

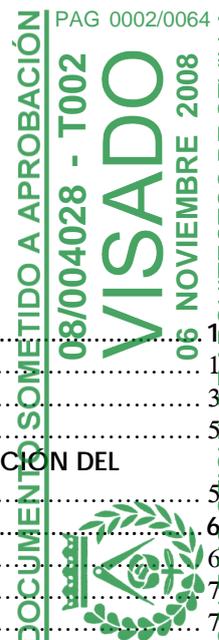
Carlos Carbajosa Fernandez  
Fernando Martínez de Aspe



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

## INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. OBJETO DEL ESTUDIO. ....	1
1.2. ANTECEDENTES.....	3
1.3. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO. ....	5
1.4. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PROYECTO.....	5
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	6
2.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL PROYECTO. ....	6
2.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.....	7
2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	7
2.4. PROPIEDAD DEL SUELO. ....	11
2.5. PLANEAMIENTO SUPERIOR VIGENTE. ....	13
2.5.1. PARÁMETROS GENERALES DEL AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-DE-01 .....	13
2.5.2. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN. ....	17
2.5.2.1. ORDENACION DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A). ....	17
2.5.2.2. MANTENIMIENTO DE NAVES EXISTENTES.....	19
2.5.2.3. S.I.P.S. ....	21
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	22
3.1. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. ....	22
3.2. DELIMITACIÓN DE LA U.E. ....	26
3.3. IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRES .....	29
4. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA Y TÉCNICA.....	29
4.1. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	29
4.2. ESTUDIO ECONÓMICO –FINANCIERO .....	31
4.3. ANEXO DE PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES Y, EN PARTICULAR, DE EDIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.....	33
5. PLANOS.....	35
ANEXO 1 – RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS. ....	36
ANEXO 2 – CONVENIOS URBANÍSTICOS. ....	37



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. OBJETO DEL ESTUDIO.

El presente Modificado del Estudio de Detalle del **Sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes"** delimitado como Suelo Urbano No Consolidado se redacta para incluir una serie de modificaciones y añadir documentación complementaria al estudio de Detalle **aprobado definitivamente** con Exp. 3/2007 en Pleno celebrado en el Ayuntamiento el 13 de Diciembre de 2007.

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

Los errores subsanados se detallan a continuación :

- 1- Todos los usos lucrativos contemplados en la ficha tienen asignada una tipología de Edificación Abierta, y, por tanto, tanto el uso de Vivienda Libre, Vivienda Protegida como Terciario Compatible deben atender a su Normativa específica.
- 2- Se definen alineaciones y alturas de las edificaciones dentro de cada una de las parcelas . Puede verse recogido en plano la acotación a eje de vial tanto de los viarios interiores como de los viarios exteriores.
- 3- Tal como viene recogido en la ficha de Planeamiento, en el apartado de "otras condiciones para su desarrollo", se conservarán las naves existentes que se adscriban a uso de equipamiento.
- 4- Modificación del apartado 2.5.2.2. "Mantenimiento de Industria", y modificaciones oportunas en los planos OG05 y OG06 respecto a este punto.

Cambios complementarios :

- 5- Se plantea el trazado nuevo de un viario secundario interior del sector, para , de esta forma, separar la edificación terciaria que se mantiene de la edificación residencial y espacio libre adyacente. Con este nuevo viario conseguimos un mejor funcionamiento interno del sector.

Siendo esta modificación viable, según el artículo 15 de la LOUA apartado 1ª.

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

- 6- Diferenciación entre ámbito del sector y ámbito de la unidad de ejecución incluida en el mismo, de conformidad con el art. 4.2.1.5 de las Ordenanzas del Plan General vigente, constituyendo la diferencia entre ambos, la superficie de 8.763 m<sup>2</sup> de suelo público asociado prevista en la ficha.
- 7- Necesidad de imponer sobre el suelo no incluido en la unidad de ejecución las necesarias servidumbres que permitan su reurbanización con cargo al promotor de aquella, así como su uso público como viario y zona verde."
- 8- **Anexo 1**\_Se incluye Relación de propietarios afectados, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas y registradas, según viene recogido en el art. 2.2.3. de la normativa urbanística del PGOU de Sevilla.
- 9- **Anexo 2**\_Compromisos asumidos mediante Convenios Urbanísticos.
- 10- Estudio económico-financiero detallado ( apartado 4.2. )
- 11- Plano **OG05M** que sustituye al plano OG05 de "Alineaciones y rasantes ", con especificación de las alturas de la edificación ,ya que el tamaño de letra en plano anterior era difícilmente legible.
- 12- Plano **OG02M** que sustituye a plano OG02 de " Topografico. Estado actual. Propietarios. Edificaciones existentes a mantener ". Se incluye rayado de las distintas propiedades para un mejor entendimiento.

## 1.2. ANTECEDENTES.

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

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

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

En esta documentación se describirá pormenorizadamente el uso y el destino de la edificación, se ordenarán los volúmenes y espacios libres de edificación amparados por el Plan General que determina el aprovechamiento y la capacidad residencial, se fijarán las alineaciones y rasantes definiendo adecuadamente las parcelas destinadas a áreas libres y equipamientos, se justificará la solución de los problemas que tal implantación pueda plantear en relación al paisaje, tráfico, características del entorno edificado, etc.

Se adjunta ficha descriptiva del A.R.I.-DE-01 incluida dentro del P.G.O.U.



Documento aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 14 de junio de 2006

<b>GESTIÓN</b>	<b>PROGRAMACIÓN</b>
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE
	PRIMER CUADRIENIO

ORDENACIÓN POTENCIALIZADA PRECEPTIVA				ORDENACIÓN POTENCIALIZADA POTESTATIVA			
INDICACIONES	EMPLEAZO (D <sup>2</sup> )	COCIENTE POTENCIALIZACIÓN	COCIENTE POTENCIALIZACIÓN	APROVECHAMIENTO MÁXIMO U <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MÁXIMO U <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	SUPERFICIE EMPLEAZO (M <sup>2</sup> )	ALTA DENSIDAD PLANTEO
VERGARA IRIARTE	52.626	1,00	1,00	52.626		44.724	90
VERGARA ROTODIA	49.690	0,80	1,00	32.552			A
TERRAZO COMPAÑILE	23.229	1,00	1,00	23.229			
TOTAL	125.545			108.407			
DONACIONES (LOCALS POT <sup>2</sup> )				55.611		44.326 (MÁXIMO POT <sup>2</sup> )	25.024
EMPLEAZOS	313,1	EDIFICACION	DEPOSITO	0	0	0	0
	41.951	13.659	0	0	0	0	0

USO SOCIAL	COEF. EMPLEAZO (D <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	EMPLEAZO (D <sup>2</sup> )	EMPLEAZO MÁXIMO (M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> )	VERGARA ROTODIA	VERGARA IRIARTE	VERGARA COMPAÑILE	TOTAL
RESIDENCIAL	1,0000	118.646	69.980	875	407	22.552	20.026

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

AREAS INDUSTRIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN ENTORNO, dentro de un terreno, fundamentalmente residencial con lo que conviene de forma forzosa. Fragmento urbano de baja calidad paisajística. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos residenciales integrados en la trama residencial adyacente. La ordenación se considera una oportunidad esencial para la mejora del nivel dotacional de Parque Alcazar y la implementación de espacios libres en proporción adecuada.

**CONDICIONES SOCIALES:**

- Conservación del Estado de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2º y en el artículo 5.2.3º aprobado el día 14 de junio de 2006 por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla.
- Conservación de los rasgos existentes que deban adscribirse a uso de equipamiento.
- Además de los debates correspondientes al suelo urbano no consolidado serán exigibles, de acuerdo con el art.11.3.1.º de la LOU, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito sobre este ámbito.
- El estudio de Detalle deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación o 9.13 correspondiente al equipo localizador del Sistema de Alerta Instrumental (OC-LS).
- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos adyacentes por las líneas costeras delimitadas por el Plan Director de Acortamiento de Sevilla deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación sobre la seguridad sismica de protección contra el ruido (PSI).

**OBJETIVOS Y CRITERIOS:** (ORDENACIÓN POTENCIALIZADA PRECEPTIVA)

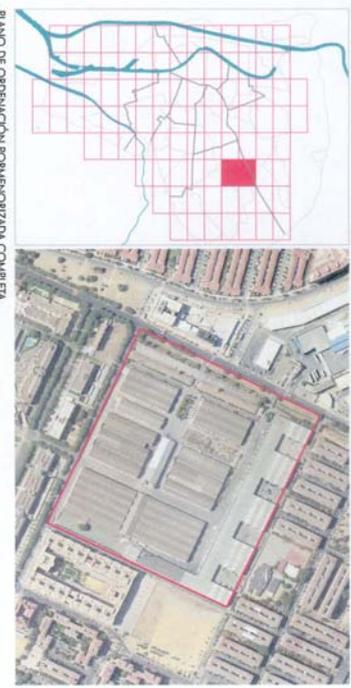
AREAS INDUSTRIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN ENTORNO, dentro de un terreno, fundamentalmente residencial con lo que conviene de forma forzosa. Fragmento urbano de baja calidad paisajística. La intervención plantea la sustitución de la actividad industrial por usos residenciales integrados en la trama residencial adyacente. La ordenación se considera una oportunidad esencial para la mejora del nivel dotacional de Parque Alcazar y la implementación de espacios libres en proporción adecuada.

**CONDICIONES SOCIALES:**

- Conservación del Estado de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2º y en el artículo 5.2.3º aprobado el día 14 de junio de 2006 por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla.
- Conservación de los rasgos existentes que deban adscribirse a uso de equipamiento.
- Además de los debates correspondientes al suelo urbano no consolidado serán exigibles, de acuerdo con el art.11.3.1.º de la LOU, las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito sobre este ámbito.
- El estudio de Detalle deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación o 9.13 correspondiente al equipo localizador del Sistema de Alerta Instrumental (OC-LS).
- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos adyacentes por las líneas costeras delimitadas por el Plan Director de Acortamiento de Sevilla deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación sobre la seguridad sismica de protección contra el ruido (PSI).



PLANO DE ORDENACIÓN POTENCIALIZADA COMPLETA



ÁREAS DE REFORMA INTERIORE

### 1.3. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO.

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

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

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

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

El Estudio de Detalle en ningún caso podrá :

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

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL PROYECTO.

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



## 2.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

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

## 2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

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

- Las naves a conservar por la ficha de planeamiento que se adscribirán a uso de equipamiento ( S.I.P.S. ). Se mantendrán únicamente aquellas edificaciones en buen estado y que garanticen la seguridad estructural de las mismas, demoliendo el resto del conjunto. La situación de las naves viene representada en el plano " Delimitación de edificaciones a mantener ".
- Una nave ocupada en la actualidad por la empresa "Vodafone" que se encuentra situada alineada a la calle Chaparro, límite Este del sector, y que se mantendrá hasta nueva edificación . La disposición actual de la nave se sale de la ordenación propuesta, planteando por ello una nueva alineación trazada en plano en caso de demolición y obra nueva.

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



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

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
E-81/004028-1-002  
VISADO  
15 NOVIEMBRE 2018  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente



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

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



Foto 4 : Calle Almendralejo. Límite Sur del sector.



Fotos 5 y 6 : Proximidades del área de estudio .



## 2.4. PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle incluyen tanto los delimitados por la U.E. propiedad al 100% de la empresa **SOLURBAN INVERSIONES S.L.**, cuya superficie total es de **116.646 m<sup>2</sup>** según ficha de Planeamiento y topográfico final , como los terrenos adjuntos descritos en la ficha como suelo público asociado , cuya superficie total es de **8.763 m<sup>2</sup>** . Dicho suelo incluye tanto los terrenos afectados por el Canal del Valle Inferior del Guadalquivir ( sup. = **5.820,00 m<sup>2</sup>** ), que discurre encauzado paralelo a la Calle Secoya y que es propiedad de la Comunidad de Regantes y viario perimetral existente propiedad del Ayuntamiento de Sevilla ( sup. = **2.943,00 m<sup>2</sup>** ). La superficie total del sector es de **125.409 m<sup>2</sup>**.





## 2.5. PLANEAMIENTO SUPERIOR VIGENTE.

El Planeamiento vigente es el recientemente aprobado Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía el 19 de julio de 2.006 y publicado en el BOJA nº 174 el 7 de septiembre de 2006 .

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

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

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

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

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

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

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

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

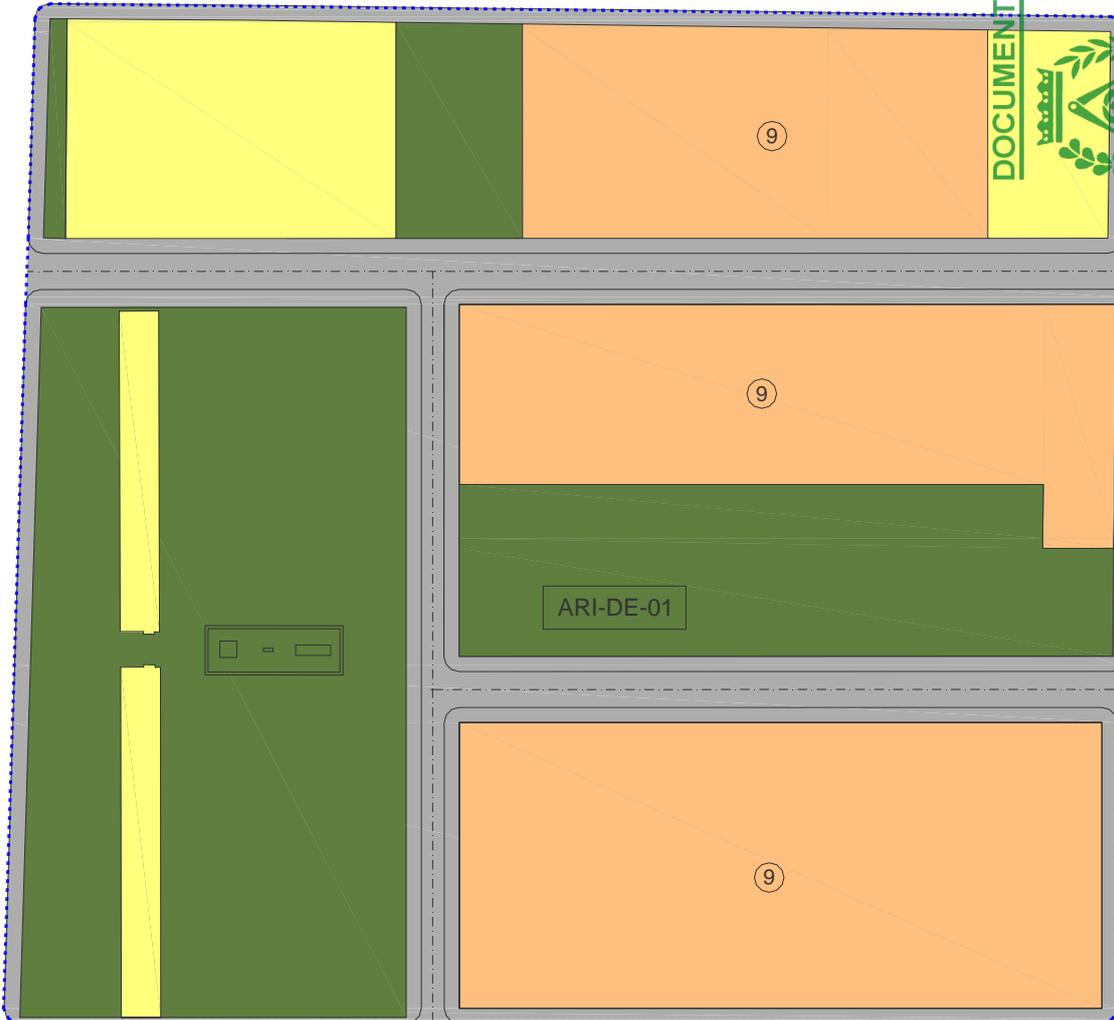
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 08/004028-T002  
 VISADO  
 06/11/2018  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

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

DOTACIONES LOCALES ( TOTAL )			55.611m <sup>2</sup>	44.34 %
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS
41.951m <sup>2</sup>	13.659 m <sup>2</sup>	0	0	0
VIARIO (TOTAL )			25.054 m <sup>2</sup> ( la superficie de viario es aproximada)	19,98 %

Plano de Ordenación pormenorizada Completa según ficha de Planeamiento :



## 2.5.2. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.

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

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

### 2.5.2.1. ORDENACION DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A).

- Condiciones particulares de parcelación:
  - Será necesaria la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe en parcelas con **sup.> 5.000 m2.**
  - Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques , el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela.
- Separación a linderos :
  - $d > 0,4 \times H$ , siendo  $H$  la altura de la edificación.
  - En linderos frontal la distancia se medirá a partir del eje de la calle.
  - La edificación deberá alinearse a vial siempre que la separación a la edificación situada en el frente opuesto sea, como mínimo, una distancia igual a la altura de la edificación más alta.
- Separación entre edificios :
  - $d > H/2$ , siendo  $H$  la mayor altura de las dos edificaciones.
  - Cuando se levanten volúmenes construidos exentos, estos se separarán  $H/2$  en los parámetros con huecos a piezas vivideras.

- Alturas máximas :

- Planta baja : 4,50 m. (excepto en las parcelas 22, 23, 24 y 25 , donde la altura máxima de planta baja se establece en 3,60 m. )
- Plantas superiores : 3,20 m. (excepto en las parcelas 22, 23, 24 y 25 , donde la altura máxima de planta se establece en 3,05 m. )

- Ocupación sobre rasante :

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

- Ocupación bajo rasante :

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

- Edificabilidad máxima :

La edificabilidad máxima en cada una de las parcelas es la establecida en la tabla de ordenación detallada en el apartado **3.1. Características de la ordenación propuesta.**

- Promedio para cálculo del número máximo de viviendas permitido :

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

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

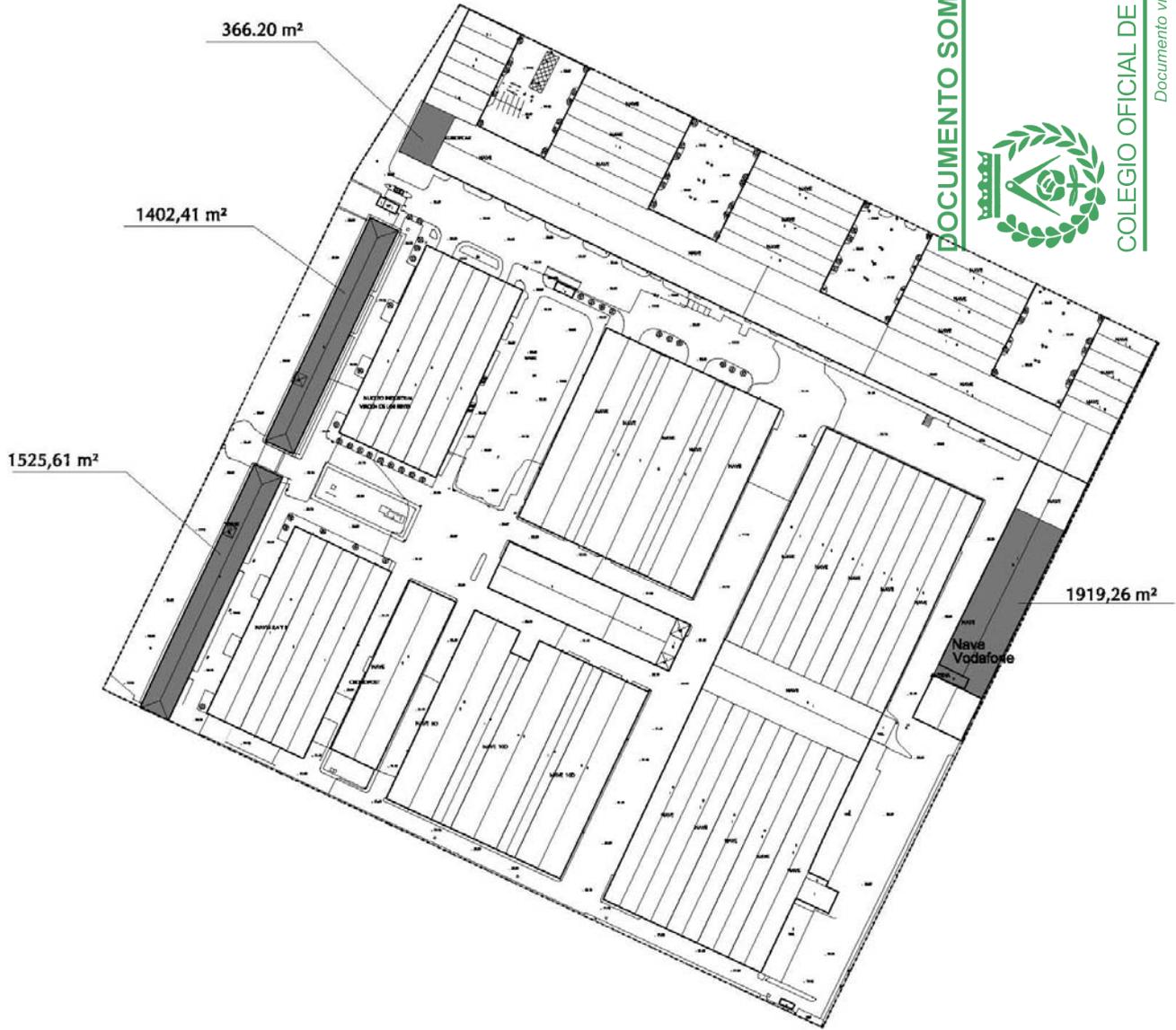
- Longitud máx. de fachada :
  - L < 60 m., sin considerar los cuerpos o elementos salientes admitidos.
  - L < 100 m. para los zócalos compuestos por planta baja o planta baja y primera, con destino a usos permitidos no residenciales.
  
- Usos compatibles :
  - Uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento.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

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

#### 2.5.2.2. MANTENIMIENTO DE NAVES EXISTENTES.

Se conservarán las naves existentes que deban adscribirse a uso de equipamiento y que encajen con la ordenación planteada. Se demolerán aquellas edificaciones que, tras la ordenación, no conformen edificios independientes completos, y por tanto, no **estables estructuralmente**. Se definen gráficamente en plano de "Edificaciones existentes a mantener".

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





### 2.5.2.3. S.I.P.S.

- Ocupación máx. permitida = 100% de la superficie de parcela
- Nº máx. de plantas = 3 plantas ( 10,90 metros de altura ).

PAG 0023/0064  
Avd/ Menéndez Pelayo 28 5º  
41004 Sevilla  
Telf: 954 54 61 10  
Fax: 954 54 61 05  
e-mail: sevilla@ambitoarquitectura.com

**DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN**  
**08/004028-T002**  
**VISADO**  
**06 NOVIEMBRE 2008**



**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA**

*Documento visado electrónicamente*

### 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 3.1. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se plantea la ordenación de los terrenos incluidos en la U.E. delimitada y el suelo público asociado incluido dentro del sector.

Para conectar la Calle Secoya con la futura ordenación se plantea entubamiento del actual canal del Valle Inferior del Guadalquivir y ordenación de los terrenos sobre el mismo, destinados a dotaciones locales de espacio libre y viario, tal como viene grafiado en plano.

En plantea también ampliar el ancho de los Acerados perimetrales de la actuación, siendo estos en la actualidad mínimos e incluso inexistentes en algunos puntos.

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

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

La ordenación interior planteada, sitúa el uso terciario alineado a la calle Almendralejo, y lo divide en dos sectores rectangulares (P1 y P2) en las esquinas conformando la manzana, tal y como puede apreciarse en el esquema de planta que se adjunta, incluyendo también la edificación existente P16, actualmente ocupada por la empresa VODAFONE. El uso residencial para vivienda libre se distribuye en 10 sectores alineados a viales interiores (P3,P4,P6,P7,P8,P11,P12,P13,P14 y P15) y separados por un espacio libre público de grandes dimensiones.

La reserva del 30% del aprovechamiento total destinada a viviendas de protección se plantean en 4 sectores rectangulares (P22,P23,P24 y P25) situadas entre las calles Manises y una calle interior de nuevo trazado propuesto por la ordenación.

La cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento se destinará a viviendas protegidas y vivienda libre y se plantean su localización en sectores independientes (P15 y P25) situados según plano de ordenación .

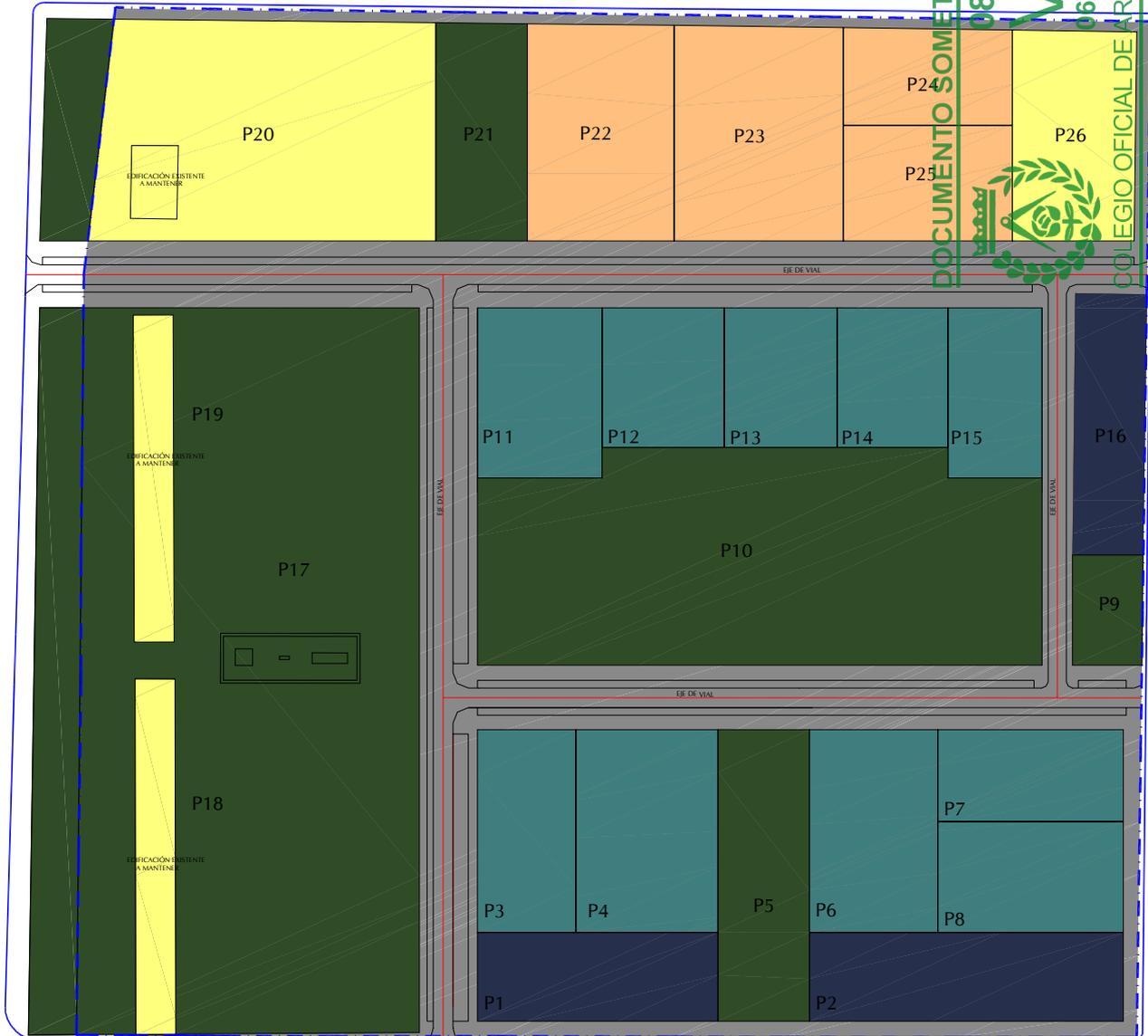
Dentro de cada una de las manzanas, se ha delimitado la zonificación propuesta, dando unos parámetros para la ordenación de volúmenes dentro de cada una de los sectores.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/004028-1-002  
VISADO  
06 NOVIEMBRE 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

Plano de Ordenación del Estudio de Detalle :



- DELIMITACIÓN A.R.I.
- - - DELIMITACIÓN U.E.

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

MANZANAS	ORDENACION			
	USO	SECTOR	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
<b>M1</b>	TERCIARIO	1	3000,80	12409,74
	TERCIARIO	2	2300,14	9000,00
	RESID. LIBRE	3	2152,74	6405,16
	RESID. LIBRE	4	3106,76	5902,42
	ESP LIBRE	5	2877,91	
	RESID. LIBRE	6	2805,35	5902,42
	RESID. LIBRE	7	1836,30	5135,00
	RESID. LIBRE	8	2220,00	3655,00
			<b>20300,00</b>	<b>48409,74</b>
<b>M2</b>	ESP LIBRE	10	12529,55	
	RESID. LIBRE	11	2009,40	6400,00
	RESID. LIBRE	12	1840,00	4500,00
	RESID. LIBRE	13	1702,00	4148,50
	RESID. LIBRE	14	1666,55	4148,50
	RES. AYUNT.	15	2007,56	6429,00
			<b>21755,06</b>	<b>25626,00</b>
<b>M3</b>	ESP LIBRE	17	23635,05	
	SIPS	18	1525,61	
	SIPS	19	1402,41	
			<b>26563,07</b>	
<b>M4</b>	SIPS	20	7945,40	
	ESP LIBRE	21	2151,20	
	VPO	22	3423,44	13563,33
	VPO	23	3702,02	14459,67
	VPO	24	1859,62	5100,00
	VPO AYUNT	25	2222,12	7568,00
	SIPS	26	2785,58	
			<b>24089,38</b>	<b>40691</b>

<b>M5</b>	VODAFONE	16	1919,26	1919,26
	ESP LIBRE	9	831,7	
			<b>2750,96</b>	<b>1919,26</b>
<b>VIARIO</b>	VIARIO	V1	7542,53	
	VIARIO	V2	4551,09	
	VIARIO	V3	4692,85	
	VIARIO	V4	1207,94	
	VIARIO	VP1	1631,20	
	VIARIO	VP2	1561,92	
			<b>21187,53</b>	
<b>SUELO PÚBLICO ASOCIADO</b>	VIARIO Y ESPACIO LIBRE		<b>8763,00</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>125409,00</b>	<b>116646,00</b>

Las superficies brutas de cada una de las zonas se han ajustado a la realidad existente tras realizar un plano topográfico del sector. Es por ello que las superficies de algunas zonas se hallan visto variadas minimamente. Además, al incluir un nuevo viario secundario, las superficies de las zonas P11,P12,P13,P14 y P15 se han visto alteradas en favor de la zona P10 de espacio libre para, de esta forma, poder cumplir los m2 establecidos en la ficha de Planemiento .

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

### 3.2. DELIMITACIÓN DE LA U.E.

Se delimita dentro del A.R.I.-DE-01 la Unidad de Ejecución correspondiente a los terrenos de Solurban Inversiones S.L., grafiada en plano y cuya superficie total es de 116.646 m<sup>2</sup>.

A continuación se detallan los sectores que se encuentran dentro de la UJ :

MANZANAS	ORDENACION			
	USO	SECTOR	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
M1	TERCIARIO	1	3000,80	12409,74
	TERCIARIO	2	2300,14	9000,00
	RESID. LIBRE	3	2152,74	6405,16
	RESID. LIBRE	4	3106,76	5902,42
	ESP LIBRE	5	2877,91	
	RESID. LIBRE	6	2805,35	5902,42
	RESID. LIBRE	7	1836,30	5135,00
	RESID. LIBRE	8	2220,00	3655,00
			<b>20300,00</b>	<b>48409,74</b>
M2	ESP LIBRE	10	12529,55	
	RESID. LIBRE	11	2009,40	6400,00
	RESID. LIBRE	12	1840,00	4500,00
	RESID. LIBRE	13	1702,00	4148,50
	RESID. LIBRE	14	1666,55	4148,50
	RES. AYUNT.	15	2007,56	6429,00
			<b>21755,06</b>	<b>25626,00</b>
M3	ESP LIBRE	17	23635,05	
	SIPS	18	1525,61	
	SIPS	19	1402,41	
			<b>26563,07</b>	
M4	SIPS	20	7945,40	
	ESP LIBRE	21	2151,20	
	VPO	22	3423,44	13563,33
	VPO	23	3702,02	14459,67
	VPO	24	1859,62	5100,00
	VPO AYUNT	25	2222,12	7568,00
	SIPS	26	2785,58	
			<b>24089,38</b>	<b>40691</b>
M5	VODAFONE	16	1919,26	1919,26
	ESP LIBRE	9	831,7	

			<b>2750,96</b>	<b>1919,26</b>
<b>VIARIO</b>	VIARIO	V1	7542,53	
	VIARIO	V2	4551,09	
	VIARIO	V3	4692,85	
	VIARIO	V4	1207,94	
	VIARIO	VP1	1631,20	
	VIARIO	VP2	1561,92	
			<b>21187,53</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>116646,00</b>	<b>116646,00</b>

Las superficies totales finales aportadas en la U.E. son las siguientes :

- Espacios libres : 42.025,41 m2
- Viario : 21.187,53 m2.

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

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

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

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

### 3.3. IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRES

“Para asegurar la ejecución de las obras de reurbanización y el uso público de la superficie de 8.763 m<sup>2</sup> de suelo exterior a la Unidad de Ejecución, en el Proyecto de Reparcelación que se tramite se impondrá sobre la parte de dicha superficie que recae sobre terrenos del Canal del Valle Inferior del Guadalquivir, propiedad de la Comunidad de Regantes, un derecho de vuelo y una servidumbre de uso público a favor de las fincas de dominio y uso público colindantes. La indemnización que corresponda por la imposición de dicha servidumbre tendrá la consideración de gasto de urbanización en dicha reparcelación, y por tanto será sufragada por el promotor de la misma.

Asimismo las obras de reurbanización a efectuar serán sufragadas por el promotor, y las mismas deberán mantener en servicio el canal de riego existente, sin perjuicio de su uso público en superficie.”

## 4. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA Y TÉCNICA

### 4.1. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

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

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

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

.../...

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

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

Sevilla, Octubre de 2008

PROMOTOR

SOLURBAN Inversiones S.L.

LOS ARQUITECTOS

Fernando Martínez de  
Aspe

Carlos Carbajosa  
Fernández



#### 4.2. ESTUDIO ECONÓMICO -FINANCIERO

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.1.a) de la LOUA, los Planes de iniciativa particular deberán contener la fundamentación de su viabilidad económica .

Como aproximación al coste de las obras necesarias para la ejecución de las previsiones al presente Estudio de Detalle y hasta tanto se redacte el correspondiente Proyecto de Urbanización , se ha realizado una medición simplificada de las obras a realizar, que se ha valorado con datos de diversos Bancos de precios.

<b>URBANIZACION</b>	<b>125.409 m2 superficie total</b>
---------------------	------------------------------------

<b>CAPÍTULO</b>	<b>RESUMEN</b>	<b>EUROS</b>
<b>1</b>	<b>VIARIOS</b>	<b>1.541.239,50</b>
01.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTOS	1.486.927,07
01.01.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	49.347,89
01.01.02	PAVIMENTOS	1.437.579,18
01.02.	VARIOS	24.239,25
01.03	SEÑALIZACIÓN	30.073,18
<b>2</b>	<b>ESPACIOS VERDES</b>	<b>3.057.783,55</b>
02.01	EXCAVACIONES Y PAVIMENTACIONES	1.700.003,71
02.02.	JARDINERÍA	350.302,53
02.03	ALBAÑILERÍA Y REVESTIMIENTOS	578.719,52
02.04	PINTURAS Y VARIOS	177.853,36
02.05	MOBILIARIO URBANO Y JUEGOS INF.	127.202,87
02.06	ILUMINACIÓN URBANIZACIÓN	123.701,56
<b>3</b>	<b>INSTALACIONES GENERALES</b>	<b>1.169.790,95</b>
03.01	INST. ABASTECIMIENTO DE AGUA	90.806,69
03.02.	INST. SANEAMIENTO	146.159,91
03.03	ALUMBRADO PÚBLICO	372.032,49
03.04	MEDIA Y BAJA TENSIÓN	330.930,74
03.04.01	DIST. EN MEDIA TENSIÓN	302.319,65
03.04.02	DIST. EN BAJA TENSIÓN	28.611,09

03.05	RIEGO	144.633,72
03.06	INFR. DE CANALIZACIONES TELEFÓNICAS	85.227,40
<b>PEM</b>		<b>5.768.814,00</b>
	Beneficio Industrial ( 13% )	749.945,82
	Gastos Generales ( 6% )	346.128,84
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</b>		<b>6.864.888,86</b>
<b>DEMOLICIÓN DE NAVES EXISTENTES</b>		<b>1.371.954,76</b>
<b>INDEMNIZACIONES E IMPREVISTOS</b>		<b>20000,00</b>
( Indemnización para limpieza y mantenimiento durante 5 años de la tubería colocada , una vez entubado el canal )		
<b>COSTE TOTAL</b>		<b>8.256.843,42</b>

Este coste repercutido sobre la totalidad de la superficie de la actuación supone 65,83 €/m².

La actuación se llevará a cabo mediante los recursos propios de los promotores, y prestamos hipotecarios de entidades financieras, que contarán con el aval que supone la propiedad de los terrenos.

Desde el punto de vista empresarial, la operación urbanística tendrá viabilidad, teniendo en cuenta la situación céntrica del sector dentro de la ciudad.

Sevilla, Octubre de 2008

PROMOTOR

SOLURBAN Inversiones S.L.

LOS ARQUITECTOS

Fernando Martínez de  
Aspe

Carlos Carbajosa  
Fernández

#### 4.3. ANEXO DE PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES Y, EN PARTICULAR, DE EDIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

“... PLAZOS PARA INICIO Y TERMINACIÓN DE V.P.O....”

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

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales ( cesión, urbanización, equidistribución y edificación ) en la presente área y , en particular para dar cumplimiento de los dispuesto en el artículo 18 apartado C de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía son los siguientes :

- Aprobación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización : **12 meses** desde la aprobación definitiva del presente Instrumento de Planeamiento, sin perjuicio de la posibilidad de su tramitación simultánea.
- Inicio de las obras de Urbanización : **12 meses** desde aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Ejecución de las obras de urbanización : **30 meses** desde el inicio de las obras de urbanización.
- Plazo para solicitar licencias de edificación : **12 meses** a partir de que la parcela tengan la condición de solar.
- Obtención de la Calificación Provisional de Vivienda Protegida : **6 años** desde la aprobación definitiva del proyecto de Urbanización.
- Obtención de la Calificación Definitiva de Vivienda Protegida : **45 meses** desde la obtención de la calificación provisional.

Todo ello de conformidad con el art. 11.2.4 de las Normas Urbanísticas de Plan General sin perjuicio de que la Administración municipal, mediante resolución motivada, pueda reducir los plazos de edificación de las parcelas calificadas de Vivienda Protegidas, de conformidad con lo previsto en el art. 5.2.8. de las citadas Normas Urbanísticas en relación con lo previsto en los artículos 36.1, 88 y 106 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



Sevilla, Octubre de 2008

PROMOTOR

SOLURBAN Inversiones S.L.

LOS ARQUITECTOS

Fernando Martínez de  
Aspe

Carlos Carbajosa  
Fernández

## 5. PLANOS

<b>OG01</b>	SITUACIÓN. EMPLAZAMIENTO. SOLAR ACOTADO	1/2000
<b>OG02</b>	PLANO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL.	1/1000
<b>M</b>	EDIF. EXISTENTES A MANTENER	
<b>OG03</b>	ORDENACION PORMENORIZADA P.G.O.U	1/1000
<b>OG04</b>	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/2000
<b>OG05</b>	ALINEACIONES Y RASANTES	1/1000
<b>M</b>		
<b>OG06</b>	IMAGEN URBANA . PLANTA GENERAL ( NO VINCULANTE )	1/1000



## ANEXO 1 – RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Los terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle incluyen tanto los delimitados por la U.E. propiedad al 100% de la empresa **SOLURBAN INVERSIONES S.L.**, cuya superficie total es de **116.646 m<sup>2</sup>** según ficha de Planeamiento y topográfico final , como los terrenos adjuntos descritos en la ficha como suelo público asociado , cuya superficie total es de **8.763 m<sup>2</sup>** . Dicho suelo incluye tanto los terrenos afectados por el Canal del Valle Inferior del Guadalquivir ( sup. = **5.820,00 m<sup>2</sup>** ), que discurre encauzado paralelo a la Calle Secoya y que es propiedad de la Comunidad de Regantes y viario perimetral existente propiedad del Ayuntamiento de Sevilla ( sup. = **2.943,00 m<sup>2</sup>** ). La superficie total del sector es de **125.409 m<sup>2</sup>**.

- **Solurban inversiones s.l.**, con C.I.F. nº B-91004135, domiciliada a efectos de notificaciones en la Avda. de la Palmera 28 2º planta ( Sevilla ).

- **Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir** ,domiciliada a efectos de notificaciones en C/ Trajano , 2 CP 41002

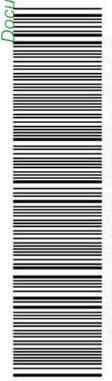
Las fincas aportadas se representan gráficamente en el plano OG02M indicando sus propietarios.

Se adjunta a continuación nota simple de los terrenos incluidos dentro de la U.E. propiedad de Solurban.



PAG 0039/0064  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/004028 - T002  
**VISADO**  
06 NOVIEMBRE 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



Información Registral expedida por

FRANCISCO JOSE CASTAÑO BARDISA

**Registrador de la Propiedad de SEVILLA 4**



correspondiente a la solicitud formulada por

SOLURBAN INVERSIONES SL.

con DNI/CIF: B91004135

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

**Identificador de la solicitud:H27HZ25M**

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:algodonera 4763

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

08/004028 - T002

VISADO

06 NOVIEMBRE 2008

PAG 0040/0064

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NÚMERO CUATRO

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE SEVILLA SECCION 6 N°: 4763

URBANA. Finca urbana, conocida con el nombre de "Núcleo Industrial Virgen de los Reyes", que formó parte de la Hacienda San Ildefonso, sita en Sevilla, en la calle Secoya número dos, entre el Barrio Alcosa y el Polígono Aeropuerto, con una superficie real, según reciente medición aprobada por Resolución de la Gerencia Territorial del Catastro de treinta y uno de Mayo de dos mil uno, de CIENTO DIECISEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, integrada por un conjunto de naves industriales y edificios de oficina, con una superficie construida aproximada de sesenta y siete mil doscientos sesenta y ocho metros cuadrados. LINDA: por el Norte y por el Este, respectivamente con las hoy denominadas calles Ciudad de Alberique y Ciudad de Liria; por el Sur, en línea de cuatrocientos setenta y dos metros y quince centímetros, con camino de servidumbre, que parte el puente sobre el canal de riego del valle inferior del Guadalquivir y sirve de acceso para la finca Santa Elvira, propiedad de doña María de los Angeles Marañón Sainz de Rosas, para la de San Ildefonso de donde se segregó la finca de este número, propiedad de don Manuel y don Ildefonso Marañón Sainz de Rosas, y para la que finca de este número, y con acequia de riegos, propiedad de don Manuel y Ildefonso Marañón Sainz de Rosas; Este, en línea de trescientos veintiseis metros, con camino de propiedad particular; y por el Oeste, en línea de trescientos cuarenta metros y sesenta centímetros, con el Canal de Riegos del Valle Inferior del Guadalquivir y Carretera Amarilla. Sobre la finca descrita existe edificado lo siguiente: Factoría situada en la Carretera Amarilla, a unos trescientos metros de la Autopista de San Pablo de Sevilla, que está dentro de un cerramiento perimetral de la parcela, mediante muros adecuados de ladrillo. La entrada se efectúa por una amplia portada de doce metros, en la que está instalada una báscula puente, con capacidad de cuarenta mil kilos de plataforma grande. A la izquierda y derecha de la entrada, están situados dos edificios de ciento seis metros de largo por trece de ancho y cuatro de altura cada tino al arranque de formeros. Consta de una nave de máquinas; seis de almacenes y un gran patio con dos tinglados. Una de las salas es de cincuenta metros de larga por veinte metros de ancha, y la otra de veinte y cinco metros de larga por veinte metros de ancha, separadas ambas por el taller de cinco metros de luz. La altura de estos edificios de ocho metros al arranque de formeros. Las seis naves miden cada una veinte metros de ancha por noventa metros de larga, dividida cada una en su mitad por muros cortafuegos. La altura de dichas naves son de ocho metros al arranque de formeros. Dispone de dos tinglados de cuarenta y cinco metros de ancho por noventa metros de largo, en total cuatro mil cincuenta metros cuadrados de superficie cada uno con altura de ocho metros. Todos los almacenes van separados por amplias calles de diez metros, adoquinados y acerados. Dispone de alcantarillado adecuado para enviar las aguas de lluvia al colector general. A lo largo de los almacenes se encuentran las tomas de agua necesarias para su rápida utilización contra incendios, mediante agua de pozo y un depósito elevado de veinticinco metros cúbicos, así como un algibe de doscientos cincuenta metros cúbicos, las bocas de riego en cualquier punto alcanzan presión de cinco a siete atmósferas en punta, para la cual dispone de tres grupos motobombas, dos eléctricos y uno de gas-oil. Tiene energía eléctrica a quince mil voltios, con enganche a unos quinientos metros de la Factoría suficiente para las necesidades de la misma, con su correspondiente caseta de transformadores. Posee dos fosas sépticas, de la necesaria capacidad para la evacuación de aguas sucias. El alcantarillado se compone de un colector general de tubería de cemento vibrado de cuarenta centímetros de diámetro, al que afluyen las ramas principales de treinta centímetros a los que a su vez, según el caudal de agua que reciban, los de veinticinco, veinte y quince centímetros de diámetro. En todos los encuentros de tuberías existen pozos registro circulares, de muros de ladrillos con solera de hormigón de doscientos kilos de cemento por metro cúbico, enfoscado con mortero hidráulico, que llevan tapa de hierro fundido. Ampliación de la factoría: El acceso principal a esta ampliación, se hace por el lindero Norte de la finca general, por donde cuenta con portada de entrada, caseta de pesador y báscula de pesada de

vehículos a su entrada y salida. Inmediatamente de la entrada se encuentra al fondo la que fué fábrica de aceite y a la derecha, separada por amplia calle, un conjunto de naves y tinglados. El centro de este conjunto lo ocupa una nave de setenta y cinco metros de larga y veintidós metros de ancho, más dos naves adosadas de setenta por cinco metros, siendo la altura o asientos de formero de ocho metros cincuenta centímetros. Esta nave está orientada de Este-Oeste. A derecha e izquierda de la misma, existen sendos tinglados de setenta y cinco metros en dirección Este-Oeste y ochenta y seis metros en dirección Norte-Sur. Cada tinglado consta de cinco módulos de quince metros de luz cada uno. La altura de tinglado hasta asiento de formeros es de ocho metros cincuenta centímetros. Las instalaciones eléctricas constan de dos casetas de transformación, en los laterales de la nave, a los que llega la línea de alta tensión, quince mil voltios y desde las que se suministra energía de doscientos voltios a otras salas y motores auxiliares. La línea de alta tensión procede del centro de distribución de donde salen las diversas líneas de alta tensión para las que fueron fábrica de aceite y desmontadoras. La instalación de agua recorre lateralmente la nave y tinglados con tubería de diez y siete centímetros de diámetro, alimenta bocas de riego e incendios distribuidos adecuadamente. Dicha red de agua, enlaza con la instalada anteriormente. La red de alcantarillado de tipo general, puede recoger todo el agua de lluvia que caiga a su cuenca. Está formada por tuberías de veinte, treinta y treinta y cinco centímetros de diámetro, que bordean todas las edificaciones con sus correspondientes imbornales y pozos de registro. Enlaza con la red de alcantarillado anterior y desemboca con el colector, al final del límite Este de la parcela. Las aguas sucias de los servicios de personal se recogen en fosas sépticas de la necesaria capacidad para la absoluta seguridad de su evacuación. Antigua Fábrica de Aceite. El conjunto total de lo que fué fábrica de aceite está formado por una superficie cubierta de ciento diez metros por quince metros, más setenta y cinco metros por treinta metros, igual a cuatro mil trescientos cuarenta metros cuadrados y ocho metros, cinco decímetros de altura al arranque de formeros cuyo detalle es como sigue: A) Una nave de ciento diez metros por quince metros cuadrados, estando sus diversas secciones separadas entre sí por los tabiques correspondientes, de tal modo que la longitud de ciento diez metros, queda dividida en cinco compartimentos. B) La nave adosada de ciento diez metros por cuatro metros cuadrados se destina a transformadores. Tanto las naves A) como las B), van totalmente cerradas con los ventanales convenientes. C) El local de setenta y cinco metros de largo por treinta metros de ancho, va abierto en sistema tinglado por sus laterales Sur y Este, quedando cerrado en su mitad del ancho, quince metros, por el Norte. En total el sistema constructivo está formado por tres naves unidas de quince metros de luz cada una, de ciento diez metros de largo y las otras dos de setenta y cinco metros de largo. El conjunto queda separado de cerramiento general en sus laterales Sur y Oeste por dos calles de veinte metros de anchura. Adosada a la que fue nave de Fábrica de Aceite y hacia la parte Sur se encuentra otro Edificio de diez metros por siete metros. Frente a dicho edificio se encuentra una caseta de veinte metros por seis metros. Entre la antigua fábrica de aceite, al Oeste y el tinglado tres y la que fue nave desmotadora-desborradora, al Este, queda una parcela sin edificar de setenta metros de ancho por ciento diez metros de largo separados por calles de las edificaciones indicadas.

Descrita en las inscripciones 9ª y 10ª que obran a los folios 3 y 5 del tomo 2.370, libro 153.

Referencia Catastral: 0745001TG4404N0001RB.

TITULARIDADES						
Titular	NIF	Tomo	Libro	Folio	Alta	
SOLURBAN INVERSIONES SL, 100% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA	B91004135	2370	153	5	10	

**CARGAS**

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados desde el día dos de febrero de dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Una HIPOTECA constituida por la entidad mercantil "SOLURBAN INVERSIONES, S.L.", a favor de la CAJA DE AHORROS DE GALICIA, en garantía de la devolución de CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS de CAPITAL, del pago de INTERESES ORDINARIOS de dos anualidades al tipo máximo del 10% anual; del pago de los INTERESES DE DEMORA sin exceder del tipo máximo del 14% anual, ni exceder, computados conjuntamente con los intereses ordinarios garantizados hipotecariamente, del importe de los correspondientes a cinco anualidades de estos últimos; por COSTAS y GASTOS, hasta un importe máximo igual al 10% de capital; por un plazo de amortización de VEINTICUATRO MESES contados a partir del 1 de Diciembre de 2.004, mediante una única entrega, el 1 de Diciembre de dos mil seis, de CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS; objeto de la inscripción 11ª, de fecha dos de febrero de dos mil cinco.  
 TASADA PARA SUBASTA: en la cantidad de SETENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL EUROS.  
 DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS: en Sevilla, Avenida de Jerez, número 1, 2º-D, Edificio Palmera Plaza.

004/0064

00428-T02

**VISADO**

06 NOVIEMBRE 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

Pactándose además el vencimiento anticipado de la hipoteca con arreglo al artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Según resulta de escritura de fecha uno de diciembre de dos mil cuatro, otorgada en SEVILLA ante el Notario DON PEDRO LONGO ALVAREZ SOTOMAYOR.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados desde el día dos de febrero de dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Ampliada la hipoteca objeto de la inscripción 11ª que se constituyó a favor de la Caja de Ahorros de Galicia, en la cantidad de DOCE MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS de principal y se modifica el plazo de amortización obligándose a devolver el capital en un plazo de veinticuatro meses, a partir del treinta y uno de enero del dos mil seis, mediante una única entrega el uno de Febrero del dos mil ocho, por la cantidad de SESENTA MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS, pactándose un tipo de interés ordinario inicial del TRES ENTEROS CON VEINTICINCO CENTIMOS, según la inscripción 12ª de fecha diecisiete de marzo de dos mil seis, causada en escritura otorgada en Sevilla el día veinte de enero de dos mil seis ante el Notario DON PABLO GUTIERREZ ALVIZ Y CONRADI. Como consecuencia de la ampliación, esta finca queda a responder de SESENTA MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS de principal, de cuya suma corresponden cuarenta y siete millones setecientos mil euros al principal inicial y doce millones ochocientos mil euros al ampliado. Además, responderá del pago de intereses ordinarios, sujeto a las variaciones y límites previstos en la escritura, sin exceder del tipo máximo del DIEZ POR CIENTO anual, ni exceder del importe de los correspondientes a dos anualidades; del pago de los intereses de demora sujeto a las variaciones y límites previstos en la escritura que motivó la inscripción décima, sin exceder del tipo máximo del catorce por ciento anual, ni exceder, computados conjuntamente con los intereses ordinarios garantizados hipotecariamente, del importe de los correspondientes a cinco anualidades de éstos últimos; y para costas y gastos, hasta un importe máximo igual al diez por ciento del capital total del préstamo, que asciende a la suma de SEIS MILLONES CINCUENTA MIL EUROS, de las que cuatro millones setecientos setenta mil euros corresponden al importe del préstamo inicial y un millón doscientos ochenta mil euros, a la ampliación. Se modifica igualmente la tasación para caso de subasta que se fija en NOVENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados desde el día diecisiete de marzo de dos mil seis, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Una hipoteca constituida por la entidad mercantil "SOLURBAN INVERSIONES, S.L.", a favor del MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE HUELVA Y SEVILLA, en garantía del saldo que presente la cuenta especial de crédito con finalidad liquidatoria, que cubrirá: NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS de principal: del pago de los intereses de demora, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad por este concepto, al tipo del 22,48% y tres años, que se fija a este solo efecto, por una cantidad máxima de SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA EUROS; del pago de las costas y gastos, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a la cuantía máxima de UN MILLON NOVECIENTAS VEINTE MIL EUROS. Plazo de amortización: doscientos cuarenta meses, siendo el vencimiento final el día diez de Mayo del año dos mil veintiséis. Pactándose además el vencimiento anticipado de la hipoteca con arreglo al artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. TASADA PARA SUBASTA: en la cantidad de CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO CUATRO EUROS CON TRECE CENTIMOS. DOMICILIO PARA REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES: en PLAZA NUEVA, OCHO, BAJO, ENTREPLANTA, DE SEVILLA. Según escritura otorgada en Sevilla, el diez de mayo del dos mil seis ante el Notario Don Arturo Otero López Cubero, bajo el número 4.434 de su protocolo, que motivó la inscripción 13ª de fecha veintiuno de julio del dos mil seis.-

AFECCION: Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. LIBERACION. De dicha afectación queda liberada por la cantidad de 179.942,4 euros satisfechos por auto-liquidación de la que se archiva copia. Sevilla a 21 de Julio de 2.006.-

En virtud de certificación expedida en Sevilla el diecinueve de Septiembre de dos mil siete por Don Luis Enrique Flores Domínguez, Secretario de la Gerencia de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla, con el visto bueno del Gerente, Don Manuel Jesús Marchena Gómez, se ha expedido hoy, -de conformidad con el artículo 5 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de Julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística-, certificación de dominio y cargas de la finca de este número, afectada por la Unidad de Ejecución ARI-DE-01 -Virgen de los Reyes-, para la gestión de la cual ha sido presentado a trámite el pasado tres de Julio de dos mil siete el correspondiente Proyecto de Reparcelación para su tramitación reglamentaria. Sevilla, a siete de Noviembre del año dos mil siete.-

REGISTRADORES DE SEVILLA  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS  
0042/0064  
00428 - 002  
VISADO  
06 NOVIEMBRE 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

## DOCUMENTOS PENDIENTES

Número 1351 del Diario 101 de fecha 20/11/2007, COMPRAVENTA del notario DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU.  
ALFREDO DE ANCA FERNANDEZ presenta a las trece horas y veintiún minutos, PRIMERA copia de la escritura otorgada en SEVILLA el veintisiete de Diciembre del año dos mil cinco, número de protocolo 6.418/2.005 del Notario Don PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU, por la que SOLURBAN INVERSIONES SL, GRUPO SOLURBAN, S.L., VENDE a INMOBILIARIAS VEGAS DE GUADAIRA, S.L. fincas no pertenecientes a esta demarcación registral. Por la misma escritura que motiva este asiento, y en garantía del pago de las cantidades que la entidad INMOBILIARIA VEGA DE GUADAIRA, S.L., pueda repetir contra SOLURBAN INVERSIONES, S.L., como consecuencia de los compromisos de esta con HILATURAS Y TEJIDOS ANDALUCES, S.A.L., como consecuencia del cumplimiento de las aportaciones a la Junta de Compensación de la finca no perteneciente a esta demarcación registral, la citada entidad SOLURBAN INVERSIONES, S.L. CONSTITUYE HIPOTECA hasta un límite de 8.600.000 EUROS, de sus intereses de demora hasta el tipo máximo de 430.000 EUROS, que se aseguran en perjuicio de tercero y de 430.000 EUROS para costas y gastos, sobre la finca número 4763 de Sevilla Sección 6 NUCLEO INDUSTRIAL VIRGEN DE LOS REYES, PARQUE ALCOSA, perteneciente a esta demarcación registral.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISIETE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE, antes de la apertura del diario.  
Honorarios: 3,49 Euros. Arancel Nro.4

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

\*[PIE\_PAGINA]\*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SEVILLA NÚM: 4763  
Pág: \*/[PIE\_PAGINA]\*

**ADVERTENCIAS**

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- 3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

DOCUMENTO SIMPLE (PAG. 0043/0064)  
08/01/2008  
VISTADO  
06 NOVIEMBRE 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



## ANEXO 2 – CONVENIOS URBANÍSTICOS.

PAG 0044/0064  
Avd/ Menéndez Pelayo 2B 5º  
41004 Sevilla  
Telf: 954 54 61 10  
Fax: 954 54 61 05  
e-mail: sevilla@ambitoarquitectura.com

**DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN**  
**08/004028-T002**  
**VISADO**  
**06 NOVIEMBRE 2008**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

*Documento visado electrónicamente*

**OPS:007-A/2003: GERENCIA DE URBANISMO DE SEVILLA Y SOCIEDAD  
D.R.A.S.A.-**

Finca urbana parte de la hacienda S. Ildefonso. Sup. Original 17 hectáreas y 68 centiáreas.

Sup. Registral parcela = 113.091 m<sup>2</sup>.

Medición aprobada por resolución de la gerencia territorial del catastro 31 de Mayo de 2001 Sup. = 116.566 m<sup>2</sup>.

**ESTIPULACIONES:**

Determinaciones urbanísticas de los terrenos en la revisión del Plan General.

1.- El Ayuntamiento a través de la Gerencia de Urbanismo, asume el compromiso de incluir en los documentos de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal correspondientes a las distintas fases de su tramitación que han de ser objeto de acuerdos municipales previos a su aprobación definitiva por el órgano autónomo correspondiente, las siguientes determinaciones urbanísticas para los terrenos descritos de titularidad en la entidad mercantil identificada en el presente convenio como Propietaria:

A.- Sup. actuación urbanística = **116.566 m<sup>2</sup>**.

B.- Clasificación: **Suelo urbano no consolidado**.

C.- Naturaleza de la actuación: área de reforma interior.

D.- Instrumento de desarrollo pormenorizado de la ordenación:

- Sustitución de la actividad industrial por usos residenciales integrados en la trama urbana adyacente con mejora del nivel dotacional del Parque Alcosa y complemento del Sistema de Espacios Libres.
- **Edificabilidad Bruta = 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.
- **Edificabilidad Total = 116.566 m<sup>2</sup>**.
- **Uso Global: Residencial**.
- Usos Pormenorizados predominantes: **Residencial de tipología colectiva**. **Nº máximo de viviendas 875 viv.** La determinación del nº máximo de viviendas se entenderá que es una determinación de carácter estructural del Planeamiento General. El instrumento de la ordenación pormenorizada calificará el **30% del aprovechamiento urbanístico objetivo de la unidad sector con destino a viviendas de Protección Oficial o sujetas a otro régimen de protección pública**.
- **Usos Compatibles:** comercial, oficinas, hotelero, servicios y equipamientos privados. Estos usos compatibles son de realización obligatoria en un porcentaje del **20% mínimo de la edificabilidad total**.
- Las cesiones de terrenos de uso y dominio público del ámbito de la actuación correspondiente al **Sistema de Espacios Libres y Equipamientos será del 45% de la Sup. total incluyendo la correspondiente a las naves existentes**



**a que se refiere la estipulación tercera párrafo segundo.** El Plan General localizará estas dotaciones y espacios libres en el ámbito de la unidad.

E.- Instrumento de Gestión: Unidad de Ejecución.

F.- Sistema de Actuación: Compensación.

G.- Ámbito de Área de Reparto Independiente.

2.- Las obras de urbanización deberán contemplarse en proyecto de urbanización que contará como mínimo las siguientes:

- Interiores a la unidad: Infraestructuras y servicios ( saneamiento, agua, energía, alumbrado, telefonía... ); viales, aparcamientos; adecuación y ajardinamiento de zonas verdes. Estas obras tendrán el alcance preciso en las Normas Urbanísticas del Plan General para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar.
- Exteriores a la unidad: Conexión a las redes generales de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.

3.- Respecto a la programación: las actuaciones urbanísticas se realizarán en los siguientes plazos:

- Presentación del planeamiento de desarrollo. En caso de resultar necesario un Estudio de Detalle, éste se presentará en el plazo máximo de 1 año a contar desde la aprobación definitiva del Nuevo Plan General.
- Presentación Proyecto de Urbanización: en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva del Nuevo Plan General.
- Inicio de la obras de Urbanización: un año después de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de Urbanización: un año desde su inicio.
- Constitución junto de Compensación o declaración de innecesariadad de la misma: 2 años desde aprobación definitiva del Nuevo Plan General.
- Proyecto de Reparcelación: 3 años desde aprobación definitiva del Nuevo Plan General.

#### CESIONES DE TERRENOS PARA USO PÚBLICOS.-

La entidad Propietaria de los terrenos se compromete de forma vinculante a efectuar a favor de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla todas las cesiones de terrenos para usos públicos descritas en la estipulación anterior, libres de cargas y gravámenes, y totalmente urbanizados, formalizándose en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Entre estas cesiones se entiende incluida también la correspondiente a las naves existentes en el frente de la C/ Secota con una Sup.= 2850 m<sup>2</sup> construidos y que se destinarán a equipamiento público.

#### APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES Y DE LA PROPIEDAD.-

1.- En todo caso, corresponderá a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, en cuanto Administración Urbanística actuante, en el ámbito de la unidad de ejecución del Suelo Urbano no consolidado del Nuevo P.G.O.U. se prevé en el presente



convenio urbanístico, el 10% del aprovechamiento urbanístico real en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos.

De conformidad con la vigente legislación urbanística, este aprovechamiento urbanístico deberá materializarse en parcela edificable que será cedida gratuitamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación libre de costes de urbanización a favor de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

La materialización de este 10% del Aprovechamiento Urbanístico que corresponde a la Gerencia de Urbanismo se localizará preferentemente en parcelas calificadas con el uso de viviendas de Protección Oficial o sujetas a otro régimen de protección público, que tendrán en el Proyecto de Reparcelación el oportuno coeficiente de ponderación inferior a los otros usos residenciales.

2.- Al coincidir el ámbito de la unidad de ejecución con el de un Área de Reparto independiente del Suelo Urbano no consolidado, de conformidad con la vigente legislación urbanística, el Aprovechamiento medio del mismo será coincidente con el aprovechamiento urbanístico real, dividido por la Sup. del ámbito de actuación, siendo en consecuencia el aprovechamiento susceptible de aprobación por la propiedad el 90% del aprovechamiento urbanístico total, estando ésta legitimada para su adquisición previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos por la LOUA para el propietario del suelo urbano no consolidado así como los derivados de los compromisos asumidos en este Convenio.



VIVIENDAS  
93.570,40 M2

ACTIVIDADES  
ECONÓMICA  
23.392,60 M2

VIVIENDAS.5 PLANTAS.

BLOQUE 1.  
9.575,55 m2. 90 viv.

BLOQUE 2  
21.283,10 m2. 152 viv.

BLOQUE 3  
9.575,55 m2. 90 viv.

BLOQUE 4  
29.495,35 m2. 280 viv.

V.P.O. (30% del total)  
BLOQUE 5  
8.487,00 m2. 95 viv.V.P.O.

BLOQUE 6  
15.153,85 m2. 168 viv.V.P.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS  
(20% del total m2 construido)

BLOQUE 7  
15.997,40 M2. 5 PLANTAS

BLOQUE 8.  
7.393,20 M2

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/004028 - T002

PAG 0048/0064

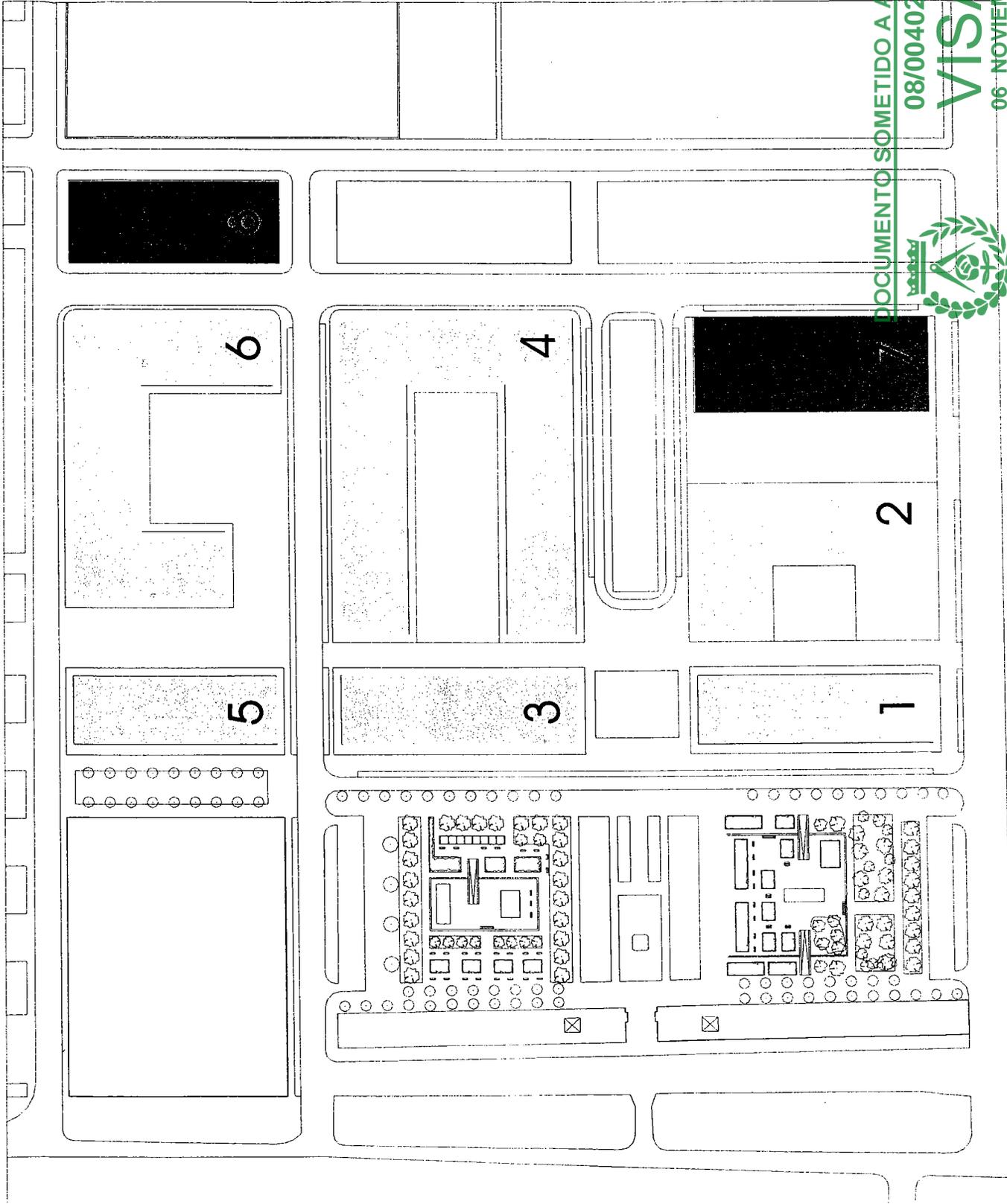
**VISADO**

06 NOVIEMBRE 2008



CONVENIO VIRGEN DE LOS REYES. JULIO 2003. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL 16.963 M2. 875 VIVIENDAS.

Aprobación Inicial marzo 2004. Aprobación Provisional otoño 2004. Aprobación Definitiva diciembre 2004.<sup>pte</sup>





# CONVENIO URBANÍSTICO

ENTRE:

GERENCIA DE URBANISMO DEL  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

INTERESADO:

D.R.A.S.A.



**CONVENIO URBANÍSTICO DE COLABORACIÓN PARA FACILITAR LA FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA**

Sevilla, a veinticinco de julio de dos mil tres.

**REUNIDOS**

De una parte, D. Emilio Carrillo Benito, Teniente de Alcalde de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, Vicepresidente y Consejero Delegado de la Gerencia de Urbanismo del mismo Ayuntamiento, asistido por el Sr. Secretario General del Ayuntamiento de Sevilla y del Consejo de Gobierno de aquélla, D. Venancio Gutiérrez Colomina, a los solos efectos de dar fe pública en el presente documento.

Y de otra, Don Bernardo Contreras Ramos, con DNI 28.313.437-T, y domicilio en Sevilla, calle Ximenez de Enciso, 23 en nombre y representación de DEPOSITOS REPRESENTACIONES Y ALMACENES, S.A. (D.R.A.S.A.) con domicilio social en Sevilla, Calle Secoya nº 2 Núcleo Industrial Virgen de los Reyes, con C.I.F nº A-41.023.177,

**INTERVIENEN**

I. El Sr. Carrillo Benito, en nombre y representación de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, facultado por acuerdo del Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2003.

II. Don Bernardo Contreras Ramos en nombre y representación de la entidad DEPOSITOS, REPRESENTACIONES Y ALMACENES, S.A., sociedad mercantil, domiciliada en Sevilla, calle Secoya número 2, Núcleo industrial Virgen de los Reyes con CIF número A41023177 constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada ante el Notario que fue de esta capital D. Luis Martín Martín, el día 10 de Noviembre de 1.969 bajo el número 478 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla en el Tomo 960, libro 675 de la Sección 3ª de Sociedades Folio 122, Hoja número SE-3648, inscripción 17ª. Sus facultades para la firma del presente Concierto resultan de la escritura pública de acuerdos sociales de dicha sociedad de 17 de enero de 2001 elevados a público el 26 de abril de 2001 ante el Notario de Sevilla Don Antonio Jaén Bonilla con el número 1.520 de su protocolo.

Las partes, reconociéndose plena capacidad jurídica para obrar en función de la representación que ostentan,

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
08/004028 - 1222  
**VISADO**  
06 NOVIEMBRE 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



**EXPONEN**

- I. Que el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla ha iniciado el proceso de redacción de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) al objeto de sustituir el planeamiento general vigente por existir razones que aconsejan dotarse de un nuevo planeamiento general adaptado a la actual realidad de Sevilla y que posibilite su desarrollo económico y social.
- II. Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2.002, aprobó el documento de Avance del Nuevo Plan General Municipal de Ordenación, que establece las bases del futuro modelo urbanístico de la Ciudad.
- III. Que DEPOSITOS, REPRESENTACIONES Y ALMACENES, S.A. es dueña en pleno dominio de la siguiente finca registral:

Urbana: Finca que formó parte de la Hacienda de San Ildefonso, con una superficie original de dieciséis hectáreas, sesenta y ocho centiáreas. Linda por el Norte, en línea de cuatrocientos setenta y dos metros, ochenta centímetros, con terrenos de la finca de donde se segregó; por el Sur, en línea de cuatrocientos setenta y dos metros, quince centímetros, con camino de servidumbre que parte del puente sobre el Canal de riego del Valle Inferior del Guadalquivir, y sirve de acceso para la finca Santa Elvira, de Doña María de los Angeles Marañón y Sáinz de Rozas, para la de San Ildefonso, de donde se segregó la presente, propiedad de D. Manuel y Don Ildefonso Marañón Sáinz de Rozas, y para la que se está describiendo, y con acequia de riegos propiedad de Don Manuel y Don Ildefonso Marañón Sáinz de Rozas; por el Este, en línea de trescientos veintiseis metros, con camino de la propiedad particular; y por el Oeste, en línea de trescientos cuarenta metros, sesenta centímetros, con el Canal de riegos del Valle Inferior del Guadalquivir y Carretera Amarilla, inscrita en el Registro de la Propiedad número CUATRO Folio 3 del Tomo 2.370 Libro 153, Sección Sexta finca número 4.763 duplicado, inscripción 9ª.

Después de diversas segregaciones, la parcela ha quedado reducida a una superficie registral de 113.091 m<sup>2</sup>. No obstante, según reciente medición aprobada por Resolución de la Gerencia Territorial del Catastro de 31 de mayo de 2.001, la superficie de los terrenos es de 116.566 m<sup>2</sup>.

- IV. En el Documento de Oportunidades y Estrategias del Nuevo Plan se reconocía la necesidad de intervenir en los polígonos y espacios industriales existentes que no reúnen las condiciones de funcionalidad exigibles en la actualidad a los espacios productivos, esta necesidad de intervención es ineludible en aquellos espacios que han quedado abandonados. A tal fin se proponía la elaboración de un Proyecto de Revitalización Urbana en un marco de concertación con los interesados que permita asegurar la materialización de los objetivos. Dentro de la diferentes tipologías de las áreas industriales existentes, en el Documento de Estrategias, se establecía que en las zonas e instalaciones históricamente ocupadas por usos industriales que han quedado obsoletas y que por localización pueden cumplir nuevas funciones urbanas, podría formularse un Proyecto de Revitalización consistente en una actuación de renovación urbana que implique una reforma interior de carácter integral y que permitiese ofrecer suelos en posición integrada en la ciudad para usos urbanos.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
0004261002  
**VISADO**  
06 NOVIEMBRE 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



PLG 0052/0063  
VISTADO  
06 NOVIEMBRE 2003  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

- V. La anterior finca, localizada en el Núcleo Industrial Virgen de los Reyes, parcela situada en la Calle Secoya, nº2, entre el Barrio de Alcosa y el Polígono Aeropuerto, se encuentra clasificada por el vigente PGOU como Suelo Urbano con el uso de industrial. En esta finca existen naves industriales y diversos edificios de oficinas, anteriormente ocupados por la Algodonera Virgen de los Reyes, actualmente en desuso, excepto una parte de los mismos que sirve de almacenamiento de materiales de construcción. Sobre esta finca, el documento de Estrategias para la Ordenación Urbano Territorial de Sevilla (IV.23) reconoce oportunidades para una renovación de los usos y funciones urbanas, al considerar que dada su situación, entre el Parque Alcosa y Sevilla-Este, es inapropiada para albergar usos industriales. En desarrollo de estas propuestas, el documento de Avance aprobado por acuerdo plenario de 26 de diciembre de 2003, prevé la actuación AO 02 en el Distrito Este (DE) denominada "Transformación de la Cooperativa Virgen de los Reyes", y sobre una superficie de 80.000 m<sup>2</sup>
- VI. Que el pasado 20 de septiembre, las partes intervinientes suscribieron un Concierto Urbanístico, sobre la base de la Convocatoria Pública que para la colaboración urbanística formuló el Ayuntamiento de Sevilla conjuntamente con el acuerdo de aprobación del documento previo al Avance, denominado Oportunidades y Estrategias para la Ordenación Urbanística de Sevilla. Este Concierto tenía como objeto una parte de su propiedad descrita en el Expositivo III, en concreto una superficie de 80.000 m<sup>2</sup>.
- VII. Que en la cláusula décima del mencionado Conciertos se preveía la firma de un Convenio Urbanístico previo a la aprobación inicial del Nuevo Plan General a fin de asegurar con mayor precisión la ejecución de las determinaciones que se adopten.
- VIII. Que DEPOSITOS, REPRESENTACIONES Y ALMACENES, S.A. en cuanto titular de terrenos en los que el documento de Avance reconocen oportunidades para una renovación de los usos y funciones urbanas, reitera su voluntad de colaborar en la consecución en los objetivos del Avance, si bien estima que la parte de su propiedad excluida de la actuación y con una superficie de aproximadamente 36.000 m<sup>2</sup> destinada a almacenamiento de materiales de construcción podría desplazarse a una localización más adecuada, eliminando una actividad molesta para los objetivos de la renovación.
- IX. Que el Consejo de Gerencia en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2003 ha aprobado los Criterios a los que han de sujetarse los Convenios de planeamiento en el marco de la formulación del Nuevo Plan.
- X. Que las partes intervinientes, sin perjuicio del respeto íntegro a la potestad planificadora de la Administración, han llegado a un acuerdo, dentro del marco legal del art. 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 303 del TRLS 92 vigente tras la entrada en vigor de la Ley estatal 6/1.998, que lo reviste de carácter jurídico-administrativo, con la finalidad de asegurar tanto la correcta integración de las propuestas urbanísticas en el documento de la Revisión del Plan General como su adecuada ejecución posterior en el menor plazo posible, y que se formaliza por el presente documento, sujeto a las siguientes:

**ESTIPULACIONES**





## PRIMERA. OBJETO.

El presente convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar en el marco del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla los objetivos de renovación urbana establecidos en el documento de Avance para los terrenos descritos en el expositivo Tercero propiedad de DRASA, que cuentan con una superficie total de 116.566 m<sup>2</sup>, garantizando igualmente su correcta integración en el proceso urbanístico.

Esta concertación urbanística se realiza al amparo de lo dispuesto en el art. 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sobre la base previa de haber reconocido en el documento de Avance del Nuevo Plan el interés municipal de posibilitar una renovación de los usos de la zona industrial conocida como Virgen de los Reyes, posibilitando una mejora dotacional del Parque Alcosa, todo ello sin menoscabo del ejercicio libre por parte de la Administración de su potestad planificadora y previa tramitación del correspondiente procedimiento administrativo.

## SEGUNDA. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LOS TERRENOS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. El Ayuntamiento de Sevilla, a través de su Gerencia de Urbanismo, asume el compromiso de incluir en los documentos de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal correspondientes a las distintas fases de su tramitación que han de ser objeto de acuerdos municipales previos a su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, las siguientes determinaciones urbanísticas para los terrenos descritos en el expositivo III de titularidad de la entidad mercantil identificada en el presente Convenio como Propietaria:

- A. Superficie de la actuación urbanística: 116.566 m<sup>2</sup>
- B. Clasificación: Suelo Urbano no consolidado
- C. Naturaleza de la actuación: área de reforma interior.
- D. Instrumento de desarrollo pormenorizado de la ordenación: Ordenación detallada mediante Plan General, y en su caso completado mediante Estudio de Detalle, con los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

- Sustitución de la actividad industrial por usos residenciales integrados en la trama urbana adyacente con mejora del nivel dotacional del Parque Alcosa y complemento del Sistema de Espacios Libres.
- Edificabilidad bruta: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Edificabilidad total: 116.566 m<sup>2</sup>
- Uso global: residencial.
- Usos pormenorizados predominantes: residencial de tipología colectiva. Número máximo de viviendas: 875 viviendas. La determinación del número máximo de viviendas se entenderá que es una determinación de carácter estructural del planeamiento general. El instrumento de la ordenación pormenorizada calificará el 30% del aprovechamiento urbanístico objetivo de la unidad sector con destino a viviendas de protección oficial o sujetas a otro régimen de protección pública.
- Usos compatibles: comercial, oficinas, hotelero, servicios y equipamientos privados. Estos usos compatibles son de realización obligatoria en un porcentaje del 20% mínimo de la edificabilidad total.
- Las cesiones de terrenos de uso y dominio público del ámbito de la actuación correspondientes al Sistema de espacios libres y equipamientos será del 45% de la superficie total incluyendo la correspondiente a las naves existentes identificadas en el plano adjunto y a que se refiere la

DOCUMENTO COMPLETADO A LA REVISIÓN  
PAG 0053/0054  
06004021002  
06 NOVIEMBRE 2008  
VISADO  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente



PAG 0054/0064  
DOCUMENTO COMPROBADO DE APROBACION  
000428 - T007  
**VISADO**  
06 NOVIEMBRE 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

estipulación tercera párrafo segundo. El Plan General localizará estas dotaciones y espacios libres en el ámbito de la unidad.

- E. Instrumento de Gestión: Unidad de Ejecución.
- F. Sistema de Actuación: Compensación
- G. Ámbito de Área de Reparto Independiente.

2. Las obras de urbanización deberán contemplarse en proyecto de urbanización que contendrá como mínimo las siguientes:

- Interiores a la unidad: Infraestructuras y servicios (Saneamiento, agua, energía, alumbrado, telefonía, etc.); viales, aparcamientos; adecuación y ajardinamiento de zonas verdes. Estas obras tendrán el alcance precisado en las Normas Urbanísticas del Plan General para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar.
- Exteriores a la unidad: Conexión a las redes generales de abastecimiento saneamiento y depuración de aguas.

3. Respecto a la programación: Las actuaciones urbanísticas se realizarán en los siguientes plazos:

- Presentación del planeamiento de desarrollo: en caso de resultar necesario un Estudio de Detalle, éste se presentará en el plazo máximo de 1 año a contar desde la aprobación definitiva del Nuevo Plan General.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva del Nuevo Plan General.
- Inicio de las obras de urbanización: un año después de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización: un año desde su inicio.
- Constitución Junta de Compensación o declaración de innecesariedad de la misma: dos años desde la aprobación definitiva del Nuevo Plan General
- Proyecto de Reparcelación: tres años desde la aprobación definitiva del Nuevo Plan General.

### TERCERA. LAS CESIONES DE TERRENOS PARA USOS PÚBLICOS.

La entidad propietaria de los terrenos se compromete de forma vinculante a efectuar a favor de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla todas las cesiones de terrenos para usos públicos descritas en la estipulación anterior, libres de cargas y gravámenes, y totalmente urbanizados, formalizándose en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Entre estas cesiones se entiende incluida también la correspondiente a las naves existentes en el frente de la calle Secoya con una superficie de 2.850 m<sup>2</sup> construidos y que se destinarán a equipamiento público, identificadas en el plano adjunto.



PAG 005570054  
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
05/02/2008 - 10/02/2008  
**VISADO**  
06 NOVIEMBRE 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
Documento visado electrónicamente

**CUARTA. LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES Y DE LA PROPIEDAD.**

1. En todo caso, corresponderá a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, en cuanto Administración Urbanística actuante, en el ámbito de la unidad de ejecución del Suelo Urbano no consolidado del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, que se prevé en el presente convenio urbanístico, el 10 % del aprovechamiento urbanístico real en concepto de participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos.

De conformidad con la vigente legislación urbanística, este aprovechamiento urbanístico deberá materializarse en parcela edificable que será cedida gratuitamente en el correspondiente Proyecto de Reparcelación libre de costes de urbanización a favor de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

La materialización de este 10% del Aprovechamiento Urbanístico que corresponde a la Gerencia de Urbanismo se localizará preferentemente en parcelas calificadas con el uso de Viviendas de Protección Oficial o sujetas a otro régimen de protección pública, que tendrán en el Proyecto de Reparcelación el oportuno coeficiente de ponderación inferior a los otros usos residenciales.

2. Al coincidir el ámbito de la unidad de ejecución con el de un Area de Reparto independiente del Suelo Urbano no consolidado, de conformidad con la vigente legislación urbanística, el Aprovechamiento Medio del mismo será coincidente con el aprovechamiento urbanístico real indicado en la Estipulación Segunda de este convenio, dividido por la superficie del ámbito de la actuación, siendo en consecuencia el aprovechamiento susceptible de apropiación por la Propiedad el 90 % del aprovechamiento urbanístico total, estando ésta legitimada para su adquisición previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos por la LOUA para el propietario del suelo urbano no consolidado así como los derivados de los compromisos asumidos en este Convenio.

**QUINTA. PARTICIPACIÓN EN LA OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES.**

1. De conformidad con los Criterios a que se refiere el Expositivo Quinto, y como consecuencia de asegurar constituirse en un ámbito de área de reparto independiente, la propiedad asume:

- a) Participar en la financiación de la ejecución de infraestructuras exteriores al área de reforma interior que benefician a la zona urbana en la que localicen al ámbito de la ordenación: por importe de 21,035 euros por cada metro cuadrado edificable que el Plan atribuya a los terrenos.

El resultado de la aplicación de este criterio, asciende a la cantidad de DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS (2.451.966,00 €).

- b) Participar en la adquisición de terrenos de uso y dominio público exteriores al ámbito de ordenación, contribuyendo a la mejora del estándar de Espacios Libres y Dotacionales, de carácter general o local, exteriores al área en una proporción mínima de 20 m<sup>2</sup> por habitante o usuario equivalente. Esta



contribución se realizará mediante compensación económica sustitutiva, por importe de UN MILLÓN CIENTO OCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN EUROS (1.108.431,00 €)

2. El importe total de ambos conceptos asciende a la cantidad total de TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS (3.560.397,00 €). Este pago se hará efectivo en la forma siguiente:
  - a) En el presente acto se entregará el 10 % del importe total, es decir, la cantidad de TRESCIENTAS CINCUENTA Y SEIS MIL TREINTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO (356.039,70 €).
  - b) El restante 90 % del precio, que asciende a la cantidad de TRES MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO (3.204.357,30 €) en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General. En garantía de este segundo pago, se procede a la entrega de un aval emitido por entidad financiera en cuantía coincidente con dicho importe.

Esta aportación genera IVA, que será liquidada de forma coincidente con el momento del segundo pago, una vez adquirido efectividad plena el presente Convenio como consecuencia de la aprobación definitiva del Nuevo Plan.

3. La Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla destinará el importe de estas cantidades para la ejecución de las Infraestructuras exteriores y para la adquisición de terrenos calificados de Sistemas Generales y de carácter local exteriores al ámbito.

#### SEXTA. ALCANCE DE LAS OBLIGACIONES Y COMPROMISOS.

1. En todo caso, la válida materialización de los aprovechamientos urbanísticos que se derivarán de la aprobación definitiva del Nuevo Plan General, estará condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos asumidos por la entidad propietaria en el presente convenio. La Gerencia de Urbanismo podrá instar la inscripción registral de los compromisos asumidos.
2. Los compromisos y obligaciones asumidos por la entidad mercantil en el presente convenio, no le eximirán del efectivo cumplimiento del resto de deberes urbanísticos establecidos por la legislación como condición para la materialización de los derechos edificables que surgirán tras la Aprobación Definitiva del Nuevo Plan General.
3. Las garantías aportadas por la propiedad con ocasión de la firma del Concerto Urbanísticos a que hacen referencia los Expositivos seguirán respondiendo de los compromisos asumidos en el mismo, procediendo su devolución en el momento de la aprobación del proyecto de parcelación.

*Si un propietario  
de la propiedad:  
¿Due peso es  
aval entregado?  
¿Se deduce del  
precio?  
+ IVA.*

#### SÉPTIMA. AFECCIÓN Y SUBROGACIÓN

Los compromisos y obligaciones asumidos por la Propiedad en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación definitiva del Nuevo Plan General se generasen en aquéllos, por lo que de producirse la transmisión de de los terrenos o parte de ellos, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos,



la Propiedad se obliga a recoger en la escritura de venta una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y de cualquier otra obligación asumidas por la propiedad en el presente Convenio. De igual modo, será responsabilidad del propietario, que las anotaciones registrales que salvaguarden estos compromisos frente a terceros adquirentes, se inscriban en el Registro de la Propiedad, siendo por cuenta del mismo los gastos que ello origine.

#### OCTAVA. EFICACIA.

1. El Sr. Vicepresidente de la Gerencia, en la representación con que interviene se obliga a elevar el presente convenio, previos los trámites reglamentarios oportunos, a la ratificación del Pleno Municipal en un plazo no superior a cinco meses, quedando la vigencia y efectividad del mismo sujeta a la adopción del referido acuerdo. Una vez aprobado el presente convenio por el Pleno Municipal, el citado acuerdo se publicará en el B.O.P. así como se procederá a su depósito en registro público creado para tal efecto por la Gerencia de Urbanismo. De no aprobarse en este plazo se devolverá íntegramente la cantidad y aval entregados en este acto
2. En todo caso la efectividad de los compromisos de colaboración urbanística establecidos en el presente Convenio Urbanístico se hará depender de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

En consecuencia, el presente acuerdo quedará resuelto automáticamente, quedando sin efecto alguno, excepto la obligación de devolución de la fianza establecida, en el caso de que los terrenos descritos en el Expositivo Tercero queden excluidos de todo proceso de transformación urbanística en el documento finalmente aprobado de la Revisión del P.G.O.U. de Sevilla, o se establezcan alteraciones sustanciales en las determinaciones en materia de ordenación y gestión previstas en el presente convenio, como consecuencia de cambios de criterios adoptados por los órganos urbanísticos competentes en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística. En ningún caso generará ningún tipo de exigencia de indemnización los cambios que en este sentido decidan incorporar los órganos urbanísticos competentes en las distintas fases de la tramitación del Nuevo Plan General.

*Revisión  
60 m.  
cl. 5ª 2ª*

3. En el caso hipotético que los órganos competentes de la Junta de Andalucía para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General rechazaran las determinaciones urbanísticas esenciales relativas a la clasificación y uso previstos en este convenio para los terrenos de la Propiedad se entenderá el mismo resuelto, procediendo la devolución del de los pagos adelantados y entregados en este acto por los Propietarios, sin reclamación de intereses.

De igual forma, la Propiedad tendrá derecho a la devolución de la garantía a que hace referencia la estipulación quinta en el supuesto de que en el plazo de tres años desde la aprobación plenaria del presente Convenio no se aprobase definitivamente el Nuevo Plan General.

*Revisión  
60 m.  
cl. 5ª 2ª*

#### NOVENA. JURISDICCIÓN.

Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Convenio Urbanístico, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contencioso-administrativa.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN MUNICIPAL  
PAG 0057/006  
8/004028  
VISADO  
06 NOVIEMBRE 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente

**DECIMA. PUBLICIDAD**

El presente acuerdo quedará recogido en el Protocolo de Concierdos del Plan de Sevilla y se acompañará como Anexo a la información urbanística del documento de aprobación inicial del Nuevo Plan

La Gerencia de Urbanismo podrá instar la inscripción registral de los compromisos asumidos por el propietario.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes intervinientes firman el presente Convenio Urbanístico por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, ante el Secretario de la Gerencia de Urbanismo y Secretario General del Excmo. Ayuntamiento, de todo lo cual da fe.

POR LA GERENCIA DE URBANISMO DE SEVILLA  
TTE DE ALCALDE  
VICEPRESIDENTE Y CONSEJERO



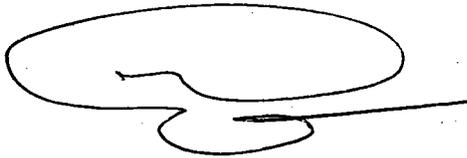
Fdo.: Emilio Carrillo Benito

POR LA PROPIEDAD  
D.R.A.S.A.



Fdo.: Bernardo Contreras Ramos

EL SECRETARIO GENERAL  
DEL EXCMO. AYTO. DE SEVILLA



Fdo.: Venancio Gutiérrez Colomina

PAG 0058/0064  
DOCUMENTO SOMETIDO A APLICACIÓN  
8/00/028 F002  
**VISADO**  
06 NOVIEMBRE 2008  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Documento visado electrónicamente



PAG 0059/0064  
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN 08/004028 - T002  
**VISADO**  
 06 NOVIEMBRE 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente



— DELIMITACIÓN DEL SECTOR

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"

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





**ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PGOU**  
 ARI - DE - 01. Algodonera, "Virgen de los Reyes".  
 Superficie solar: 125.409 m<sup>2</sup>  
 Suelo público asociado: 8.763 m<sup>2</sup>  
 Superficie de la U.E.: 116.646 m<sup>2</sup>  
 Superficie superficie con aprovechamiento: 116.646 m<sup>2</sup>

**Residencial:** 93.316 m<sup>2</sup> t  
 vivienda libre: 52.626 m<sup>2</sup> t  
 vivienda protegida: 40.690 m<sup>2</sup> t  
 cesión: 13.564 m<sup>2</sup> t  
**Terciario** 23.329 m<sup>2</sup> t  
**TOTAL** 116.646 m<sup>2</sup> t

**DOTACIONES LOCALES**  
 Espacios Libres : 41.951 m<sup>2</sup>  
 S.I.P.S. : 13.659 m<sup>2</sup>  
**VIARIO : 25.054 m<sup>2</sup> ( la superficie es aproximada )**

- Limite A.R.I. ( incluido suelo público asociado )
- - - Delimitación de la U.E.
- Residencial ( Edificación abierta )  
Terciario compatible
- Dotacional  
Equipamientos y Servicios Públicos
- Espacios Libres
- Viario propuesto por el P.G.O.U.
- 9 Altura Máxima

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 08/004028 - T002  
**VISADO**  
 06 NOVIEMBRE 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

**MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"**

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

**Solurban**  
**SOLURBAN INVERSIONES S.L.**  
 B-91004135

C/ Urbes, s. Oficinas, 28043 Madrid Teléfono: 91 721 95 65-93 84 Fax: 91 388 90 72 modificacion@ambitoarquitectura.com		Antiguo solar de "La Algodonera" Virgen de los Reyes"	
C/ Alameda de Hércules, 20-2º, 41004 Sevilla Teléfono: 954 54 61 10 Fax: 954 54 61 05 www.ambitoarquitectura.com		denominación	nº plano
		ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.U.	<b>OG03</b>
		fecha:	revisado:
		revisado:	modificado nº



**ARI - DE - 01. Algodonera, "Virgen de los Reyes".**  
Superficie solar: 125.409 m<sup>2</sup>

- RED DE TELEFONÍA
- RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS
- RED DE SANEAMIENTO
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 08/004028 - T002  
**VISADO**  
 06 NOVIEMBRE 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente



**MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"**

Sociedad proyectista <b>ÁMBITO, ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.</b>	promotor
Técnico redactor CARBAJOSA FERNANDEZ, CARLOS MARTINEZ DE ASPE, FERNANDO	
C/ Ulises, 5 Oficinas. 28043 Madrid Teléfono: 91 721 95 65-93 84 Fax: 91 388 90 77 madrid@ambitoarquitectura.com	<b>Solurban</b> SOLURBAN INVERSIONES S.L. B-91004135

C/ Menéndez Pelayo, 20-5º. 41004 Sevilla Teléfono: 954 54 61 10 Fax: 954 54 61 05 sevilla@ambitoarquitectura.com		Antiguo solar de "La Algodonera" Virgen de los Reyes"		situación	
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES		denominación		nº plano	
		OG04		escala	
fecha:		revisado:		sustituye a:	
C				modificado nº	



**ORDENACIÓN PROPUESTA.**

**\*RESIDENCIAL**

Edificabilidades:

Vivienda libre 52.626 m<sup>2</sup>. 468 viv.  
 (\*) Posibilidad de comercial en P.B.

V.P.P.

Vivienda VPP Municipal 13.563,33 m<sup>2</sup>. 160 viv.  
 Vivienda VPP Privada 27.127,67 m<sup>2</sup>. 291 viv.  
 (\*) Posibilidad de comercial en P.B.

Total 93.317 m<sup>2</sup>

Sup. const./ viv. libre 95,00 m<sup>2</sup> aprox.  
 Sup. const./ viv. VPP 85,00 m<sup>2</sup> aprox.  
 (incluyendo reper. zonas comunes)

Total de viviendas 919 viviendas.

**\*TERCIARIO**

Edificabilidad total= 23.329 m<sup>2</sup>.

Edificabilidades:

Terciario ( C/Almendralejo) 21.409,36 m<sup>2</sup>.  
 Nave Vodafone 1.919,64 m<sup>2</sup>

Total 23.329,00 m<sup>2</sup>

**\*DOTACIONES LOCALES**

Espacios libres 42.025,41 m<sup>2</sup>  
 S.I.P.S. 13.659,34 m<sup>2</sup>  
 Total 55.684,75 m<sup>2</sup>

Dotaciones locales incluidas dentro de la U.E.

— Limite sector  
 - - - Limite U.E.

----- Alineación Exterior

RESIDENCIAL EDIF. ABIERTA

RESIDENCIAL V.P.P

TERCIARIOS

DOTACIONAL

VIARIO

ESPACIO LIBRE

NAVES EXISTENTES A CONSERVAR

OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

(H) ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

**MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"**

Sociedad proyectista: **ÁMBITO, ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.** promotor

Técnico redactor: *[Firma]* **Solurban**  
**SOLURBAN INVERSIONES S.L.** B-91004135

C/ Ulises, 5 - C/Chirinos, 28043 Madrid  
 Teléfono: 91 721 93 45-93 84 Fax: 91 388 90 77  
 modificado@ambitoarquitectura.com  
 C/ Mendizábal Peleayo, 20-5º, 41004 Sevilla  
 Teléfono: 954 54 61 10 Fax: 954 54 61 05  
 sevilla@ambitoarquitectura.com

Antiguo solar de "La Algodonera" Virgen de los Reyes" n° plano **OG05M**

denominación **OG05M**

escala 1:1000

modificado nº 2

fecha: \_\_\_\_\_ revisado: \_\_\_\_\_ sustituye a: **OG05**

**AMBITO** ARQUITECTURA

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 08/004028 - T002  
**VISADO**  
 06 NOVIEMBRE 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA





ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PGOU  
 ARI - DE - 01. Algodonera, "Virgen de los Reyes".  
 Superficie A.R.I. : 125.409 m<sup>2</sup>  
 Superficie con aprovechamiento: 116.646 m<sup>2</sup>

<b>Residencial:</b>	<b>93.316 m<sup>2</sup> t</b>
vivienda libre:	52.626 m <sup>2</sup> t
vivienda protegida:	40.690 m <sup>2</sup> t
cesión:	13.564 m <sup>2</sup> t
<b>Terciario</b>	<b>23.329 m<sup>2</sup> t</b>
<b>TOTAL</b>	<b>116.646 m<sup>2</sup> t</b>

**ORDENACIÓN PROPUESTA.**

Superficie del sector : 125.409 m<sup>2</sup>  
 Superficie de la U.E. : 116.646 m<sup>2</sup>

**\*RESIDENCIAL**

Edificabilidades:

Vivienda libre 47.364 m<sup>2</sup>. 468 viv.  
 (\*) Posibilidad de comercial en P.B.

V.P.P.

Vivienda VPP Municipal 13.563,33 m<sup>2</sup>. 160 viv.  
 Vivienda VPP Privada 27.126,66 m<sup>2</sup>. 291 viv.  
 (\*) Posibilidad de comercial en P.B.

Total 93.316 m<sup>2</sup>

Sup. const./ viv. libre 101,00 m<sup>2</sup> aprox.  
 Sup. const./ viv. VPP 85,00 m<sup>2</sup> aprox.  
 (Incluyendo reperc. zonas comunes)

Total de viviendas 919 viviendas.

**\*TERCIARIO**

Edificabilidad total= 23.329 m<sup>2</sup>.

Edificabilidades:

Terciario ( C/Almendralejo)	21.409,36 m <sup>2</sup>
Nave Vodafone	1.919,64 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>23.329,00 m<sup>2</sup></b>

**\*DOTACIONES LOCALES**

Espacios libres	42.025,41 m <sup>2</sup>
S.I.P.S.	13.659,34 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>55.611,00 m<sup>2</sup></b>

Incluidas en la U.E.

- Limite sector
- - - Limite de la U.E.
- Viviendas (promoción privada)
- V.P.P.
- Servicios terciarios
- Dotacional. S.I.P.S.
- Vialio
- Espacio Libre Público
- Espacio Libre Privado

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN  
 08/004028 - T002  
**VISADO**  
 06 NOVIEMBRE 2008  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA  
 Documento visado electrónicamente

**MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES"**

Sociedad proyectista:  
**ÁMBITO, ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.** promotor

Técnico redactor:  
 CARBAJOSA FERNANDEZ, CARLOS MARTINEZ DE ASPE, FERNANDO

**Solurban**  
**SOLURBAN INVERSIONES S.L.** (S-01004135)

C/ Ulises, 5 - C/Chirinos, 28043 Madrid  
 Teléfono: 91 721 93 45-93 84 Fax: 91 388 90 77  
 info@ambitoarquitectura.com

C/ Mendizábal Peñayo, 20-5º, 41004 Sevilla  
 Teléfono: 954 24 61 10 Fax: 954 24 61 05  
 sevill@ambitoarquitectura.com

Antiguo solar de "La Algodonera" Virgen de los Reyes" ubicación

	IMAGEN URBANA PLANO NO VINCULANTE		<b>OG06</b> escala 1/1000 modificado nº
	fecha: Octubre 2008	revisado: sustituye a:	