Sevilla en el Proyecto de Urbanización que se está construyendo en estos momentos.

Con estos viarios se dota a la parcela de unos accesos acordes con el uso terciario y más en concreto con el de una Gran Superficie Comercial.

Localización del suelo dotacional



19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El Plan de Sectorización establece la necesidad de una zona de aparcamiento para uso público de 600 plazas. Para un centro comercial de esta envergadura, es necesaria una dotación de al menos 2.500 plazas de aparcamiento, por lo que las 600 plazas mencionadas estarán ampliamente rebasadas.

En la parcela, se prevé rondar las 700 plazas en superficie y el resto en aparcamiento bajo rasante. Será en la parte de superficie donde se dotará de al menos las 600 plazas mencionadas en el Plan de Sectorización.

A esta zona de aparcamiento, se accederá a través del viario principal y el secundario especificado en los planos mencionados.

El 50% al menos de las plazas irán protegidas por marquesinas o algo similar y el otro 50% contarán con árboles para proporcionar sombra a los automóviles.

Hay que tener en cuenta, que al variar el perímetro del Centro Comercial, siempre dentro de los límites que se proponen en este Estudio de Detalle Refundido, el número y la colocación de las plazas sufrirá variaciones, aunque siempre se contará con más de las 600 establecidas en el Plan de Sectorización.

El área residual sobrante entre la ocupación en planta de la volumetría capaz y el total de la parcela, establece los metros cuadrados de zona verde (min 25%) y aparcamiento (máx 40%). Hay que advertir que estos números son orientativos ya que es seguro que la ocupación real de la edificación será menor que la del volumen capaz, con lo que aumentará la superficie residual y con ello el nº de m² mínimos de zona verde y máximos de aparcamiento. Se adjunta el plano ED-09 donde se indica las zonas y superficies sobre la que se situarán las plazas de aparcamiento de superficie y las superficies reservadas para espacios verdes.



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

19 SEP. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



En el plano ED-10 se pueden ver unas vistas de la volumetría del proyecto, en el
estado en que se encuentra en el momento de la redacción de este documento, si
bien hay que advertir que esta volumetría no es vinculante y que los cambios en ella
pueden ser profundos, manteniéndose siempre dentro de los parámetros
establecidos por la normativa.

4. CONCLUSIÓN

Con la documentación que se presenta en este Estudio de Detalle Refundido queda
suficientemente definidas las condiciones que tendrá que reunir el proyecto del
Centro Comercial y de Ocio que se pretende construir en la parcela.

Sevilla a 12 de mayo de 2008

La propiedad:

Centro Comercial Bermejales Siglo XXI

Los arquitectos:

L35 ARQUITECTOS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Carlos J. Martín Ramírez".

Carlos J. Martín Ramírez

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tristán López Chicheri".

Tristán López Chicheri

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "José Luís Querol Aragón".

José Luís Querol Aragón



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

LCO
ARQUITECTOS
19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO I
CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA

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

L30
ARQUITECTOS
19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



24/01/2008 13:04 FAX 954486294

G.U.-LICENCIAS

002

NO DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

SERVICIO DE LICENCIAS URBANISTICAS.
SECCION TECNICA.

REFERENCIA:

Solicitud de CERTIFICACION URBANISTICA.
Decreto fecha: 30 de diciembre de 2005
Expediente nº: 3059/2005 Asto.: (4512=2005)
Parcela situada en: SUNP-GU-1 PALMAS ALTAS PARCELA ZE N1
Solicitado por: INMOBILIARIA VIAPOL, S.A.

Ref.:LMNS/MAV

SR. GERENTE:

En relación con la solicitud de Certificación Urbanística sobre la parcela arriba referenciada, he de informar cuanto sigue:

DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO:

- Planeamiento de aplicación: Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 29 de diciembre de 1.987 y posteriores Modificaciones Puntuales del mismo. Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado provisionalmente el 14 de Julio de 2005.
- Planeamiento de desarrollo: Plan de Sectorización con Ordenación detallada del SUNP-GU-1 "PALMAS ALTAS", aprobado definitivamente el 8 de julio del 2005.
- Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable No Programado.
- Calificación: Zonificación en edificación extensiva baja, ze nº1.
- Superficie: 127.500 m².
- Edificabilidad: 60.000 m².
- N° de plantas: 6.

Capítulo II. Zona con edificación extensiva baja;

Art. 11. Condiciones de desarrollo.

i. Previamente a la solicitud de las licencias de edificación será necesario formular un Estudio de Detalle con la finalidad de:

- Establecer la ordenación de los volúmenes.
- El trazado local del viario secundario.
- La localización del suelo dotacional público destinado a aparcamiento público.

Avda. de Carlos III, s/n. Ins. de la Corte
41002 Sevilla
Teléfono 954 48 02 50
<http://www.urbanismosevilla.org>

19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4/01 2006 13:04 FAX 954480294

G.IU. LICENCIAS

003

NO DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

2. El Estudio de Detalle deberá en todo caso respetar las condiciones de edificación que se establecen en los artículos siguientes.

Art.12 Ocupación sobre la cota de referencia.

a. El estudio de detalle definirá al menos los tres tipos de áreas siguientes:

- Aparcamientos públicos en cuantía de al menos 600 plazas con las dimensiones y características exigidas por el reglamento de planeamiento .
- Viario secundario.
- Parcelas de uso privativo.

b. La edificación se localizará en la parcela de uso privativo. La edificación se retranqueará de las infraestructuras las distancias exigidas por la Ley de Carreteras y su Reglamento y por la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.

La edificación de retranqueará del viario principal definido en planos al menos ocho (8) metros.

Art. 13 Ocupación bajo la cota de referencia.

En las parcelas de uso privativo, bajo la cota de referencia, podrán construirse sótanos destinados a los usos previstos en el art. 4.7 de las Ordenanzas del Plan General vigente. La titularidad del subsuelo corresponderá a los propietarios de las parcelas. La construcción bajo la cota de referencia no consumirá edificabilidad en las condiciones establecidas en el art. 4.7 de las Ordenanzas del Plan General vigente.

Art.14 Altura de las edificaciones y número de plantas.

i. La altura máxima será:

- Para seis plantas 28,00 m.

Avda. de Carlos III, s/n. IES de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 954 48 02 50
<http://www.urbanismosevilla.org>

19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4/01 2008 13:04 FAX 954480294

G.U. LICENCIAS

004

NO DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

Art 16. Dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas de uso privativo.

En el interior de las parcelas de uso privativo se reservará al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

Art. 17. Condiciones particulares de usos.

El uso determinado será el de actividades productivas y comercial.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

1. Bajo rasante:

- Aparcamiento.
- Los previstos en el art. 4.7 de las Ordenanzas del Plan General vigente.

2. Planta Baja y plantas altas:

- Oficina
- Comercio
- Hotel
- Almacén e industria no molesta

Las determinaciones que el Plan General en tramitación establece para la parcela objeto de la solicitud son las que siguen:

- Clasificación del suelo: Urbanizable Ordenado.
- Calificación: Actividades productivas, Terciario.

Dicha parcela se encuentra en el Suelo Urbanizable Ordenado "SUO-DBP-01" cuyos objetivos y criterios de ordenación vienen reflejados en la ficha que se adjunta.

OBSERVACIONES:

El art. 27, ap. 2 de la LOUA establece que el acuerdo de aprobación inicial conlleva la suspensión automática de licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ella previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 954 48.02.60
<http://www.urbanismo.seville.org>

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

LCO
ARQUITECTOS
19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4/01/2006 13:05 FAX 954480284

G.U.-LICENCIAS

005

NO DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

Por consiguiente, únicamente podrán ser objeto de licencia las actuaciones que respeten simultáneamente los dos regímenes urbanísticos existentes; de conformidad con lo dispuesto en el art. 120 del Reglamento de Planeamiento.

Es cuanto tengo que informar.

Sevilla, 24 de enero de 2006

Vº Bº

LA JEFE DE NEGOCIADO

Fdo.: Beatriz Montero Vargas

EL ARQUITECTO TÉCNICO

Fdo.: Luis Manuel Núñez Santos

Ayda. de Carlos II, s/n. Isla de la Cartuja
41002 Sevilla
Teléfono 954 48 02 50
<http://www.urbanismosevilla.org>

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

L33
ARQUITECTOS
19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



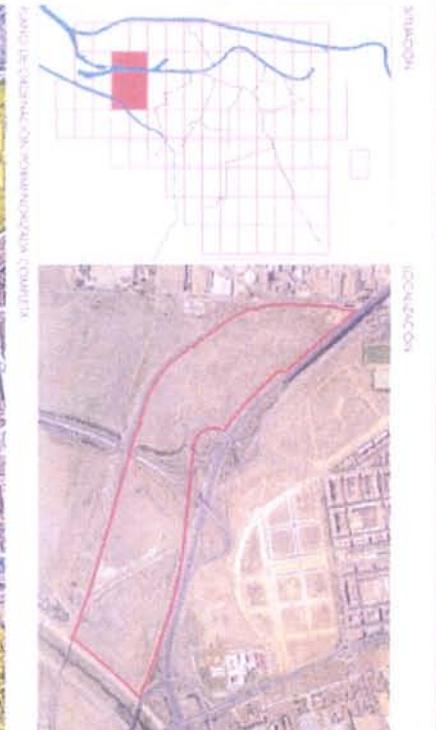
ANEXO II
FICHA URBANÍSTICA DEL PGOU 2006

DILIGENCIA: para hacer constar que que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 125

19 SEP. 2008



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Estudio de Detalle Refundido "PALMAS ALTAS", Sevilla, mayo 2008

Pag.:19

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

L35
ARQUITECTOS
19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

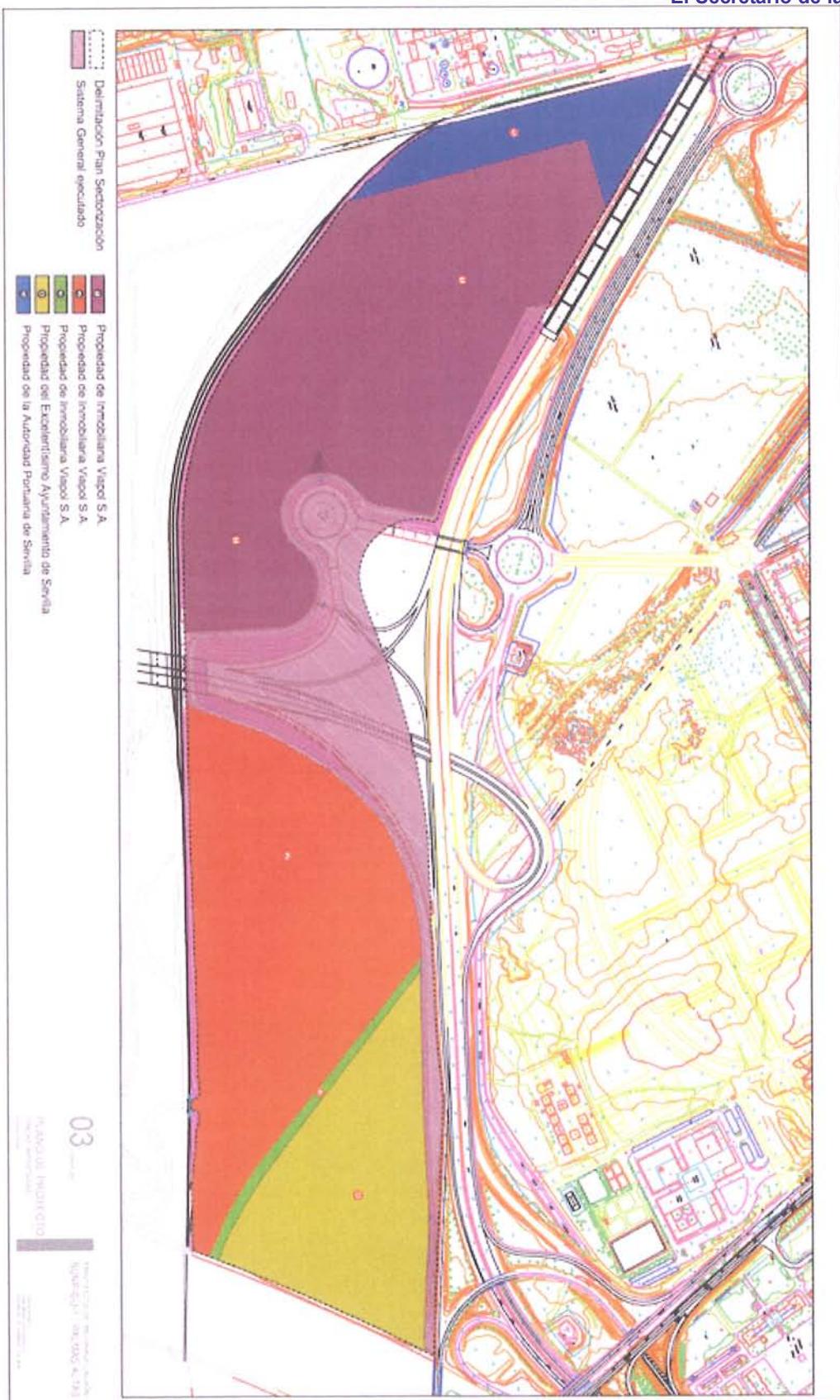


ANEXO III ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

9 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

LEYENDA

— DELIMITACION DEL SECTOR
— SUNP-GU-01 PALMAS ALTAS (PGOU 1987
(PLAN DE SECTORIZACIÓN 2005))
SUO-DBP-01 PALMAS ALTAS (PGOU 2006)

PARCELA ZE-N1 (PGOU 1987)

E D O 1

SITUACIÓN Y LISTADO DE PLANOS

CCPA

ESTUDIO DE DETALLE
REFUNDIDO
L CENTRO COMERCIAL
Y DE OCIO
"PALMAS ALTAS"
SEVILLA

ADRID MAYO 2000
PROPIEDAD:
CENTRO COMERCIAL
TRMEJALES SIGLO XXI S.L.U.

CARDO POLO HOTTELROT

10

P. 1

L35
ARQUITECTOS

BARCELONA
MADRID
MÁLAGA
GENÈVE
PARÍS
www.l35.com

LISTADO DE PLANOS

- ED-01 SITUACION Y LISTADO DE PLANOS.
- ED-02 TOPOGRAFICO DEL PLAN DE SECTORIZACION ABRIL 2005.
- ED-03 EMPLAZAMIENTO-PLAN DE SECTORIZACION ABRIL 2005-CALIFICACION
- ED-04 PLAN DE SECTORIZACION. ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS DE EDIFICACION.
- ED-05 FICHA URBANISTICA PGOU 2006.
- ED-06 ORDENACION DE VOLUMENES.
- ED-07 VIARIO SECUNDARIOS (INDICATIVOS).
- ED-08 SECCIONES VIARIOS.
- ED-09 APARCAMIENTO Y ZONAS VERDES.
- ED-10 PERSPECTIVAS DEL CONJUNTO (NO VINCULANTES).



19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



REVISION N° FECHA OBSERVACIONES

REVISION N°

REVISION N° FECHA OBSERVACIONES

E D 0 2

TOPOGRAFICO
DEL
PLAN DE
SECTORIZACION
ABRIL 2005

DIN A1 1 / 500

C C P A

ESTUDIO DE DETALLE
REFUNDIDO
DEL CENTRO COMERCIAL
Y DE OCIO
"PALMAS ALTAS"
SEVILLA

MADRID MAYO 2008

LA PROPIEDAD:
CENTRO COMERCIAL
BERMEJALES SIGLO XXI S.L.U.
C.I.F. B-91523159

RICARDO POLO HOTTENROTT

TRISTAN LOPEZ-CHICHERI

CARLOS J. MARTIN RAMIREZ

JOSE LUIS QUEROL ARAGON

L35
ARQUITECTOS
BARCELONA MADRID
MÁLAGA GENÈVE PARÍS
www.l35.com



18 AGO 08 00242/08103
VISADO
DOCUMENTO 301

DELIMITACION DEL SECTOR
SUNP-GU-01 PALMAS ALTAS (PGOU 1987)
(PLAN DE SECTORIZACIÓN 2005)
SUO-DBP-01 PALMAS ALTAS (PGOU 2006)

PARCELA ZE-N1 (PLAN DE
SECTORIZACIÓN) / ÁMBITO DEL
ESTUDIO DE DETALLE



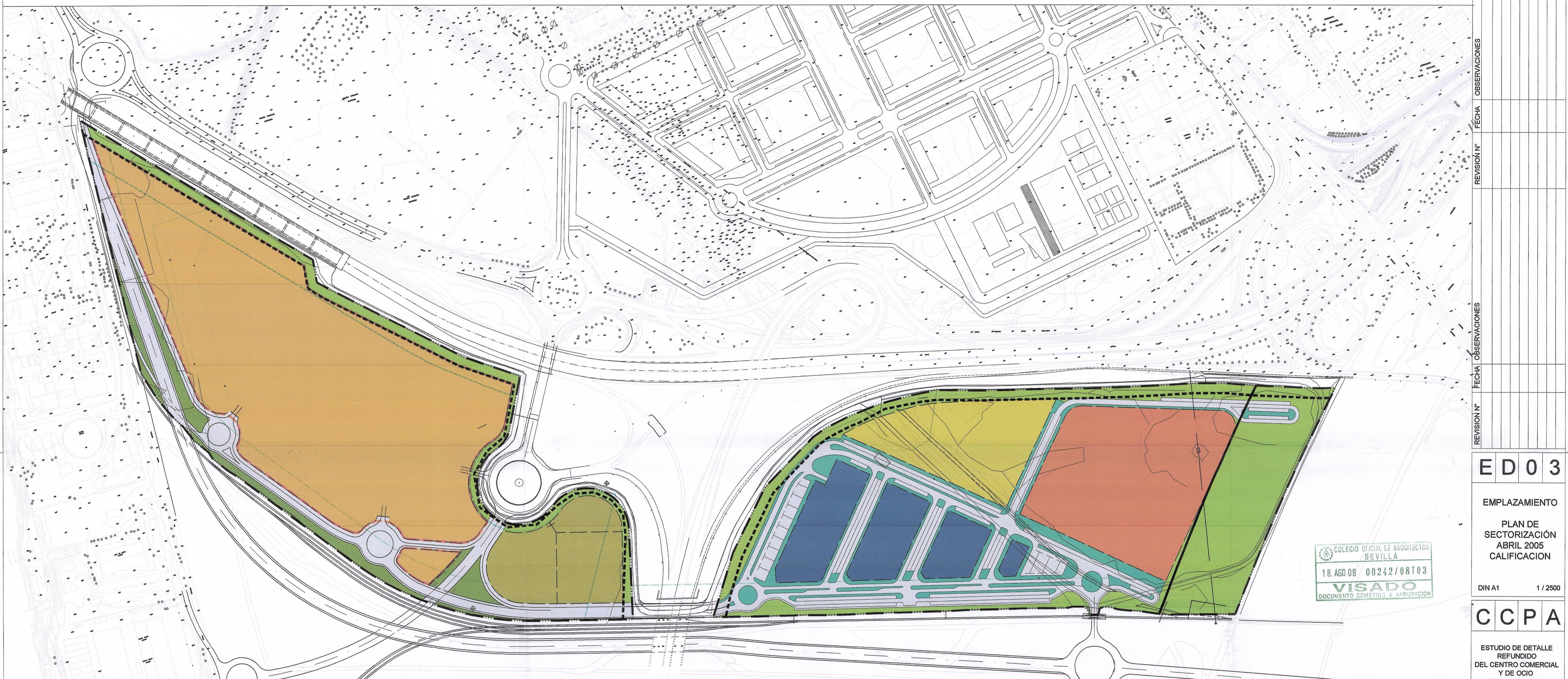
LINEA DE FERROCARRIL

PUERTO DE SEVILLA

LA SAL

19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Parcela	Superficie	Edificabilidad	Cuadreiente de edificabilidad	Tipología	Altura máxima	Uso global	Usos linderos presentes	Usos compatibles
ZE n1	123.400	9000		En terreno irregular	2 plantas	Actividades productivas y comerciales	Oficina, Oficinas de empresas, Almacenes, Imagenes de Interés, Oficina y establecimientos	
ZE n2	22200	23000	1.04	En edificio existente en suelo	10 plantas	Actividades productivas y comerciales	Actividades Avanzadas Oficina Hotel	Local comercial
ZE n3	42100	5000	1.12	En terreno irregular	25 plantas	Actividades productivas y comerciales	Actividades Avanzadas Oficina, Oficinas de empresas, Imagenes de Interés, Oficina y establecimientos, Centros deportivos, Oficinas de investigación, Oficinas de diseño, Oficinas de servicios profesionales	
ZE n4 manzana 1	8.900	8.700		En terrenos	2 plantas	Actividades productivas y comerciales	Almacén Taller, Local Comercial	Oficina
ZE n4 manzana 2	7.700	7.700		En terrenos	2 plantas	Actividades productivas y comerciales	Almacén Taller, Local Comercial	Oficina
ZE n4 manzana 3	4.100	5.400		En terrenos	2 plantas	Actividades productivas y comerciales	Almacén Taller, Local Comercial	Oficina
ZE n4 manzana 4	1.050	2.200		En terrenos	3 plantas	Actividades productivas y comerciales	Almacén Taller, Local Comercial	Oficina

DEL PLAN DE SECTORIZACION

ZONA N° 1 LOCALIZADA AL DESTE DE LA VARIANTE BELLAVISTA ESTA DESTINADA A USOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y COMERCIALES LOCALIZADAS EN TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS DE EDIFICACIONES EXTENSIVAS CON ALTURA BAJA, EXLENDO CONSUMO DE SUELO EN SUS INSUMACIONES ES POSIBLE LA LOCALIZACION DE ALGUN EDIFICIO DE ALTA ALTURA. SE BUSCA LOCALIZAR EN ESTE ENCLAVE LOS USOS CON MAYOR DEMANDA DE MOVILIDAD, CON MEJOR PRESENCEA SOBRE LA SE-30 Y CAPACIDAD DE CONFORMAR EL PAISAJE DE ESA VIA. SE PODRAN LOCALIZAR USOS PORMENORIZADOS DEL TIPO COMERCIAL Y TERCARIO.

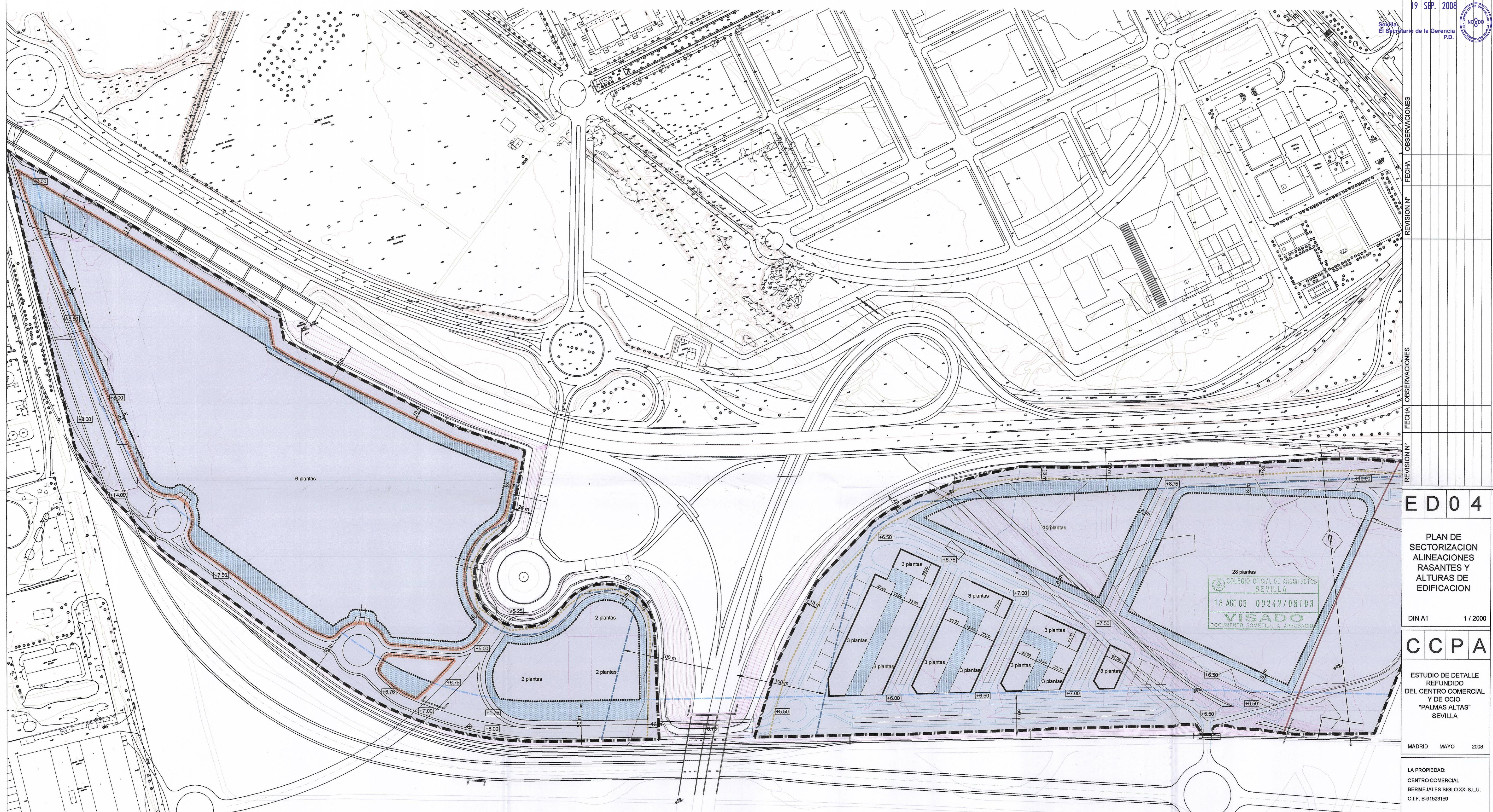
L35
ARQUITECTOS
BARCELONA · MADRID · MÁLAGA · GENÈVE · PARÍS
www.l35.com

19 SEP. 2008

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



L35
ARQUITECTOS
www.l35.com



Delimitación del Sector

Ambito del Estudio de Detalle

Línea límite de la edificación:

- por incidencia de la carretera

- por incidencia del ferrocarril

Línea límite de la zona de servidumbre de la carretera

Línea límite de la zona de servidumbre de protección según Ley de Costas

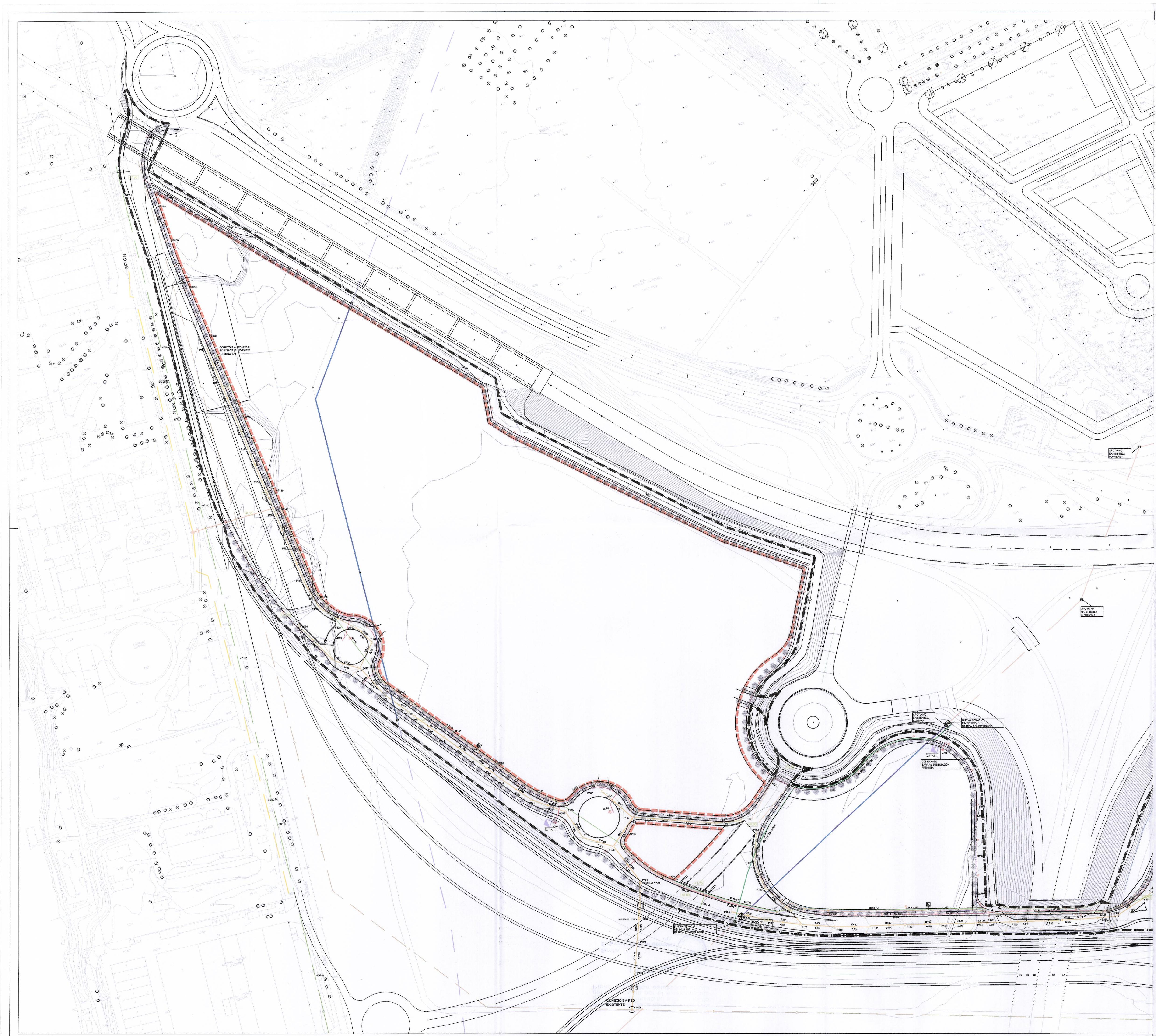
Alineación exterior

Alineación exterior obligatoria

Fondo máximo edificable

Áreas libres de edificación

Línea de retranqueo mínimo obligatorio



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

9 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

THE BOSTONIAN SOCIETY

E D 0 5

**PLANO DEL
PROYECTO DE
URBANIZACIÓN
PLANTA GENERAL**

DIN A1

1 / 500

C C P A

**ESTUDIO DE DETALLE
REFUNDIDO
DEL CENTRO COMERCIAL
Y DE OCIO
"PALMAS ALTAS"**

MADRID MAYO 2008

LA PROPIEDAD:
CENTRO COMERCIAL
BERMEJALES SIGLO XXI S.L.U.

RICARDO POLO HOTTENROTT

TRISTAN LOPEZ-CHICHERI

SARAH L. MURRAY

— 1 —

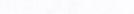
[Handwritten signature]


L35
 ARQUITECTOS
www.l35.com


L35
 ARQUITECTOS

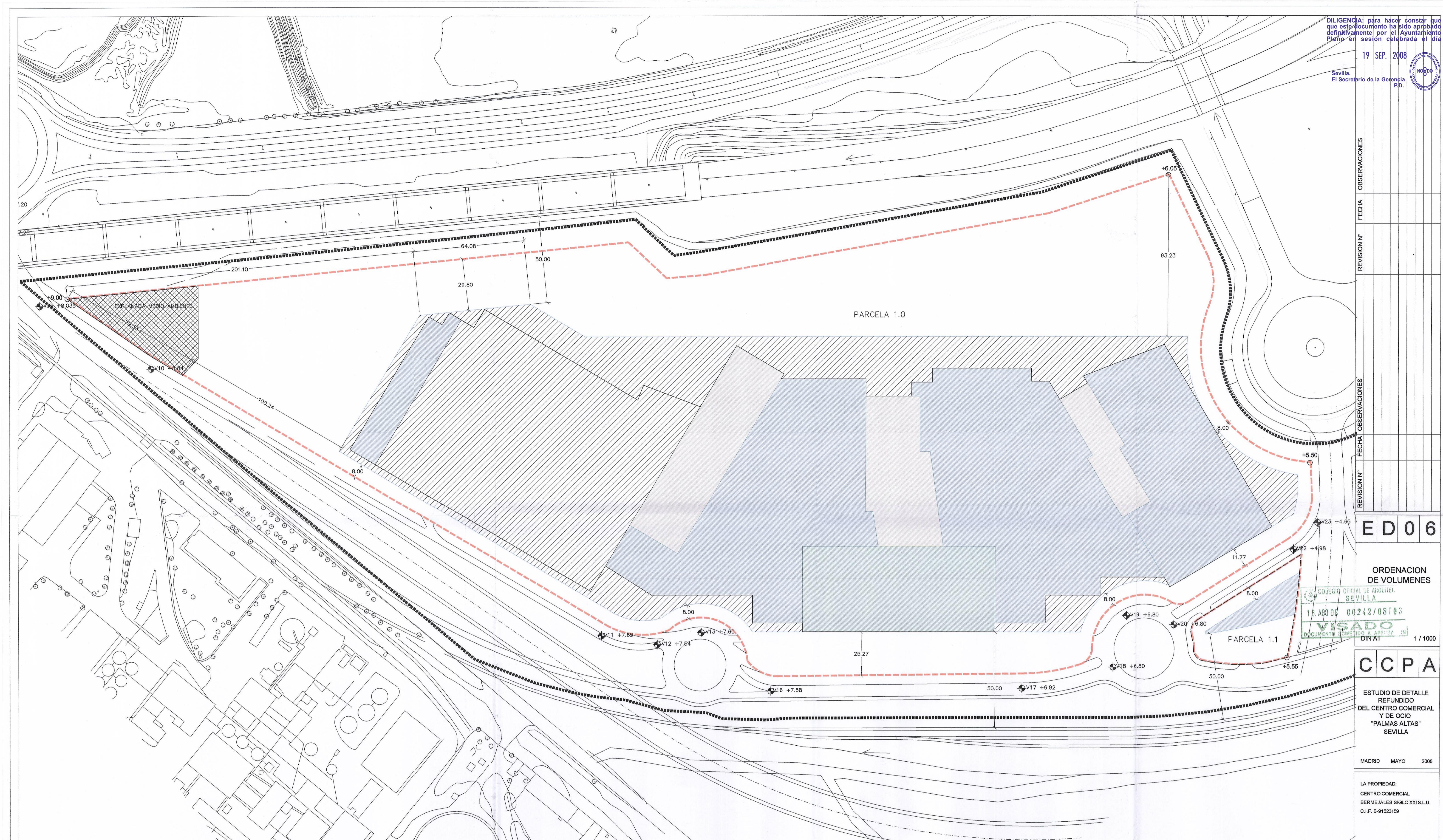
BARCELONA
 MADRID
 MÁLAGA
 GENÈVE
 PARÍS
www.l35.com

LEYENDA

-  DELIMITACION DEL SECTOR
-  AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
-  RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
-  RED DE TELECOMUNICACIONES PROPUESTA
-  RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
-  RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA
-  RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA
-  RED DE GAS EXISTENTE
-  RED DE GAS PROPUESTA
-  RED ELECTRICA CANALIZACIÓN SUBTERRANEA
-  RED ELECTRICA EXISTENTE
-  RED ELECTRICA PROPUESTA
-  RED DE ALUMBRADO PROPUESTA

19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CUADRO DE SUPERFICIES

	AREA DE MOVIMIENTO DE 1 PLANTA (10,50 M)	29265 M ²
	AREA DE MOVIMIENTO DE 2 PLANTAS (14,00)	32959 M ²
	AREA DE MOVIMIENTO DE 4 PLANTAS (21,00)	8460 M ²
	AREA DE MOVIMIENTO DE 6 PLANTAS (28,00)	5465 M ²

PARCELA 1.0 125085 m²
PARCELA 1.1 2415 m²
TOTALS 127500 m²

TOTAL AREA DE MOVIMIENTO

76149 M²

PARCELA 1.0 (GRAN SUPERFICIE COMERCIAL)

SUPERFICIE DE PARCELA	125085 m ²
AREA DE MOVIMIENTO	75459 m ²
AREA LIBRE DE OCUPACION	49626 m ²
AREA DE EXPLANADA MEDIO AMBIENTE	2138 m ²
EDIFICABILIDAD	59400 m ²

EL PROYECTO DE EDIFICACION
ESTA DENTRO DEL AMBITO
DE ESTUDIO DE DETALLE
ZONA EDIFICACION n°1 (ZE-N1)

PARCELA 1.1 (ESTACION DE SERVICIOS AL AUTOMOVIL)

SUPERFICIE DE PARCELA	2415 m ²
AREA DE MOVIMIENTO	690 m ²
AREA LIBRE DE EDIF.	1725 m ²
EDIFICABILIDAD	600 m ²

LEYENDA

- DELIMITACION DEL SECTOR
- - - AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- ZONA EDIFICACION n°1 (ZE-N1)
- LIMITE AREA DE MOVIMIENTO
- AREA DE EXPLANADA DE MEDIO AMBIENTE

O+0.00 COTA PROY. DE URBAN. EN LAS ESQUINAS DEL AMBITO

RICARDO POLO HOTTENROTT

TRISTAN LOPEZ-CHICHERI

CARLOS J. MARTIN RAMIREZ

JOSE LUIS QUEROL ARAGON

L35 BARCELONA
MADRID
MALAGA
GENÈVE
PARÍS
www.l35.com

19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



REVISIÓN N°	FECHA	OBSERVACIONES

ED 07

VIARIOS
SECUNDARIOS
INDICATIVOS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
18 AGO 08 00242/08T03
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A
APROBACIÓN
DIN A1
1 / 1000

C C P A

ESTUDIO DE DETALLE
REFUNDIDO
DEL CENTRO COMERCIAL
Y DE OCIO
"PALMAS ALTAS"
SEVILLA

MADRID MAYO 2008

LA PROPIEDAD:
CENTRO COMERCIAL
BERMEJALES SIGLO XXI S.L.U.
C.I.F. B-91523159

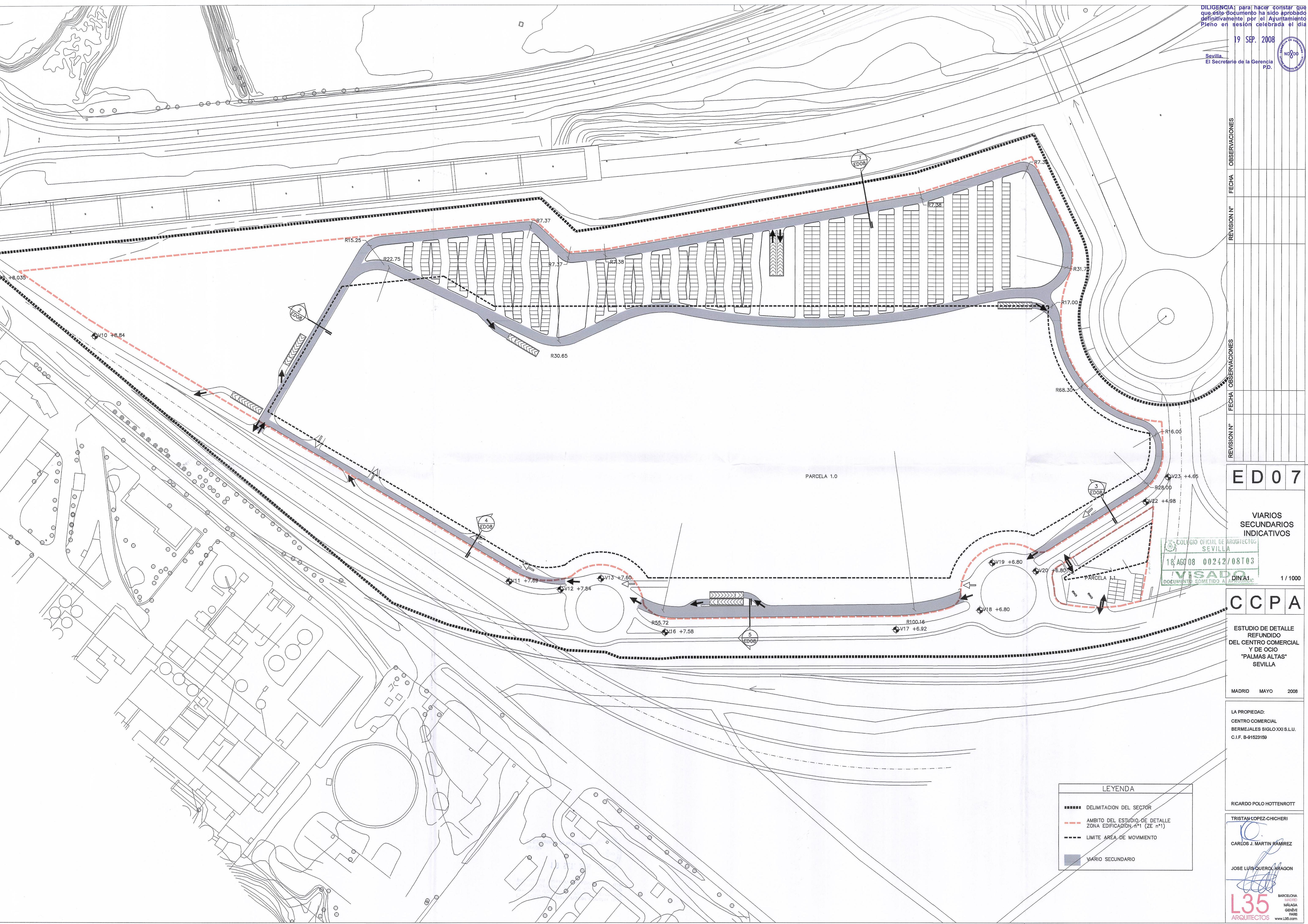
RICARDO POLO HOTTENROTT

TRISTAN LOPEZ-CHICHERI

CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ

JOSE LUIS QUERO ARAGÓN

LEYENDA
■■■■■ DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- - - AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE ZONA EDIFICACIÓN 111 (ZE n°1)
- - - LÍMITE ÁREA DE MOVIMIENTO
■■■■■ VIARIO SECUNDARIO



19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



REVISIÓN N° FECHA OBSERVACIONES

REVISIÓN N° FECHA OBSERVACIONES

E D 0 8

SECCIONES VIARIOS

DIN A1 1 / 50

C C P A

ESTUDIO DE DETALLE
REFUNDIDO
DEL CENTRO COMERCIAL
Y DE OCIO
"PALMAS ALTAS"
SEVILLA

MADRID MAYO 2008

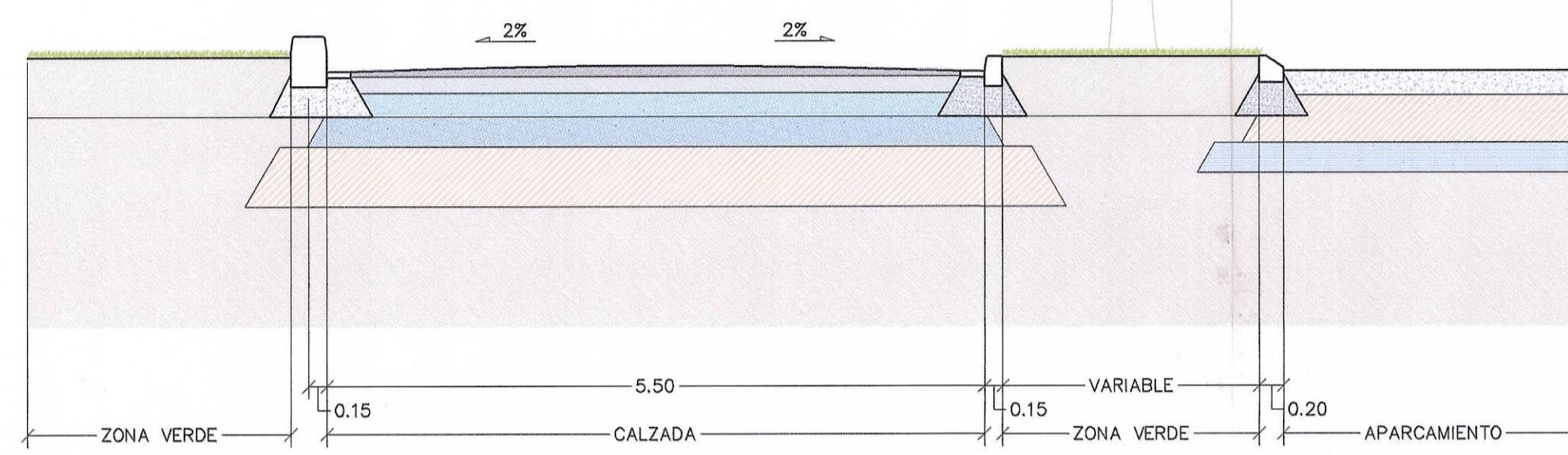
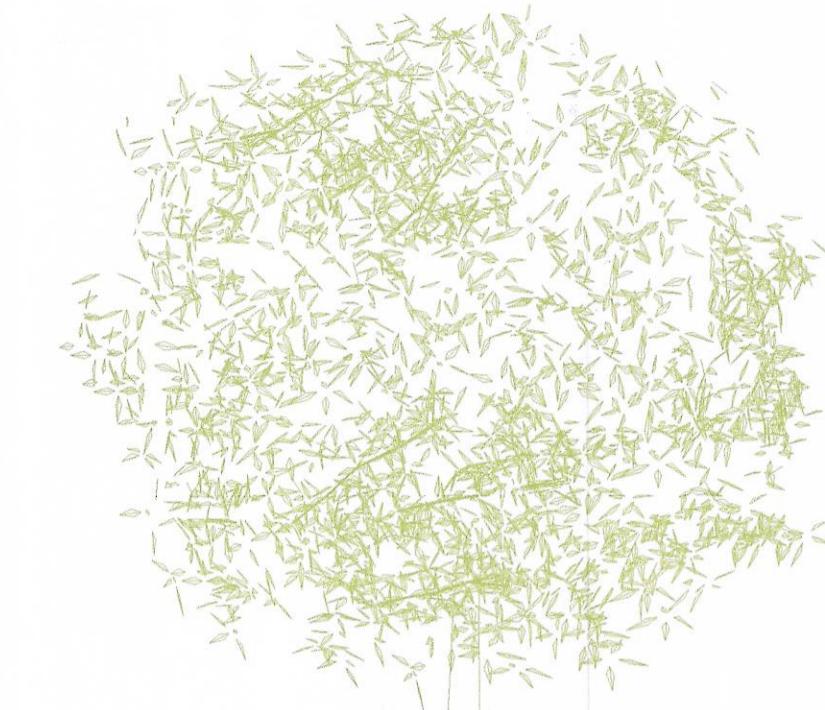
LA PROPIEDAD:
CENTRO COMERCIAL
BERMEJALES SIGLO XXI S.L.U.
C.I.F. B-9152159

RICARDO POLO HOTTENROTT

TRISTAN LOPEZ-CHICHERI
CARLOS J. MARTIN RAMIREZ

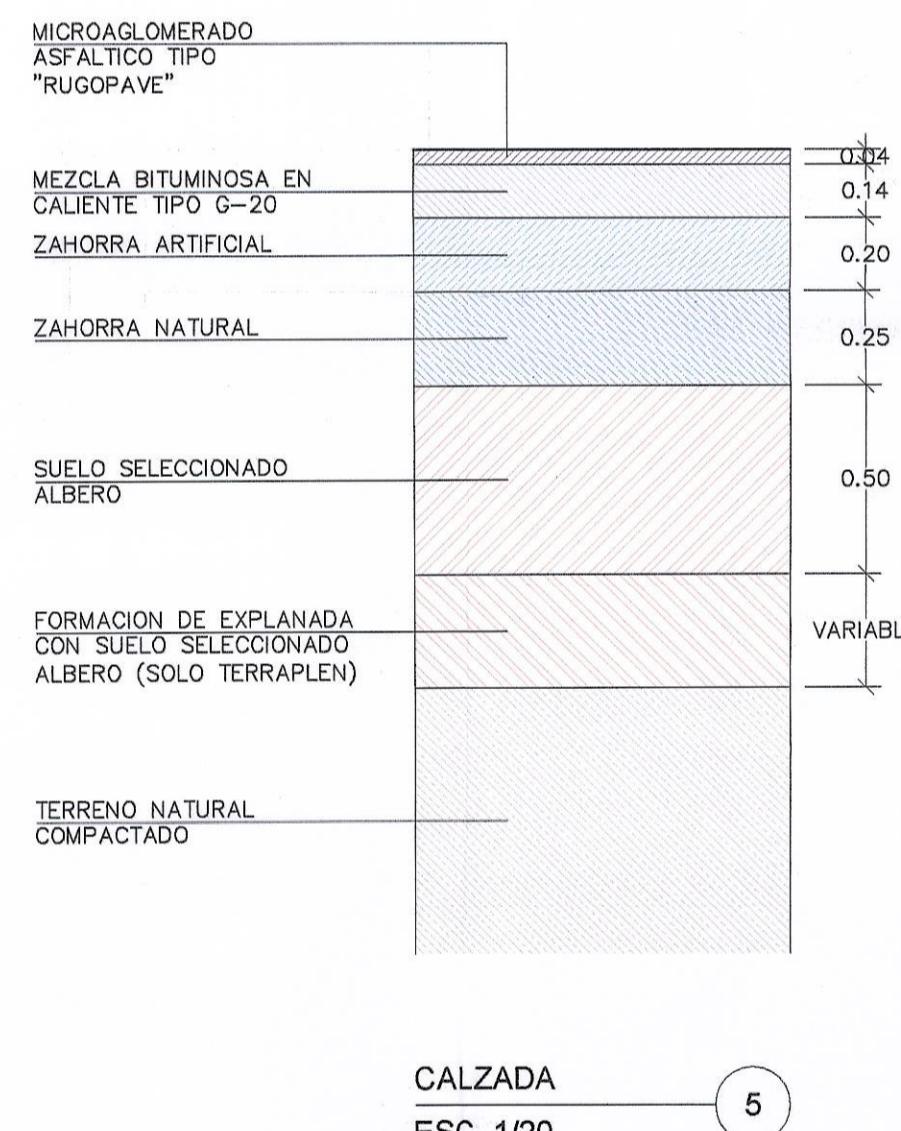
JOSE LUIS QUERO ARAGON

L35
BARCELONA MADRID MALLORCA GENÈVE PARIS
ARQUITECTOS
www.l35.com



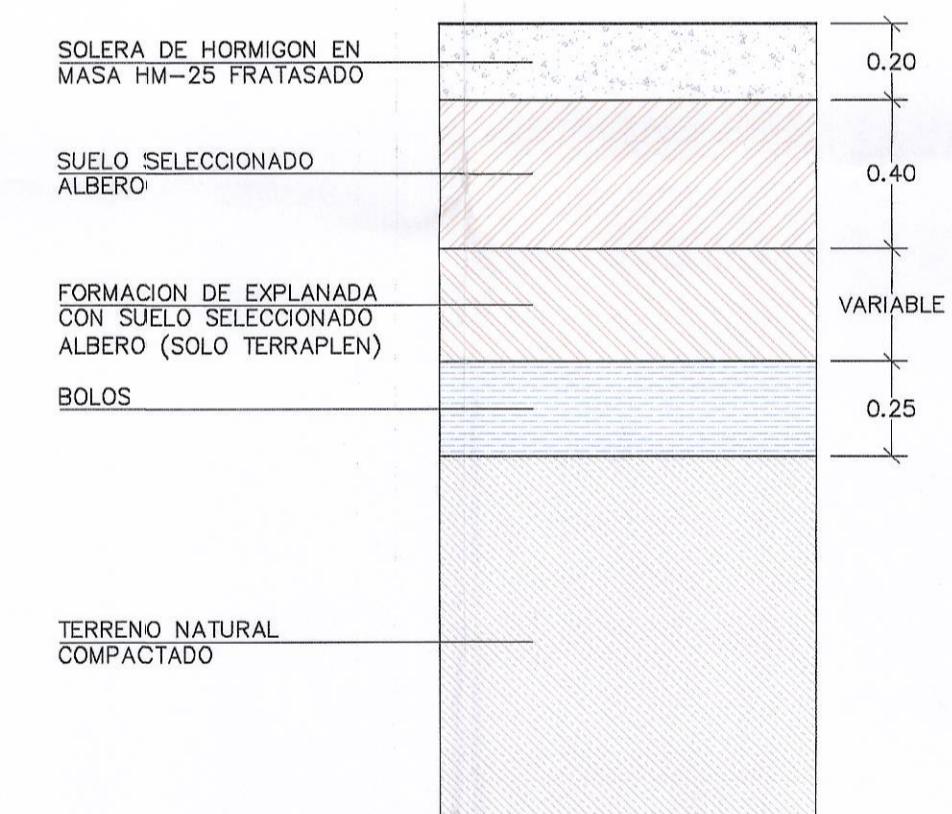
SECCION TRANSVERSAL VIARIO TIPO 1

1



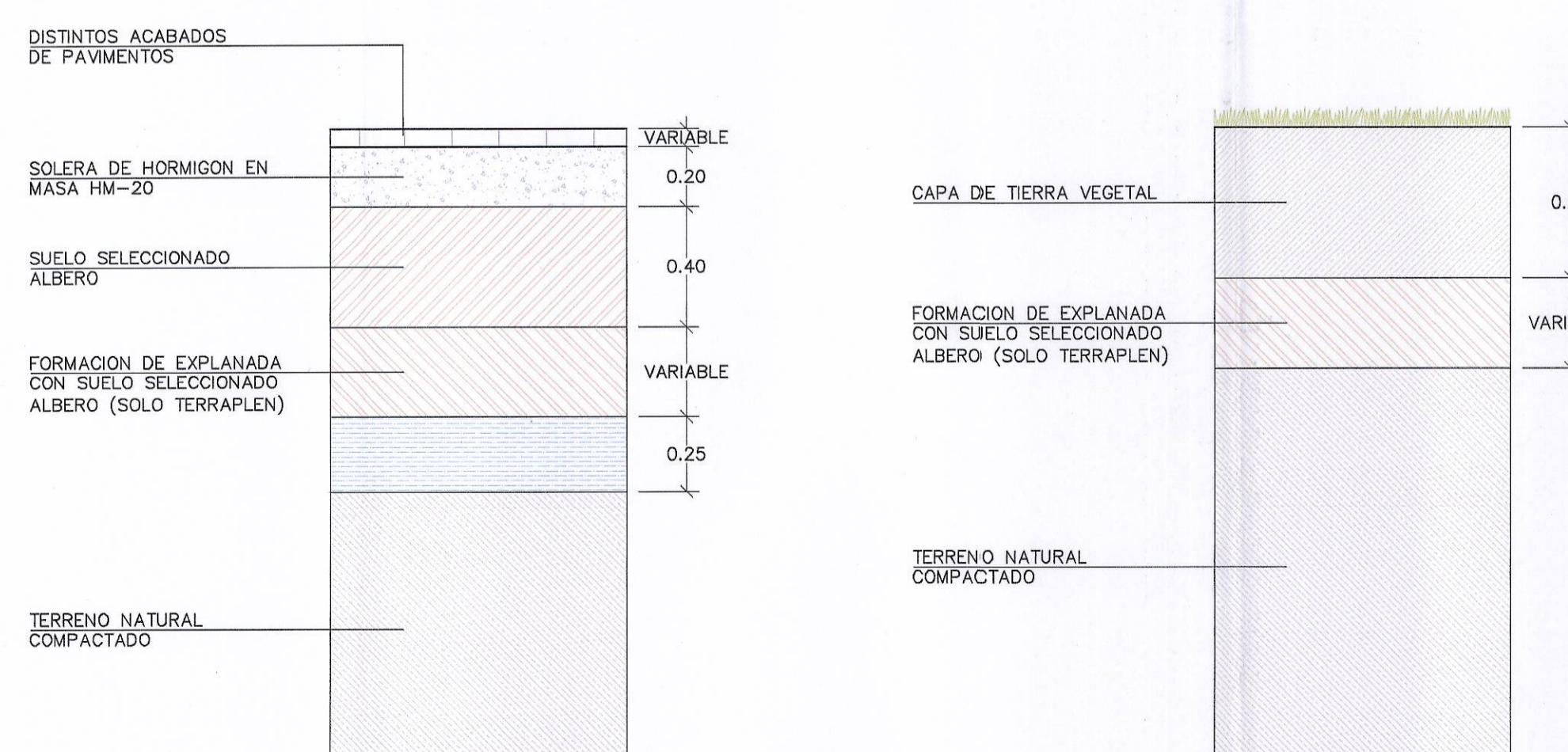
CALZADA
ESC. 1/20

5



APARCAMIENTO
ESC. 1/20

6

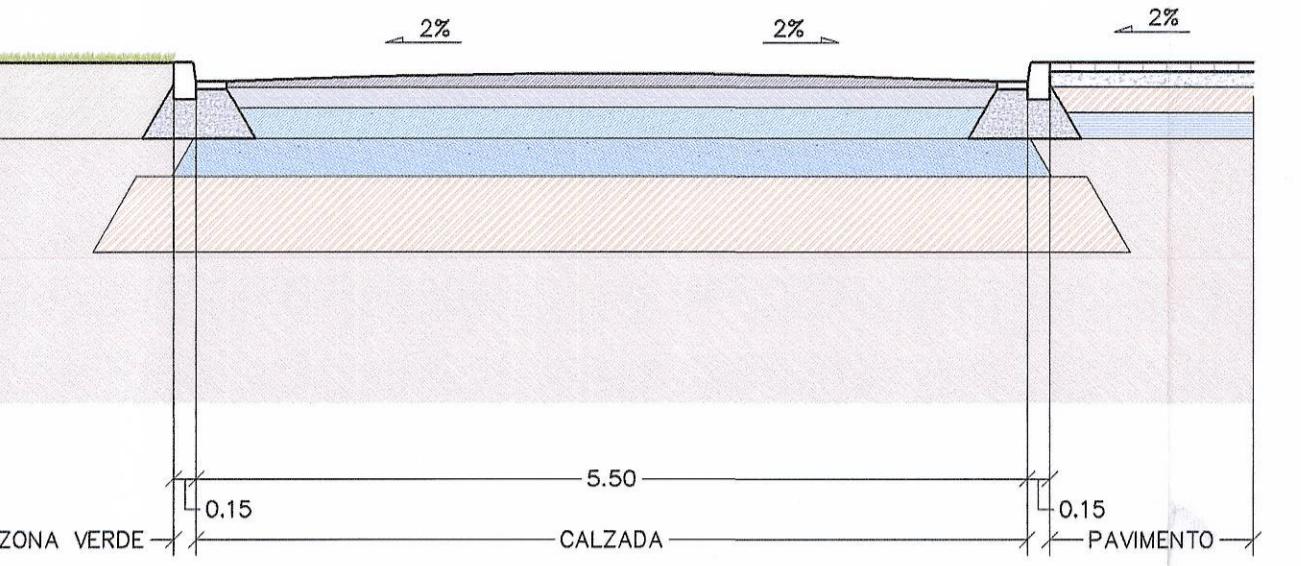


PAVIMENTO
ESC. 1/20

7

ZONA VERDE
ESC. 1/20

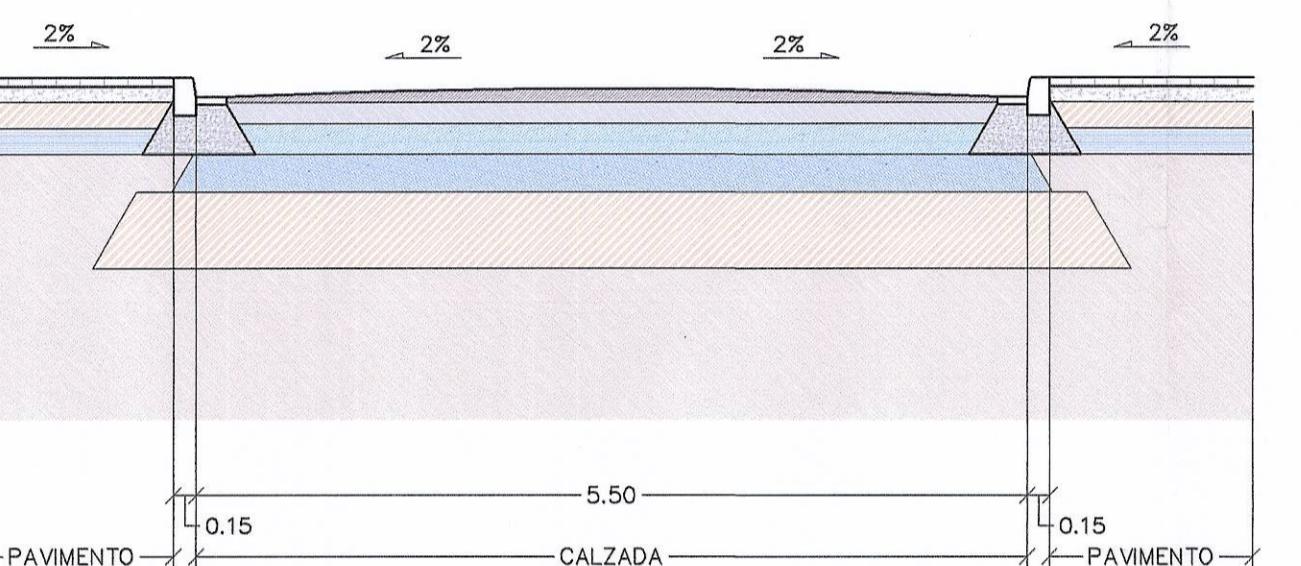
8



SECCION TRANSVERSAL VIARIO TIPO 2

ESC. 1/50

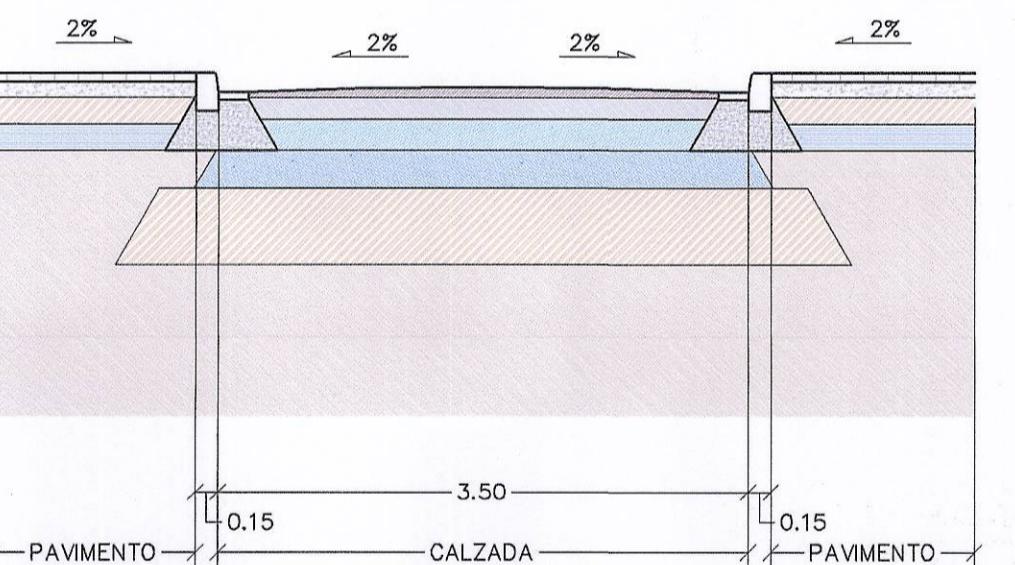
2



SECCION TRANSVERSAL VIARIO TIPO 3

ESC. 1/50

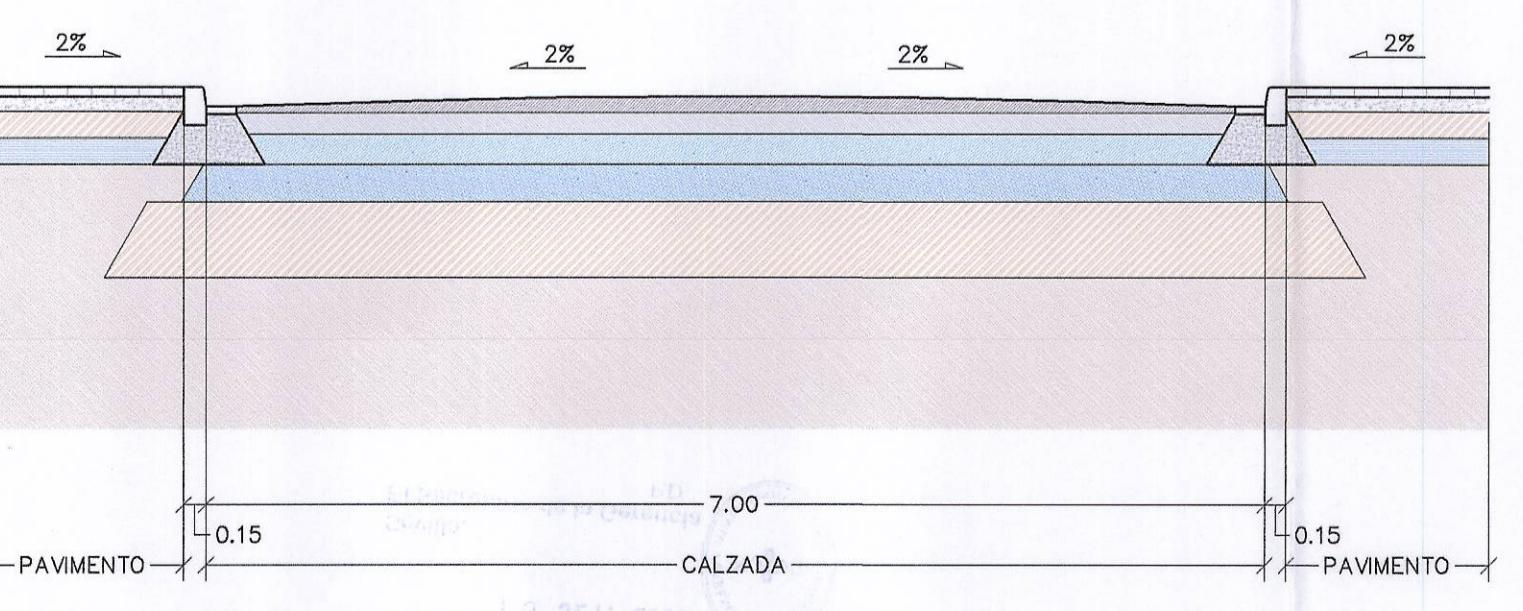
3



SECCION TRANSVERSAL VIARIO TIPO 4

ESC. 1/50

4



SECCION TRANSVERSAL VIARIO TIPO 4

ESC. 1/50

5

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
18 AGO 08 00242/08T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

RICARDO POLO HOTTENROTT

TRISTAN LOPEZ-CHICHERI

CARLOS J. MARTIN RAMIREZ

JOSE LUIS QUERO ARAGON

L35
BARCELONA MADRID MALLORCA GENÈVE PARIS
ARQUITECTOS
www.l35.com



19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
PD.



REVISION N° FECHA OBSERVACIONES

REVISION N° FECHA OBSERVACIONES

ED 09
APARCAMIENTO
Y
ZONAS VERDES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
18 AGO 08 00242/08TEC
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO
DIN A1

1 / 1000

CCPA
ESTUDIO DE DETALLE
REFUNDIDO
DEL CENTRO COMERCIAL
Y DE OCIO
"PALMAS ALTAS"
SEVILLA
MADRID MAYO 2008

LA PROPIEDAD:
CENTRO COMERCIAL
BERMEJALES SIGLO XXI S.L.U.
C.I.F. B-91523159

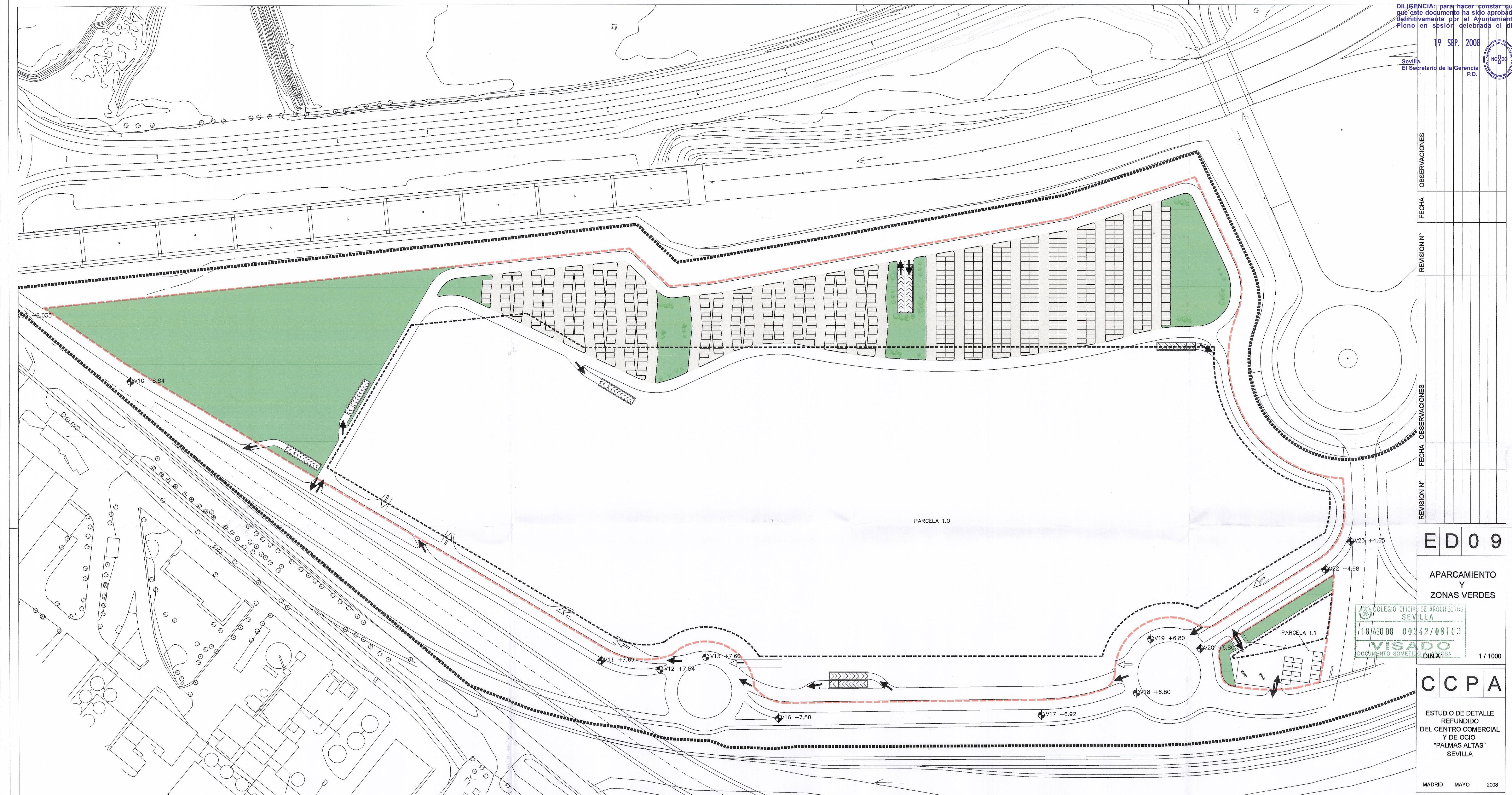
RICARDO POLO HOTTENROTT

TRISTAN LOPEZ CHICHERI

CARLOS J. MARTIN RAMIREZ

JOSE LUIS QUEROL ARAGON

L35
ARQUITECTOS
BARCELONA
MÁLAGA
GENÈVE
PARÍS
www.l35.com



PARAMETROS PARCELA 1.0

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA	125085m ²
SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO	75459m ²
SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION	49626m ²

PARAMETROS PARCELA 1.1

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA	2415m ²
SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO	690m ²
SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION	1725m ²

PARAMETROS DE SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION
(PARCELAS 1.0 Y 1.1)

SUPERFICIE TOTAL LIBRE DE EDIFICACION	51351m ²
SUPERFICIE MINIMA ZONA VERDE (25% DE LA SUP. LIBRE DE EDIFICACION)	12838m ²

SUPERFICIE MAXIMA DE APARCAMIENTO 20540m²
(40% DE LA SUP. LIBRE DE EDIFICACION)
(MINIMO 600 PLAZAS (PLAN DE SECTORIZACION))

LEYENDA

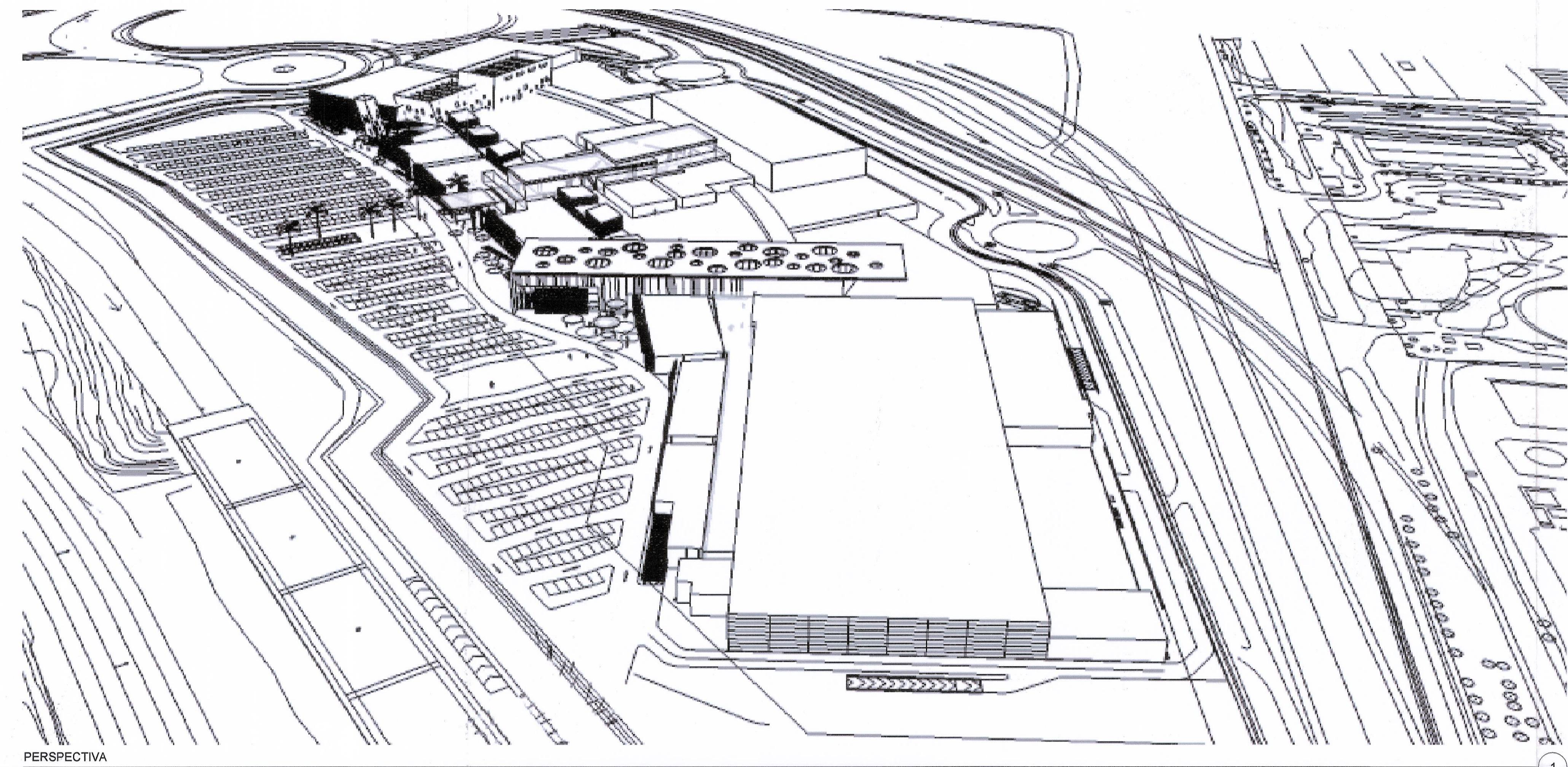
■■■■■	DELIMITACION DEL SECTOR
— — —	AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE ZONA EDIFICACION n°1 (ZE n°1)
- - -	LIMITE AREA DE MOVIMIENTO

ZONA DE APARCAMIENTO 17003m²

ZONA VERDE 16287m²

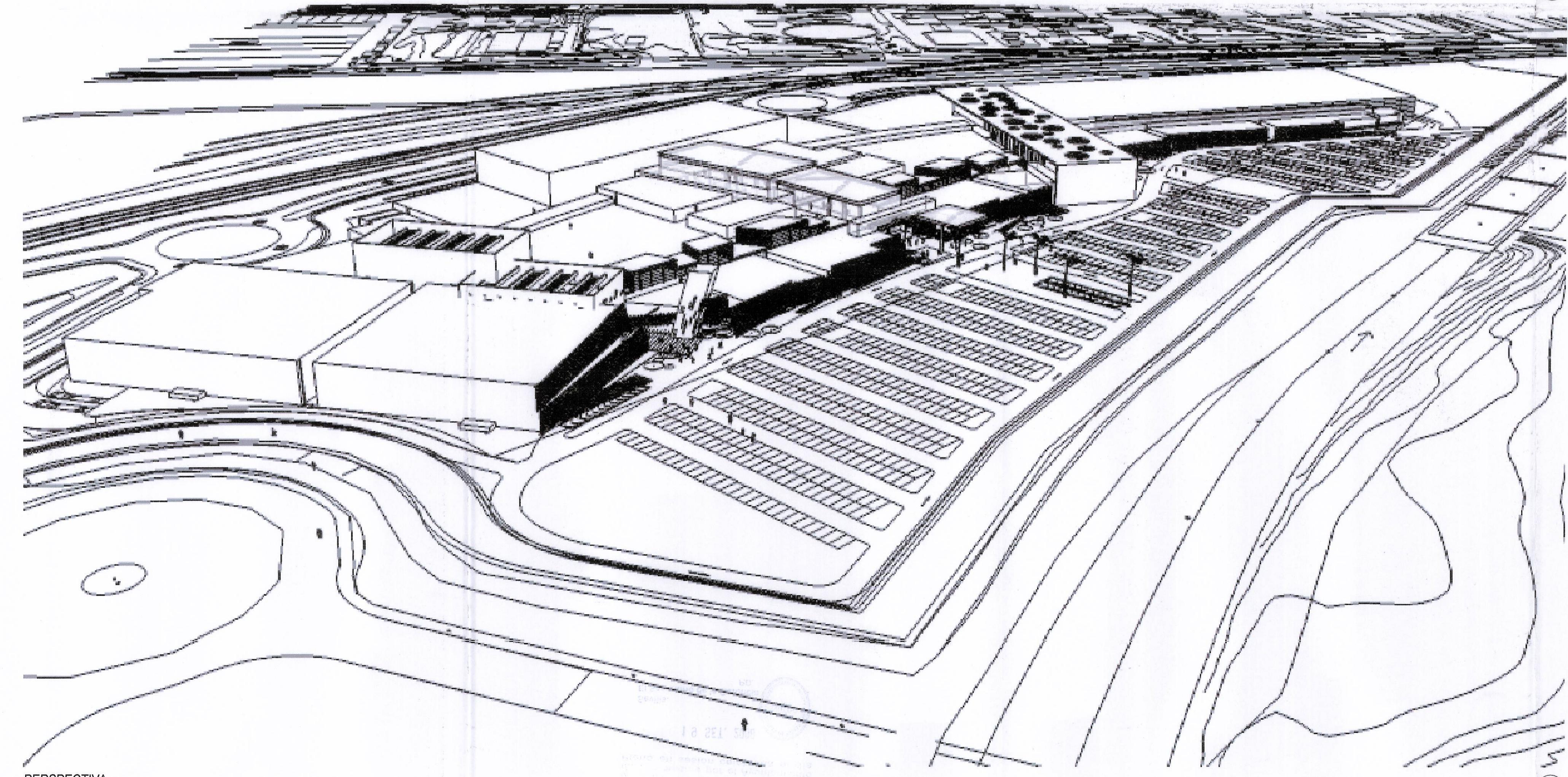
19 SEP. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PERSPECTIVA

1



PERSPECTIVA

2

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
18.AGO.08 00242/08T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PERSPECTIVAS DEL
CONJUNTO

(NO VINCULANTE)

DIN A1 S/E

C C P A

ESTUDIO DE DETALLE
REFUNDIDO
DEL CENTRO COMERCIAL
Y DE OCIO
"PALMAS ALTAS"
SEVILLA

MADRID MAYO 2008

LA PROPIEDAD:
CENTRO COMERCIAL
BERMEJALES SIGLO XXI S.L.U.
C.I.F. B-91523159

RICARDO POLO HOTTENROTT

TRISTAN LOPEZ-CHICHERI
CARLOS J. MARTIN RAMIREZ

JOSE LUIS QUERO ARAGON

L35
ARQUITECTOS
BARCELONA MADRID
MILANO GENÈVE
GENÈVE PARÍS
www.l35.com