

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.



**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 9ª 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 reparcelación 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 N° 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



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 del 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



19 SEP. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



Decreto-Ley 6/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Intensificación

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 los 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 a ser la 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.





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

Carlos J. Martín Ramírez

Tristán López Chicheri

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

19 SEP. 2008

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## ANEXO I

### CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA

19 SEP. 2008

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



24/01 2008 13:04 FAX 954480294

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 n°: 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 n°1.
- Superficie: 127.500 m2.
- Edificabilidad: 60.000 mt2.
- N° de plantas: 6.

Capítulo II. Zona con edificación extensiva baja.

Art. 11. Condiciones de desarrollo.

1. 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. Isla de la Cartuja  
41092 Sevilla  
Teléfono 954 48 02 00  
<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

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.
  - Vialio 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.**

1. La altura máxima será:

- Para seis plantas 28,00 m.



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.sevilla.org>



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.



4/01 2006 13:05 FAX 954480294

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

EL ARQUITECTO TÉCNICO

Fdo.: Beatriz Montero Vargas

Fdo.: Luis Manuel Núñez Santos

Avda. de Cádiz 81, s/n Isla de la Cartuja  
41092 Sevilla  
teléfono 954 48 02 00  
<http://www.urbanismo.sevilla.org>

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.



## ANEXO II

### FICHA URBANÍSTICA DEL PGOU 2006

o ha sido apr  
r el Ayuntam  
celebrada e

[illegible]

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.



### ANEXO III

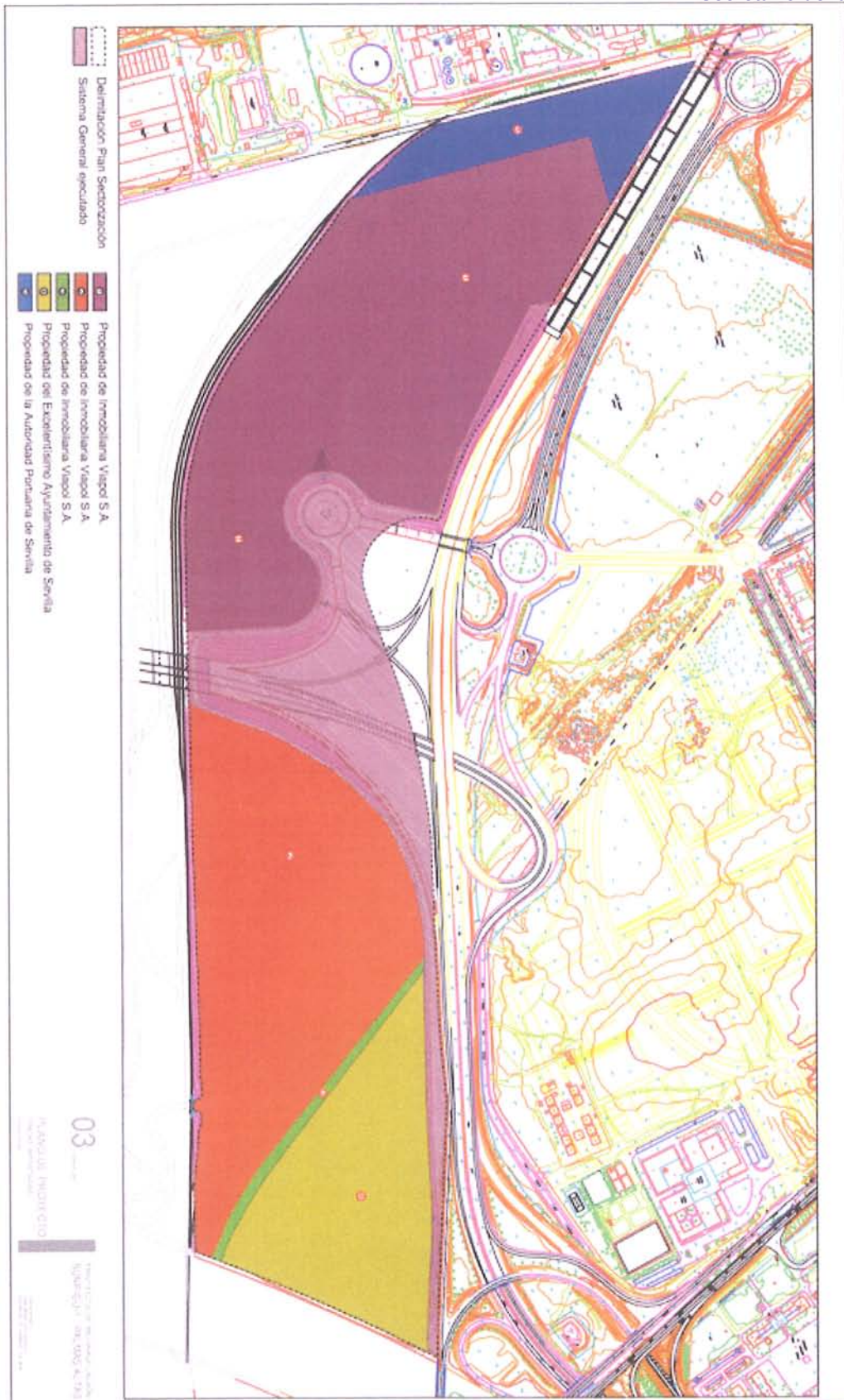
### ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



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.











FECHA OBSERVACIONES

REVISION N°

FECHA OBSERVACIONES

REVISION N°

ED 02

TOPOGRAFICO  
DEL  
PLAN DE  
SECTORIZACION  
ABRIL 2005

DIN A1 1 / 500

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  
MADRID  
MÁLAGA  
GENÈVE  
PARIS  
www.l35.com





19 SEP. 2008

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.



REVISIÓN N° FECHA OBSERVACIONES

REVISIÓN N° FECHA OBSERVACIONES

ED 03

EMPLAZAMIENTO

PLAN DE  
SECTORIZACIÓN  
ABRIL 2005  
CALIFICACION

DIN A1 1 / 2500

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 GUEROLARAGON

L35  
ARQUITECTOS  
BARCELONA  
MÁLAGA  
GENÈVE  
PARIS  
www.l35.com

Parcela	Superficie	Edificabilidad	Cuadrante de edificabilidad	Tipología	Altura máxima	Uso global	Usos lícitos permitidos	Usos compatibles
ZE n°1	125.400	90000		Edificación extensiva baja	8 plantas	Actividades productivas y comerciales	Oficina Comercial hotel Almacén e industria	Oficina y equipamientos
ZE n°2	22000	23000	1,04	Edificio de alto nivel	10 plantas	Actividades productivas y comerciales	Actividades Avanzadas Oficina hotel	Local comercial
ZE n°3	42100	50000	1,19	Edificación mixta	15 plantas	Actividades productivas y comerciales	Actividades Avanzadas	Tecnología de la información y comunicaciones Centros empresariales Investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes
ZE n°4 manzana 1	4.500	9.700		Edificios	3 plantas	Actividades productivas y comerciales	Almacén Taller Local comercial	Oficina
ZE n°4 manzana 2	7.700	7.700		Edificios	3 plantas	Actividades productivas y comerciales	Almacén Taller Local comercial	Oficina
ZE n°4 manzana 3	4.100	8.400		Edificios	3 plantas	Actividades productivas y comerciales	Almacén Taller Local comercial	Oficina
ZE n°4 manzana 4	1.050	2.200		Edificios	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 EDIFICACION EXTENSIVA CON ALTURA BAJA Y EXTENSO CONSUMO DE SUELO. EN ESTAS INSTALACIONES ES POSIBLE LA LOCALIZACION DE ALGUN EDIFICIO SINGULAR DE MAYOR ALTURA. SE BUSCA LOCALIZAR EN ESTE ENCLAVE LOS USOS CON MAYOR DEMANDA DE MOVILIDAD, CON MEJOR PRESENCIA SOBRE LA SE-30 Y CAPACIDAD DE CONFORMAR EL PAISAJE DE ESA VIA. SE PODRAN LOCALIZAR USOS PORMENORIZADOS DEL TIPO COMERCIAL Y TERCIARIO.

#### LEYENDA

- DELIMITACION DEL SECTOR
- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- LINEA LIMITE DE LA EDIFICACION
  - POR INCIDENCIA DE LA CARRETERA
  - POR INCIDENCIA DEL FERROCARRIL
- LINEA LIMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE LA CARRETERA
- LINEA LIMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION SEGUN LEY DE COSTAS
- ZONA DE EDIFICACION N° 1 (ZE N°1)
- ZONA DE EDIFICACION N° 2 (ZE N°2)
- ZONA DE EDIFICACION N° 3 (ZE N°3)
- ZONA DE EDIFICACION N° 4 (ZE N°4)
- ZONAS VERDES
- ZONA DE EQUIPAMIENTOS
- ESPACIOS LIBRES DE PROTECCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS
- COMERCIA SOCIAL- CS
- DEPORTICO- D
- INFRAESTRUCTURAS TECNICAS- I





REVISION N°

FECHA OBSERVACIONES

REVISION N°

ED 0 4

PLAN DE  
SECTORIZACION  
ALINEACIONES  
RASANTES Y  
ALTURAS DE  
EDIFICACION

DIN A1 1 / 2000

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

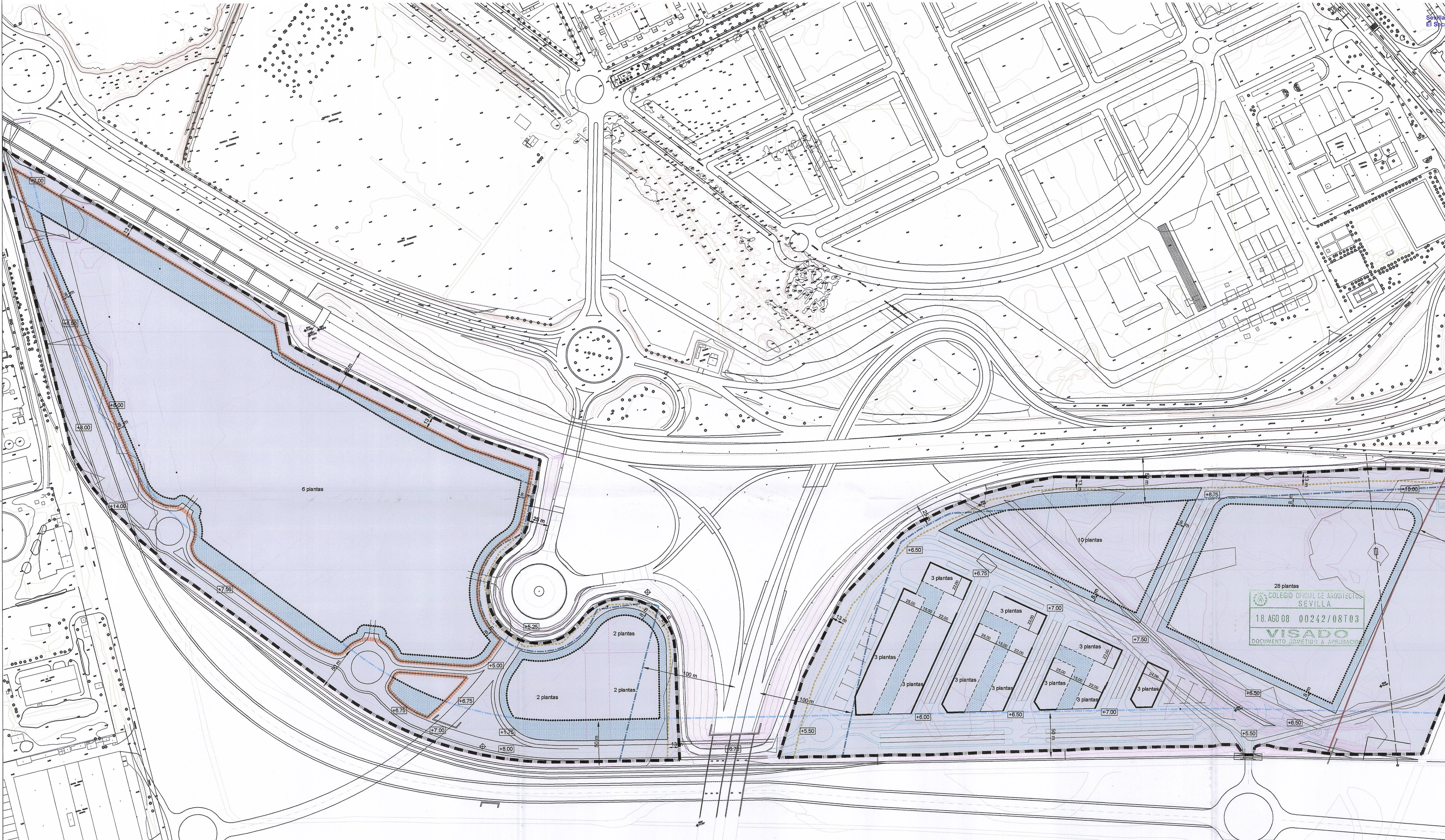
RICARDO POLO HOTTENROTT

TRISTAN LOPEZ-CHICHERI

CARLOS J. MARTIN RAMIREZ

JOSE LUIS GUEROL ARAGON

BARCELONA  
MADRID  
MÁLAGA  
GENÈVE  
PARIS  
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 retanqueo mínimo obligatorio





REVISION N°

FECHA

OBSERVACIONES

REVISION N°

FECHA

OBSERVACIONES

ED 05

PLANO DEL  
PROYECTO DE  
URBANIZACIÓN  
PLANTA GENERAL

DIN A1

1 / 500

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

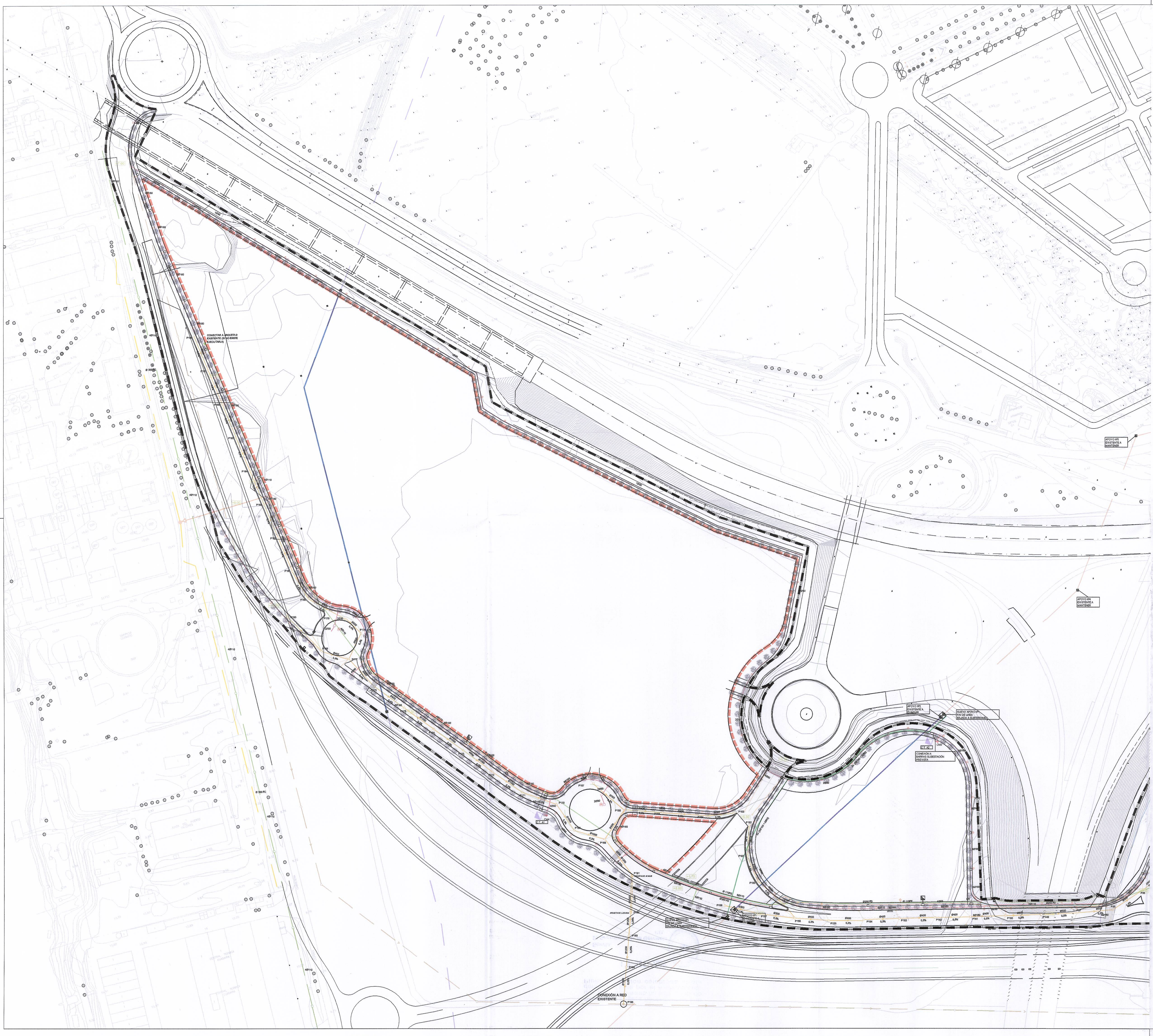
CARLOS J. MARTIN RAMIREZ

JOSE LUIS GUEROI ARAGON

L35  
ARQUITECTOS  
BARCELONA  
MÁLAGA  
GIVÈNE  
PARIS  
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 CANALIZACION SUBTERRANEA
	RED ELECTRICA EXISTENTE
	RED ELECTRICA PROPUESTA
	RED DE ALUMBRADO PROPUESTA







REVISION N°

REVISION N°

ED06

ORDENACION  
DE VOLUMENES



CCPA

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

MADRID MAYO 2008

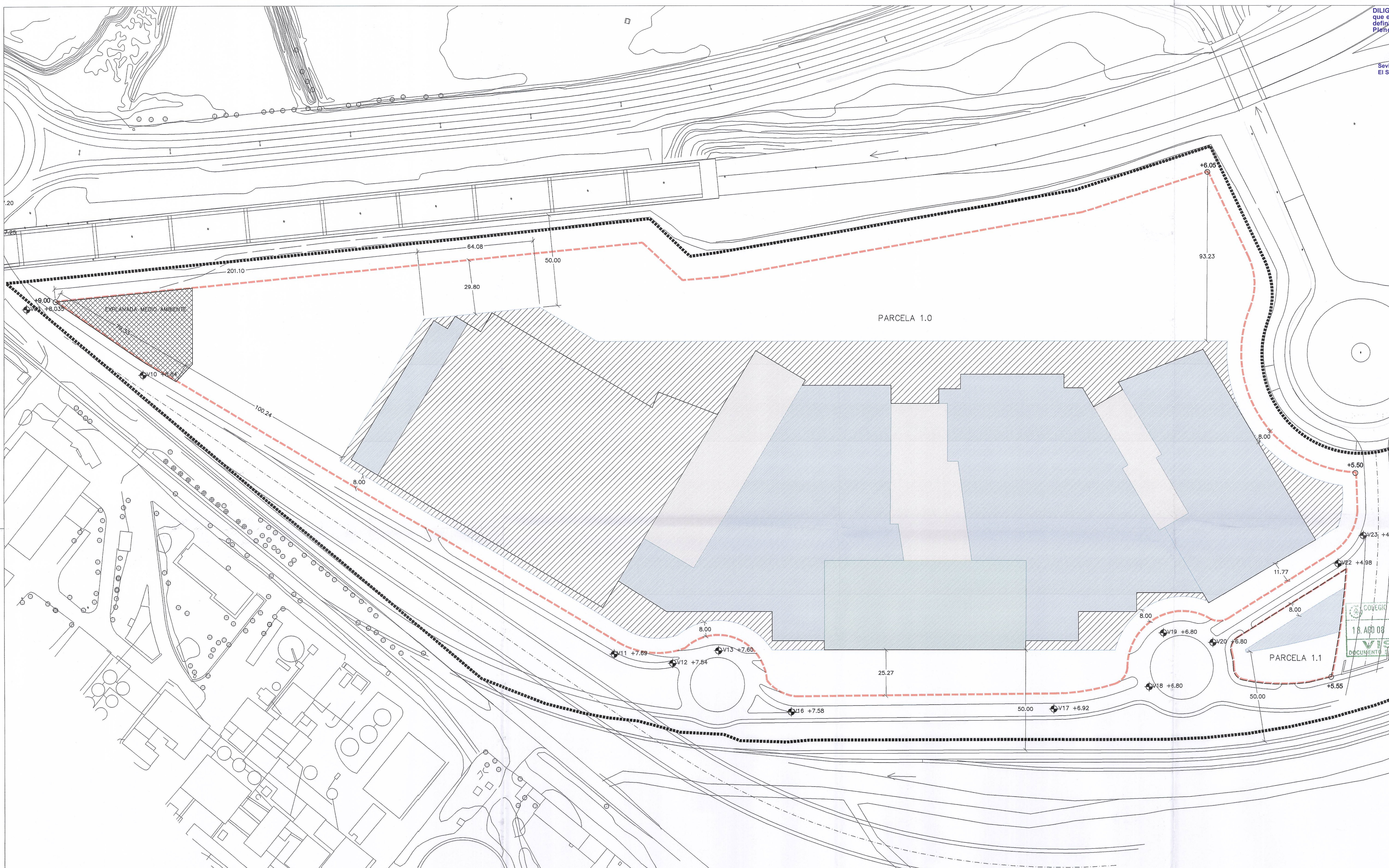
LA PROPIEDAD:  
CENTRO COMERCIAL  
BERMEJALES SIGLO XXI S.L.U.  
C.I.F. B-91523159

RICARDO POLO HOTTENROTT

TRISTAN LOPEZ-CHICHERI

CARLOS J. MARTIN RAMIREZ

JOSE LUIS QUEROLARAGON



CUADRO DE SUPERFICIES	
PARCELA 1.0	125085 m <sup>2</sup>
PARCELA 1.1	2415 m <sup>2</sup>
TOTALES	127500 m <sup>2</sup>

	AREA DE MOVIMIENTO DE 1 PLANTA (10,50 M)	29265 M2
	AREA DE MOVIMIENTO DE 2 PLANTAS (14.00)	32959 M2
	AREA DE MOVIMIENTO DE 4 PLANTAS (21.00)	8460 M2
	AREA DE MOVIMIENTO DE 6 PLANTAS (28.00)	5465 M2

TOTAL AREA DE MOVIMIENTO 76149 M2

PARCELA 1.0 (GRAN SUPERFICIE COMERCIAL)	
SUPERFICIE DE PARCELA	125085 m <sup>2</sup>
AREA DE MOVIMIENTO	75459 m <sup>2</sup>
AREA LIBRE DE OCUPACION	49626 m <sup>2</sup>
AREA DE EXPLANADA MEDIO AMBIENTE	2138 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	59400 m <sup>2</sup>

PARCELA 1.1 (ESTACION DE SERVICIOS AL AUTOMOVIL)	
SUPERFICIE DE PARCELA	2415 m <sup>2</sup>
AREA DE MOVIMIENTO	690 m <sup>2</sup>
AREA LIBRE DE EDIF.	1725 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	600 m <sup>2</sup>

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
+00.00 COTA PROJ. DE URBAN. EN LAS ESQUINAS DEL AMBITO	



19 SEP. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia

PD.

NO DO

[illegible]

VIARIOS  
SECUNDARIOS  
INDICATIVOS

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

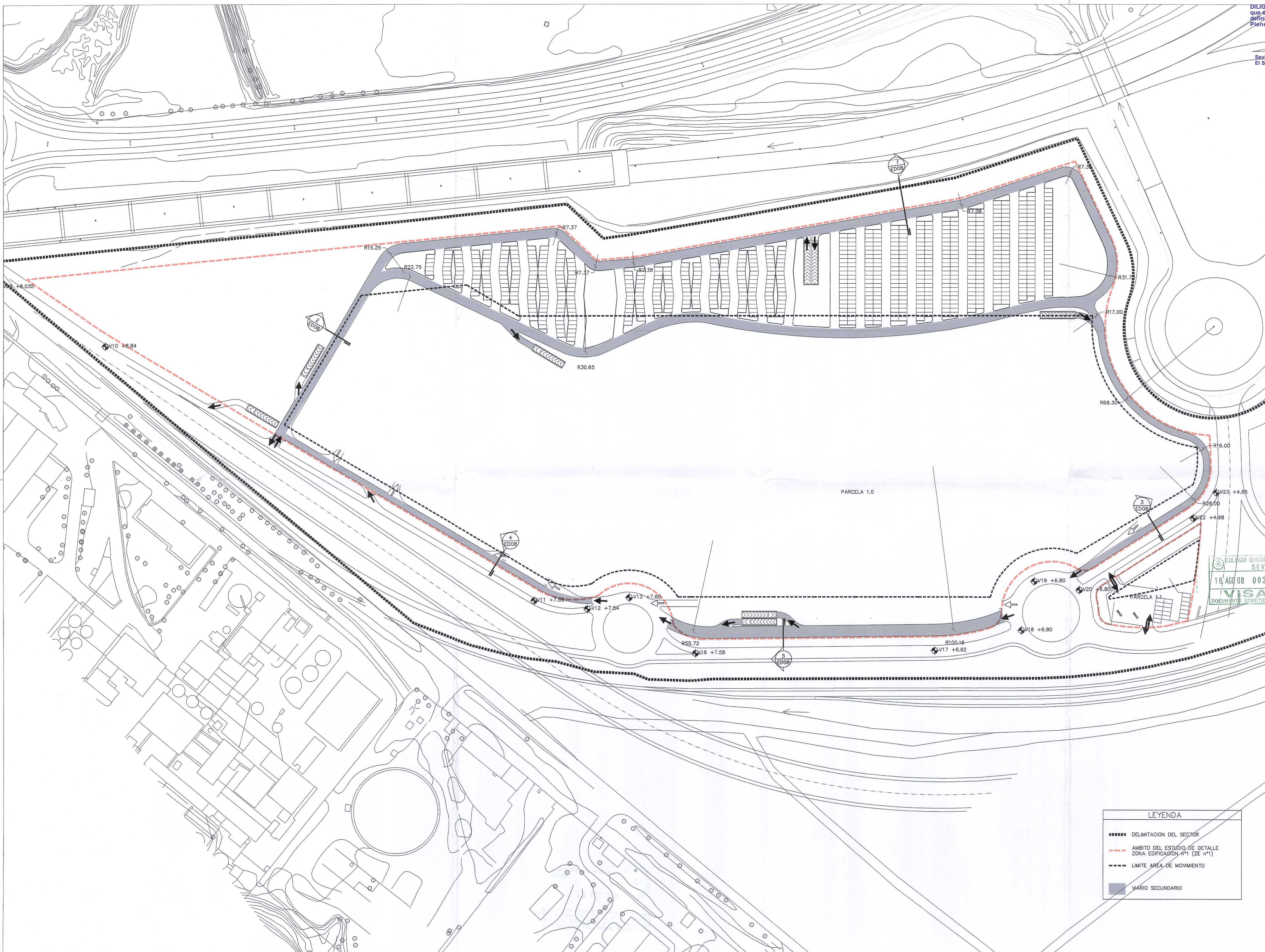
RICARDO POLO HOTTENROTT

TRISTAN LOPEZ-CHICHERI  
CARLOS J. MARTIN RAMIREZ

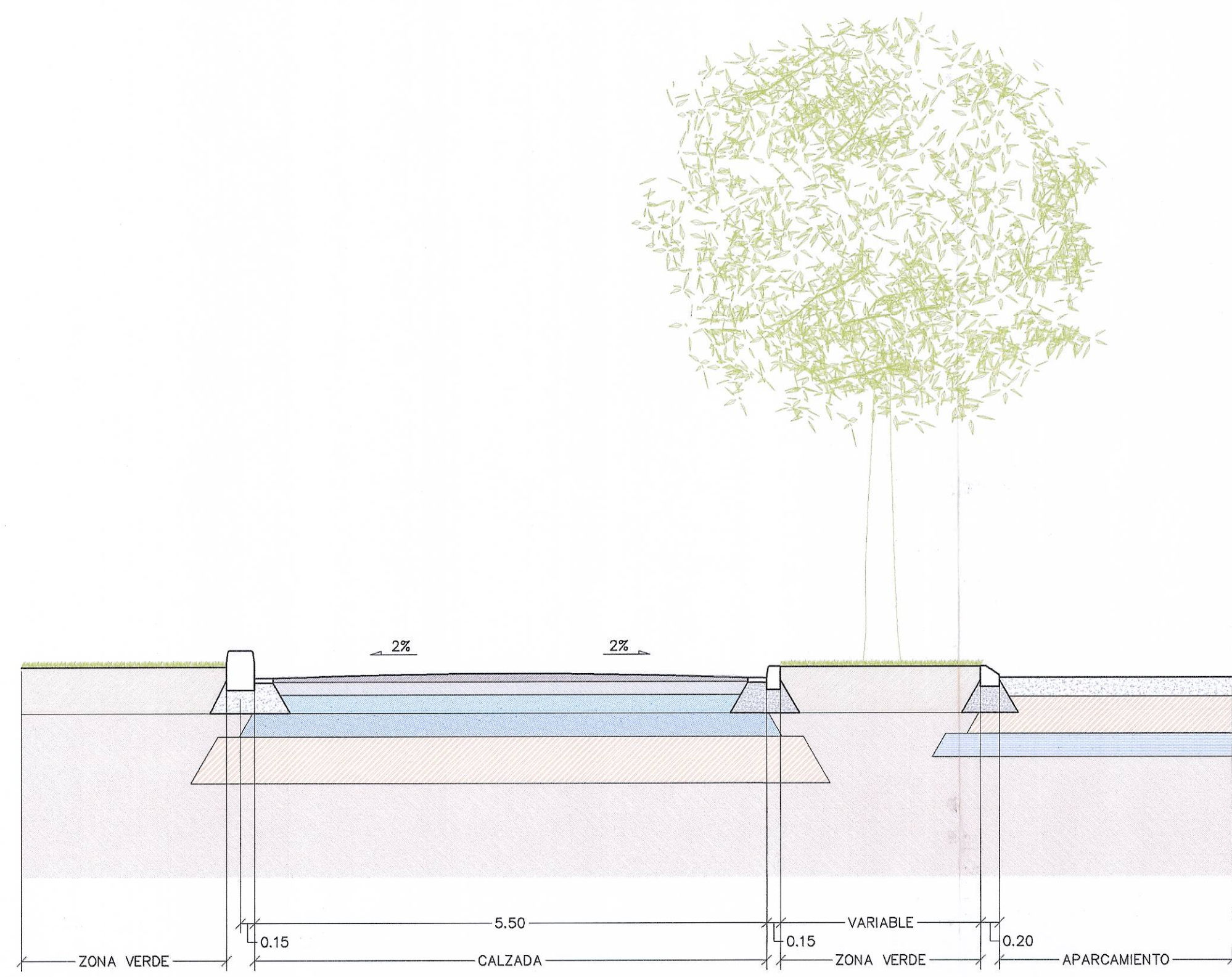
JOSE LUIS QUERO ARAGON

**L35**  
ARQUITECTOS

BARCELONA  
MADRID  
MÁLAGA  
GENÈVE  
PARIS  
[www.L35.com](http://www.L35.com)

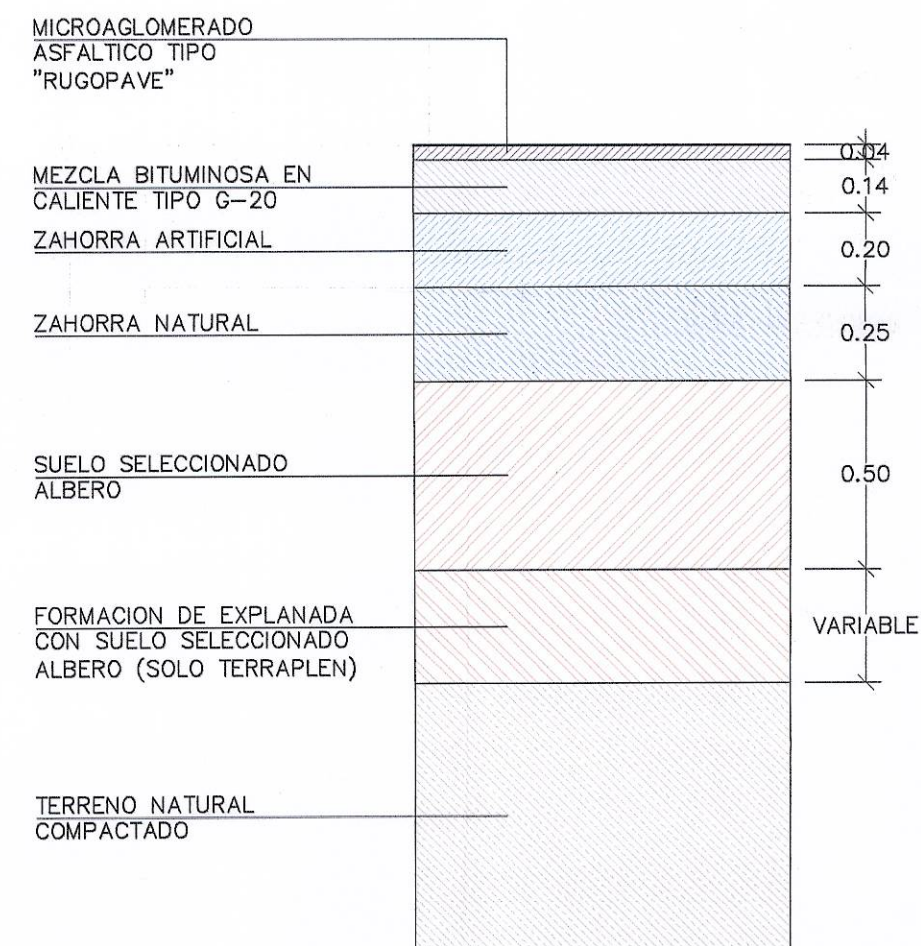






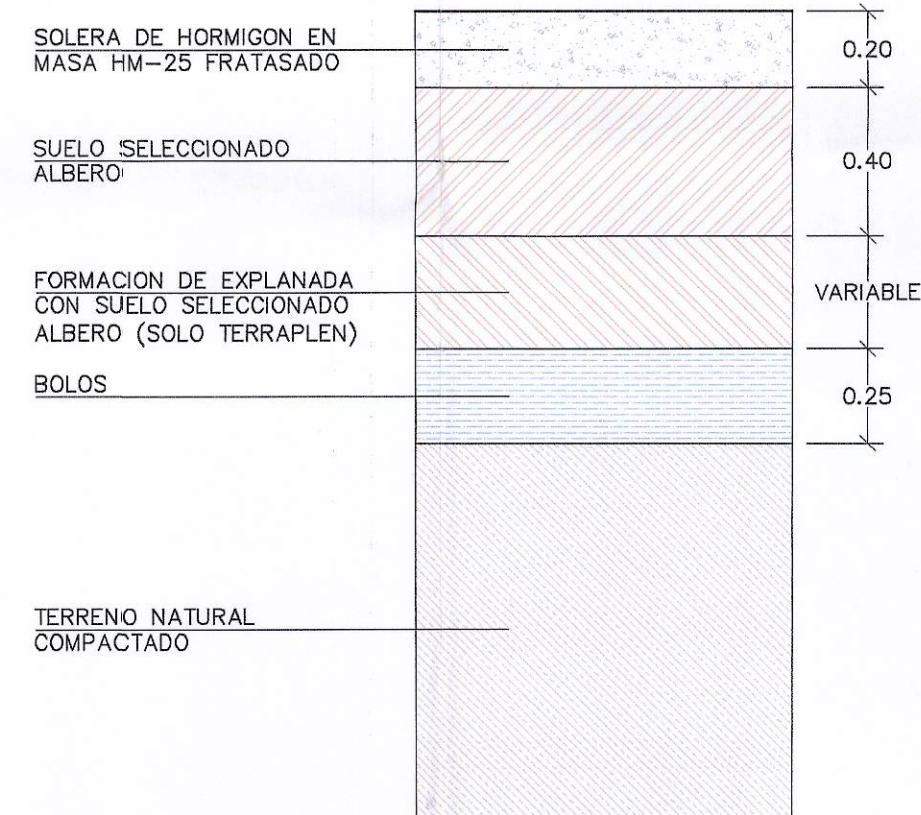
SECCION TRANSVERSAL VIARIO TIPO 1

1



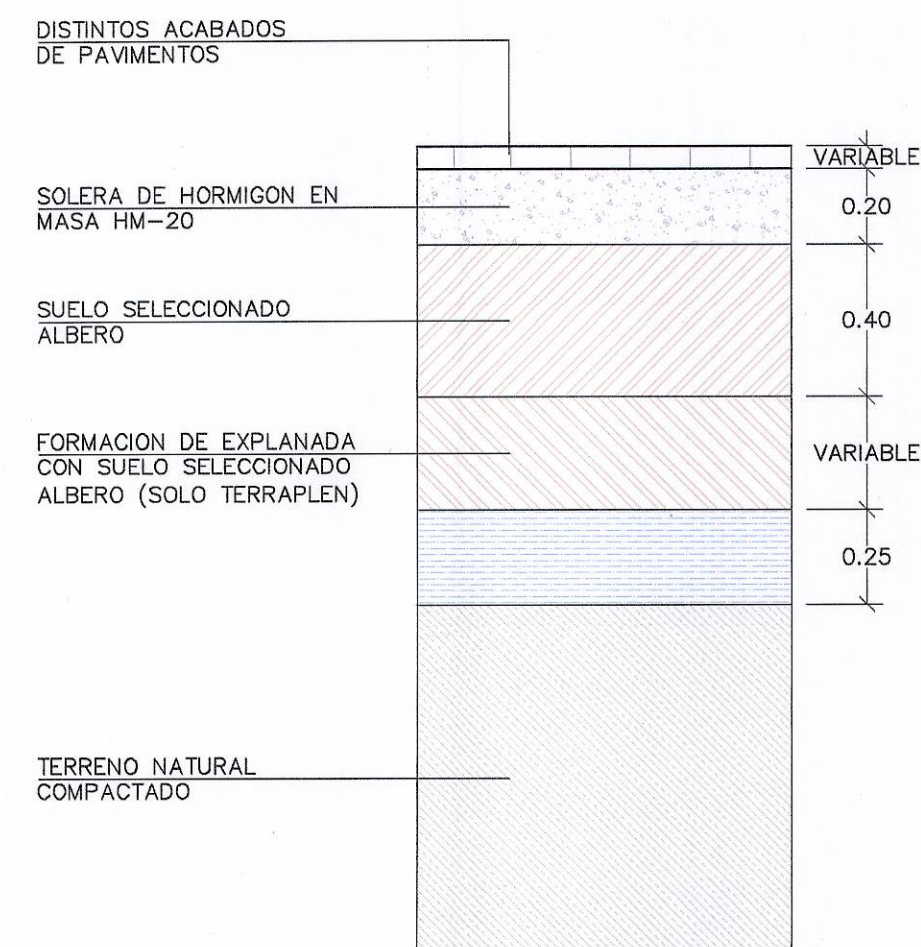
CALZADA  
ESC. 1/20

5



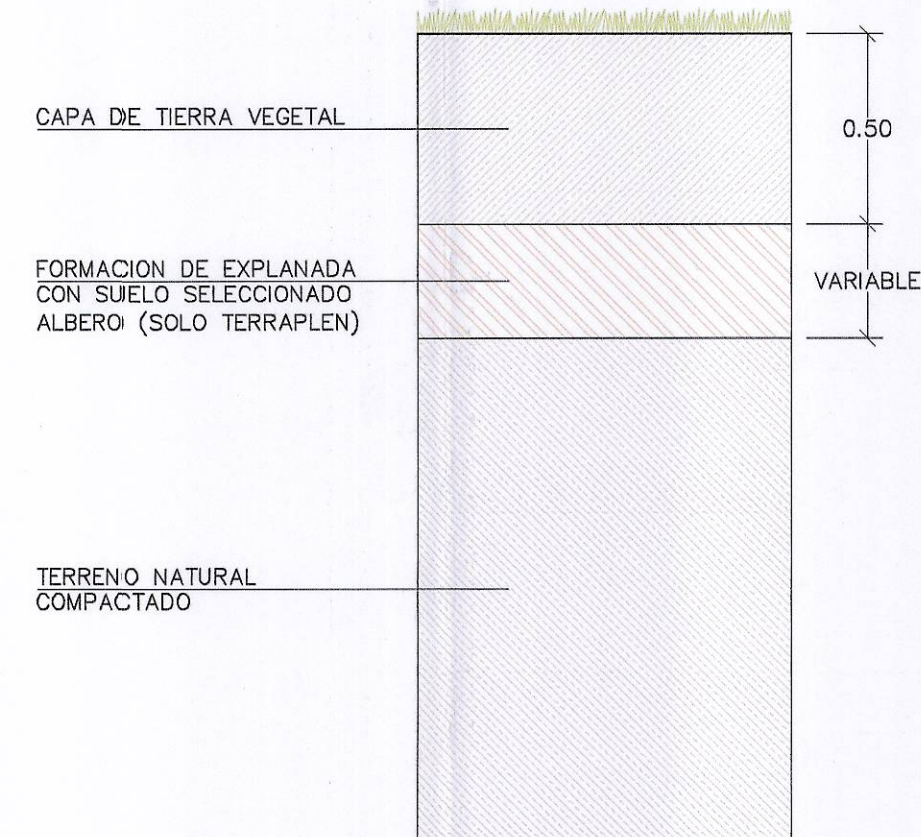
APARCAMIENTO  
ESC. 1/20

6



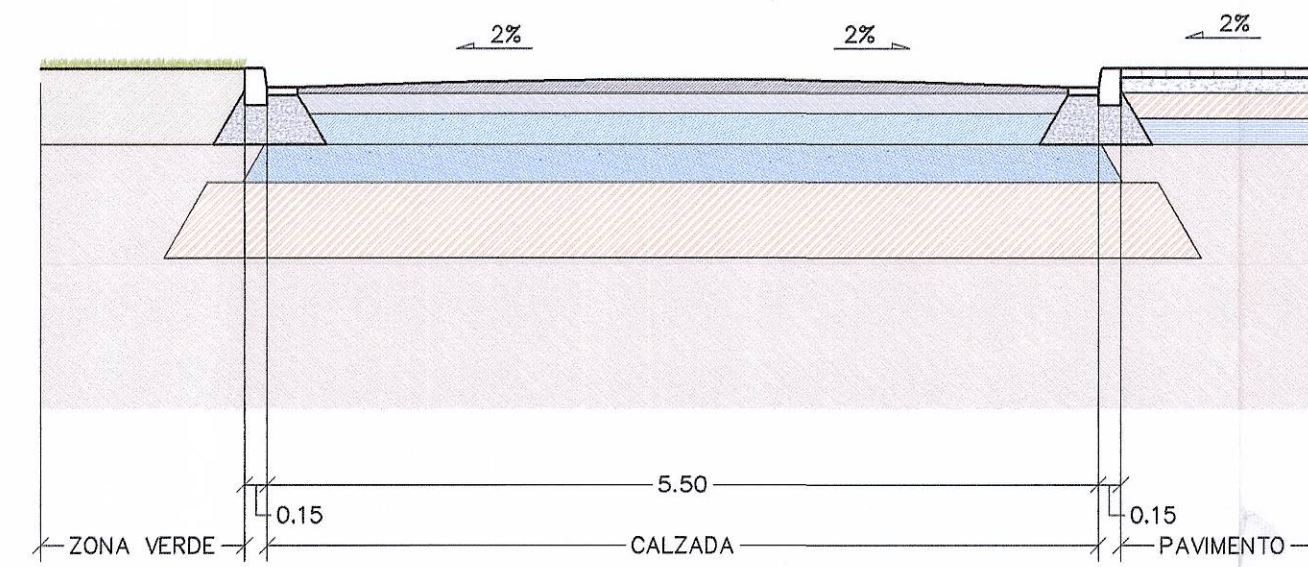
PAVIMENTO  
ESC. 1/20

7



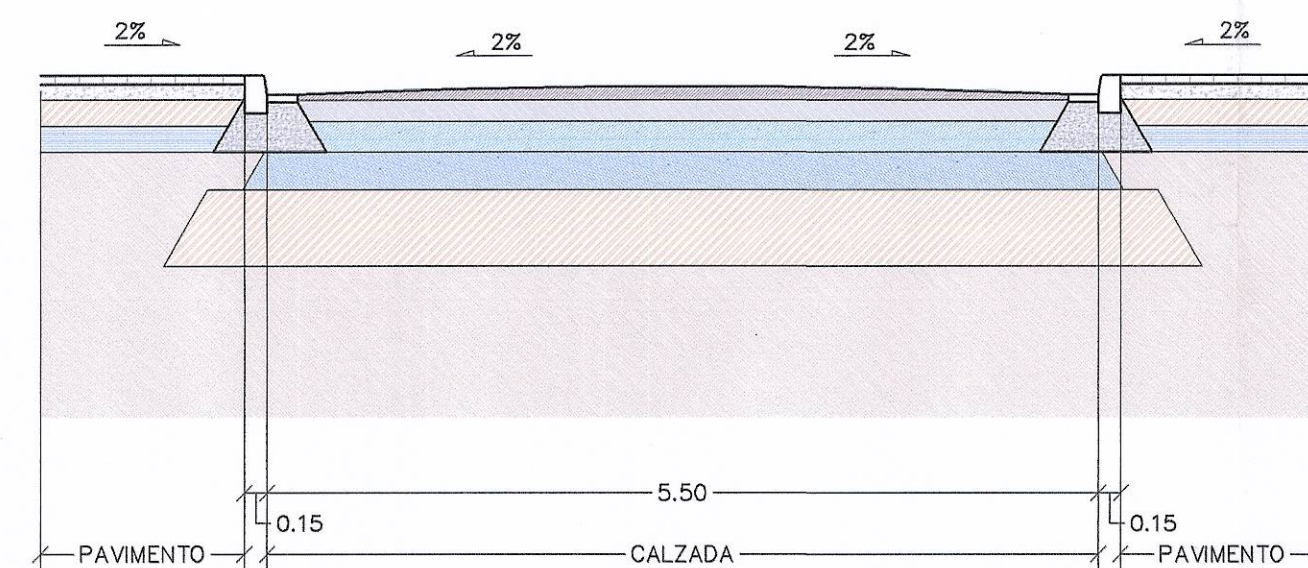
ZONA VERDE  
ESC. 1/20

8



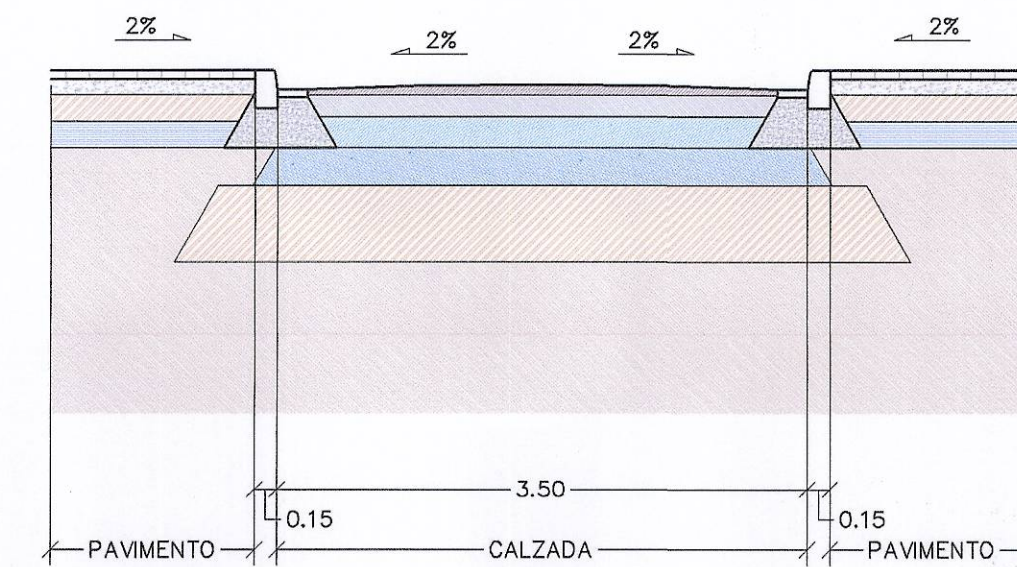
SECCION TRANSVERSAL VIARIO TIPO 2  
ESC. 1/50

2



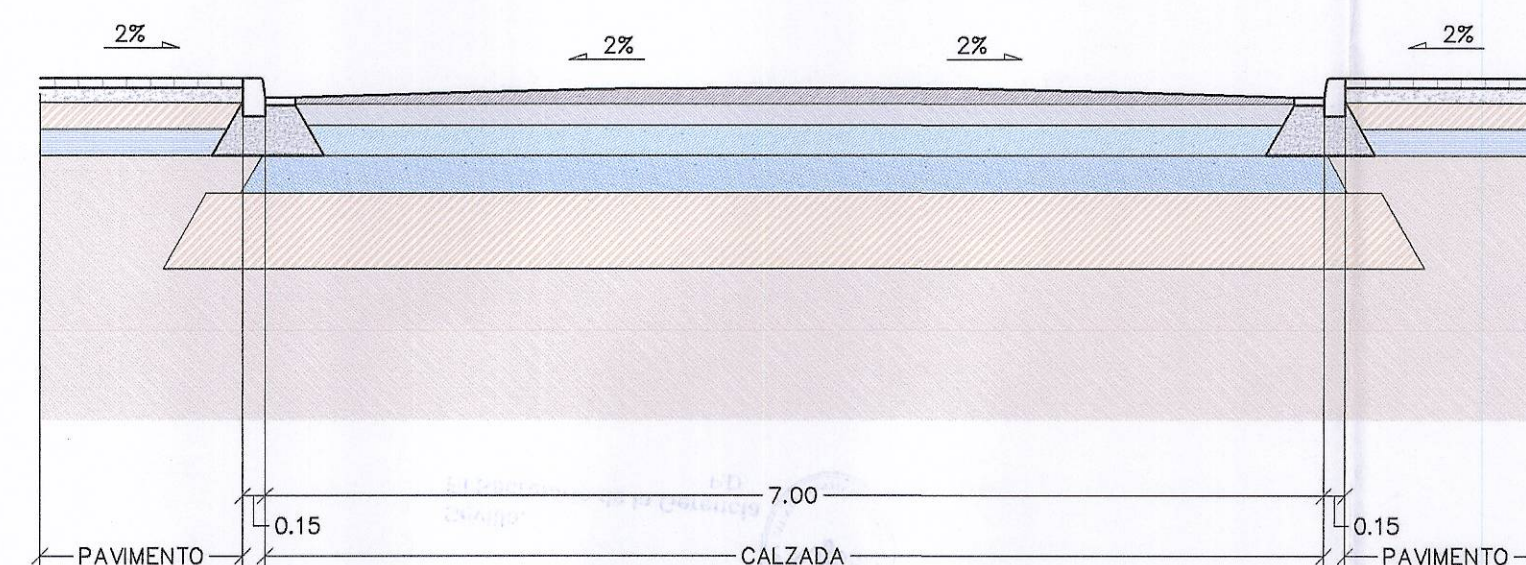
SECCION TRANSVERSAL VIARIO TIPO 3  
ESC. 1/50

3



SECCION TRANSVERSAL VIARIO TIPO 4  
ESC. 1/50

4



SECCION TRANSVERSAL VIARIO TIPO 4  
ESC. 1/50

5



ED 08

SECCIONES  
VIARIOS

DIN A1 1 / 50

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 QUERO ARAGON

L35  
ARQUITECTOS  
BARCELONA  
MADRID  
MÁLAGA  
GÉNÈVE  
PARIS  
www.l35.com





OBSERVACIONES

FECHA

REVISION N°

OBSERVACIONES

FECHA

REVISION N°

ED09

APARCAMIENTO  
 Y  
 ZONAS VERDES



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

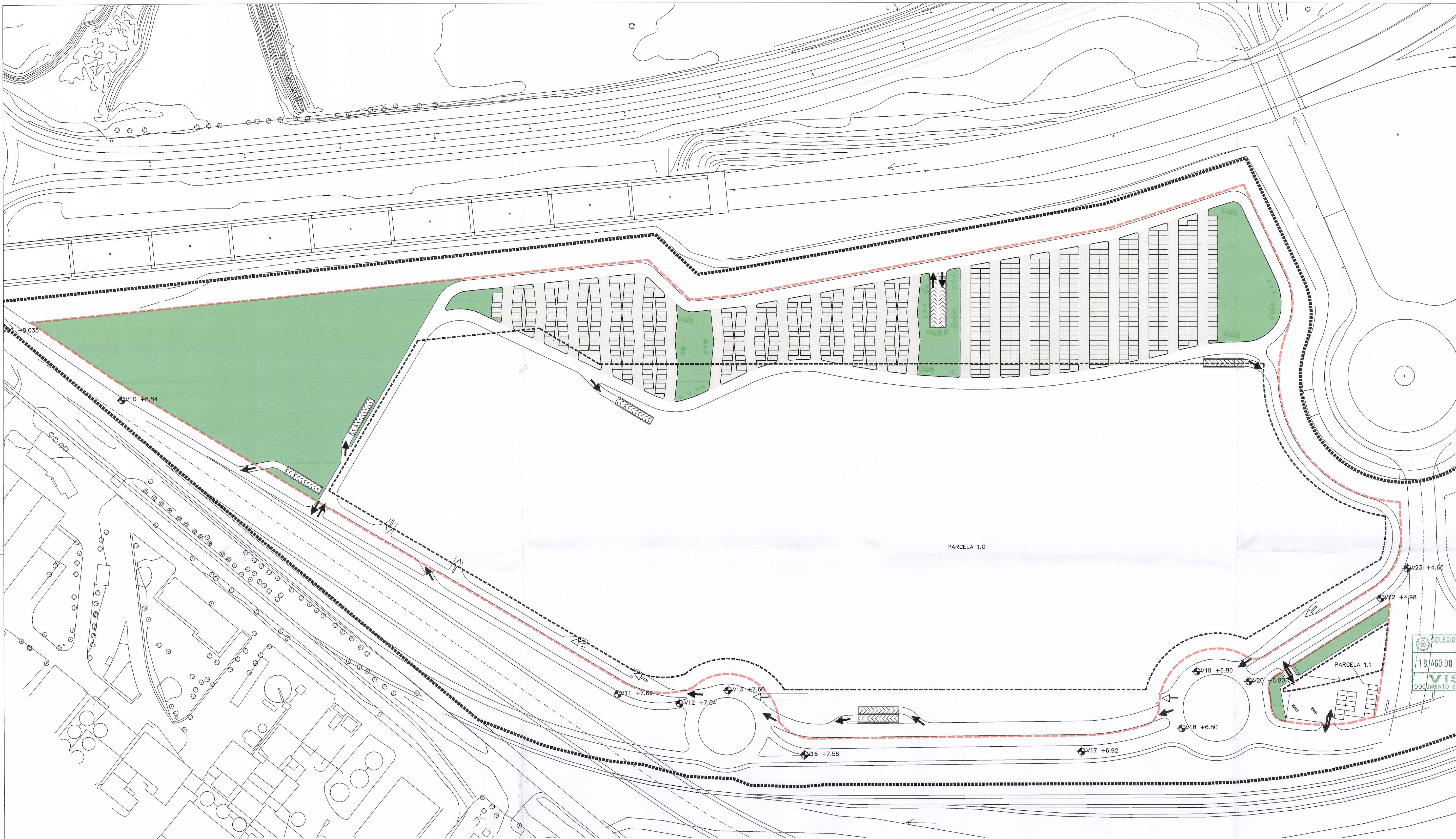
RICARDO POLO HOTTENROTT

TRISTAN LOPEZ-CHICHERI

CARLOS J. MARTIN RAMIREZ

JOSE LUIS GUEROL ARAGON

L35  
 ARQUITECTOS  
 BARCELONA  
 MADRID  
 MÁLAGA  
 GENEVE  
 PARIS  
 www.l35.com



PARAMETROS PARCELA 1.0

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA	125085m2
SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO	75459m2
SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION	49626m2

PARAMETROS PARCELA 1.1

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA	2415m2
SUPERFICIE AREA DE MOVIMIENTO	690m2
SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACION	1725m2

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

SUPERFICIE TOTAL LIBRE DE EDIFICACION	51351m2
SUPERFICIE MINIMA ZONA VERDE (25% DE LA SUP. LIBRE DE EDIFICACION)	12838m2

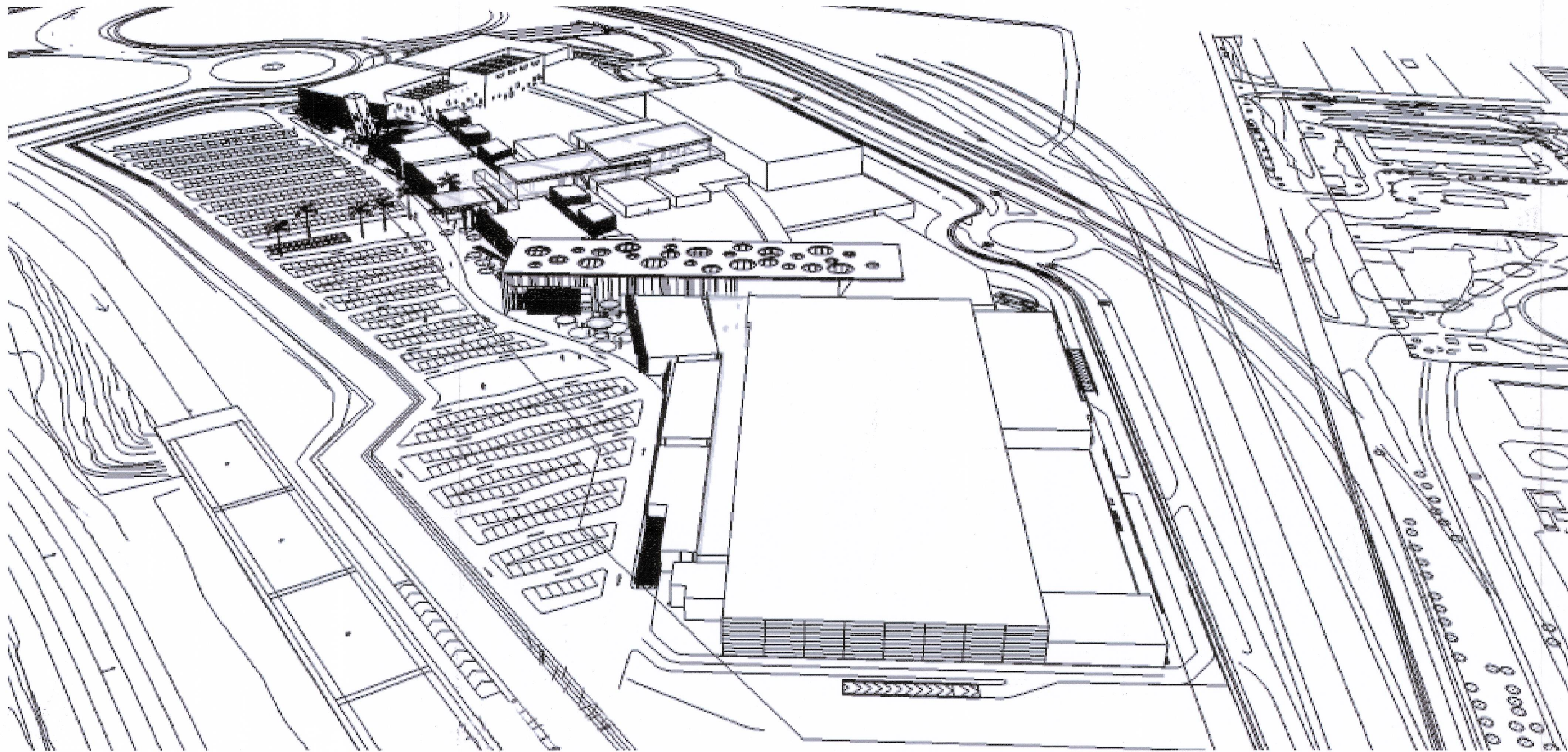
SUPERFICIE MAXIMA DE APARCAMIENTO  
 (40% DE LA SUP. LIBRE DE EDIFICACION)  
 (MINIMO 600 PLAZAS (PLAN DE SECTORIZACION))

ZONA DE APARCAMIENTO	17003m2
ZONA VERDE	16287m2

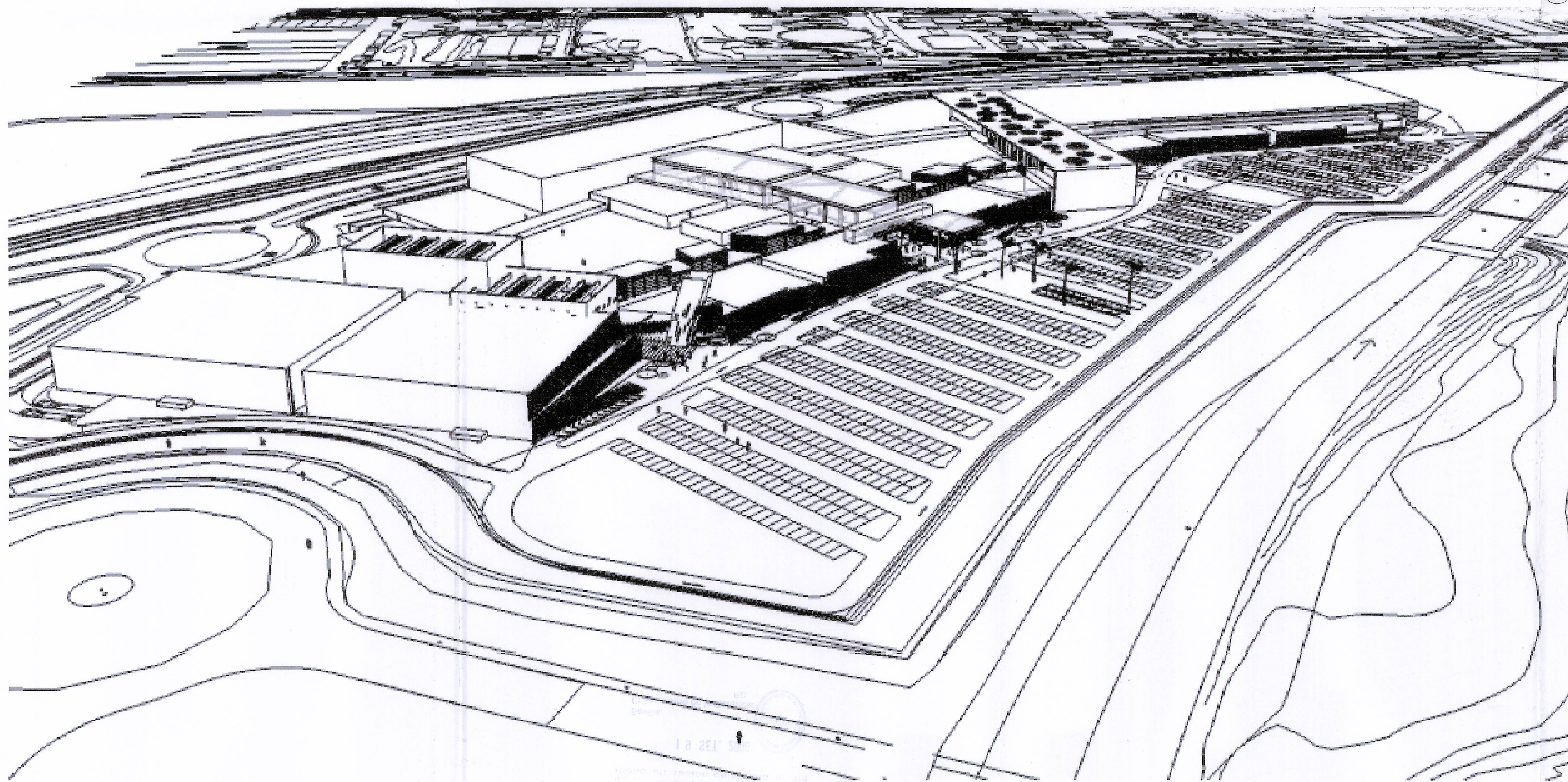
LEYENDA

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





PERSPECTIVA



PERSPECTIVA

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.



OBSERVACIONES

FECHA

REVISION N°

OBSERVACIONES

REVISION N°

ED 10

PERSPECTIVAS DEL  
CONJUNTO

(NO VINCULANTE)

DIN A1 S/E

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 QUÉROL ARAGON

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