

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa". SEVILLA

Noviembre 2017(VF)

PROMOTOR: **ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal**

ARQUITECTO: Carlos López Canto [2.195 COAS]

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

## **ÍNDICE:**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### **MEMORIA RESUMEN.**

#### **0. PRESENTACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DE ORDENACIÓN.**

##### **I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.**

- 1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.
- 1.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE [P.G.O.U. 2006].
- 1.3 SITUACIÓN ACTUAL. PARCELAS, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
- 1.4 LOS BORDES DEL ÁREA DE REFORMA Y LAS ZONAS COLINDANTES.
- 1.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

##### **II. MEMORIA DE LA PROPUESTA.**

- 2.1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
- 2.2 INSERCIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA.
- 2.3 LA ORDENACIÓN GENERAL.
- 2.4 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.
- 2.5 CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL ARI-DSP-04.
- 2.6 LAS INFRESTRUCTURAS PROPUESTAS.

##### **III. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA.**

- 3.1 CUESTIONES GENERALES.
- 3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA DISMINUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PREVISTA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- 3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA MÍNIMA PREVISTA EN LA LOUA PARA APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO Y SU SUSTITUCIÓN EN ESPACIO PRIVADO.
- 3.4 JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE LA ORDENACIÓN ORIENTATIVA PREVISTA EN EL PGOU 2006.
- 3.5 JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE LAS ALTURAS MÁXIMAS PREVISTAS COMO ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA EN EL PGOU 2006.
- 3.6 JUSTIFICACIÓN DE LA COMPATIBILIZACIÓN PARCIAL DEL USO PORMENORIZADO GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS.

28 SEPT. 2018

**IV. ORDENANZAS.**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



TÍTULO PRELIMINAR: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN.

TÍTULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL  
PLAN ESPECIAL.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE ZONA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO II. ORDENANZA DE SERVICIOS TERCIARIOS.

CAPÍTULO III. ORDENANZA DE LA ZONA GRAN SUPERFICIE  
MINORISTA

CAPÍTULO IV. ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN  
AISLADA PARA USO DOTACIONAL.

**V. CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO INTERNO DEL ARI-DSP-04.**

**VI. PLAN DE ETAPAS.**

6.1 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

6.2 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

**VII. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN.**

**ANEXO 1. CUMPLIMIENTO DEL ART. 84 EN REFERENCIA AL ART. 46 DEL  
REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

**ANEXO 2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.**

**ANEXO 3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.**

**ANEXO 4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**28 SEPT. 2018**

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### PLANOS DE INFORMACIÓN

IN.01	LOCALIZACIÓN	1/ 5.000
IN.02	ORDENACIÓN PORMENORIZADA [PGOU 2006]	1/ 2.000
IN.03	ORDENACIÓN GENERAL DE LA GERENCIA DE URBANÍSMO	1/ 2.000
IN.04	CATASTRAL	1/ 2.000
IN.05	USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	1/ 2.000
IN.06-1	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE	1/ 2.000
IN.06-2	RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE	1/ 2.000
IN.06-3	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE	1/ 2.000
IN.06-4	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE	1/ 2.000
IN.06-5	RED DE GAS EXISTENTE	1/ 2.000
IN.06-6	RED DE TELEFONÍA EXISTENTE	1/ 2.000
IN.06-7	RED DE SEMAFORIZACIÓN EXISTENTE	1/ 2.000

### PLANOS DE ORDENACIÓN

OR.01	INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ARI-DSP-03 Y ARI-DSP-04.	1/1.500
OR.02	CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS	1/ 1.000
OR.03	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA, RASANTES Y SECCIÓN TRANSVERSAL VIARIA	1/ 1.000
OR.04	GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	1/ 1.000
OR.05-1	ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE SANEAMIENTO	1/ 1.000
OR.05-2	ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE ABASTECIMIENTO	1/ 1.000
OR.05-3	ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	1/ 1.000
OR.05-4	ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE ALUMBRADO	1/ 1.000
OR.05-5	ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE GAS	1/ 1.000
OR.05-6	ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE TELEFONÍA	1/ 1.000
OR.06	IMAGEN DE LA PROPUESTA	1/ 1.000

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

## **MEMORIA RESUMEN.**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia



El presente documento es el Plan Especial de Reforma Interior que desarrolla la ordenación pormenorizada completa del ARI-DSP-04, Abengoa-Ibisa, delimitada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla de 2006.

La superficie del Área de Reforma Interior es de 41.985 M<sup>2</sup>, localizándose en la supermanzana delimitada por las calles Tarso, de la Ada, Padre José María Javierre Ortas avenidas de Andalucía y Greco. Esta supermanzana, en la que se localizaba principalmente la fábrica de cerveza Cruzcampo, fue sometida por el Plan General de Ordenación Urbanística a una profunda reforma interior debido al traslado de las instalaciones industriales y su conversión para usos residenciales y terciarios.

Para el Área de Reforma Interior que ordena el presente Plan Especial el Plan General al que desarrolla estableció las principales determinaciones principales:

Uso global:	Terciario
Uso pormenorizado:	Servicios Terciarios
Edificabilidad:	54.581 M <sup>2</sup> t
Aprovechamiento:	54.581 UAs
Espacios Libres:	9.429 M <sup>2</sup> s
Equipamientos:	4.821 M <sup>2</sup> s
Infraestructuras:	1.551 M <sup>2</sup> s

La ordenación básica espacial establecida por este Plan Especial, responde a un esquema general de ordenación de la supermanzana en la que se inserta, realizado por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla y al desarrollo del mismo realizado por el PERI Cruzcampo.

En relación a la localización de los usos, al sur del vial principal se prevé una parcela para Gran Superficie Minorista destinada a la ampliación del colindante CC Los Arcos, al norte de dicho vial principal se prevén dos parcelas para Servicios Terciarios y al norte de estas, las dotaciones de espacios libres, equipamientos e infraestructuras urbanas.

La ubicación del equipamiento y del suelo para infraestructuras urbanas se prevé colindante con los suelos de uso terciario localizados al norte del ámbito del Plan, con la finalidad de controlar la medianera existente y posibilitar, en caso de que finalmente no sea necesaria la parcela para la instalación de una subestación, la unión funcional de ambas parcelas, incrementando los destinados a usos deportivos.

La ubicación de los espacios libres se establece mayoritariamente entre la parcela de equipamiento y una de las parcelas destinadas a Servicios Terciarios, al ser la mejor posición para prolongar el parque previsto en los antiguos suelos de Cruzcampo hasta la calle de la Ada y el barrio C del Polígono de San Pablo, consiguiendo su mayor permeabilidad.

La implantación del uso de Gran Superficie Minorista se realiza en aplicación del texto modificado del artículo 6.5.39 del Plan General, que regula las posibilidades para el planeamiento de desarrollo de prever dicho uso. Al tener este uso un coeficiente de ponderación mayor que el de Servicios Terciarios (1,30 frente a 1,00) se disminuye la edificabilidad total de 54.581 M<sup>2</sup>t a 48.409 M<sup>2</sup>t, manteniendo el aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan General.

Los parámetros básicos de ordenación de las parcelas lucrativas son los siguientes:

CONCEPTO	PARCELA GSM	PARCELA ST-01	PARCELA ST-02
Superficie (M <sup>2</sup> s)	9.445	3.915	7.388
Edificabilidad (M <sup>2</sup> t)	20.573	7.897	19.939

CONCEPTO	PARCELA GSM	PARCELA ST-01	PARCELA ST-02
Coeficiente de edificabilidad (M2t/M2s)	2,178	2,017	2,699
Altura de edificación:	PB+2+Ático	PB+10+Ático	Sevilla, PB+10+Ático
Ocupación sobre parcela neta:	100%	50%	50%



En el documento de Plan Especial se justifican pormenorizadamente los siguientes extremos: el cambio de la ordenación potestativa prevista en el PGOU; la previsión del uso de Gran Superficie Minorista; y la imposibilidad de cumplir el estándar de plazas de aparcamiento público y su sustitución por mayor número de plazas privadas.



Imagen de la Propuesta de Ordenación para el ARI-DSP-04

**28 SEPT. 2018**

**0. PRESENTACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DE ORDENACIÓN.**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Con fecha 6 de noviembre de 2008, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla aprobó inicialmente el PERI-DSP-04, Abengoa-Ibisa, promovido por GECO-ALVICOR, S.L. y redactado por el arquitecto Carlos López Canto.

Dicho Plan Especial fue expuesto al público, siendo objeto de una alegación por parte de Unibail-RODAMCO Spain, SAU, que fue desestimada.

Con fecha 23 de abril de 2009, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla aprobó provisionalmente el PERI-DSP-04, acordando la solicitud de informe a la Delegación Territorial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y condicionando la continuidad de la tramitación a la presentación del informe sobre contaminación de suelos exigido por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Desde la aprobación provisional del PERI-DSP-04, Abengoa-Ibisa, han acaecido determinadas cuestiones que recomiendan realizar un ajuste de la ordenación entonces propuesta. Dichas cuestiones son:

- La aprobación de la Modificación I del Plan General de Ordenación Urbanística, que posibilita la implantación de Grandes Superficies Minoristas en determinadas condiciones que son satisfechas por el ARI-DSP-04.
- La aprobación del PERI "Cruzcampo", con el que necesariamente debe coordinar su ordenación el PERI-DSP-04.
- La Modificación de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, que establece criterios sobre la localización de las Grandes Superficies Minoristas y varía sustancialmente la tramitación urbanística de las mismas.
- La Modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece la obligación de medidas compensatorias para hacer posible el incremento del aprovechamiento urbanístico.
- La variación de la propiedad mayoritaria del suelo.

A partir de las cuestiones expuestas, se considera necesario el ajuste de la ordenación propuesta en el PERI aprobado provisionalmente, que sin variarla sustancialmente, permita una mejor ordenación global de la supermanzana en la que se insertan los suelos.

Sevilla, Noviembre de 2017

Fdo: Carlos López Canto  
Arquitecto 2.195 [COAS]

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.**

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



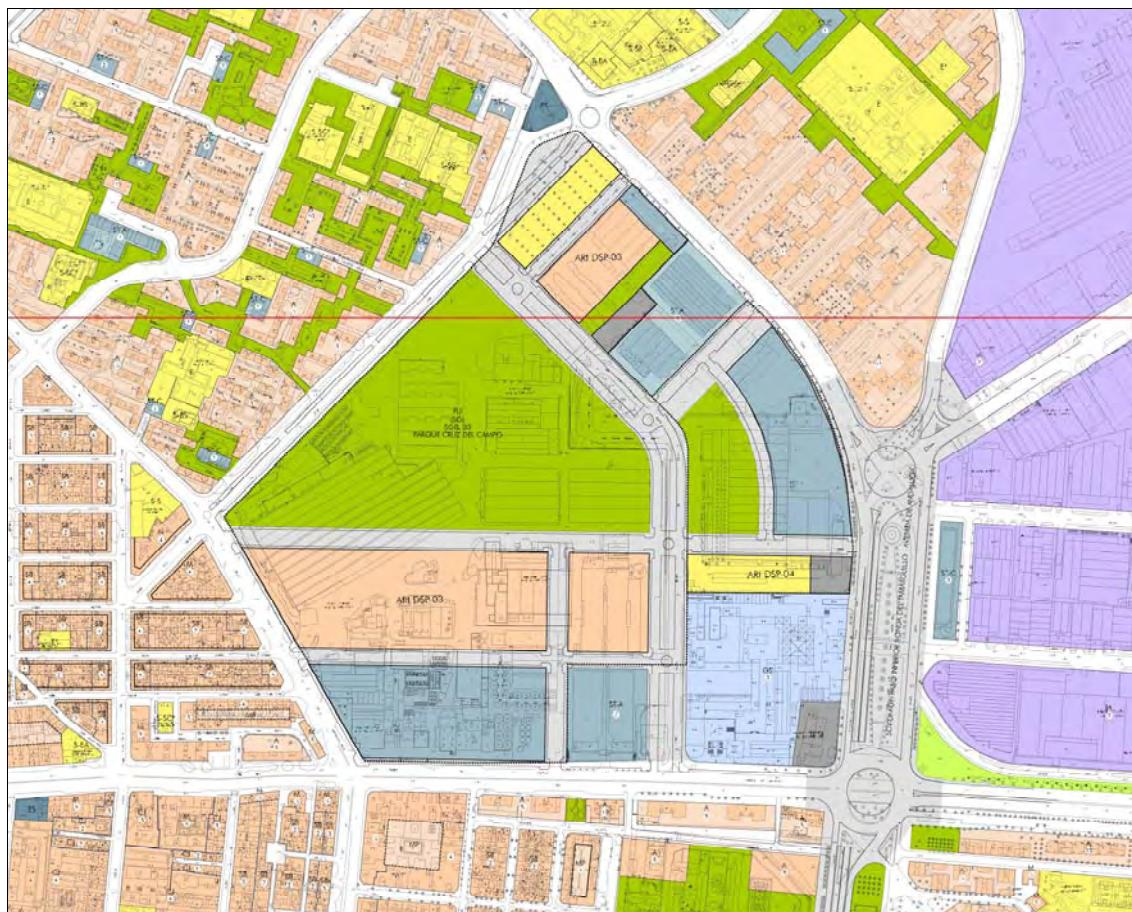
## I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

### 1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.

El presente documento de Plan Especial de Reforma Interior [PERI ASI-DSP-04] está promovido por **ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal**, en calidad de propietaria, con CIF A28515088, representada por Juan Francisco Hernández García y domicilio a efectos de notificaciones en calle Julián Camarillo 4, 4<sup>a</sup> planta, 28037, Madrid, dicha sociedad ostenta la propiedad de la totalidad del suelo del ámbito comprendido en el presente documento.

El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta en desarrollo de las previsiones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente en el año 2.006. Este Plan define este ámbito ARI-DSP-04 como un Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior, fijando las condiciones de aprovechamiento, edificación y cesión de los terrenos.

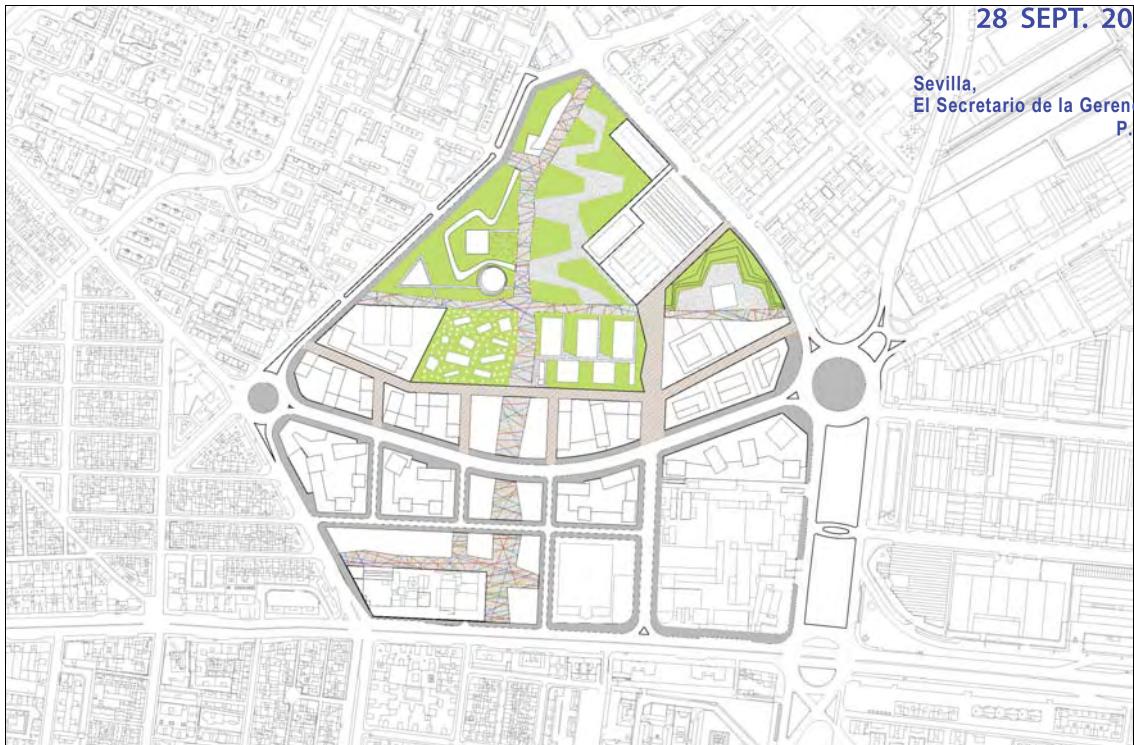
La procedencia de su redacción queda justificada por el modelo de Ordenación planteado por el Plan General y las estrategias establecidas por el mismo, que tienen como objetivo, el desmantelamiento de las instalaciones de la empresa Abengoa, por obsolescencia e imposibilidad de expansión, para reestructurar estos suelos y obtener un reequipamiento de la zona con nuevos espacios libres, dotaciones y usos terciarios, además de mejorar la permeabilidad y registro interno de la macromanzana que forman los terrenos del presente Plan Especial junto a los del ARI-DSP-03.



Ámbito de la macromanzana Cruzcampo, contiene ARI-DSP-03 y ARI-DSP-04

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Propuesta de Ordenación de la Gerencia de Urbanismo: ARI-DSP-03 "Cruz del Campo" y ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa"

La ordenación pormenorizada básica de este Plan Especial parte de la Propuesta de Ordenación elaborada por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla para la macromanzana delimitada por las Calles Tarso, de la Ada y Utrera Molina y las Avenidas de Andalucía y de El Greco. El ámbito de este Plan Especial supone una pequeña porción de la indicada macromanzana, coincidente además con la intersección entre el nuevo vial previsto en la ordenación municipal para el registro de toda la zona y la Ronda del Tamarguillo, por lo que el nuevo esquema de ordenación debe responder al esquema general diseñado para la escala urbana intermedia.



Ambito del Plan Especial ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" sobre Ortofoto anterior a las demoliciones de toda la zona.

28 SEPT. 2018  
Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
NO 8 DO



Con posterioridad a la indicada Propuesta de Ordenación elaborada por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, ha tenido lugar la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del ARI-DSP-03 "Cruz del Campo", que introduce algunos ajustes a los que debe sujetarse el presente Plan, a fin de lograr la adecuada coherencia en la ordenación.



Plan Especial de Reforma Interior del ARI-DSP-03 "Cruz del Campo"

## 1.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE [P.G.O.U. 2006].

28 SEPT. 2018

Las determinaciones del Plan General de 2006 para el área ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" son las recogidas en la siguiente ficha de las Normas Urbanísticas:

SUELDO URBANO NO CONSOLIDADO		ÁREAS DE REFORMA INTERIOR																																																																									
IDENTIFICACIÓN	ARI-DSP-04	ABENGOA-IBISA																																																																									
BARRIO CIUDAD	SP2	HOJA	14-14																																																																								
ÁREA DE REPARTO	SP-04/JUR	APROVECHAMIENTO MEDIO	1.3000 UA/m <sup>2</sup>																																																																								
ORDENACIÓN																																																																											
<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)</b> Desarrollamiento para recuperación de la fábrica de Abengoa, por obsolescencia e imposibilidad de expansión de las instalaciones existentes y otras condiciones para la permeabilidad y registro interno de la macrozona en la que se localizan los terrenos. Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5 y Artículo 2.2.4 de los Normas Urbanísticas. La ordenación grafada se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, una ordenación diferente al esquema propuesto. * Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado será exigible, el compromiso asumido por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito, de no instar la aprobación definitiva del Plan Especial hasta que no se obigure por las actividades existentes en el ámbito, la licencia de funcionamiento correspondiente a las nuevas instalaciones localizadas en el término de Sevilla. Con carácter previo a la aprobación del instrumento de planeamiento de la ordenación pormenorizada deberá presentarse informe de situación conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero que permite evaluar el grado de contaminación del suelo, en cuyo caso se deberán realizar las actuaciones necesarias para su recuperación ambiental.																																																																											
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>SUPERFICIE TOTAL M<sup>2</sup></th> <th>SUPERFICIE M<sup>2</sup> CON APROVECHAMIENTO SUELDO</th> <th>SUELDO PÚBLICO APROVECHAMIENTO</th> <th>APROVECHAMIENTO MEDIO (M<sup>2</sup>)</th> <th>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (M<sup>2</sup>)</th> <th>APROVECHAMIENTO SUELTO (M<sup>2</sup>)</th> <th>10% CEDIDA (M<sup>2</sup>)</th> <th>ENCLOSOS (M<sup>2</sup>)</th> <th>APROVECHAMIENTO URA (M<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>41.916</td> <td>41.916</td> <td>0</td> <td>1.3000</td> <td>54.581</td> <td>46.123</td> <td>5.648</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>ISO GLOBAL</td> <td>(COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), MÁXIMA(m<sup>2</sup>)</td> <td>EDIFICABILIDAD</td> <td>DENSIDAD MAXIMA (VIV./m<sup>2</sup>)</td> <td>NUMERO MAXIMO VIVIENDAS</td> <td>NUMERO MINIMO VIVIENDAS</td> <td>PROTECCIONES</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TECNICO</td> <td>1.3000</td> <td>54.581</td> <td>10.00</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0.00%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>54.581</td> <td></td> <td></td> <td>54.581</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DOTACIONES LOCALES (TOTAL)</td> <td></td> <td></td> <td>15.800</td> <td>37.463 VIVIENDA (TOTAL)</td> <td>11.565</td> <td>27.55%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESPACIOS LIBRES</td> <td>5.195</td> <td>0</td> <td>EDUCATIVO</td> <td>DEPORTE</td> <td>TRANSPORTES INFRAESTRUCTURAS</td> <td>La superficie de vías es aproximada</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>9.429</td> <td>0</td> <td></td> <td>4.821</td> <td>1.551</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	SUPERFICIE M <sup>2</sup> CON APROVECHAMIENTO SUELDO	SUELDO PÚBLICO APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO SUELTO (M <sup>2</sup> )	10% CEDIDA (M <sup>2</sup> )	ENCLOSOS (M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO URA (M <sup>2</sup> )	41.916	41.916	0	1.3000	54.581	46.123	5.648	0	0	ISO GLOBAL	(COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ), MÁXIMA(m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD MAXIMA (VIV./m <sup>2</sup> )	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MINIMO VIVIENDAS	PROTECCIONES			TECNICO	1.3000	54.581	10.00	0	0	0	0	0.00%	TOTAL	54.581			54.581					DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			15.800	37.463 VIVIENDA (TOTAL)	11.565	27.55%			ESPACIOS LIBRES	5.195	0	EDUCATIVO	DEPORTE	TRANSPORTES INFRAESTRUCTURAS	La superficie de vías es aproximada				9.429	0		4.821	1.551			
SUPERFICIE TOTAL M <sup>2</sup>	SUPERFICIE M <sup>2</sup> CON APROVECHAMIENTO SUELDO	SUELDO PÚBLICO APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO SUELTO (M <sup>2</sup> )	10% CEDIDA (M <sup>2</sup> )	ENCLOSOS (M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO URA (M <sup>2</sup> )																																																																			
41.916	41.916	0	1.3000	54.581	46.123	5.648	0	0																																																																			
ISO GLOBAL	(COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ), MÁXIMA(m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD MAXIMA (VIV./m <sup>2</sup> )	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	NUMERO MINIMO VIVIENDAS	PROTECCIONES																																																																					
TECNICO	1.3000	54.581	10.00	0	0	0	0	0.00%																																																																			
TOTAL	54.581			54.581																																																																							
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			15.800	37.463 VIVIENDA (TOTAL)	11.565	27.55%																																																																					
ESPACIOS LIBRES	5.195	0	EDUCATIVO	DEPORTE	TRANSPORTES INFRAESTRUCTURAS	La superficie de vías es aproximada																																																																					
	9.429	0		4.821	1.551																																																																						
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INSTALACIONES USOS</th> <th>EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup></th> <th>COEFICIENTE PONDERACIÓN USO</th> <th>COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN</th> <th>SUPERFICIE EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup></th> <th>SUPERFICIE EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup></th> <th>ALTAIBERAS M<sup>2</sup> PRAESTAS</th> <th>TIPOLOGÍA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SERVICIOS TECNICOS</td> <td>54.581</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>54.581</td> <td>54.581</td> <td>0</td> <td>DS</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>54.581</td> <td></td> <td></td> <td>54.581</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				INSTALACIONES USOS	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTAIBERAS M <sup>2</sup> PRAESTAS	TIPOLOGÍA	SERVICIOS TECNICOS	54.581	1.00	1.00	54.581	54.581	0	DS	TOTAL	54.581			54.581																																																			
INSTALACIONES USOS	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTAIBERAS M <sup>2</sup> PRAESTAS	TIPOLOGÍA																																																																				
SERVICIOS TECNICOS	54.581	1.00	1.00	54.581	54.581	0	DS																																																																				
TOTAL	54.581			54.581																																																																							
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESITIVA</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INSTALACIONES USOS</th> <th>EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup></th> <th>COEFICIENTE PONDERACIÓN USO</th> <th>COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN</th> <th>SUPERFICIE EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup></th> <th>SUPERFICIE EDIFICABILIDAD M<sup>2</sup></th> <th>ALTAIBERAS M<sup>2</sup> PRAESTAS</th> <th>TIPOLOGÍA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SERVICIOS TECNICOS</td> <td>54.581</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>54.581</td> <td>54.581</td> <td>0</td> <td>DS</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>54.581</td> <td></td> <td></td> <td>54.581</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				INSTALACIONES USOS	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTAIBERAS M <sup>2</sup> PRAESTAS	TIPOLOGÍA	SERVICIOS TECNICOS	54.581	1.00	1.00	54.581	54.581	0	DS	TOTAL	54.581			54.581																																																			
INSTALACIONES USOS	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	ALTAIBERAS M <sup>2</sup> PRAESTAS	TIPOLOGÍA																																																																				
SERVICIOS TECNICOS	54.581	1.00	1.00	54.581	54.581	0	DS																																																																				
TOTAL	54.581			54.581																																																																							
<b>PROGRAMACIÓN</b> SISTEMA DE ACTUACIONES: COMPENSACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL PILARES CLAVE: NO																																																																											
<b>TEXTO REFUNDIDO</b> GESTIÓN SISTEMA DE ACTUACIONES: COMPENSACIÓN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL PILARES CLAVE: NO																																																																											

Ficha de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. [2006]



28 SEPT. 2018

Por la importancia que tiene para la Propuesta de Ordenación que se realiza es necesario destacar también el contenido de la Modificación 01 del Plan General de Ordenación Urbanística de 2006, que modificó el texto del artículo 6.5.39, relativo a las condiciones de implantación de las Grandes Superficies Comerciales, cuyo texto vigente es el siguiente:

**"Artículo 6.5.39. Condiciones de implantación.**

1. *No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en los casos en que el planeamiento lo establezca expresamente y que, serán los siguientes:*

- a) *Aquellos suelos calificados como gran superficie comercial por el Plan General que están recogidos en el plano de calificación y usos pormenorizados y que se regirán por el presente artículo y los contenidos en el capítulo XIII. "Condiciones Particulares de la Ordenación de Grandes Superficies Comerciales".*
- b) *Mediante Planes Parciales en suelo urbanizable y mediante el instrumento de ordenación pormenorizada correspondiente en áreas o sectores de suelo urbano no consolidado, podrán implantarse grandes superficies comerciales como uso compatible del de Servicios Terciarios cumpliendo las siguientes condiciones:*
- b.1) *Sólo podrá considerarse compatible el uso de Gran Superficie comercial del de Servicios Terciarios cuando la edificabilidad prevista para Servicios Terciarios, en la correspondiente ficha de planeamiento, sea superior a 50.000 m<sup>2</sup> de techo.*
- b.2) *De la edificabilidad total de Servicios Terciarios, podrá destinarse al uso compatibles Gran Superficie Comercial una cantidad no superior al 49% de dicha edificabilidad total.*
- b.3) *El exceso de aprovechamiento que se derive de la aplicación de los coeficientes de homogeneización de uso y tipología establecidos en el artículo 3.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan vigente será de cesión obligatoria a la administración actuante.*
- b.4) *El correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada deberá ir acompañado del oportuno estudio de tráfico e infraestructuras, a los efectos de justificar la viabilidad de la implantación del uso de Gran Superficie Comercial.*
- c) *Todo ello, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes con que deban contar cuando proceda, de conformidad con la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y la Ley 1/1996 de 10 de enero modificada por la Ley 6/2002 de 16 de diciembre sobre el Comercio Interior de Andalucía y cualquier otra que resultase de aplicación."*



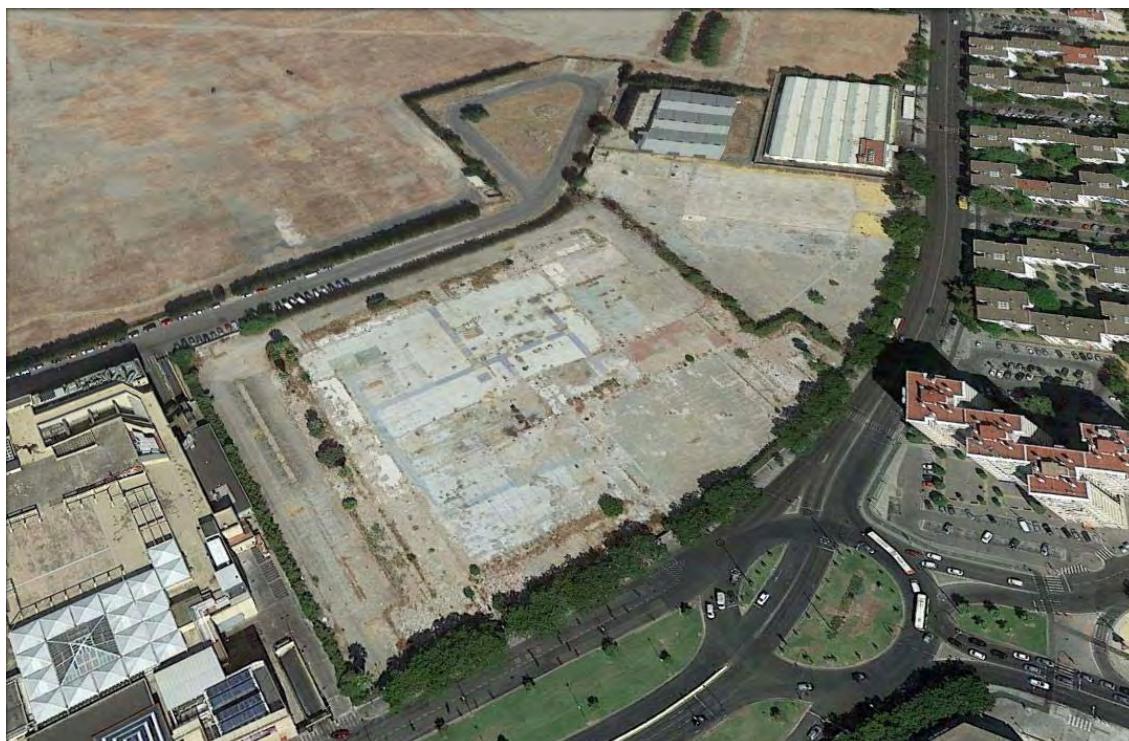
28 SEPT. 2018



### 1.3 SITUACIÓN ACTUAL. PARCELAS, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

El ámbito de este Plan Especial supone una pequeña porción de la macromanzana indicada en el apartado anterior. Dicho ámbito queda delimitado por las Calles Manuel Velasco de Pando y de la Ada, Paseo Padre José María Javierre Ortas, el centro comercial Los Arcos al sur y una superficie comercial al noroeste. Este ámbito es en la actualidad un solar, al haberse demolido a partir de la cota 0 las edificaciones preexistentes. Por otro lado su posición dentro de la ciudad le otorga un carácter estratégico en el funcionamiento urbano, confiriéndole un importante papel en la reorganización de la ciudad en esta zona.

El ARI-DSP-04 esta formado por dos parcelas catastrales: 7825003 y 7825004, en las que se ubicaron las instalaciones de la empresa “Abengoa-Ibisa”, formada principalmente por una serie de naves y unos edificios de oficinas anexos, construidos a partir de 1968. La superficie del Plan Especial de Reforma Interior delimitado por el Plan General es de 41.985 M2.



Vista desde el este del estado actual del ámbito.



Calle Manuel Velasco antes de las demoliciones



Paseo Padre José María Javierre Ortas

## 1.4 LOS BORDES DEL ÁREA DE REFORMA Y LAS ZONAS COLINDANTES. 28 SEPT. 2018

El ámbito de ordenación se localiza en el límite este de la macromanzana industrial nacida en torno a las instalaciones de la Cruzcampo. Esta macromanzana supone en la actualidad una oclusión industrial dentro de un área urbana destinada fundamentalmente a usos residenciales. Es por ello, que el vigente Plan General ha previsto el desmantelamiento de la mayor parte de las instalaciones existentes, y especialmente de las existentes en la antigua fábrica de Cruzcampo.



En consecuencia, las condiciones a considerar para la ordenación del área no deben ser sólo las actuales, sino las previstas en el nuevo Plan General. Específicamente, los bordes urbanos del área son:

- Al norte, las antiguas instalaciones de Transportes ACHA, hoy reconvertidas en una mediana superficie de alimentación, así como otras instalaciones de carácter industrial-almacénaje. Se trata de unas edificaciones con tipología de naves industriales, situadas exentas en parcela. El Plan General no ha previsto su remoción, aun cuando califica a ambas para usos terciarios, lo que podría dar lugar a su demolición y nueva edificación en otras tipologías.
- Al este, la Ronda del Tamarguillo, el barrio "C" del Polígono de San Pablo y en posición más alejada el Polígono Industrial de la Carretera Amarilla. La Ronda del Tamarguillo constituye uno de los viales principales de la ciudad y en este tramo presenta una sección de 3 carriles laterales sentido sur, sin aparcamiento en la acera colindante al área a ordenar, 2+2 carriles en el tronco del paso inferior y 3 carriles con aparcamiento en línea y carril-bici en la dirección norte. Por su parte, las edificaciones residenciales del Polígono de San Pablo, son de dos tipos: torres de PB+10 al sur; y bloques de PB+3 al norte. La distancia mínima existente entre los bordes del área a ordenar y las edificaciones residenciales es de 30 metros.
- Al sur, las instalaciones del Centro Comercial Los Arcos. Se trata de una edificación con una altura de PB+1, mayoritariamente, con una altura métrica de entre 9 y 10 metros, que se retranquea parcialmente del lindero colindante con el ámbito del presente Plan Especial, para dejar los muelles de descarga y los accesos a aparcamientos.
- Al oeste, la calle Manuel Velasco de Pando y los suelos de la antigua fábrica de Cruzcampo, ordenados ahora para un área de carácter residencial.

En definitiva, la ordenación de volúmenes a establecer en el presente Plan Especial, ya que la calificación del suelo viene determinada por la Ordenación General de la macromanzana, deberá tener especialmente en cuenta la respuesta al lindero con el Centro Comercial Los Arcos, al objeto de controlar la imagen urbana hacia el ámbito de este Plan Especial, así como el carácter de acceso hacia la nueva área residencial de la Cruzcampo, desde la Ronda del Tamarguillo.



Borde urbano sur del Plan Especial: Instalaciones del Centro Comercial Los Arcos

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 1.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

### 1.5.1 RED DE SANEAMIENTO

El ámbito del Plan especial está delimitado, en dos de sus linderos, por diversos viarios urbanos. En concreto, el límite este queda delimitado por la calle de la Ada y su prolongación Paseo Padre José María Javierre Orta, y el límite oeste por la calle Manuel Velasco de Pando.

Por dichos viarios urbanos, que delimitan el área de reforma, discurren los distintos servicios urbanos. En concreto, las infraestructuras existentes correspondientes a la red de saneamiento, son las siguientes:

- Por el acerado existente de la calle Manuel Velasco Pando, perimetral a la unidad, discurre un colector de 500 mm de diámetro, de hormigón en masa, que se conecta a un colector de 1500mm de altura, que discurre por la avda. de Andalucía.
- Por el acerado de la calle de la Ada y su prolongación, perimetral a la unidad, discurre un colector, del tipo ovoide, de 90 cm de altura, y de hormigón en masa.

En el interior de la parcela no existen infraestructuras de saneamiento para la recogida de aguas pluviales y fecales, cuya gestión y conservación corresponde a la empresa EMASESA. Por tanto no se identifican afecciones a dichas infraestructuras.

### 1.5.2 RED DE ABASTECIMIENTO

Por los viarios de delimitan el Plan Especial, en sus linderos este y oeste, discurren diversas infraestructuras de servicios urbanos. En concreto las infraestructuras existentes correspondientes a la red de abastecimiento, son las siguientes:

- Por la calle de la Ada y su prolongación, discurre una tubería de fibrocemento en un tramo y de hierro fundido en otro de sus tramos de 150 mm de diámetro.
- Por la calle Manuel Velasco Pando, discurre una tubería de fibrocemento de 125 y 200 mm de diámetro, según el tramo.

En el interior de la parcela no existen infraestructuras de abastecimiento de agua potable, cuya gestión y conservación corresponde a la empresa EMASESA. Por tanto no se identifican afecciones a dichas infraestructuras.

### 1.5.3 RED DE MEDIA TENSIÓN

En las proximidades de la unidad que conforma el Plan Especial existe una subestación eléctrica propiedad de la empresa ENDESA. En concreto dicha subestación se localiza en la esquina de la avenida de Andalucía con Paseo Padre José María Javierre Orta.

Por los acerados de los viarios, Manuel Velasco Pando, de la Ada y su prolongación, discurren diversas infraestructuras eléctricas en media y baja tensión, que no se verán afectadas por la actuación prevista en el Plan Especial.

### 1.5.4 RED DE TELECOMUNICACIONES

Las infraestructuras de telefonía que discurren por el perímetro del área, y que delimita el ámbito del Plan Especial, son las siguientes:

**28 SEPT. 2018**



- Por el acerado existente de la calle Manuel Velasco Pando, perimetral a la unidad, discurre un prisma de canalizaciones de 6 conductos de PVC, de 63 mm. de diámetro interior, con las correspondientes arquetas de registro. Por estas canalizaciones discurren los correspondientes circuitos de telefonía.
- Por el acerado de la calle de la Ada y su prolongación, perimetral al Área de Reforma Interior, no discurren infraestructuras de telecomunicaciones.

En el interior de la parcela existen algunas canalizaciones y circuitos de telefonía, cuya función es la dotación del servicio de telecomunicaciones a las edificaciones y actividades que se desarrollan en la parcela. Con el Plan Especial se modifican los usos actuales y las edificaciones preexistentes ya han sido demolidas. Dado que las infraestructuras de telefonía afectadas solo servían a las edificaciones interiores al ámbito del Plan Especial, tan solo deberán ser anuladas y no será precisa su reposición.

#### **1.5.5 RED DE GAS**

Las infraestructuras de gas natural que discurren por el perímetro del sector, y que delimita el ámbito del Plan Especial, son las siguientes:

- Por el acerado existente de la calle Manuel Velasco Pando, no discurren infraestructuras de gas natural.
- Por la calzada de la calle de la Ada y por los espacios libres ajardinados del Paseo Padre José María Javierre Orta, discurren diversas canalizaciones de gas natural, en baja y media presión. Dichas canalizaciones son de acero de 12 y 4 pulgadas y de polietileno de 90 mm. de diámetro interior

En el interior de la parcela no existen infraestructuras de gas natural, y por tanto no se identifican afecciones a dichas infraestructuras.

#### **1.5.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

Por los acerados de los viarios, Manuel Velasco Pando, de la Ada y su prolongación, existen infraestructuras de alumbrado, cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de Sevilla.

- En el acerado de la calle de la Ada y su prolongación, existen farolas constituidas por columnas de 12 metros de altura y luminarias de vapor de sodio de alta presión de 400 W. Asimismo por dicho acerado discurren canalizaciones y circuitos de alimentación eléctrica a dichas luminarias.
- En el acerado existente de la calle Manuel Velasco Pando, existen farolas constituidas por báculos de 10 metros de altura y luminarias de vapor de sodio de alta presión de 250 W. Asimismo por dicho acerado discurren canalizaciones y circuitos de alimentación eléctrica a dichas luminarias.

Sevilla, Noviembre de 2017

Fdo: Carlos López Canto  
Arquitecto 2.195 [COAS]

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **II. MEMORIA DE PROPUESTA.**

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **II. MEMORIA DE PROPUESTA.**

### **2.1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**

El objetivo de este Plan Especial es resolver la ordenación integral de los suelos incluidos en el ámbito y su adecuada integración urbana cumpliendo los objetivos fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, y de forma específica los contenidos en la ficha de planeamiento correspondiente:

**"Desmantelamiento de la fábrica de Abengoa, por obsolescencia e imposibilidad de expansión de la instalaciones existentes y reestructuración para reequipamiento del sector con nuevos Espacios Libres, Dotaciones y usos Terciarios."**

Se trata de **mejorar la permeabilidad y registro interno de la macromanzana** en la que se localizan los terrenos"

La ordenación básica de este Plan Especial parte de la Propuesta de Ordenación elaborada por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla para la macromanzana delimitada por las calles Tarso, de la Ada y Paseo Padre José María Javierre Orta y las Avenidas de Andalucía y El Greco. Este ámbito esta constituido por dos Actuaciones Integradas: ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" y ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa". La primera de estas tiene como objetivo el traslado de la industria y su renovación para usos residenciales con reequipamiento local, la segunda apuesta por una renovación industrial con el mantenimiento de los usos productivos orientados a usos terciarios.



Ordenación del PERI "Cruzcampo", completada con la propuesta del presente Plan Especial.

El ámbito de este Plan Especial supone una pequeña porción de **28 Sept. 2018** macromanzana, coincidente además con la intersección entre el nuevo vial previsto en la ordenación municipal para el registro de toda la zona y la Ronda del Tamarguillo, por lo que el nuevo esquema de ordenación debe responder al esquema general diseñado para la escala urbana intermedia.

Este esquema de ordenación permite, mantener la unidad espacial y la funcionalidad de los Espacios Libres y los Equipamientos previstos por el PGOU 2006, disminuir la superficie de viario y conformar adecuadamente los nuevos espacios urbanos resultantes.



Imagen de la Propuesta de Ordenación para el ARI-DSP-04

## 2.2 INSERCIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA.

28 SEPT. 2018

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
NO 8 DO



Como se ha indicado a lo largo del presente Plan Especial, la ordenación propuesta responde a una Ordenación General establecida por la Gerencia de Urbanismo para la macromanzana de la Cruz del Campo, como forma de garantizar la coherencia final de la nueva área urbana.

Dicha Ordenación General se basa en unir la Avda. de Montesierra y la Ronda del Tamarguillo con la Avda. del Greco, posibilitando una nueva conexión a nivel ciudad entre el este y el norte. La apertura de este nuevo vial garantiza la conexión estructural de los suelos con las principales vías existentes de manera topológicamente más clara y funcionalmente más capacitada, rompiendo el aislamiento que, respecto a la ciudad, ha producido históricamente la gran implantación industrial de la fábrica de cerveza.

La nueva Ordenación General propuesta posibilita, además de una mejor conexión entre los distintos barrios del Polígono de San Pablo, la existencia de un parque urbano a nivel Distrito que, al ocupar una posición central, permite la recualificación tanto del barrio C, al este de la calle Ada, como del barrio D, al norte de la calle Tarso.

El papel que en esta nueva configuración debe jugar el ámbito de este Plan Especial es triple:

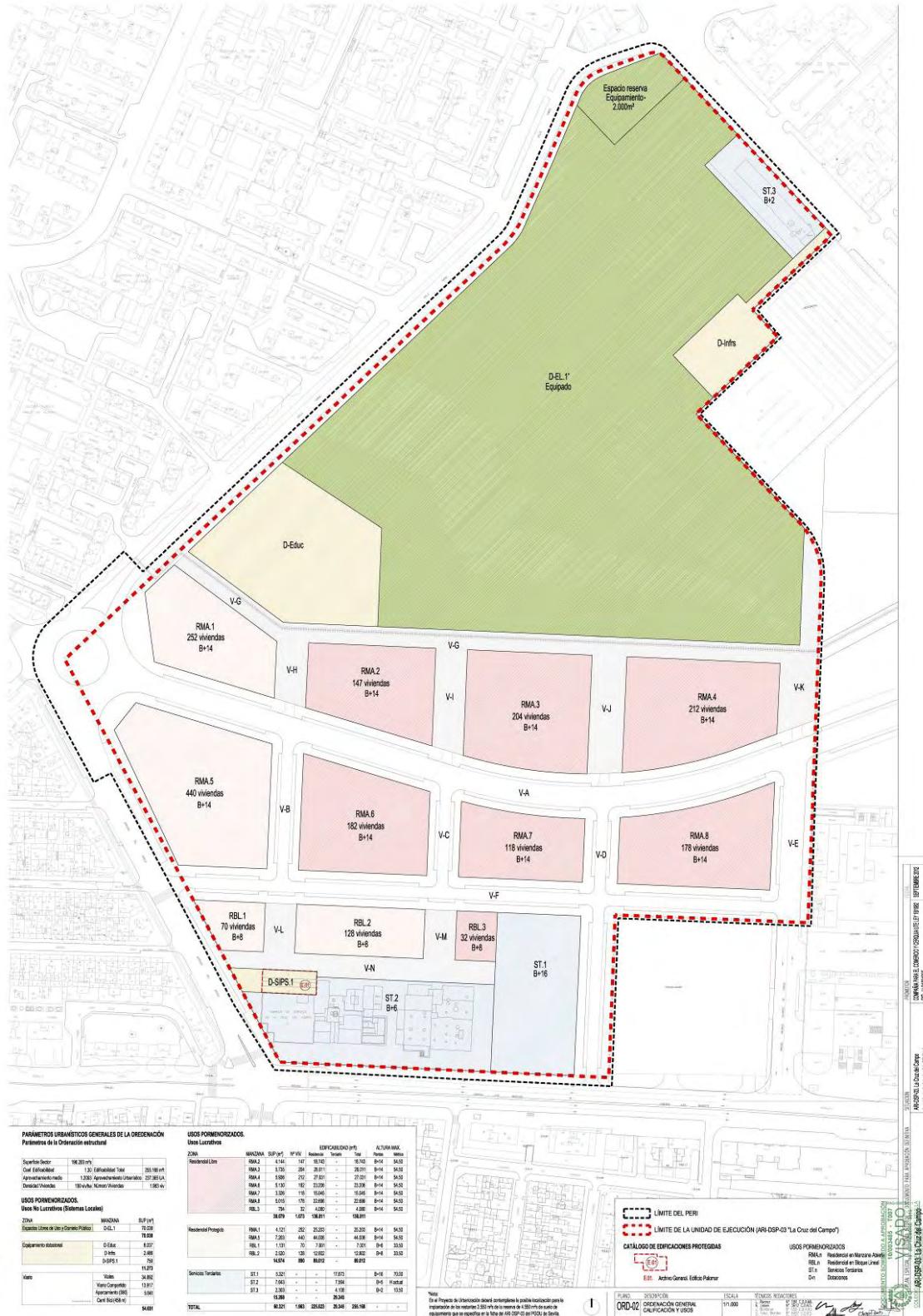
- En primer lugar, permitir la conexión viaria, en condiciones adecuadas, entre las antiguas instalaciones de Cruzcampo y la Ronda del Tamarguillo, lo que se realiza mediante el viario rodado propuesto.
- En segundo lugar, facilitar el acceso desde el barrio C del Polígono de San Pablo al parque central, lo que se consigue mediante la localización y agrupación de los espacios libres previstos, buscando su mayor permeabilidad.
- Y, finalmente, mediante una ordenación de la forma de la edificación en continuidad conceptual con la prevista para el resto del ámbito, es decir, mediante edificación no necesariamente alineada a vial en ambas márgenes del vial y con alturas variables.

En definitiva, puede afirmarse que la propuesta no sólo mejora la actual articulación urbana, sino que además mejora sensiblemente la inserción de toda la macromanzana en el entorno urbano, respecto a las previsiones del propio Plan General.

Con posterioridad a la propuesta de ordenación común, se ha aprobado definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del ARI-DSP-03, "Cruz del Campo", que mantiene en lo básico la indicada propuesta, y que deberá ser considerado por la ordenación del presente Plan Especial, a fin de completar el diseño de la pieza urbana.

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Plano de Ordenación General, Calificación y usos del PERI del ARI-DSP-03, Cruz del Campo

**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 2.3 LA ORDENACIÓN GENERAL.

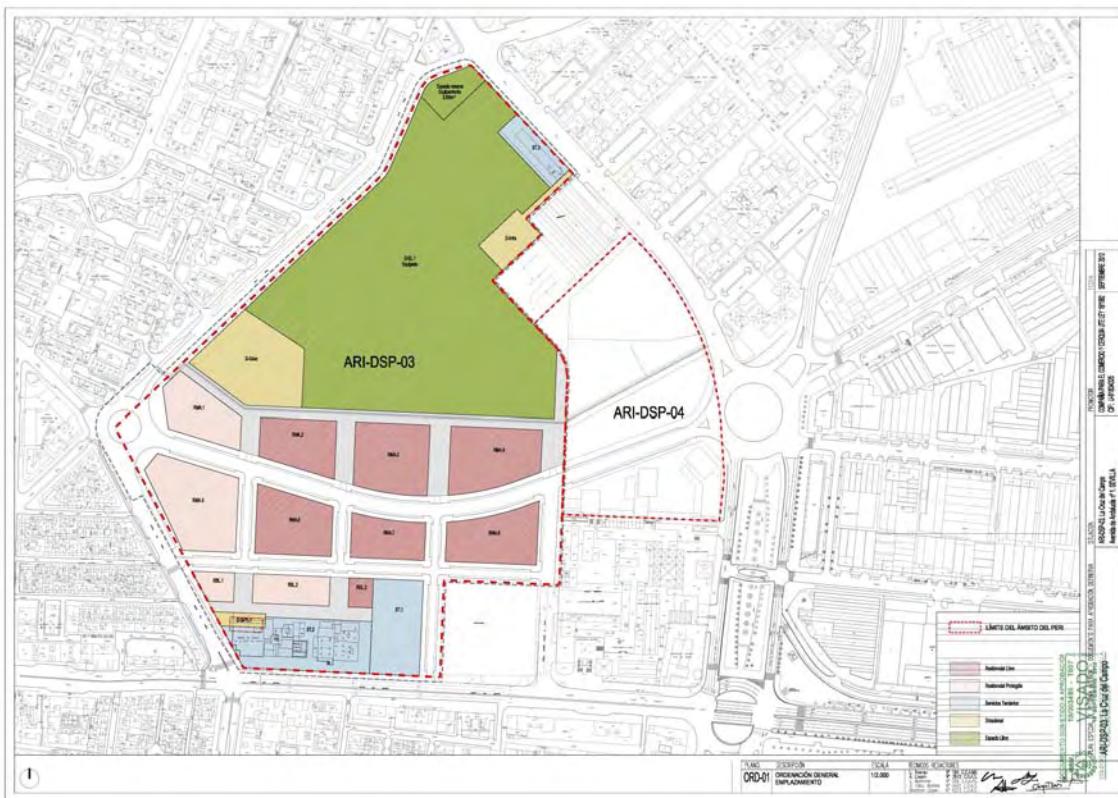
### 2.3.1 EL SISTEMA VIARIO.

El sistema viario interno de este Plan Especial, como se ha visto, viene definido por la Propuesta de Ordenación elaborada por la Gerencia de Urbanismo, desarrollada posteriormente en el Plan Especial del ARI-DSP-03. Este esquema se basa en un eje principal de tráfico rodado que vértebra la propuesta de este a oeste y divide la manzana en dos zonas:

- La zona norte está estructurada de este a oeste por una trama de viario peatonal que recoge y potencia la accesibilidad al espacio libre ubicado en el norte de la propuesta.
- La zona sur está estructurada por un sistema viario de tráfico de carácter secundario con acceso desde la Avda. Andalucía a través de una vía de sentido norte-sur, perpendicular a esta.

El citado eje principal conecta dos puntos claves que garantizan la inserción y la articulación de la Propuesta en la trama urbana.

El suelo objeto del presente Plan Especial, situado al este de la macromanzana es pieza fundamental en este esquema general de ordenación, ya que es donde se resuelve uno de los dos puntos clave de conexión ya citados.



Situación de partida para la ordenación del presente Plan Especial.

28 SEPT. 2018



### 2.3.2 LOS ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

La posición de los Espacios Libres y Equipamientos de este Plan Especial vienen en gran parte obligados por la situación de partida definida en el PERI "Cruz del Campo", por lo que se localizan en la zona norte, a fin de permitir la conexión del nuevo parque con la calle Ada y con el barrio C del Polígono de San Pablo. El suelo de equipamiento se localiza colindante con la edificación existente al norte del ámbito, a fin de permitir el control paisajístico de la medianera existente y el de espacios libres colindante, al sur del mismo, para potenciar su posible uso conjunto.



Espacios Libres y Equipamientos

En el siguiente cuadro se indican las superficies calificadas para Espacios Libres [EL], Equipamientos [EQ] e Infraestructuras Urbanas, que como puede verse se ajustan a las previstas por el Plan General.

CONCEPTO	DETERMINACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	ESTÁNDAR DE LA LOUA (art.17)	DETERMINACIÓN DEL PGOU 2006
<b>DOTACIONES LOCALES (M2s)</b>	15.822	--	15.800
Espacios Libres (M2s)	9.450	--	9.429
Espacios Libres (% superficie)	22,50%	10%	--
Equipamientos (M2s)	4.821	--	4.821
Equipamientos (% superficie)	11,48%	Entre 4% y el 10%	--
Infraestructuras Urbanas (M2s)	1.551	--	1.551
Infraestructuras Ur. (% superficie)	3,69%	--	--



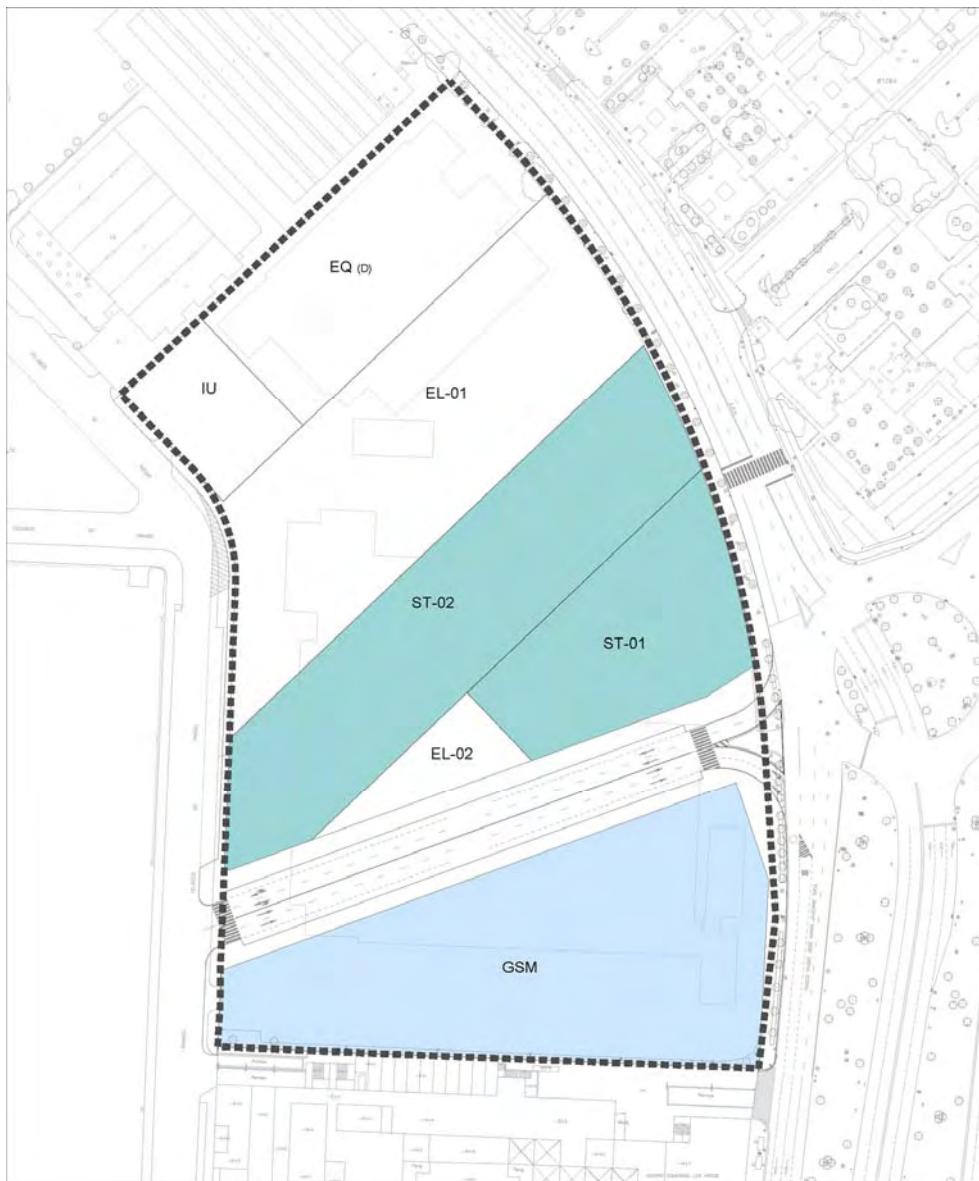
Según las determinaciones del Plan General para el área ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" recogidas en la ficha de las Normas Urbanísticas del PGOU, el equipamiento previsto en esta zona es para uso Deportivo EQ [D].

### 2.3.3. LOS USOS LUCRATIVOS Y LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

Los usos lucrativos previstos por este Plan Especial, todos ellos de carácter terciario según lo previsto en el PGOU2006, al cual desarrolla, se localizan en tres parcelas situadas al norte y sur del vial principal que organiza tanto la propuesta de Ordenación General de la macromanzana, como la aquí establecida.

Esta localización se debe a los siguientes criterios:

- De una parte, producir la continuidad de actividades urbanas entre los suelos del ARI-DSP-03 "Cruz del Campo" y la Ronda del Tamarguillo.
- De otra, producir igualmente la continuidad de la conformación morfológica de la edificación entre los suelos del ARI-DSP-03 "Cruz del Campo" y la Ronda del Tamarguillo.



Parcela destinada a Gran Superficie Minorista GSM y parcelas destinadas a Servicios Terciarios ST-01 y ST-02

28 SEPT 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



La superficie y edificabilidad de las parcelas lucrativas delimitadas es la siguiente:

CONCEPTO	PARCELA GSM	PARCELA ST-01	PARCELA ST-02
Superficie (M2s)	9.445	3.915	7.388
Edificabilidad (M2t)	20.573	7.897	19.939
Coeficiente de edificabilidad (M2t/M2s)	2,178	2,017	2,699

La diferencia del coeficiente de edificabilidad entre las diferentes parcelas responde a las siguientes cuestiones:

- Las distintas condiciones de entorno de ambas manzanas (norte y sur), ya que la manzana sur debe tapar el lindero colindante con el Centro Comercial Los Arcos y además da frente a la nueva glorieta prevista en la Ronda del Tamarguillo, así como al bulevar existente.
- Dividir la manzana norte en dos parcelas, posibilitando el acceso rodado para ambas parcelas a dos calles distintas, y potenciando que cada una de las parcelas sea capaz de formalizar adecuadamente sus fachadas principales.
- Asignar a cada una de las dos parcelas de la manzana norte las edificabilidades correspondientes a los dos adjudicatarios de suelo previstos: el Ayuntamiento de Sevilla y ANIDA, evitando adjudicaciones en proindiviso.

Respecto a la ordenación de volúmenes de ambas manzanas:

- Para la manzana sur, debido a su uso de Gran Superficie Minorista destinada a la ampliación del Centro Comercial Los Arcos, se establece una ocupación máxima del 100% de la superficie de parcela, tanto bajo como sobre rasante, y una altura máxima de PB+2+ Ático.
- Para la manzana norte, se permite el 100% de la ocupación bajo rasante, mientras que para la ocupación sobre rasante se establece una doble limitación: de una parte, la delimitación de un área de suelo no ocupable sobre rasante, a fin de garantizar la adecuada posición de la edificación en cada parcela, respecto a la totalidad de la manzana; y de otra, la limitación de la ocupación máxima por la edificación sobre rasante en cada parcela al 50% de su superficie total. Respecto a la altura máxima, esta se limita a PB+10+Ático, aun cuando ambas parcelas pueden agotar su edificabilidad con la mitad de dicha altura.

Finalmente, en las Ordenanzas se establecen las condiciones de parcelación posibles para la parcela ST-02, que normalmente obligarán a la formulación de Estudios de Detalle, no permitiéndose para el resto dadas sus distintas condiciones superficiales o de uso para la parcela GSM.

**28 SEPT. 2018**



## **2.4 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia

Dadas las características de la ordenación propuesta y para garantizar su correcto desarrollo, es necesario que este Plan se ejecute mediante una única Unidad de Ejecución, ya que no cabe la posibilidad ni la necesidad de subdividir el ámbito. Esta Unidad de Ejecución se desarrollará por el Sistema de Compensación, como se indica en la ficha de planeamiento, o por Convenio.

## 2.5 CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL ARI-DSP-04.

26 DE SEPTIEMBRE 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia



El apartado 4 del artículo 83 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece: P.D.

*"4. Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada."*

Como se ha indicado en los apartados de Información del presente documento, en el ámbito de este Plan Especial no existen actividades o edificaciones, ya que las preexistentes fueron demolidas.

En otro orden de cosas, las determinaciones del Plan Especial suponen una importante mejora en las condiciones urbanas de la población del entorno, al preverse la accesibilidad desde Ronda de Tamarguillo a la macromanzana de la que forma parte, así como la incorporación de nuevos Espacios Libres y Equipamientos.

Por último, respecto a los medios necesarios para llevar a efectos las determinaciones del Plan Especial, hay que apuntar dos cuestiones: de una parte la estipulación del Reglamento de Planeamiento debe entenderse referida fundamentalmente a las actuaciones de reforma interior de áreas urbanas consolidadas emprendidas por la propia administración, supuesto que no corresponde con este Plan Especial; y de otra, desde el punto de vista de la estricta justificación de los medios necesarios, la propia ficha de planeamiento prevé la ejecución del Plan por iniciativa privada, al establecer la Compensación como Sistema de Actuación. Sin perjuicio de lo anterior, en documento separado se justifica la capacidad de la empresa propietaria para realizar la actuación.

**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **2.6 LAS INFRESTRUCTURAS PROPUESTAS.**

### **2.6.1 RED DE SANEAMIENTO**

Previamente al diseño de las redes se ha procedido a efectuar consulta con la empresa EMASESA de quién se ha solicitado información de sus infraestructuras en el entorno de la unidad de ejecución.

Siguiendo los criterios de dicha empresa, la red proyectada es de tipo unitario, definiéndose tres puntos de conexión con la red existente. En concreto las conexiones de la red diseñada en el Plan Especial serán las siguientes:

- 2 de las conexiones se realizarán al colector cuyo trazado discurre por el acerado de la calle de la Ada y su prolongación en Paseo Padre José María Javierre Orta. El colector existente en donde se definen las conexiones es un ovoide 900 mm.
- 1 conexión se realizará en el colector existente de 1200mm HA de sección junto al paso inferior de la Avda de Andalucía. Se sustituirá el colector de 500mm y el ovoide de 900mm según el tramo por un nuevo colector de hormigón armado de 800mm y 1.000mm respectivamente por la calle de la Ada y su prolongación en Paseo Padre José María Javierre Orta.

Todas las tuberías para redes de fecales de diámetro inferior o igual a 1.000 mm serán de gres. Para diámetros 1.200mm o superiores serán de hormigón armado con revestimiento de PE.

La tuberías para redes de pluviales serán de PVC para diámetro inferior o igual a 500 mm. Para diámetros 600mm o superiores serán de hormigón armado. Dispondrán de enchufe-campana con junta flexible. Irán apoyadas sobre lecho de arena de 15 cm de espesor, arriñonadas con arena hasta la mitad del tubo. Los pozos de registro, del tipo normalizado por la empresa EMASESA, se instalarán a 40 m. de distancia máxima con el fin de facilitar las operaciones de limpieza. Los imbornales serán asimismo de tipo normalizado. Las canalizaciones desde los imbornales se ejecutarán con tuberías de PVC de 200 mm de diámetro. La profundidad en las cabeceras garantiza la posibilidad de los vertidos de las manzanas y un adecuado recubrimiento, y las pendientes adoptadas aseguran el mantenimiento de la velocidad entre 0,5 m/seg y 3 m/seg.

Los espacios libres verterán por escorrentía natural y filtrarán directamente al terreno. No obstante en las zonas pavimentadas se instalarán colectores con los correspondientes imbornales.

Los recubrimientos mínimos fijados para el diseño de la red serán de 1,2 metros. Esta protección se incrementa, en el desarrollo del colector desde su cabecera, en función de la diferencia entre las pendientes de las rasantes de los viarios y de los colectores.

Para el dimensionamiento de la red de saneamiento se emplearan los siguientes parámetros:

- Pluviometría: 110 litros/seg Hectárea.
- Coeficiente de escorrentía zonas verdes: 0,15
- Coeficiente de escorrentía viario: 0,85
- Coeficiente de escorrentía en parcelas de uso terciario: 0,8
- Coeficiente de escorrentía Parcelas SIPS: 0,5

28 SEPT. 2018



Parámetros Urbanísticos:

- Superficie neta parcela GRAN SUPERFICIE MINORISTA
- Superficie neta parcelas de uso TERCARIO
- Superficie neta parcela de uso INFRAESTRUCTURAS
- Superficie neta destinada parcelas de uso DEPORTIVO
- Superficie neta destinada a ESPACIOS LIBRES
- Superficie neta destinada a VIARIO LOCAL

Sevilla,	El Secretario de la Gerencia
9.445 m <sup>2</sup> suelo	P.D.
11.303 m <sup>2</sup> suelo	
1.551 m <sup>2</sup> suelo	
4.821 m <sup>2</sup> suelo	
9.450 m <sup>2</sup> suelo	
5.415 m <sup>2</sup> suelo	

SUPERFICIE TOTAL DE LA URBANIZACIÓN 41.985 m<sup>2</sup> suelo

Caudal de Pluviales:

- Terciario y GSM: 2,0825 m<sup>2</sup> x 110 l/seg. x 0,8 = 183,26 l/seg.
- Equipamiento e Infr: 0,6372 m<sup>2</sup> x 110 l/seg. x 0,5 = 35,04 l/seg.
- Viario: 0,5338 m<sup>2</sup> x 110 l/seg. x 0,85 = 49,91 l/seg.
- Espacios Libres: 0,9450 m<sup>2</sup> x 110 l/seg. x 0,15 = 15,59 l/seg.

El Caudal total máximo asciende a 283,80 l/seg.

## 2.6.2 RED DE ABASTECIMIENTO

Previamente al diseño de las redes se ha procedido a efectuar consulta con la empresa EMASESA de quién se ha solicitado información de sus infraestructuras en el entorno de la unidad de ejecución.

En el entorno de la unidad existen diversas redes de abastecimiento, que servirán para garantizar el suministro a agua potable a las futuras edificaciones previstas en el planeamiento. La red diseñada se conecta a las tuberías de abastecimiento que discurren por el acerado de las calles Paseo Padre Jose María Javierre Orta, calle de la Ada y Manuel Velasco Pando.

Para el suministro de la urbanización se ha previsto la ejecución de canalizaciones de 150 y 200 mm. de diámetro interior, que discurrirán por los acerados de los viarios previstos en la ordenación. Todas la tuberías a instalar serán de fundición dúctil, del tipo enchufe campana y junta elástica. De acuerdo con la normativa de EMASESA todas las tuberías se instalarán a 1 m. de profundidad y a más de 1 m de distancia de las fachadas de manzanas y parcelas. Se ha previsto la instalación de válvulas de compuerta para independizar tramos de la red en caso de avería. La infraestructura se complementa con hidrantes, desagües, etc. Los hidrantes se colocarán a distancias no superiores a 150 m., cumpliendo la normativa de protección contra incendios DB-SI (Seguridad en caso de incendios). La velocidad de circulación será, la máxima de 2m/seg y la mínima de 0,6 m/seg.

La dotación de cálculo es de 15 l/m<sup>2</sup> día para uso Terciario, referida a superficie edificable, y 10 l/m<sup>2</sup> día para uso de Equipamiento referido a la superficie de suelo.

Los parámetros urbanísticos y dotaciones empleados para el cálculo de la red han sido los siguientes:

Terciario	27.836 m <sup>2</sup> techo
Gran Superficie Minorista	20.573 m <sup>2</sup> techo
Equipamiento e Infraestructuras	6.372 m <sup>2</sup> suelo

28 SEPT. 2018

Considerando los distintos usos asignados en el Plan Especial, las características de los espacios públicos, y aplicando los parámetros anteriormente expuestos, resultan los siguientes caudales para la unidad de actuación:

Sevilla, resultan los  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

$$\begin{array}{lll} \text{Terciario y GSM} & 48.409 \text{ m}^2 \text{ techo} \times 15 \text{ l/ m}^{2t} & = 726,14 \text{ m}^3/\text{día} \\ \text{Equipamiento e Inf.} & 6.372 \text{ m}^2 \text{ suelo} \times 10 \text{ l/ m}^2 & = 63,72 \text{ m}^3/\text{día} \end{array}$$

TOTAL..... 789,86 m<sup>3</sup>/día

Para el cálculo de la demanda en hora punta se ha considerado un coeficiente de 2.40, considerando que se produce en 10 horas.

Caudal hora punta =  $789,86 \text{ m}^3/\text{día} \times 2,4 / 24 \text{ horas} = 78,98 \text{ m}^3/\text{hora} = 21,94 \text{ l/seg}$

Para el cálculo de la red se ha considerado el caudal punta de consumo, y el funcionamiento de dos hidrantes funcionando durante dos horas a razón de 1.000 l/min.

Por tanto el caudal de cálculo será  $21,94 + 2 \times 16,67 = 55,28 \text{ l/seg.}$

### 2.6.3 RED DE MEDIA TENSIÓN

Previamente al diseño de las redes se ha procedido a efectuar consulta con la empresa ENDESA de quién se ha solicitado información de sus infraestructuras en el entorno de la unidad de ejecución, así como los posibles puntos de conexión con la infraestructura eléctrica existente.

Por la tipología de la ordenación definida en el planeamiento, la solución prevista consiste en la realización de una línea de media tensión de 20KV conectada a la subestación "Cruz Campo". El trazado de esta línea se ha configurado de forma que permita la instalación de centros de transformación en las futuras edificaciones que se construirán en las parcelas edificables. No obstante para garantizar los suministros eléctricos al alumbrado público, estaciones de riego y la dotación en baja tensión al Equipamiento Público, se prevé 1 centro de transformación de 630 KVA, localizado en el espacio libre público.

Para el tendido de la línea de media tensión se construirá un prisma de hormigón con 6 canalizaciones de polipropileno reticulado de 200 mm. de diámetro, en el que se insertarán arquetas de registro tipo A1 y A2. En alineaciones superiores a 50 m serán necesarias las arquetas intermedias que promedien los tramos de tendido.

Todos los materiales serán del tipo normalizado por la Compañía Suministradora de electricidad. Los conductores utilizados en la red eléctrica estarán dimensionados para soportar la tensión en servicio y las cajas terminales y empalmes serán adecuados para el tipo de conductor empleado y apto igualmente para la tensión de servicio.

La línea de media tensión estará formada por tres conductores unipolares de aluminio de las siguientes características:

Sección	240 mm <sup>2</sup>
Forma del conductor	Unipolar
Aislamiento	Seco termoestable
Tipo	Polietileno reticulado (RHZ1)
Nivel de aislamiento	18/30 KV.

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Para el cálculo de las necesidades de suministro eléctrico que ha partes de las siguientes dotaciones:

- Gran Superficie Minorista	150 Wat/m <sup>2</sup> techo
- Comercial y Terciario	100 Wat/m <sup>2</sup> techo
- Equipamientos	50 Wat/m <sup>2</sup> suelo
- Alumbrado público	4 Wat/m <sup>2</sup> suelo
- Aparcamientos	20 Wat/m <sup>2</sup> techo

Para calcular la potencia en Centro de Transformación, el coeficiente de simultaneidad adoptado es de 0,8 para el uso terciario y gran superficie minorista y 1 para el equipamiento.

Aplicadas estas dotaciones a los parámetros urbanísticos anteriormente señalados, resulta una potencia simultánea necesaria de:

Gran Superficie Minorista:  $20.573 \times 150 \times 0,8 = 2.469$  KW

Comercial y Terciario:  $27.836 \times 100 \times 0,8 = 2.227$  KW

Aparcamiento:  $20.825 \times 1 \times 20 \times 0,8 = 334$  KW

Equipamientos:  $6.372 \times 50 \times 1 = 319$  KW

Alumbrado público:  $14.788 \times 4 \times 1 = 60$  KW

Demanda.....5.407kW

Para calcular la potencia demandada en KVA, dividimos por 0,80:

Demanda sector: 6,75 MVA

La Instrucción de la Dirección General de Industria de 14 de Octubre de 2.004 indica que la potencia prevista para cada transformador en las subestaciones de AT/MT se calculará sumando las potencias previstas en los Centro de Transformación que alimenten multiplicada por el coeficiente de simultaneidad 0,85, por tanto:

**Demanda sector a subestación:  $6,75 \text{ MVA} \times 0,85 = 5,75 \text{ MVA}$**

Por la tipología de las parcelas previstas en el planeamiento y su edificabilidad, se definen los siguientes centros de transformación:

Parcela GSM.....  $9.445 \text{ m}^2$  suelo y  $20.573 \text{ m}^2$  techo = 2624 KVA

Parcela ST-01.....  $3.915 \text{ m}^2$  suelo y  $7.897 \text{ m}^2$  techo = 672 KVA

Parcela ST-02.....  $7.455 \text{ m}^2$  suelo y  $19.939 \text{ m}^2$  techo = 1695 KVA

Equipamientos y Espacios libres..... 404 KVA

El número de CT a disponer será:

Parcela GSM (privado)..... 2 C.T de 1000 KVA Y 1 C.T. de 630 KVA

Parcela ST-01/privado)..... 1 C.T de 1000 KVA

Parcela ST-02 (privado)..... 2 C.T de 1000 KVA

Equipamientos y Espacios libres (público)..... 1 C.T de 630 KVA

#### 2.6.4 RED DE TELECOMUNICACIONES

**28 SEPT. 2018**



Las canalizaciones telefónicas tienen su origen en las infraestructuras de la Compañía Telefónica existentes en la Calle Manuel de Pando Velasco. Se define una infraestructura de carácter principal, cuyo trazado discurrirá por los distintos viarios previstos en el planeamiento y perimetrales a las parcelas edificables, compuesta por un prisma de 6 conductos PVC ø63mm, en la que se intercalarán arquetas tipo D. Desde esta canalización, se realizarán las necesarias acometidas a las futuras edificaciones previstas en el planeamiento.

En la ejecución se aplicará la normativa vigente, y se respetarán, como en todos los casos, las distancias reglamentarias en relación con otras instalaciones, de las cuales se separarán 40 cm., como mínimo, en todo su recorrido. La profundidad mínima de los prismas de hormigón de las canalizaciones será de 70 cm. bajo las aceras y de 100 cm. bajo las calzadas.

#### 2.6.5 RED DE GAS

Previamente al diseño de las redes se ha procedido a efectuar consulta con la empresa Gas Andalucía de quién se ha solicitado información de sus infraestructuras en el entorno de la unidad de ejecución y posible puntos de conexión con la infraestructura existente.

El punto de conexión se localiza en la red de distribución existente cuyo trazado discurre por los espacios libre de la Ronda del Tamarguillo. La infraestructura definida se conectará a una canalización de acero de 12".

A partir de este punto de alimentación se define una red de distribución en polietileno SDR11, de ø 90mm, que discurrirá por los viarios y garantizará el suministro a las edificaciones previstas en el planeamiento. Se definen válvulas de corte que permitan la sectorización de la instalación y el adecuado mantenimiento limitando el número de usuarios afectados.

#### 2.6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se ha previsto la instalación de alumbrado público para los viarios y espacios libres resultantes de la ordenación. La tipología del punto de luz dependerá de las características del espacio público y por tanto de su geometría y uso al que se destine. Para el dimensionamiento de esta infraestructura se empleará la normativa de alumbrado público del Ayuntamiento.

La alimentación, mando y protección de los circuitos se realizarán desde un cuadro, del tipo normalizado por el Servicio Municipal, que irá equipado con contadores de energía activa y reactiva, reloj astronómico y regulación electrónica del flujo luminoso. Los circuitos irán canalizados bajo tubo de polietileno reticulado de 110 mm de diámetro. En los cruces de calzada se protegerán los tubos con hormigón en masa, aumentándose la profundidad de la red de 0,60 m. a 0,80 m. Se instalarán arquetas de 60 x 60 cm. en todos los puntos de cruce de calzada y derivación, en algunos puntos intermedios y en los finales de los circuitos. En la base de cada farola se instalarán fusibles de 10 A. La derivación al punto de luz se realizará con conductores de 2,5 mm<sup>2</sup>. La puesta a tierra se realizará por medio de una línea equipotencial tendida en paralelo con la línea de alimentación. El conductor será de cobre de 35 mm<sup>2</sup>, con aislamiento de 750 V, unido por soldadura con todos los puntos de toma de tierra incluido el cuadro. Los

conductores estarán unidos a tierra mediante picas instaladas en las arquetas. En el  
último punto de luz de cada circuito se instalará siempre puesta a tierra.

28 SEPT. 2018  
Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Sevilla, Noviembre 2017.

Fdo: Carlos López Canto  
Arquitecto 2.195 [COAS]

**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### **III. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA.**

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 SEPT 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**III. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA.**

**3.1. CUESTIONES GENERALES.**

La propuesta de ordenación planteada es conforme con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como con la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

En la tabla siguiente se comprueba el cumplimiento de la LOUA y el PGOU 2006 y en los apartados siguientes se justifican las alteraciones introducidas en la propuesta.

CONCEPTO	DETERMINACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	ESTÁNDAR DE LA LOUA (art.17)	DETERMINACIÓN DEL PGOU 2006
<b>EDIFICABILIDAD</b>			
Coeficiente (M2t/M2s)	1.153	=<1,30	1,30
Total (M2t) (*)	48.409	--	54.581
<b>DOTACIONES LOCALES (M2s)</b>			
Espacios Libres (M2s)	9.450	--	9.429
Espacios Libres (% superficie)	22,50%	>=10%	--
Equipamientos (M2s)	4.821	--	4.821
Equipamientos (% superficie)	11,48%	Entre 4% y el 10%	--
Trans. e Infraestructuras (M2s)	1.551	--	1.551
Trans. e Infraest. (% superficie)	3,69	--	--
Estándar total (% superficie)	37,67%	Entre 14% y 20%	37,63%
<b>Plazas de Aparcamiento</b>			
Número	58	--	--
Estándar (Plazas/100 M2t) (*)	0,10	Entre 0,5 y 1	--
<b>APROVECHAMIENTO</b>			
Aprovechamiento Medio (Uas/M2s)	1,30	--	1,30
Aprovechamiento Total (UAs)	54.581	--	54.581

(\*) VER JUSTIFICACIÓN EN APARTADOS SIGUIENTES.

**3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA DISMINUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.** 28 SEPT 2018

El presente Plan Especial aplica la compatibilidad establecida por el artículo 6.5.39.p. Condiciones de Implantación de la Grandes Superficies Comerciales lo que implicaría, en caso de no disminuir la edificabilidad, un incremento del aprovechamiento urbanístico establecido por el Plan General, lo que a su vez obligaría a la modificación del mismo para reconocer dicho incremento.

Para evitar el incremento del aprovechamiento urbanístico previsto el presente Plan Especial reduce la edificabilidad establecida por el Plan General de 54.581 M2t a 48.409 M2t, con la siguiente distribución de edificabilidades y aprovechamientos:

PARCELA	EDIFICABILIDAD (M2t)	COEFICIENTE DE USO	APROVECHAMIENTO (UAs)
GSM	20.573	1,30	26.745
ST-01	7.897	1,00	7.897
ST-02	19.939	1,00	19.939
<b>TOTAL</b>	<b>48.409</b>	---	<b>54.581</b>

Como puede observarse, la disminución realizada de la edificabilidad, permite mantener el aprovechamiento urbanístico, determinación que se toma como vinculante frente a la edificabilidad.



**3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA MÍNIMA PREVISTA EN LA LOUA PARA APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO Y SU SUSTITUCIÓN EN ESPACIO PRIVADO.**

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Como se deduce de la tabla del apartado 3.1 anterior, la ordenación propuesta no alcanza el estándar general previsto para la dotación de plazas de aparcamiento establecida en el apartado 1.2ª.b del artículo 17 de la LOUA, entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 M2c para usos industriales y terciarios.

La imposibilidad de cumplir el estándar de la LOUA se debe a la mayor dotación prevista para espacios libres, equipamientos e infraestructuras urbanas por el PGOU 2006, al establecerla en casi el 38% (15.800 M2) de la superficie de actuación, frente al 14% (5.878 M2) señalado en la LOUA, es decir, el 268% (9.922 M2 más) de la superficie mínima de la LOUA.

Por otra parte, el apartado 5 del artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece:

*"En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.*

*(...)"*

En consecuencia, el apartado anterior posibilita en las áreas de reforma interior adecuar las dotaciones a los objetivos previstos por el planeamiento, en este caso, mayorar las superficies destinadas a espacios libres y equipamientos, frente a las que pudieran destinarse a aparcamientos que, en cualquier caso, no podrían satisfacer la demanda generada por los usos previstos.

Además, el apartado 3 del indicado artículo 17 establece:

*"Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas de dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso".*

La dotación total de aparcamientos señalada en el apartado de la LOUA anterior, está garantizada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla para la actuación, al establecer la dotación mínima privada para el uso terciario entre 2 y 4 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, en función del uso concreto a implantar.

Sin perjuicio de todo ello, y a fin de no reducir la dotación mínima total resultante de forma conjunta entre plazas públicas y privadas, en el artículo 19 "Condiciones particulares de la dotación de aparcamiento" de las Ordenanzas de este Plan Especial, se establece la obligación de aumentar en las parcelas privativas, las que resulten en aplicación de las Normas del PGOU 2006, en 184 plazas (las necesarias para alcanzar la dotación de 0,5 por cada 100 metros cuadrados de techo edificable). Con esta medida, se garantizan entre 2,5 y 4,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

**3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE LA ORDENACIÓN ORIENTATIVA  
PREVISTA EN EL PGOU 2006.**

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia



La Ficha de Determinaciones del PGOU 2006 para el ámbito del presente Plan Especial indica en los Objetivos y Criterios de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva lo siguiente:

*"La ordenación gráfada se considera indicativa como esquema de organización del sector, debiendo justificarse, en su caso, una ordenación diferente al esquema propuesto."*

Como se ha indicado en la Memoria de Información y en la Memoria de Propuesta, la ordenación básica del presente Plan Especial parte de la Propuesta de Ordenación elaborada por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla para la macromanzana delimitada por las calles Tarso, Ada y Padre José María Javierre Orta y Avdas. de Andalucía y de El Greco. El ámbito de este Plan Especial supone una pequeña porción de la indicada macromanzana, coincidente además con la intersección entre el nuevo vial previsto en la ordenación municipal para el registro de toda la zona y la Ronda del Tamarguillo, por lo que el nuevo esquema de ordenación debe responder al esquema general diseñado para la escala urbana intermedia.

Por otra parte, el nuevo esquema de ordenación permite, como el anterior, mantener la unidad espacial y la funcionalidad de los espacios libres y los equipamientos previstos por el PGOU 2006, disminuir la superficie de viario y conformar adecuadamente los nuevos espacios urbanos resultantes.

3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE LAS ALTURAS MÁXIMAS PREVISTAS  
COMO ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESATIVA EN EL PGOU  
2006.

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



El artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece como determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano no Consolidado las siguientes:

- Estructurales: No se establecen.
- Pormenorizada preceptiva: Definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales; delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Del mismo modo, el apartado 3 del artículo 14 de la Ley de Ordenación Urbanística establece:

*"3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa."*

Por su parte, el artículo 2.2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU 2006, indican respecto a los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior:

*"5. Por el contrario, es función propia de los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.*

*A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.*

*Se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstos en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, la regulación contenida en el apartado 8 del artículo anterior.*

*También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general."*

La Ficha de Determinaciones del PGOU 2006 para el ámbito del presente Plan Especial establece como ordenación pormenorizada potestativa la altura máxima de edificación en 5 plantas. Sin embargo, el cambio del esquema de ordenación realizado para adecuarlo a la ordenación del conjunto de la macromanaza en la que se integra el ámbito, recomienda permitir alturas mayores, de hasta PB+10+Ático, a fin de: unificar la imagen urbana con la resultante de la propuesta de ordenación del ARI-DSP-03; posibilitar las edificaciones alineadas al vial o retranqueadas de él; y ampliar la cantidad de suelo no ocupado por la edificación.

Dadas las características del entorno urbano actual y la separación existente con otras edificaciones, dicho cambio de alturas no repercuten negativamente sobre dicho entorno ni sobre la población que lo habita.

28 SEPT. 2018  
Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Al tratarse el establecimiento de la altura de una determinación de la ordenación pormenorizada potestativa, el presente Plan Especial está habilitado para realizar el cambio de la misma, sin que ello suponga modificación del PGOU 2006.

**3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA COMPATIBILIZACIÓN PARCIAL 28 SEPT 2018  
PORMENORIZADO GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS.**

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia



La Modificación Primera del Plan General de Ordenación Urbanística, flexibilizó la implantación de Grandes Superficies Minoristas, entonces todavía Grandes Superficies Comerciales, en los siguientes términos:

**"Artículo 6.5.39. Condiciones de implantación.**

1. *No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en los casos en que el planeamiento lo establezca expresamente y que, serán los siguientes:*
  - a) *Aquellos suelos calificados como gran superficie comercial por el Plan General que están recogidos en el plano de calificación y usos pormenorizados y que se regirán por el presente artículo y los contenidos en el capítulo XIII. "Condiciones Particulares de la Ordenación de Grandes Superficies Comerciales".*
  - b) *Mediante Planes Parciales en suelo urbanizable y mediante el instrumento de ordenación pormenorizada correspondiente en áreas o sectores de suelo urbano no consolidado, podrán implantarse grandes superficies comerciales como uso compatible del de Servicios Terciarios cumpliendo las siguientes condiciones:*
    - b.1) *Sólo podrá considerarse compatible el uso de Gran Superficie comercial del de Servicios Terciarios cuando la edificabilidad prevista para Servicios Terciarios, en la correspondiente ficha de planeamiento, sea superior a 50.000 m<sup>2</sup> de techo.*
    - b.2) *De la edificabilidad total de Servicios Terciarios, podrá destinarse al uso compatibles Gran Superficie Comercial una cantidad no superior al 49% de dicha edificabilidad total.*
    - b.3) *El exceso de aprovechamiento que se derive de la aplicación de los coeficientes de homogeneización de uso y tipología establecidos en el artículo 3.2.2 de las Normas Urbanísticas del Plan vigente será de cesión obligatoria a la administración actuante.*
    - b.4) *El correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada deberá ir acompañado del oportuno estudio de tráfico e infraestructuras, a los efectos de justificar la viabilidad de la implantación del uso de Gran Superficie Comercial.*
  - c) *Todo ello, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes con que deban contar cuando proceda, de conformidad con la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y la Ley 1/1996 de 10 de enero modificada por la Ley 6/2002 de 16 de diciembre sobre el Comercio Interior de Andalucía y cualquier otra que resultase de aplicación."*

Por tanto, las condiciones urbanísticas para poder implantar el uso de Grandes Superficies Minoristas sobre sectores o áreas de reforma interior son dos:

- Que la edificabilidad de Servicios Terciarios prevista en el Plan General para el ámbito supere los 50.000 M<sup>2</sup>t. Condición que se cumple en el presente ámbito al prever el Plan General un total de 54.581 M<sup>2</sup>t de Servicios Terciarios.
- Que la edificabilidad de Gran Superficie Minorista no supere el 49% de la edificabilidad total previa de Servicios Terciarios. Condición que igualmente se cumple, pues la edificabilidad para Gran Superficie Minorista supone el 42,50% de la edificabilidad total terciaria prevista por el Plan Especial.

Respecto al resto de condiciones, ya se ha visto anteriormente que el presente Plan Especial mantiene el aprovechamiento urbanístico previsto por el Plan General de Ordenación Urbanística, por lo que no existen excesos que deban ser cedidos a la Administración Actuante y como anexo al presente Plan Especial se incluye un estudio de tráfico, infraestructuras y movilidad que justifica adecuadamente la viabilidad de la ampliación de la Gran Superficie Minorista preexistente.

Sin perjuicio de lo anterior, que sobradamente permite la implantación de Gran Superficie Minorista, se ha visto que el apartado 5 del artículo 2.2.8 de las Normas

28 SEPT. 2018



Urbanísticas del PGOU 2006, indica respecto a los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior:

“(…)

Se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstas en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, la regulación contenida en el apartado 8 del artículo anterior (artículo 2.2.7 relativo a los Planes Parciales).

“(…)”

El contenido de dicho apartado es el siguiente:

“8. El Plan Parcial (Plan Especial en este caso) deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos pormenorizados que de la edificabilidad global se realiza en la ficha de cada ámbito de planeamiento en el Anexo I de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos pormenorizados:

- a) En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.
- b) No podrá reducirse la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.
- c) La densidad máxima de viviendas asignadas permanecerá inalterable, admitiéndose únicamente, conforme a las previsiones del artículo 5.2.6 de estas Normas, el aumento de hasta un 5% del número total de viviendas siempre que dicho incremento se destine en exclusividad a aumentar el porcentaje de viviendas protegidas exigido por la ficha, debiendo en este caso ajustarse proporcionalmente las reservas de equipamientos y espacios libres locales al mayor número de viviendas posibilitados.
- d) La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso pormenorizado, no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha, ni suponer una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la ficha a dicho uso con respecto a la edificabilidad total del sector. **No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrán admitirse otros usos pormenorizados pertenecientes al uso global asignado como estructural siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha.**
- e) En los ámbitos con uso global residencial, el porcentaje del uso pormenorizado de servicios terciarios nunca puede ser inferior al 8% de la edificabilidad total del sector, salvo que en la ficha expresamente se prevea otro porcentaje.”

La Ficha de Determinaciones del PGOU 2006 para el ámbito del presente Plan Especial establece como uso global el uso Terciario, al que pertenecen los siguientes usos pormenorizados:

- Servicios Terciarios.
- Grandes Superficies Comerciales.
- Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes

Igualmente, la indicada Ficha de Determinaciones establece como único uso pormenorizado el de Servicios Terciarios.

En consecuencia, y en aplicación de dicho apartado, el presente Plan Especial también está habilitado para posibilitar la implantación del uso de Grandes Superficies Comerciales, siempre que se autorice por los Órganos competentes de la Comunidad Autónoma y no se convierta en el uso mayoritario.

Sin perjuicio de lo anterior, por indicación de la Gerencia de Urbanismo se limitará la implantación del uso de Grandes Superficies Comerciales a la ampliación de la ya existente colindante con el ámbito de actuación.

Por otra parte, el artículo 32 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía establece los criterios para la para el emplazamiento de grandes superficies minoristas por el planeamiento urbanístico en los siguientes términos:

**“Artículo 32. Criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas por el planeamiento urbanístico.**

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico emplazarán el uso pormenorizado de gran superficie minorista en función del modelo urbanístico del municipio, de forma que mejor



contribuya al modelo de ciudad compacta y diversificada, favoreciendo la **28 SEPT. 2018** recualificación del espacio urbano.

2. El emplazamiento de grandes superficies minoristas deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Ubicarse en suelo urbano o en suelo urbanizable en continuidad ~~con la trama urbana~~ evitándose ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población, preferentemente conectadas al suelo urbano consolidado.

b) Garantizar la capacidad y suficiencia de las infraestructuras de comunicaciones y transportes, existentes o previstas.

c) Garantizar la preservación del paisaje urbano y de sus valores naturales, históricos y artísticos.

3. Serán criterios preferentes para el emplazamiento de las grandes superficies minoristas:

a) Su inserción en la estructura comercial de la ciudad y su integración en ejes o itinerarios comerciales.

b) La sinergia de las grandes superficies minoristas previstas con la rehabilitación de áreas y espacios comerciales existentes.

c) La cercanía y fácil acceso a la oferta comercial desde las áreas residenciales."

Respecto a los criterios del apartado 2: de una parte, los suelos ordenados por el presente Plan están ubicados en suelo urbano, integrados en la trama urbana y prácticamente rodeados por suelo urbano consolidado; de otra, el ámbito del presente Plan está servido en la actualidad por las líneas de transporte urbano 2, 22, 24, 27, 29, 53, B4 y LE, así como en el futuro estará servido por dos líneas del Metro de Sevilla; y finalmente, la actuación no afecta negativamente al paisaje urbano, ni a valores naturales, históricos o artísticos.

Respecto a los criterios del apartado 3: la actuación se integra en el eje comercial de la Ronda del Tamarguillo, siendo ampliación del Centro Comercial Los Arcos, ya existente; del mismo modo, la actuación se integra en una de las actuaciones más importantes de reforma urbana de Sevilla, la antigua fábrica de La Cruz del Campo, con una importante reserva de uso terciario, completada por la prevista en el presente Plan; y finalmente, la actuación está inserta en áreas residenciales, tanto consolidadas, como de nueva implantación, con fácil acceso a pie al nuevo centro.

En definitiva, puede afirmarse que el emplazamiento previsto satisface todos los criterios establecidos por la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Sevilla, Noviembre de 2017

Fdo: Carlos López Canto  
Arquitecto 2.195 [COAS]

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### **IV. ORDENANZAS.**

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **TITULO PRELIMINAR: AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN 28 SEPT. 2018**



### **Art.1 Objeto y contenido.**

El presente Plan Especial tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla de 2006, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito ARI-DSP-04 "ABENGOA-IBISA".

Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística en la hoja 14-14 del Plano de Ordenación Pormenorizada Completa y en la Ficha correspondiente del Anexo a las Normas Urbanísticas.

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

### **Art.2 Vigencia.**

El Plan Especial tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

### **Art.3 Documentación del Plan Especial; contenido y valor relativo de sus elementos.**

1. Los distintos documentos del Plan Especial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.
2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a. La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.
  - b. Plano de Calificación del Suelo, Alineaciones y Rasantes 1:1.000. Contiene los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, la distribución de las parcelas edificables, las alineaciones exteriores y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
  - c. Plano de Definición Geométrica a escala 1:1.000. Contiene la definición geométrica de la propuesta de ordenación, con el nivel suficiente para el posterior desarrollo de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
  - d. Plano de Gestión y Urbanización a escala 1:1.000, expresa la delimitación de la Unidad de Ejecución. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
  - e. Esquemas de Infraestructuras a escala 1:1.000, expresan las soluciones generales para la dotación de las infraestructuras y los servicios necesarios. Su contenido no tiene carácter vinculante en lo que respecta a las soluciones concretas, pudiendo ser modificadas por el Proyecto de Urbanización que se formule.
  - f. Planos de Inserción en la Ordenación General y de Imagen a escalas diversas, contextualizan y visualizan la propuesta de ordenación, a fin

28 SEPT. 2018



de facilitar su comprensión. Su contenido tiene carácter meramente indicativo.

- g. Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.
- h. Plan de Etapas, en el que se establecen los plazos para el desarrollo de la gestión urbanística, la ejecución de la urbanización y la edificación de las parcelas resultantes.
- i. Cálculo del Aprovechamiento Interno, en el que se adjudican los aprovechamientos urbanísticos a las parcelas lucrativas resultantes de la ordenación.
- j. Estudio Económico con el contenido de evaluación económica que establece el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento.
- k. El resto de la documentación del Plan (Memoria y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

## **TITULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

### **Art.4 Desarrollo.**

En desarrollo del presente Plan Especial podrán o deberán, según los supuestos por él establecidos, formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en el art. 15 de la LOUA y en el art. 2.2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

### **Art.5 Gestión.**

- 1. El presente Plan Especial se ejecutará mediante una sola Unidad de Ejecución, cuyo ámbito coincide con el del propio Plan Especial.
- 2. La ejecución se realizará mediante Convenio de los previstos en el artículo 138 de la LOUA o por el Sistema de Compensación.
- 3. La Administración Urbanística Actuante será el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

### **Art.6 Ejecución.**

- 1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial será efectuada mediante un Proyecto de Urbanización de los previstos en el artículo 98 de la LOUA y el artículo 8.2.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- 2. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido que para los mismos especifica el artículo 8.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General y cumplirá lo dispuesto en el Título VIII «Normas de Urbanización» de dichas Normas Urbanísticas y demás disposiciones generales y municipales de aplicación.

**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia



3. El Proyecto de Urbanización preverá la totalidad de las obras necesarias para la implantación de todos los servicios urbanísticos en la totalidad del ámbito del presente Plan Especial.
4. La ejecución material del Proyecto de Urbanización no podrá realizarse, hasta tanto el suelo del área no cumpla las necesarias condiciones de seguridad, salubridad y descontaminación, en su caso.

## **TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Art.7 Régimen Urbanístico de la propiedad.**

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el ámbito de actuación se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.
2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el Planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente Plan Especial.

### **Art.8 Obligaciones y cargas de los propietarios.**

1. Los propietarios de terrenos situados dentro del ámbito del presente Plan Especial están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Sevilla: la superficie total destinada a viales, jardines públicos y equipamientos; los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios; y la superficie de parcelas lucrativas necesaria, según la ordenación contenida en el Plan Especial, para la materialización de los aprovechamientos que le correspondan al Ayuntamiento de Sevilla o a sus Organismos Autónomos en virtud de la LOUA y de los Convenios Urbanísticos suscritos con fecha 1 de marzo de 2004 y 21 de diciembre de 2005.
2. Los propietarios de terrenos situados dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución están obligados además a:
  - a. Costear la urbanización en los términos señalados por el artículo 113 de la LOUA, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que se deriven de los Convenios Urbanísticos suscritos por ABENGOA-IBISA con el Ayuntamiento de Sevilla en las fechas indicadas en el apartado anterior.
  - b. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, para lo que deberán constituir una Entidad Urbanística de Conservación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.3.14 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística.
3. Los adjudicatarios de aprovechamiento urbanístico en la Unidad de Ejecución están obligados a solicitar licencia de edificación en los cuatro años siguientes a la recepción provisional por el Ayuntamiento de las obras de urbanización y a ejecutar la edificación en los plazos establecidos en dichas licencias.

### **Art.9 Actuaciones en el ámbito del Plan Especial previas a su desarrollo.**

1. No se podrá edificar hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
  - a. Aprobación definitiva del Plan Especial.
  - b. Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
  - c. Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
  - d. Ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización en los términos establecidos en la LOUA y en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.
  - e. Formalización de las cesiones.

28 SEPT. 2018

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
NO 8 DO



2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el ámbito de actuación que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente y cuando no haya de dificultar la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el art. 136 del T.R. de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.
3. Sin perjuicio de lo anterior, podrá realizarse la demolición y retirada de las cimentaciones existentes, así como los movimientos de tierra necesarios para garantizar la el adecuado estado del suelo, previa concesión de las pertinentes autorizaciones y licencias, para garantizar en mayor medida la salud y la seguridad de las personas.

## TITULO TERCERO: ORDENANZAS DE ZONA

### Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art.10 Zonas.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el presente Plan Especial distingue las siguientes Zonas de Ordenanza.

- Servicios Terciarios.
- Gran Superficie Minorista.
- Equipamientos.

#### Art.11 Condiciones generales de uso y edificación.

Las disposiciones de los Títulos VI «Calificación y Condiciones Generales de los Usos» y VII «Normas Generales de Edificación» de las Normas Urbanísticas del Plan General se aplicarán sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas de Zona.

### Capítulo II. ORDENANZA DE SERVICIOS TERCIARIOS [ST-01 y ST-02].

#### Art.12 Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación del Suelo, Alineaciones y Rasantes como ST-01 y ST-02.

#### Art.13 Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas representadas en el Plano de Calificación del Suelo, Alineaciones y Rasantes, podrán segregarse en parcelas con una superficie mínima de 3.000 M<sup>2</sup> y en las que pueda inscribirse un círculo con un diámetro mínimo de 40 metros.
2. En el caso de que la segregación conlleve una distribución de la edificabilidad no proporcional a la superficie de la parcelas, será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle.

#### Art.14 Condiciones de posición de la edificación en las parcelas.

1. Las edificaciones podrán localizarse alineadas a los viales o aisladas en parcela. En este último caso, el retranqueo de las edificaciones respecto a los viales será, al menos, de 6 metros.
2. Las edificaciones se separarán de los linderos privativos al menos 1/3 de su altura, sin considerar las plantas ático. Para la medición del anterior parámetro, la edificación podrá dividirse en un máximo de dos tramos verticales.



**Art.15 Condiciones de ocupación, altura y separación de las edificaciones.**

1. Bajo rasante las construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de las parcelas.

2. Sobre rasante la ocupación máxima de las parcelas será del 50% de su superficie.

3. Sobre rasante las edificaciones no podrán ocupar la zona marcada en el Plano de Calificación del Suelo, Alineaciones y Rasantes, como "suelo no ocupable sobre rasante". Sin perjuicio de lo anterior, si podrán edificarse o implantarse pérgolas, kioscos, construcciones auxiliares, salidas de garaje u otras construcciones similares, con una altura máxima de 1 planta. Estas construcciones no computarán a efectos de ocupación, pero si a los efectos de la edificabilidad máxima permitida, así como se ajustarán a lo establecido en el artículo 17 siguiente.

4. La altura máxima de edificación será de PB+10+Ático, con un máximo de altura métrica de cornisa de 44 metros.

**Art.16 Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima sobre la cota de referencia será la siguiente:

- Parcela ST-01: 19.939 M2t.
- Parcela ST-02: 7.897 M2t.

**Art.17 Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares destinadas a portería, seguridad o infraestructuras con las siguientes limitaciones:

1. La altura máxima será de cuatro metros (una planta) y la superficie edificada inferior a veinte (20) metros cuadrados.
2. Podrán situarse sobre las alineaciones o retranqueadas de ellas, con independencia de las condiciones de posición de las edificaciones en las parcelas señaladas en el artículo 14 anterior.
3. La ocupación máxima será del 1% de la superficie de la parcela.
4. Las construcciones auxiliares no computarán a los efectos de ocupación de suelo, pero si a los efectos de la edificabilidad máxima permitida.

**Art.18 Condiciones particulares de estética.**

1. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU 2006.
3. Sobre rasante, la superficie de las parcelas libre de edificación no podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento, sin perjuicio de poder destinarse a entrada rodada a las edificaciones o a los sótanos de la edificación. La superficie no ocupada por los accesos deberá urbanizarse y ajardinarse.
4. Las parcelas podrán vallarse con elementos fijos o móviles de 50 centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas, hasta una altura máxima total de 2 metros.

**Art.19 Condiciones particulares de la dotación de aparcamiento.**

1. Con la finalidad de completar la dotación de aparcamiento prevista en el artículo 17 de la LOUA, además de las plazas que resulten necesarias en aplicación de las Normas del Plan General de Ordenación Urbanística en función de los usos que se implanten, las parcelas delimitadas en el presente Plan Especial deberán prever la siguiente dotación complementaria:

- Parcela ST-01: 30 plazas.
- Parcela ST-02: 76 plazas.

28 SEPT. 2018

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



2. En el supuesto de que se produzca la parcelación de alguna de las parcelas delimitadas, la reserva complementaria de plazas se distribuirá proporcionalmente a la edificabilidad que se adjudique a cada una de las parcelas.

#### **Art.20 Condiciones particulares de usos.**

El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, en todas sus categorías, de acuerdo con lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las Normas Urbanísticas del PGOU 2006.

Sobre rasante, además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU 2006.
- Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- Infraestructuras Básicas.

Bajo rasante los usos permitidos en el artículo 6.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU 2006.

### **CAPÍTULO III. ORDENANZA DE LA ZONA GRAN SUPERFICIE MINORISTA [GSM].**

#### **Art.21 Delimitación.**

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada en el Plano de Calificación del Suelo, Alineaciones y Rasantes como GSM.

#### **Art.22 Condiciones de parcelación.**

La parcela representada en el Plano de Calificación del Suelo, Alineaciones y Rasantes es insegregable.

#### **Art.23 Condiciones de posición de la edificación en las parcelas.**

Las edificaciones podrán localizarse alineadas a los viales o separadas de ellos. En este último caso, el retranqueo de las edificaciones respecto a los viales será, al menos, de 4 metros.

Las edificaciones deberán adosarse a los linderos privativos.

#### **Art.24 Condiciones de ocupación, altura y separación de las edificaciones.**

Las edificaciones podrán ocupar la totalidad de la parcela tanto bajo rasante como sobre rasante.

La altura máxima de edificación será de PB+2+Ático, con un máximo de altura métrica de cornisa de 23 metros.

#### **Art.25 Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima sobre la cota de referencia será de 20.573 M2t.

#### **Art.26 Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares destinadas a portería, seguridad o infraestructuras con las siguientes limitaciones:

- La altura máxima será de cuatro metros (una planta) y la superficie edificada inferior a veinte (20) metros cuadrados.
- Podrán situarse sobre las alineaciones o retranqueadas de ellas, con independencia de las condiciones de posición de las edificaciones en la parcela señaladas en el artículo 23 anterior.
- La ocupación máxima será del 1% de la superficie de la parcela.

Las construcciones auxiliares no computarán a los efectos de ocupación de suelo, pero si a los efectos de la edificabilidad máxima permitida.

28 SEPT. 2018  
Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**Art.27 Condiciones particulares de estética.**

1. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU 2006.
3. Las parcelas podrán vallarse con elementos fijos o móviles de 50 centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas, hasta una altura máxima total de 2 metros.

**Art.28 Condiciones particulares de la dotación de aparcamiento.**

Con la finalidad de completar la dotación de aparcamiento prevista en el artículo 17 de la LOUA, además de las plazas que resulten necesarias en aplicación de las Normas del Plan General de Ordenación Urbanística en función de los usos que se implanten, la parcela delimitada en el presente Plan Especial deberá prever la siguiente dotación complementaria:

- Parcela GSM: 78 plazas.

**Art.29 Condiciones particulares de usos.**

El uso principal será el uso pormenorizado de Grandes Superficies Comerciales. Sobre rasante, además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Servicios Terciarios en todas sus categorías.
- Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU 2006.
- Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.
- Infraestructuras Básicas.

Bajo rasante los usos permitidos en el artículo 6.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU 2006.

**Capítulo IV. ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA PARA USO DOTACIONAL.**

**Art.30 Delimitación.**

Esta normativa será de aplicación en la zona delimitada en el Plano de Calificación, Alineaciones y Rasantes como EQ [D]

**Art.31 Condiciones particulares de edificación.**

Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones de los Títulos VI «Calificación y Condiciones Generales de los Usos» y VII «Normas Generales de Edificación» de las Normas Urbanísticas del Plan General, señalada en el artículo 11 anterior, en atención a la especificidad de la ordenación prevista en el presente Plan Especial, las edificaciones se separarán de las alineaciones exteriores opuestas al menos la mitad de su altura en el 90% del perímetro de sus fachadas.

Sevilla, Noviembre de 20017

Fdo: Carlos López Canto  
Arquitecto 2.195 [COAS]

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **V. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO INTERNO DEL ARI-DSP-04.**

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**V. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO INTERNO DEL ARI-DSP-04** **28 SEPT. 2018**

El Área de Reforma Interior DSP-04, ARI-DSP-04, está incluida por el **Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla** dentro del Área de Reparto SP-04/UR, coincidiendo el ámbito de ambos recintos, al ser los suelos del ARI-DSP-04, los únicos que forman parte del Área de Reparto.

El aprovechamiento medio determinado por el PGOU 2006 para el Área de Reparto SP-04/UR, es de 1,30 Unidades de Aprovechamiento/M2 de suelo, coincidente con el Aprovechamiento Objetivo del ámbito del ARI-DSP-04, siendo el uso mayoritario (exclusivo) el de Servicios Terciarios, al cual lógicamente le asigna el coeficiente 1.

Como se ha visto, el presente Plan Especial, en aplicación de la compatibilidad permitida para la implantación de Grandes Superficies Comerciales por la nueva redacción del artículo 6.5.39 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, ha calificado una de las parcelas resultantes de la ordenación para el uso de Gran Superficie Comercial, cuyo coeficiente de uso para todas las áreas de reparto es de 1,30, frente al coeficiente 1,00 de los Servicios Terciarios.

A fin de mantener el aprovechamiento urbanístico objetivo, fijado por el Plan General en 54.581 Unidades de Aprovechamiento, se ha procedido a disminuir la edificabilidad total, en 6.172 M2t, resultando las siguientes edificabilidades y aprovechamientos por parcela:

<b>PARCELA</b>	<b>EDIFICABILIDAD (M2t)</b>	<b>COEFICIENTE DE USO</b>	<b>APROVECHAMIENTO (UAs)</b>
GSM	20.573	1,30	26.745
ST-01	7.897	1,00	7.897
ST-02	19.939	1,00	19.939
<b>TOTAL</b>	<b>48.409</b>	---	<b>54.581</b>

No existen otras circunstancias que obliguen a introducir otros coeficientes complementarios para garantizar la equidistribución.

Sevilla, Noviembre de 2017

Fdo: Carlos López Canto  
Arquitecto 2.195 [COAS]



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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **VI. PLAN DE ETAPAS.**

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## VI. PLAN DE ETAPAS

### 6.1 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

La ejecución del presente Plan Especial se ajustará a los siguientes plazos:

FASES	PLAZOS
Presentación de la Iniciativa	3 meses desde la aprobación del Plan Especial
Suscripción del Convenio o Constitución de la Junta de Compensación	6 meses desde la aprobación de la Iniciativa
Presentación del Proyecto de Reparcelación, en su caso	3 meses desde la suscripción del Convenio o desde la constitución de la Junta
Presentación del Proyecto de Urbanización	3 meses desde la suscripción del Convenio o desde la constitución de la Junta
Ejecución de la Urbanización	18 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización

Estos plazos podrán solaparse, siempre que sea legalmente posible, a fin de disminuir la duración total de la actuación.

### 6.2 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Las licencias de edificación deberán solicitarse en un plazo de 48 meses desde la recepción provisional por el Ayuntamiento de Sevilla de las obras de urbanización.

Las obras de edificación podrán realizarse simultáneamente a las de urbanización, en las condiciones previstas en la legislación y el planeamiento general vigentes.

La ejecución de las edificaciones se realizará en los plazos previstos en las correspondientes licencias.

Sevilla, Noviembre 2017.

Fdo: Carlos López Canto  
Arquitecto 2.195 [COAS]

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **VII. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN.**

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**



## **VII. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN**

Para la estimación del presupuesto relacionado con las obras de urbanización del Plan Especial, se han considerado las demoliciones necesarias, las infraestructuras definidas en la documentación gráfica, la geometría y tipología de los viarios y espacios libres. Asimismo se han empleado los precios de materiales y mano de obra habituales en el municipio de Sevilla. Los parámetros principales que definen la urbanización son los siguientes:

### **0. Demolición:**

Superficie construida a demoler.....	26.190 m <sup>2</sup>
Superficie de patio de maniobras.....	45.000 m <sup>2</sup>

### **I. Pavimentación:**

Superficie de calzada .....	3.055 m <sup>2</sup>
Superficie de acerados.....	2.283 m <sup>2</sup>
Superficie de calle peatonales.....	2.485 m <sup>2</sup>

### **II. Red de Saneamiento:**

ml colector de 400 mm .....	180 ml
ml colector de 500 mm .....	180 ml
ml colector de 800 mm .....	130 ml
ml colector de 1000 mm .....	140 ml
Ud Pozo de Registro .....	19 ml
Ud Imbornal.....	21 ml

### **III. Red de Abastecimiento:**

ml tubería de 150 mm .....	300 ml
ml tubería de 200 mm .....	530 ml

### **IV. Red de electricidad:**

ml prisma de 6 conductos.....	880 ml
Ud de arqueta.....	11 ud
ml línea de media tensión 3x240 mm.....	880 ml
Ud Centro de Transformación 630 KVA.....	1 ud

### **V. Red de gas natural:**

ml canalización de gas.....	560 ml
-----------------------------	--------

### **VI. Instalación de telecomunicaciones:**

ml prisma de 6 conductos.....	610 ml
ud de arqueta.....	9 ud

### **VII. Instalación de alumbrado público:**

Ud Farola de 10 metros y 250 w.....	12 ud
Ud de farola peatonal. ....	21 ud
Ud Cuadro de distribución.....	1 ud

### **VIII. Espacios libres:**

Superficie de espacio libres.....	9.450 m <sup>2</sup>
ml cerramiento.....	377 ml
Ud Juegos infantiles.....	1 ud

28 SEPT. 2018

Con base en las mediciones de la urbanización y aplicando precios de unidades de obra  
habituales en el municipio de Sevilla, resulta un presupuesto por capítulos de:

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



0	Demoliciones	50.000 €
1	Firmes y pavimentos	370.000 €
2	Red de saneamiento	150.000 €
3	Red de abastecimiento	105.000 €
4	Instalación eléctrica	310.000 €
5	Instalación de telecomunicaciones	40.000 €
6	Instalación de gas	20.000 €
7	Alumbrado público	248.000 €
8	Jardinería	725.000 €
9	Señalización	9.000 €
10	Seguridad y salud	25.000 €
11	Gestión de residuos	38.000 €
12	Control de calidad	10.000 €
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>2.100.000 €</b>

Ascendería la ejecución material de las obras a la cantidad anteriormente indicada de **Dos millones cien mil euros**. Habría de añadir los costes derivados de la ampliación de la subestación eléctrica existente "Subestación Cruz Campo" y/o construcción de una nueva subestación eléctrica que garantice el suministro al sector y a otros colindantes, y mejore la garantía de suministro a las zonas urbanas consolidadas.

Sevilla, Noviembre 2017

Fdo: Carlos López Canto  
Arquitecto 2.195 [COAS]

**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**ANEXO 1. CUMPLIMIENTO DEL ART. 84 EN REFERENCIA AL  
ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO.**

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**ANEXO 1. CUMPLIMIENTO DEL ART. 84 EN REFERENCIA AL ART. 46 DEL  
REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

**1. DETERMINACIÓN DEL MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE  
URBANIZACIÓN**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de las Ordenanzas del Plan Especial, las obras previstas en el mismo se ejecutarán mediante una sola Unidad de Ejecución a desarrollar por Convenio o por el sistema de Compensación.



Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
D.

**2. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

De acuerdo con lo establecido en el Plan de Etapas del Plan Especial, los plazos para la ejecución de las obras de urbanización y de edificación son los siguientes:

- Presentación de la Iniciativa: 3 meses desde la aprobación del Plan Especial.
- Suscripción del Convenio o constitución de la Junta de Compensación: 6 meses desde la aprobación de la iniciativa.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación, en su caso: 3 meses desde la suscripción del Convenio o desde la constitución de la Junta.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: 3 meses desde la suscripción del Convenio o desde la constitución de la Junta.
- Ejecución de la urbanización: 18 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Solicitud de licencias de edificación: 48 meses desde la recepción provisional por el Ayuntamiento de Sevilla de las obras de urbanización.

**3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización previstas serán conservadas por la Junta de Compensación que se constituya o por el propietario o propietarios de los suelos hasta transcurrido un año desde la recepción provisional de las mismas, pasando ese momento, tras la firma de la correspondiente Acta, a ser conservadas por la Entidad Urbanística de Conservación, que el propietario o propietarios del suelo en ese momento, están obligados a constituir en virtud del artículo 3.3.14 del vigente Plan General y 8.2.b) del presente Plan Especial.

**4. GARANTÍAS DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 8.2.6 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, previamente al inicio de las obras de urbanización, la Junta de Compensación o la Agrupación de Propietarios depositarán una garantía en el Ayuntamiento de Sevilla por importe del VEINTICINCO (25%) por ciento del coste de la urbanización previsto en dicho Proyecto.

En el caso de solicitarse y concederse licencias de edificación previamente a la conclusión de las obras de urbanización, se actuará de conformidad con lo previsto en el artículo 11.2.9 del Plan General de Ordenación Urbanística.

Sevilla, Noviembre 2017

Fdo: Carlos López Canto  
Arquitecto 2.195 [COAS]

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **ANEXO 2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.**

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **ANEXO 2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN**

**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### **1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN**

Como se analiza el Estudio Económico del presente Plan Especial, el Presupuesto de Ejecución Material estimado de las obras de urbanización para el conjunto de la actuación es de 2.100.000 Euros y el de Contrata sin IVA de 2.499.000 Euros, a los que habría que sumar una cantidad en el entorno de 1.000.000 Euros, para la mejora de la infraestructura eléctrica, resultando, por tanto necesaria en el entorno de los 3.500.000 Euros.

El aprovechamiento previsto por el Plan General Municipal de Ordenación y recogido en este documento de Plan Especial de Reforma Interior, es de 54.581 UAs.

En consecuencia, la repercusión de la urbanización prevista resulta ser de 64,12 Euros/Ua, que implicaría una repercusión de 64,12 Euros/M2t de Servicios Terciarios y de 83,36 Euros/M2t de Gran Superficie Comercial, que se considera perfectamente admisible, permitiendo la viabilidad económica de la actuación.

### **2. CAPACIDAD ECONÓMICA DE LA EMPRESA PROMOTORA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN**

La empresa ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Unipersonal, con CIF A-28515088, sociedad de nacionalidad española, constituida, por tiempo indefinido bajo la denominación "Visa España, S.A", en escritura autorizada por el Notario de Madrid don José Luis Pardo López, el día 7 de abril de 1978, número 546 de protocolo, que causó la inscripción 1ª de la hoja número 38117, folio 226, libro 3968, tomo 4792, del Registro Mercantil de Madrid, pertenece al Grupo BBVA, contando con la capacidad económica suficiente para impulsar y desarrollar la actuación urbanística prevista en el presente Plan Especial de Reforma Interior.

Sevilla, Noviembre 2017

Fdo: Carlos López Canto  
Arquitecto 2.195 [COAS]

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### **ANEXO 3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.**

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### **ANEXO 3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS**

**28 SEPT. 2018**

A continuación se transcriben a título meramente informativo los **datos catastrales** correspondientes al ámbito del Plan Especial, en coherencia con el **plano de información IN.04 CATASTRAL**. Tanto el plano catastral como el propietario de estas parcelas son la trascipción de la información catastral actualmente existente.



El ámbito del presente Plan Especial esta formado por dos parcelas catastrales 7825003 (regional Sevilla, Sección Quinta, finca 17.862) y 7825004 (regional Sevilla, Sección Quinta, finca 17.860), pertenecientes ambas a un único propietario ANIDA OPERACIONES SINGULARES, SAU, con CIF A28515088, representada por Juan Francisco Hernández García y domicilio a efectos de notificaciones en calle Julián Camarillo 4, 4<sup>a</sup> planta, 28037, Madrid.

Se adjuntan Notas Registrales y Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas.

Sevilla, Noviembre de 2017

Fdo: Carlos López Canto  
Arquitecto 2.195 [COAS]

28 SEPT. 2018

07/07 2017 VIE 10:41 FAX 95 4536500 Registro Prop.11 Sevilla

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA-ONCE  
AVENIDA DE LA BUHAIRO, 15  
41018 SEVILLA  
Teléfono: 954540726 Fax: 954536500

NOTA SIMPLE INFORMATIVA  
Artículo 175-1 R.N.

Petición del Notario de Madrid,  
Don Antonio Morenés Giles  
Nº 395

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SEVILLA SECCIÓN 5º Nº: 17862  
IDUFIR: 41034000523518

URBANA. Parcela de terreno en la Huerta El Huracán, del término municipal de Sevilla, hoy calle Ada, número siete. Tiene una superficie de DOCE MIL CIENTO CINCUENTA Y Siete METROS, TREINTA DECIMETROS CUADRADOS. Linda: Al Norte, con tierras que fueron de don Antonio León y luego don Joaquín León; al Sur, con terrenos propios de Abengoa, S.A. Montajes Eléctricos; al Este, con la Avenida que pasa sobre el cauce del Arroyo Tamarguillo; y al Oeste, con la finca de donde se separa. Referencia Catastral: 7825003TG3472N0001SW. Antes finca 52.066 del Archivo.

TITULARIDADES

TITULAR/ES NIF TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ANIDA DESARROLLOS SINGULARES SOCIEDAD LIMITADA, con C.I.F. B85459121, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la Inscripción 15º, al folio 81, libro 445, tomo 3380, por título de ADJUDICACIÓN, en virtud de testimonio de decreto de aprobación de la cesión de la adjudicación, expedido el 22 de marzo de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Sevilla, junto con certificaciones expedidas el 25 de noviembre de 2013 y 4 de abril de 2014 por el mismo juzgado e instancia de declaración arrendaticia de fecha 20 de enero de 2016.

CARGAS

Esta finca queda afecta por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la exención al pago del impuesto por autoliquidación. Sevilla a 27 de Octubre de 2016.

Esta finca queda afecta por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la exención al pago del impuesto por autoliquidación. Sevilla a 27 de Octubre de 2016.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día siete de julio del año dos mil diecisiete, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa"

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

07/07 2017 VIE 10:42 FAX 95 4536500 Registro Prop.11 Sevilla

28 SEPT. 2018

2002/085

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

28 SEPT. 2018

07/07 2017 VIE 10:43 FAX 95 4536500 Registro Prop.11 Sevilla

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
2017/005  
P.D.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA-ONCE  
AVENIDA DE LA BUHAIJA, 15  
41018 SEVILLA  
Teléfono: 954540726 Fax: 954536500

NOTA SIMPLE INFORMATIVA  
Artículo 175-1 R.N.

PeticIÓN del Notario de Madrid,  
Don Antonio Morenés Giles  
Nº 395

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SEVILLA SECCIÓN 5º Nº: 17860  
IDUFIR: 41034000533272

URBANA. Parcela de Terreno de la Huerta El Huracán, del término municipal de Sevilla, hoy calle Ada número nueve. Tiene una superficie, de VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA METROS CON NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, tras varias segregaciones practicadas por notas al margen de la inscripción primera de la finca que se traslada. Linda al Oeste donde tiene su frente con la calle "O" de la Urbanización, hoy Manuel Velasco Pando, sin número; al Norte y Sur con terrenos de la parcela "siete", hoy "cinco"; al Este con la calle "D" de la Urbanización, hoy calle Transportes. Sobre esta parcela se ha construido un taller hoy señalado con el número seis del Polígono Industrial, "Carretera Amarilla" que linda: al Este con la calle D de la Urbanización; la Oeste, con la calle O de la Urbanización; y al Norte y Sur, con terrenos de la misma parcela siete. La superficie edificada es de siete mil seiscientos treinta y nueve metros cuadrados distribuidos de la siguiente forma: Nave en diente de sierra, de cuatro metros cincuenta centímetros de altura libre, con una superficie de cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados. Nave a dos aguas de siete metros cincuenta centímetros de altura libre que hace una superficie de mil quinientos ochenta y cuatro metros cuadrados. Bloque de dos plantas para oficinas con superficie de cuatrocientas cuarenta metros. Bloque de dos plantas para comedor, local social y servicios con doscientos veinticinco metros cuadrados de superficie. Bloque de dos plantas para servicio médico y anexo, ciento treinta y cinco metros cuadrados. Las características constructivas son las siguientes: Estructura metálica tanto en las naves de taller como para los bloques de oficinas y servicios. Cimentaciones mediante zapatas. Pavimento en losas de hormigón, cerramientos de bloques de hormigón poroso para los talleres y ladrillo con revestimiento de piedra artificial en edificios representativos. Cubierta de fibrocemento con aislamiento térmico de paneles de fibra de vidrio. Lucernarios verticales de vidrio en las naves en diente de sierra y cenitales de poliéster en la nave de dos aguas. Forjados con viguería de acero y bovedillas de hormigón. La energía eléctrica para la industria se toma a la tensión de quince kilovatios de la sub-estación "Cruz Campo" de la Compañía Sevillana de Electricidad. En el interior de la propiedad se encuentra instalada una caseta de medida y seccionamiento en quince kilovatios. Dos transformadores de trescientos quince kilovatios y relación quince mil trescientos ochenta de tipo blindado en baño de Pyraleno van colocados en el interior de las naves. La salida a baja tensión de estos transformadores se acopla directamente a unos cuadros de distribución. La distribución en baja tensión se ha realizado mediante blindobarras en la zona de taller y la alimentación a máquinas y otras instalaciones se efectúa con cable de P.V.C. soportados en bandejas metálicas. De unas cajas de distribución parten dos circuitos de fuerza para la alimentación de las tomas de corriente. Se ha instalado una red general de protección de puerta a tierra. Para la iluminación de las naves y oficinas se ha adoptado alumbrado fluorescente. La instalación de aire comprimido consta de dos compresores con caudal efectivo de cuatro metros cúbicos mínimo de aire libre a presión nominal de trabajo de siete mil kilogramos por centímetros cuadrado. Una red de tubería de acero distribuye el aire comprimido por toda la zona de trabajo. La instalación de calefacción consta de una caldera de agua de un millón doscientas cincuenta mil calorías, que utilizan como combustible fuel-oil. El agua

**28 SEPT. 2018**

07/07 2017 VIE 10:44 FAX 95 4536500 Registro Prop.11 Sevilla

2004/5

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



circula impulsada por un grupo moto-bomba a través de aerocalentadores en las naves, alimentados para la planta alta de las oficinas y aparato tipo fancoil para la planta baja de las oficinas, comedor y servicio médico. La refrigeración de oficinas, comedor y servicio médico se consigue mediante una planta enfriadora de potencia nominal noventa y ocho mil frigorías hora. La nave a dos aguas está dotada con un puente-agua para siete mil toneladas y medio y seis metros de altura el gancho. Igualmente se ha realizado una ampliación de edificación de oficinas de la misma tipología que lo existente de dimensiones veintisiete por diez metros, distribuida en dos plantas. La división interna de cada planta es la siguiente: PLANTA BAJA: Está distribuida en entrada, con acceso a las escaleras de subida a planta alta, aseo de señoras y caballeros, vestuarios de personal, planta diáfana para desarrollar actividades de control de los equipos de regulación. PLANTA ALTA: Está distribuida en aseo de señoras y caballeros, despachos, sala de reuniones, almacén de material de oficina y área diáfana. Las características constructivas son: cerramientos. El cerramiento de edificio es de fábrica con cámaras de aislamiento proyectado, citara de fábrica, enfoscado y acabado exterior de aplacado de piedra artificial. Tabiquería en la zona de oficinas y aseos de la tabiquería, se ha ejecutado con tabicón de ladrillo gafa, tomado con mortero de cemento, con plastificante las tres últimas hiladas se toman con mortero de yeso. Cubierta. La cubierta es de tapa de hormigón celular, sobreforjado, conformación de pendientes, capa de comprensión tela vidilina, solería de baldosa. Calados y revestimientos: En la zona afectada de oficinas la solería es de baldosas de terrazo. En el interior de la oficina los paramentos son de yesos maestrado y enlucido con yeso norma NTE-REP. En los aseos: los paramentos verticales están alicatados con azulejos blancos. Pinturas: la pintura en parámetros interiores es de tipo plástico. Las pinturas sobre la estructura metálica es de minio antioxidante y dos de pintura previa preparación de las superficies. Carpintería: Las puertas de acceso al interior son de cristal securit para acceso principal, y de chapa metálica, tipo pegaso, la de acceso a la planta baja por la fachada norte. Las ventanas son de aluminio. Las puertas de paso se han proyectado con hoja ciega abatible. Referencia Catastral: 7825004TG3472N0001ZW. Antes finca 20.757 del Archivo.

**TITULARIDADES**

TITULAR/ES	NIF	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
ANIDA DESARROLLOS SINGULARES SOCIEDAD LIMITADA, con C.I.F. B85459121, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la Inscripción 16º, al folio 156, libro 587, tomo 3717, por título de ADJUDICACIÓN, en virtud de testimonio de decreto de aprobación de la cesión de la adjudicación, expedido el 22 de marzo de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Sevilla, junto con certificaciones expedidas el 25 de noviembre de 2013 y 4 de abril de 2014 por el mismo juzgado e instancia de declaración arrendaticia de fecha 20 de enero de 2016.		

**CARGAS**

De la finca de este número EL "EXCELENTE AYUNTAMIENTO DE SEVILLA" tiene inscrito el derecho de Aprovechamiento susceptible de implantar en el ámbito del ARI-DSP-04, de conformidad con el contenido y parámetros definidos en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, equivalente a catorce mil cuatrocientos ochenta metros y setenta y seis decímetros cuadrados techo de uso terciario, que, al tratarse del uso y tipología característico del Área de Reforma Interior de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" y estar este ámbito incluido en una única Área de Reparto SP-04/UR, corresponde a catorce mil cuatrocientos ochenta con setenta y seis Unidades de Aprovechamiento Urbanístico; que se ha transmitido por permuta, como resulta de la inscripción 2º de la finca 18.858, al folio 207, tomo 3687, libro 572 de la Sección Quinta de este registro -finca objeto de dicho aprovechamiento-. Esta finca queda afecta por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la

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

28 SEPT. 2018

07/07 2017 VIE 10:45 FAX 95 4536500 Registro Prop.11 Sevilla

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



exención al pago del impuesto por autoliquidación. Sevilla a 27 de Octubre de 2016.

Esta finca queda afecta por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose alegado la exención al pago del impuesto por autoliquidación. Sevilla a 27 de Octubre de 2016.

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día siete de julio del año dos mil diecisiete, antes de la apertura del diario.

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).

**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7825004TG3472N0001ZW

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ADA 9 41007 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: Urbano

Uso principal: Oficinas

Superficie construida: 15.294 m<sup>2</sup> Año construcción: 1968

Valor catastral [ 2017 ]: 3.698.605,28 €

Valor catastral suelo: 2.139.943,85 €

Valor catastral construcción: 1.558.661,43 €

#### Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social  
ANIDA DESARROLLOS SINGULARES

NIF/NIE  
B85459121

Derecho  
100,00% de  
propiedad

Domicilio fiscal  
PS CASTELLANA 81 PI:05  
28046 MADRID [MADRID]

#### Construcción

Esc./Pta./Prta. Destino  
T/OD/OS INDUSTRIAL

Superficie m<sup>2</sup>  
15.294

Esc./Pta./Prta. Destino

Superficie m<sup>2</sup>

### PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 30.397 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SACRISTANÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7825004TG3472N0001ZW

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7825003TG3472N0001SW

Localización: CL ADA 7  
SEVILLA [SEVILLA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social  
ANIDA DESARROLLOS SINGULARES

NIF

B85459121

Domicilio fiscal

PS CASTELLANA 81 PI:05  
28046 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 7825007TG3472N-----

Localización: AV ANDALUCIA 1[B] COMERCIAL LOS ARCOS  
SEVILLA [SEVILLA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

NIF

Domicilio fiscal

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
CSV: J7TZHFAM61VGHTS (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/07/2017



Hoja 2/2

**28 SEPT. 2018**



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

**Sevilla,  
CERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 7825003TG3472N0001SW

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización: CL ADA 7 41007 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: Urbano

Uso principal: Oficinas

Superficie construida: 2.406 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1968

Valor catastral [2017]: 1.119.534,09 €

Valor catastral suelo: 843.677,59 €

Valor catastral construcción: 275.856,50 €

**Titularidad**

Apellidos Nombre / Razón social  
ANIDA DESARROLLOS SINGULARES

NIF/NIE

B85459121 Derecho

100,00% de propiedad

**Domicilio fiscal**

PS CASTELLANA 81 PI:05  
28046 MADRID [MADRID]

**Construcción**

Eac./Pfta./Prta. Destino  
T/OD/OS OFICINA

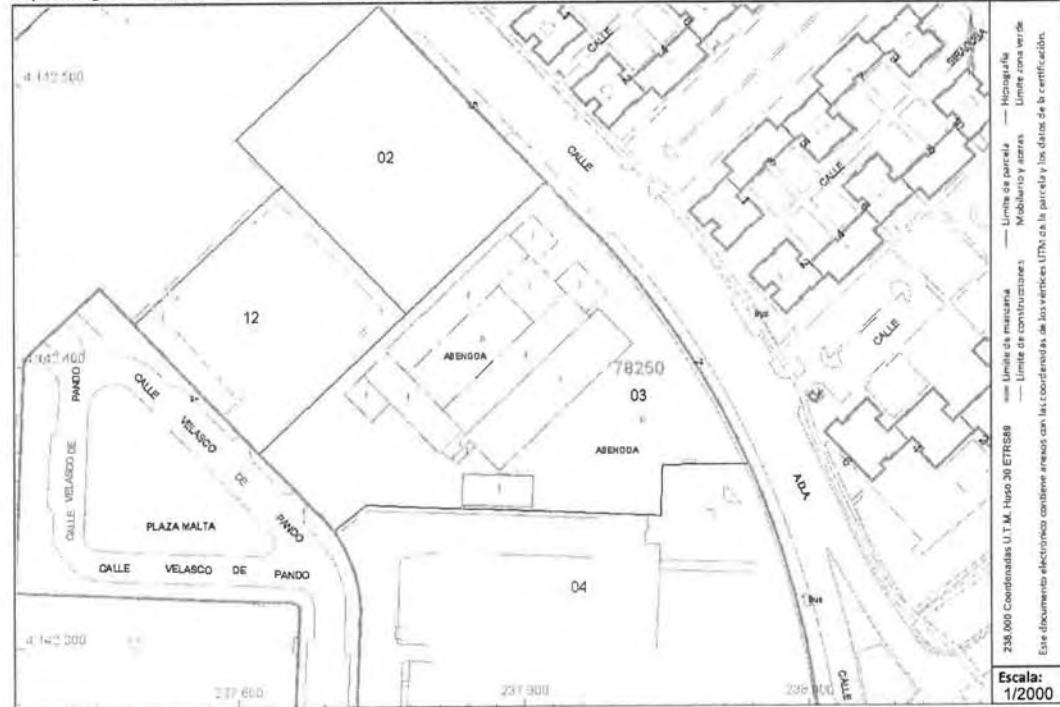
Superficie m<sup>2</sup> Eac./Pfta./Prta. Destino  
2.406

Superficie m<sup>2</sup>

**PARCELA CATASTRAL**

Superficie gráfica: 11.529 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
CSV: 3CYJZ2MM5TXKE4G (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/07/2017



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARIA 248 DE MADRID [Madrid]

Finalidad: ESCRITURA PÚBLICA

Fecha de emisión: 11/07/2017

Hoja 1/2

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7825003TG3472N0001SW

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7825002TG3472N0001EW

Localización: CL ADA 5  
SEVILLA [SEVILLA]

Titularidad principal  
Apellidos Nombre / Razón social  
OROZCO SA

NIF A01002823 Domicilio fiscal  
CL MIGUEL FLETA 14  
28037 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 7825012TG3472N0001BW

Localización: PZ MALTA 4  
SEVILLA [SEVILLA]

Titularidad principal  
Apellidos Nombre / Razón social  
SERVICIOS Y EDIFICACIONES  
URBANOS SA

NIF A41264278 Domicilio fiscal  
AV MONTES SIERRA 9  
41007 SEVILLA [SEVILLA]



Referencia catastral: 7825004TG3472N0001ZW

Localización: CL ADA 9  
SEVILLA [SEVILLA]

Titularidad principal  
Apellidos Nombre / Razón social  
ANIDA DESARROLLOS SINGULARES

NIF B85459121 Domicilio fiscal  
PS CASTELLANA 81 PI:05  
28046 MADRID [MADRID]

Documento firmado con CSV y sellado de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
CSV: 3CYJ232MM5TXKE4G (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/07/2017



Hoja 2/2

**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### **ANEXO 4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **ANEXO 4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**28 SEPT. 2018**

Se redacta el presente documento en cumplimiento del artículo <sup>Sevilla, 15.4. del Texto Refundido de la Ley del Suelo, del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones y del artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.</sup> **El Secretario de la Gerencia** **NO 8 DO**



El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo establece:

*"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Por su parte, el artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones desarrolla el apartado transcritto de la siguiente forma:

*"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*Especificamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."*

Finalmente, el artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece:

*"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios."*

En definitiva, se pretende que desde los instrumentos de planeamiento urbanístico en los que se prevean actuaciones que supongan el aumento de la población o las actividades mediante la transformación de suelos por la urbanización, se analice el impacto de las mismas en las Haciendas Públicas, a fin de prever la capacidad de las mismas para hacer frente a la nueva situación prevista

En este documento se analiza el impacto de la urbanización y edificación del ARI-DSP-04 del vigente Plan General de Sevilla.

Se van a analizar dos situaciones básicas: la que se ha denominado de **IMPLANTACIÓN**, es decir, el momento de construcción de las distintas dotaciones y equipamientos locales; y la que se ha denominado de **PRESTACIÓN DE SERVICIOS**, es decir, cuando ya se han edificado las dotaciones y las edificaciones privadas.

28 SEPT. 2018



## 1. BASES DE PARTIDA.

### Costes de Implantación.

El único coste de implantación previsible a cargo del Ayuntamiento de Sevilla, sería la construcción del equipamiento deportivo, ya que el resto de las obras de urbanización y edificación serán a cargo de los promotores de la actuación o de los promotores de las edificaciones.

El coste de construcción del equipamiento deportivo se estima en 1.500.000 Euros.

### Ingresos de Implantación.

Los ingresos de implantación previsibles son dos:

- El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

Base imponible estimada:	58.100.000 €
--------------------------	--------------

Tipo del impuesto:	3,5%
--------------------	------

Importe del impuesto:	2.033.500 €
-----------------------	-------------

- Incremento del Patrimonio Municipal de Suelo:

Aprovechamiento urbanístico objetivo:	54.581 Uas
---------------------------------------	------------

Aprovechamiento de cesión:	5.458,1 Uas
----------------------------	-------------

Valor estimado del aprovechamiento de cesión:	2.183.240 €
---	-------------

No se consideran las tasas de licencia u otras similares por responder al coste de la prestación del servicio.

### Costes de Prestación de los Servicios.

El coste de la prestación de los servicios a la nueva zona puede considerarse despreciable, ya que no incrementa población, que es la que demanda los servicios, y la obligatoriedad de constituir una Entidad Urbanística de Conservación, exime al Ayuntamiento de los principales costes de prestación de servicios en que podría incurrir, especialmente el mantenimiento del viario y de los espacios libres.

### Aumento Previsible de los Ingresos.

Los ingresos que se incrementarán son fundamentalmente los debidos al Impuesto de Bienes Inmuebles, que pueden estimarse en la siguiente cuantía:

Valor estimado del suelo:	21.832.400 €
---------------------------	--------------

Valor estimado de la edificación:	58.100.000 €
-----------------------------------	--------------

Valor catastral estimado de suelo y edificación:	39.966.200 €
--	--------------

Tipo medio anual del impuesto:	0,7334%
--------------------------------	---------

Importe del impuesto:	293.110 €
-----------------------	-----------

Por el uso al que se destina la actuación, previsiblemente también se incrementará el Impuesto de Actividades Económicas, aun cuando no se realiza su evaluación, debido a lo incierto de la misma.

28 SEPT. 2018

**2. CONCLUSIONES.**

A la vista de lo anterior, puede concluirse que la actuación no compromete recursos municipales ni en la fase de implantación ni en la fase de prestación de los servicios, sino que por el contrario supone un incremento de los ingresos netos.

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
Fdo.



Sevilla, Noviembre de 2017

Fdo: Carlos López Canto  
Arquitecto 2.195 [COAS]

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**28 SEPT. 2018**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**PLANOS DE INFORMACIÓN**

IN.01	LOCALIZACIÓN	1/ 5.000
IN.02	ORDENACIÓN PORMENORIZADA [PGOU 2006]	1/ 2.000
IN.03	ORDENACIÓN GENERAL DE LA GERENCIA DE URBANÍSMO	1/ 2.000
IN.04	CATASTRAL	1/ 2.000
IN.05	USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	1/ 2.000
IN.06-1	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE	1/ 2.000
IN.06-2	RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE	1/ 2.000
IN.06-3	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE	1/ 2.000
IN.06-4	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE	1/ 2.000
IN.06-5	RED DE GAS EXISTENTE	1/ 2.000
IN.06-6	RED DE TELEFONÍA EXISTENTE	1/ 2.000
IN.06-7	RED DE SEMAFORIZACIÓN EXISTENTE	1/ 2.000

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

OR.01	INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ARI-DSP-03 Y ARI-DSP-04.	1/1.500
OR.02	CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS	1/ 1.000
OR.03	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA, RASANTES Y SECCIÓN TRANSVERSAL VIARIA	1/ 1.000
OR.04	GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	1/ 1.000
OR.05-1	ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE SANEAMIENTO	1/ 1.000
OR.05-2	ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE ABASTECIMIENTO	1/ 1.000
OR.05-3	ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	1/ 1.000
OR.05-4	ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE ALUMBRADO	1/ 1.000
OR.05-5	ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE GAS	1/ 1.000
OR.05-6	ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE TELEFONÍA	1/ 1.000
OR.06	IMAGEN DE LA PROPUESTA	1/ 1.000



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

LOCALIZACIÓN

### IN.01

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

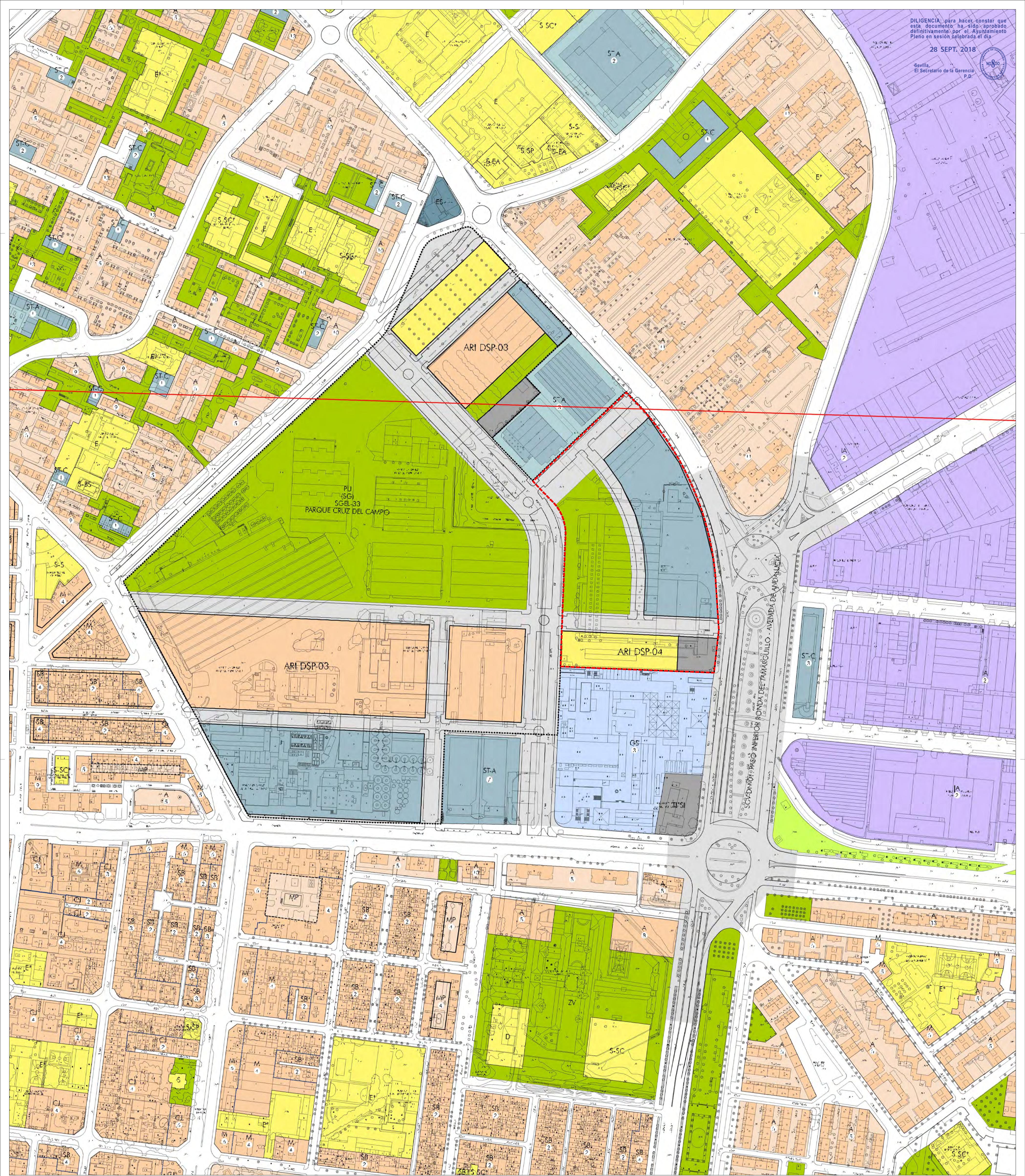
Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Escala 1/5.000

Noviembre 2.017

----- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL -----

INFORMACIÓN



# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

## ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

# IN.02

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA [P.G.O.U. 2006]

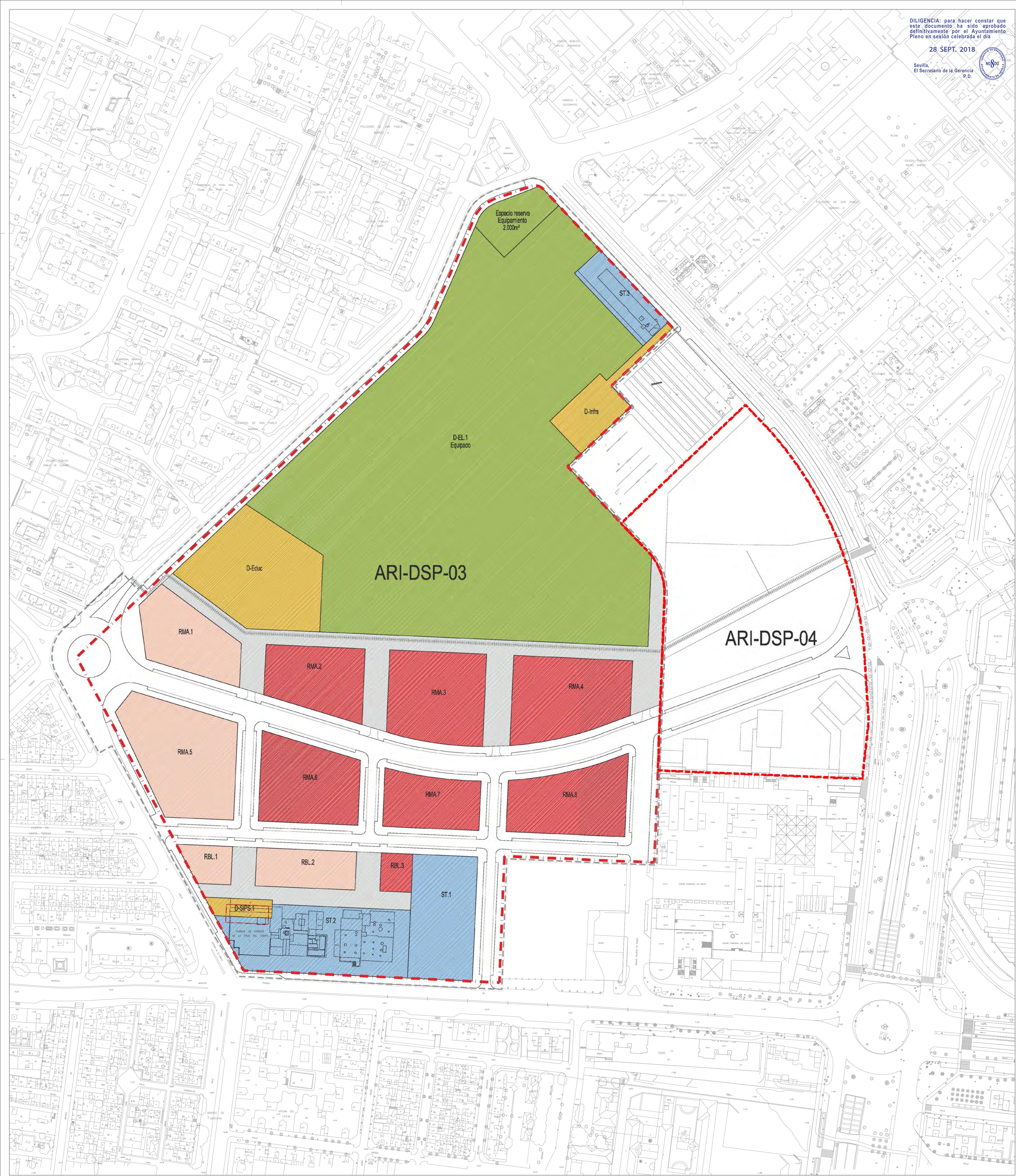
.O.U. 2006]

Escala 1/ 2.000

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colocido nº 2.105 [COAS]

10 of 10

INFORMACIÓN



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]  
**IN.03**  
ORDENACIÓN GENERAL DE LA GERENCIA DE URBANISMO  
PLAN ESPECIAL ARI-DSP3 APROBADO

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAIS]

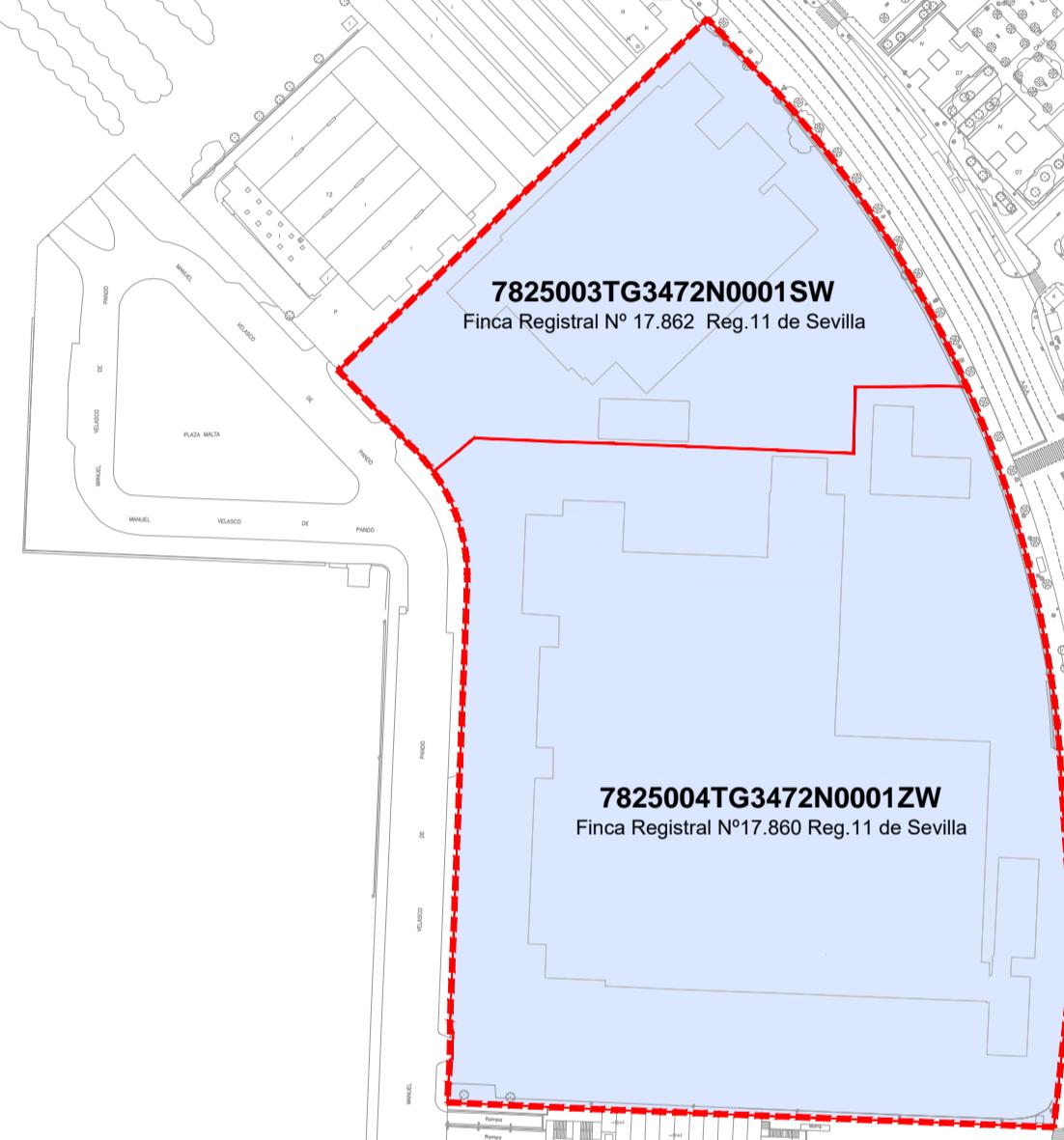
Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Escala 1/1.500

Noviembre 2017

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



----- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

PROPIEDAD DE ANIDA OPERACIONES  
SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]  
PARCELAS CATASTRALES Y FINCAS REGISTRALES

IN.04

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Escala 1/ 2.000

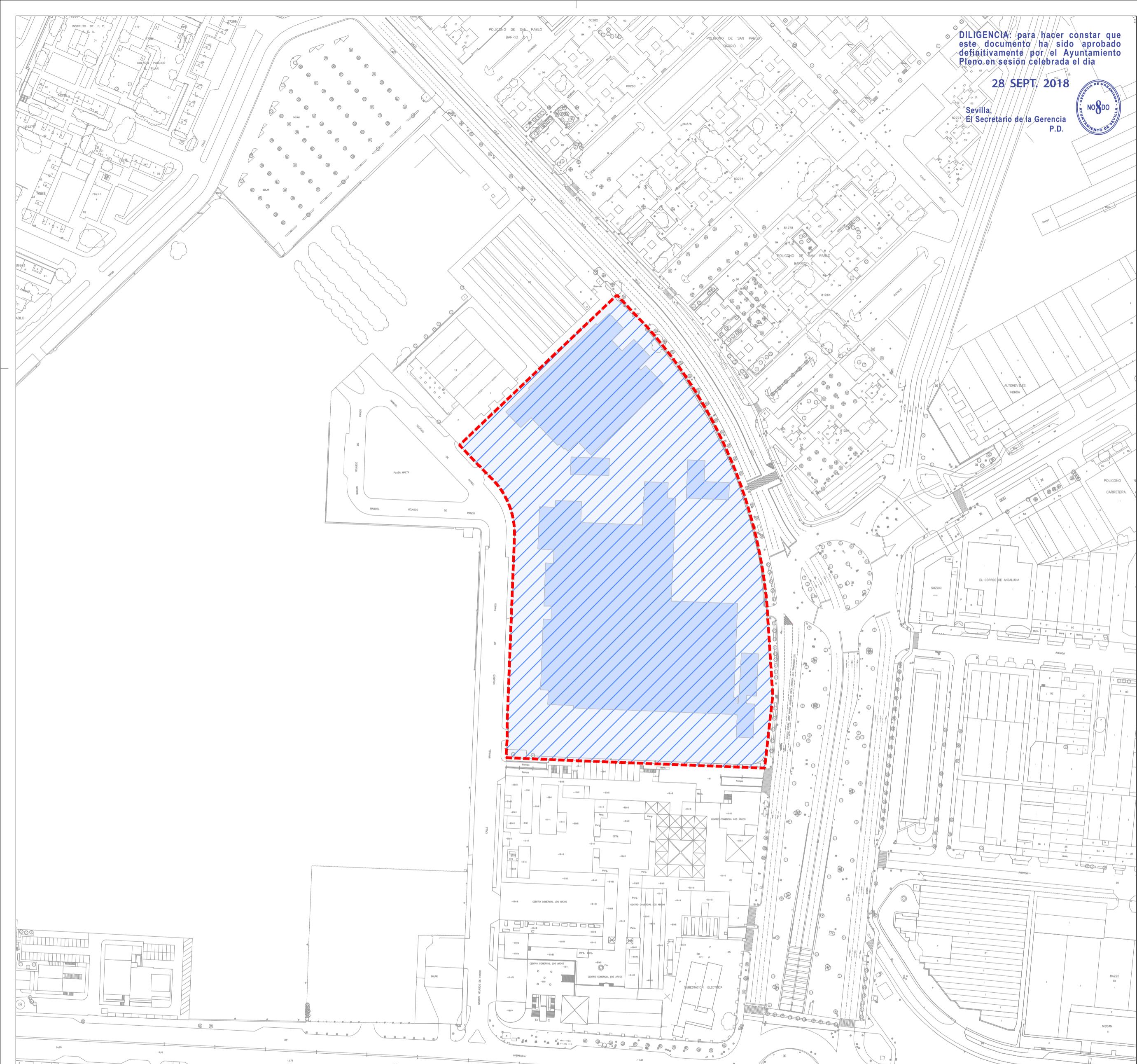
Noviembre 2.017

INFORMACIÓN

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

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



— DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

■ CIMENTACIONES Y SOLERAS

■ SOLERAS

■ SOLAR

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

# IN.05

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Escala 1/ 2.000

Noviembre 2.017

INFORMACIÓN

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



SECTOR  
ARI-DSP-04  
"ABENGOA-IBISA"

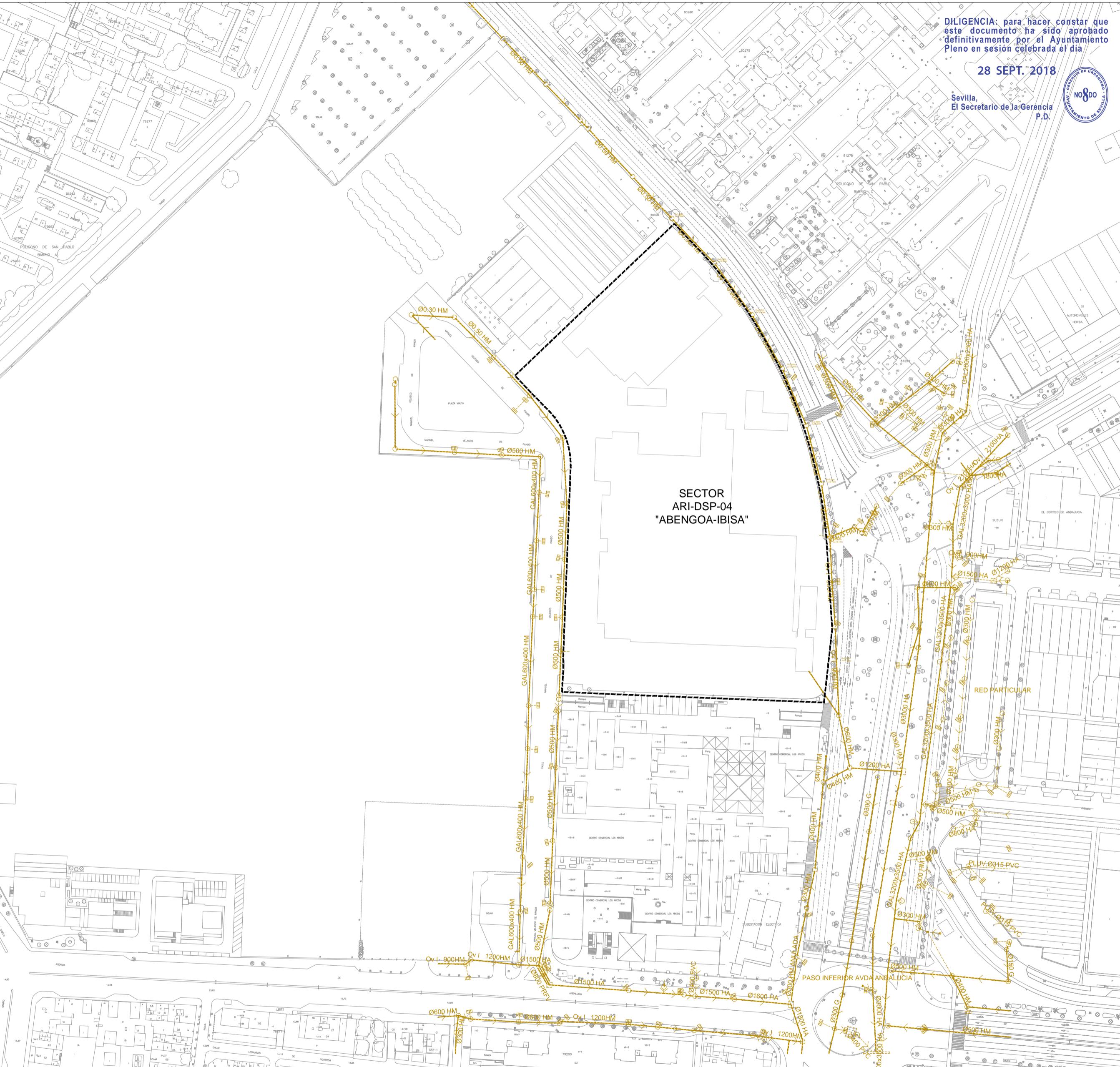
RED PARTICULAR

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

## ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

### IN.06.1

INFORMACIÓN



----- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

— RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

■ IMBORNAL

○ POZO DE REGISTRO

MATERIALES

HM HORMIGÓN EN MASA

HA HORMIGÓN ARMADO

FC FIBROCIMENTO

G GRES

SG GRES

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

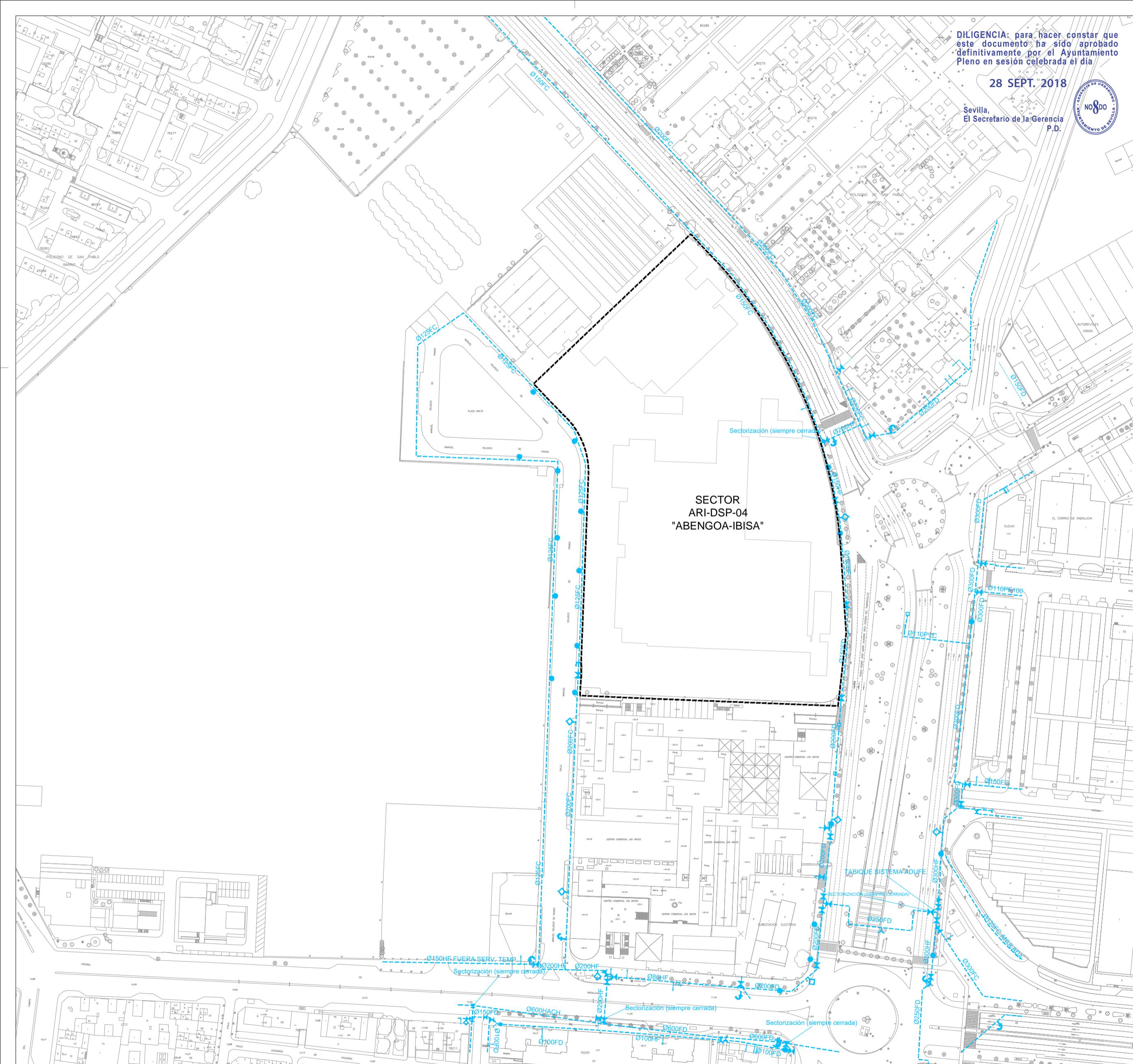
Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Escala 1/2.000

Noviembre 2.017

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



----- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

----- CONDUCCIÓN DE ABASTECIMIENTO

- ➡ VÁLVULA
- BOCA DE RIEGO
- ➡ DESAGÜE
- ARQUETA
- ➡ HIDRANTE
- TAPÓN

MATERIALES

- FC FIBROCEMENTO
- HF HIERRO FUNDIDO
- FD FUNDICIÓN DÚCTIL
- HA HORMIGÓN ARMADO
- HACH HORMIGÓN ARMADO CON CAMISA DE CHAPA

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

# IN.06.2

INFORMACIÓN

Escala 1/2.000

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Noviembre 2.017

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



SECTOR  
ARI-DSP-04  
"ABENGOA-IBISA"

- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- RED ELÉCTRICA DE A.T. ENTERRADA
- RED ELÉCTRICA DE M.T. ENTERRADA
- RED ELÉCTRICA DE B.T. ENTERRADA
- CENTRO DE TRANSFORMACION

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA] IN.06.3

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Escala 1/ 2.000

Noviembre 2.017

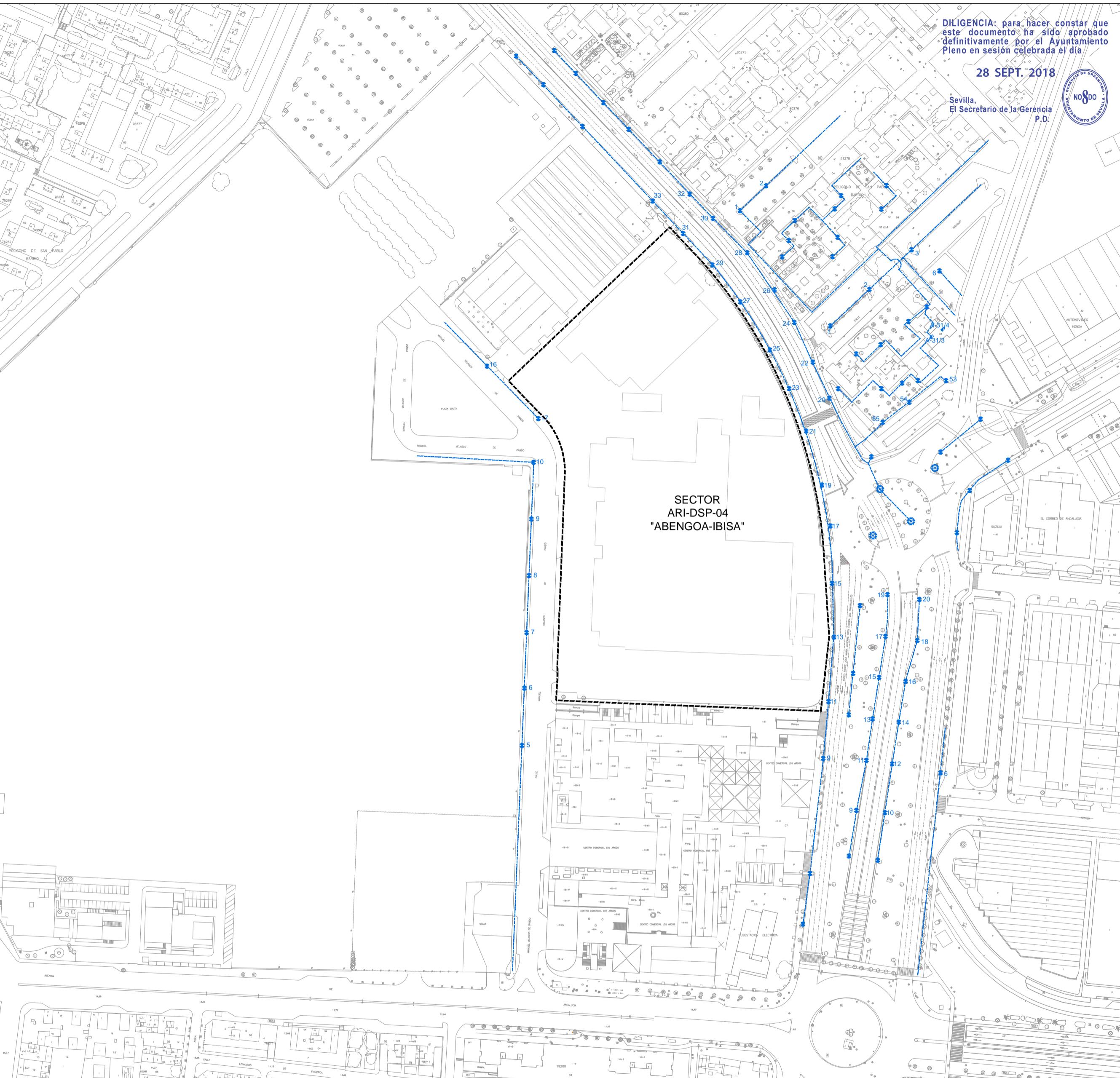
DILIGENCIA: para hacer constar que  
este documento ha sido aprobado  
definitivamente por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión celebrada el día

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



SECTOR  
ARI-DSP-04  
"ABENGOA-IBISA"



- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- CANALIZACIÓN RED DE ALUMBRADO
- FAROLA EXISTENTE
- TORRE DE ILUMINACIÓN EXISTENTE

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA] IN.06.4

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Escala 1/ 2.000

Noviembre 2.017

INFORMACIÓN

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

28 SEPT. 2018



# Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.

SECTOR  
ARI-DSP-04  
"ABENGOA-IBISA"

----- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

## CONDUCCIÓN DE GAS

## MATERIALE

AO ACER

PE POLIETILENO

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

## ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

### IN.06.5

#### RED DE GAS EXISTENTE

Escala 1/ 2.000

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Escala 1/ 2.000

## INFORMACIÓN

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

28 SEPT. 2018

## Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.



SECTOR  
ARI-DSP-04  
"ABENGOA-IBISA"

Diligencia: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

ANEXO - GERENCIA DE URBANISMO  
NO 800  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

SECTOR  
ARI-DSP-04  
"ABENGOA-IBISA"

Technical map of the ARI-DSP-04 'ABENGOA-IBISA' sector in Seville, showing utility lines and construction details. The map includes a north arrow, a scale bar, and various labels for streets, buildings, and landmarks. Orange dashed lines and text annotations indicate specific utility installations, including PVC pipes and ARQ (Aerated Rapid Clay) pipes. The map also shows a large construction site for the 'CENTRO COMERCIAL LOS ARCOS' and 'CENTRO COMERCIAL LOS ARCOS 2'. A detailed inset map is provided in the bottom left corner.

Annotations on the map include:

- 4c. PVC 63 2m. ARO "M"
- 4c. PVC 63 7m. ARO "M"
- 2c. PVC 110 15m. ARO "H"
- 2c. PVC 110 25m. ARO "H"
- 2c. PVC 110 85m. ARO "H"
- 2c. PVC 110 85m. ARO "H"
- 2c. PVC 110 25m. ARO "D"
- 2c. PVC 110 7m. ARO "D"
- 6c. PVC 63 146m.
- 6c. PVC 63 134m.
- 2c. PVC 90 9m. ARO "H"
- 2c. PVC 90 15m. ARO "H"
- 2c. PVC 90 21m. ARO "H"
- 2c. PVC 90 70m. ARO "H"
- 2c. PVC 90 9m. ARO "H"
- 6c. PVC 63 69m. ARO "D"
- 6c. PVC 63 73m. ARO "D"
- 4c. PVC 63 2m. ARO "D"
- EN PUNTA
- CABLE FOR BANDEJA

----- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

----- RED ACTUAL

## PVC Ø MM DIÁMETRO CONDUCTOS

## □ CÁMARA REGISTRO

□ ARQUEIA

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

## ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

### IN.06.6

#### RED DE TELEFONÍA EXISTENTE

Escala 1/ 2.000

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Escala 1/ 2.000

## INFORMACIÓN

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



SECTOR  
ARI-DSP-04  
"ABENGOA-IBISA"

- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- CANALIZACIÓN SEMAFÓRICA EXISTENTE
- ARQUETA EXISTENTE
- ☒ ARMARIO DE REGULACIÓN
- ☒ CONJUNTO SEMAFÓRICO EXISTENTE TIPO COLUMNA
- ☒ CONJUNTO SEMAFÓRICO EXISTENTE TIPO BÁCULO

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA] IN.06.7

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

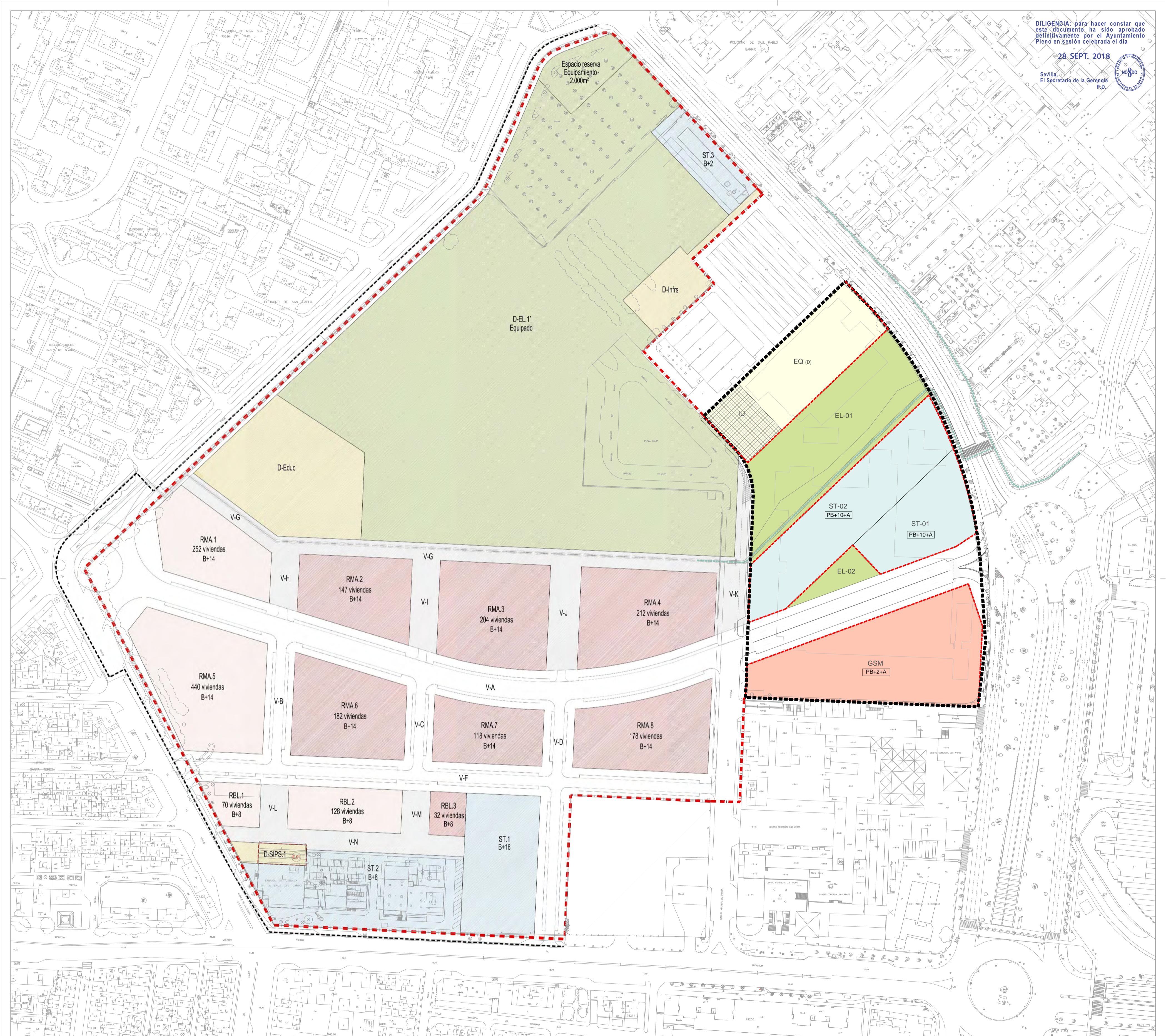
Escala 1/ 2.000

Noviembre 2.017

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

NO. 800  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]  
**OR.01**  
INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL  
ARI-DSP-03 Y DEL ARI-DSP-04

ORDENACIÓN

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Escala 1/1.500

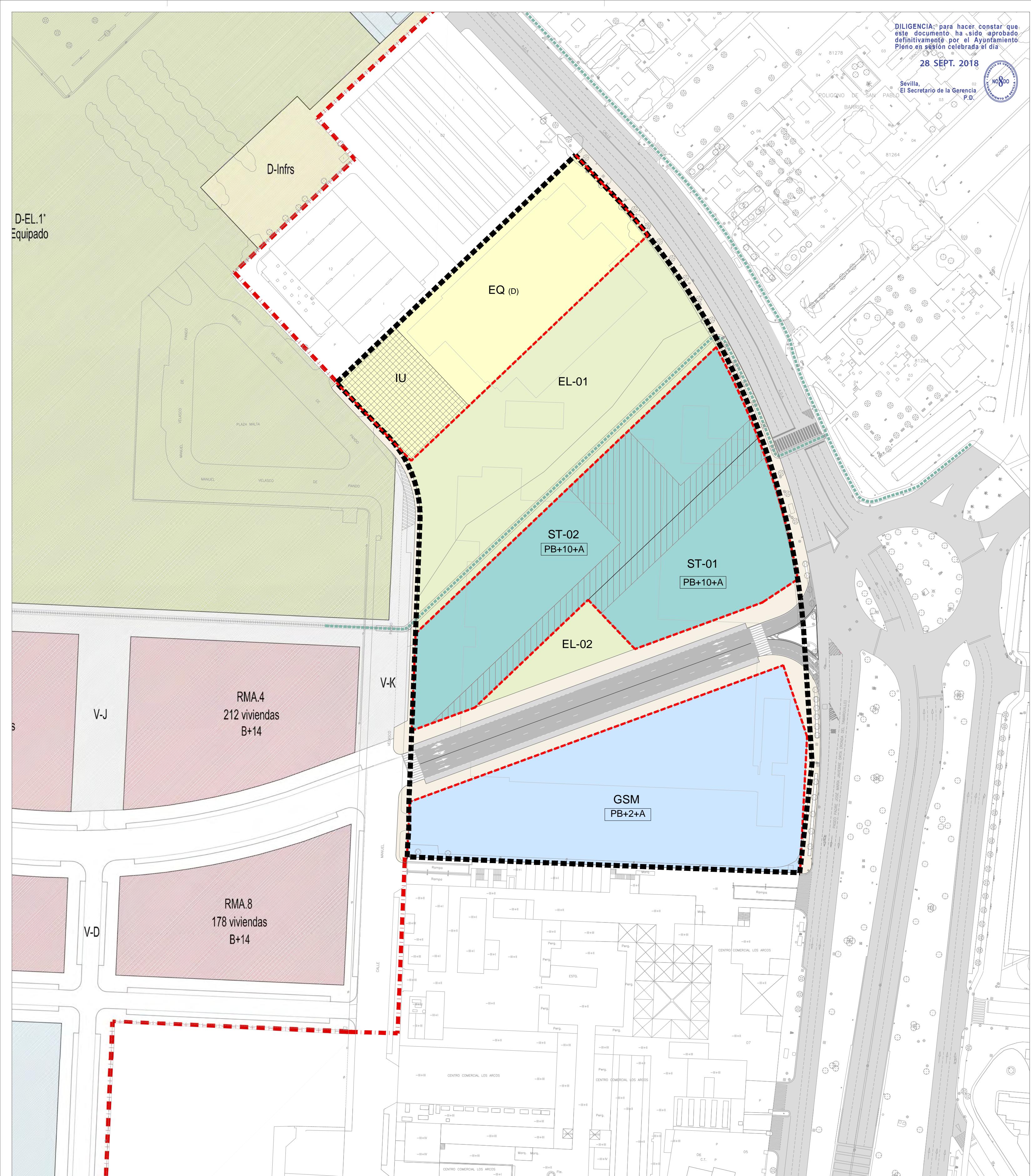
Noviembre 2.017

— DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

28 SEPT. 2018



Séville, El Secretario de la Gerencia P.D.



CALIFICACIÓN  
 ■ ESPACIO LIBRE (EL)  
 ■ VIARIO PEATONAL EN ESPACIO LIBRE  
 ■ EQUIPAMIENTO (EQ)  
 ■ INFRAESTRUCTURAS URBANAS (IU)  
 ■ SERVICIOS TERCIARIOS (ST)  
 ■ GRAN SUPERFICIE MINORISTA (GSM)  
 ■ CARRIL BICI  
 ■ SUELO NO OCUPABLE SOBRE RASANTE  
 ■ ALTURA MÁXIMA

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS BÁSICOS

[ARI-DSP.04]	41.985 m <sup>2</sup>	Superficie (m <sup>2</sup> ST)	Edificabilidad (m <sup>2</sup> T)
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES			
EL-01	8.500 m <sup>2</sup>	ST-01	3.915 m <sup>2</sup>
EL-02	950 m <sup>2</sup>	ST-02	7.897 m <sup>2</sup> T
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS			
EQ (DEPORTIVO)	4.821 m <sup>2</sup>		
IU (INFRAESTRUCTURAS URBANAS)	1.551 m <sup>2</sup>		
GRAN SUPERFICIE MINORISTA	9.445 m <sup>2</sup>		20.573 m <sup>2</sup> T
TOTAL PRIVATIVO		20.748 m <sup>2</sup>	48.409 m <sup>2</sup> T
VIARIO LOCAL	5.415 m <sup>2</sup>		
TOTAL DOTACIÓN PÚBLICA	21.237 m <sup>2</sup>		

■ DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibiza" [SEVILLA]

### OR.02

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Noviembre 2.017

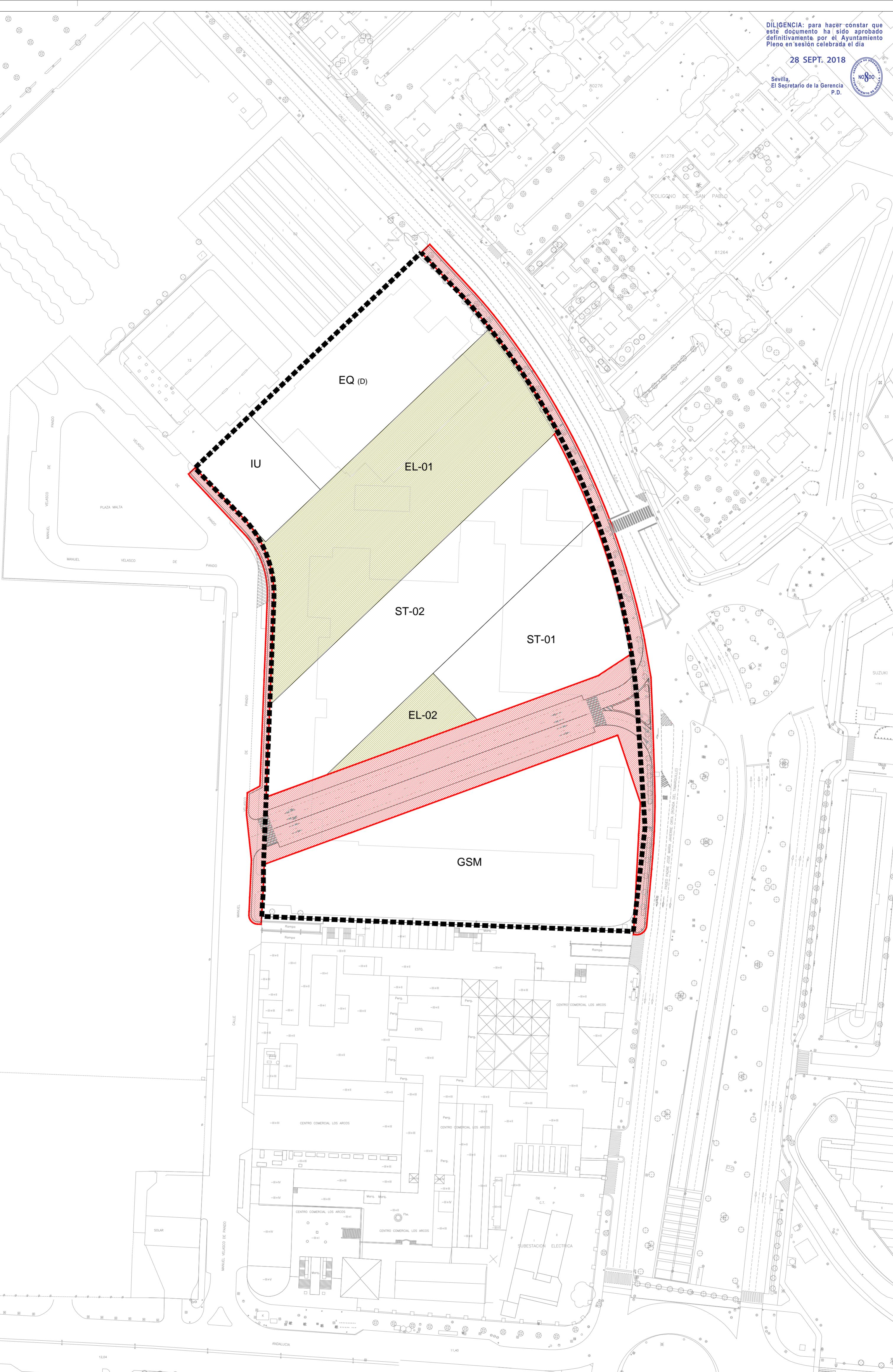
ORDENACIÓN

Escala 1/ 1.000



28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### URBANIZACIÓN

  ESPACIOS LIBRES A URBANIZAR

  VIARIO A URBANIZAR O REURBANIZAR

  DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

#### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

# OR.04

ORDENACIÓN

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 (COAS)

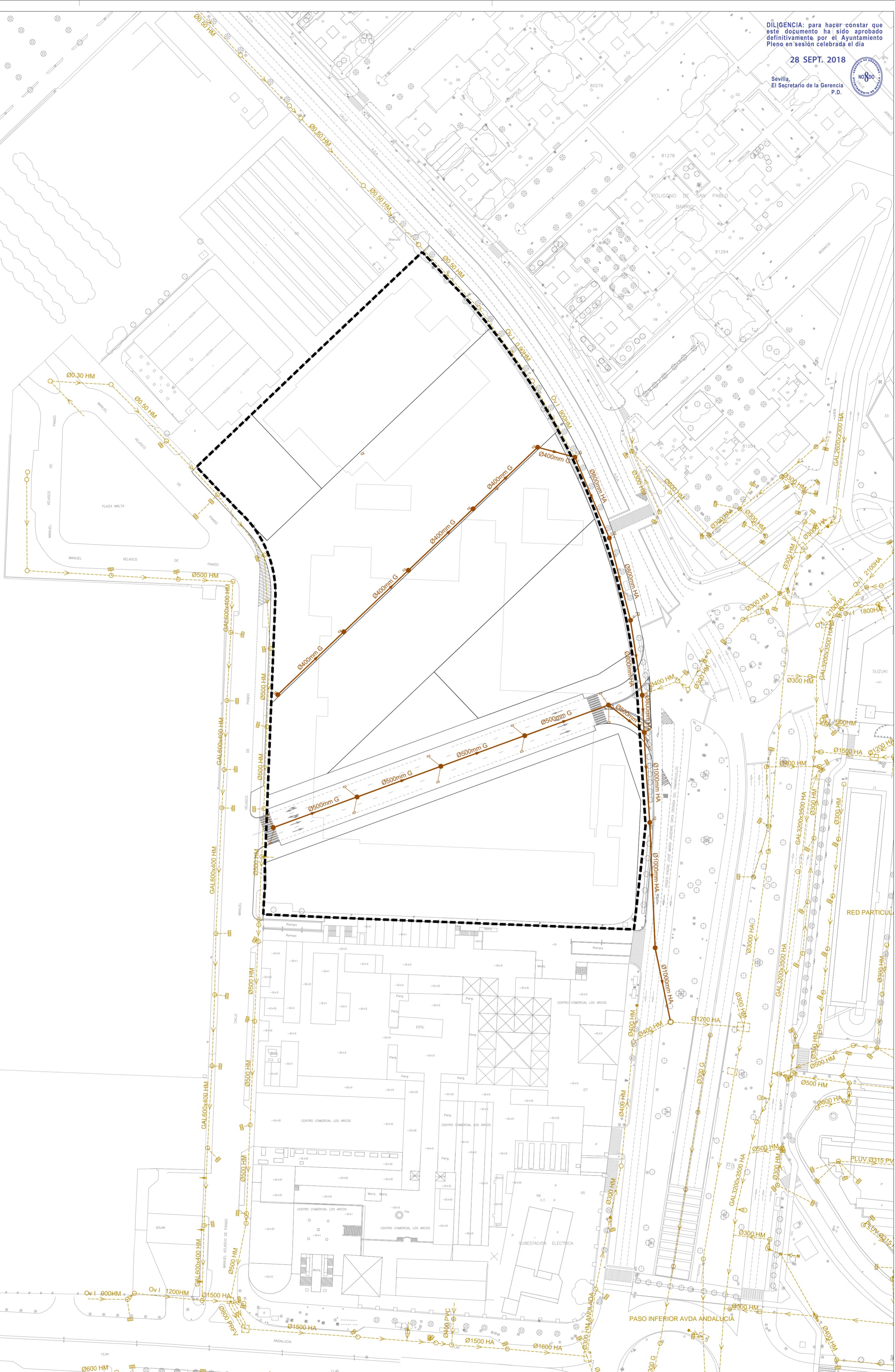
Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Escala 1/1.000

Noviembre 2.017

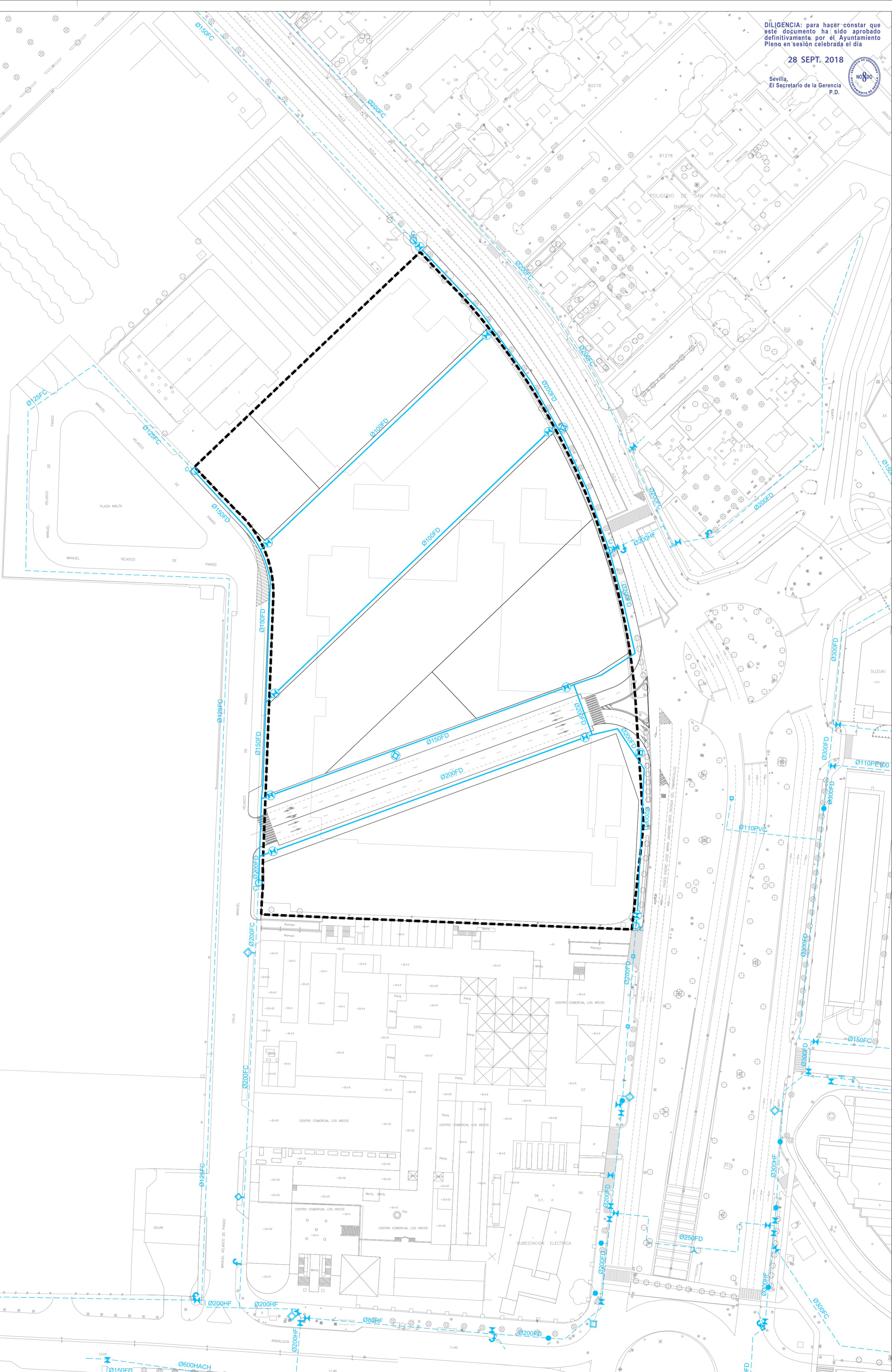
28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



— DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

— CONDUCCIÓN DE ABASTECIMIENTO NUEVA EJECUCIÓN

— CONDUCCIÓN DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE

— VÁLVULA NUEVA EJECUCIÓN

— VÁLVULA EXISTENTE

— VENTOSA DE NUEVA EJECUCIÓN

— VENTOSA EXISTENTE

— DESAGÜE DE NUEVA EJECUCIÓN

— DESAGÜE EXISTENTE

— HIDRANTE DE NUEVA EJECUCIÓN

— HIDRANTE EXISTENTE

— CONEXIÓN CON TUBERÍA EXISTENTE

— BOCA DE RIEGO EXISTENTE

— ARQUETA

— TAPÓN

MATERIALES

FC FIBROCIMENTO

HF HIERRO FUNDIDO

FD FUNDICIÓN DÚCTIL

HA HORMIGÓN ARMADO

HACH HORMIGÓN ARMADO CON CAMISA DE CHAPA

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

# OR.05.2

Arquitecto:

Carlos López Canto

Colegiado nº 2.195 (COAS)

Promotor:

ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

ESQUEMA INFRAESTRUCTURA  
RED DE ABASTECIMIENTO

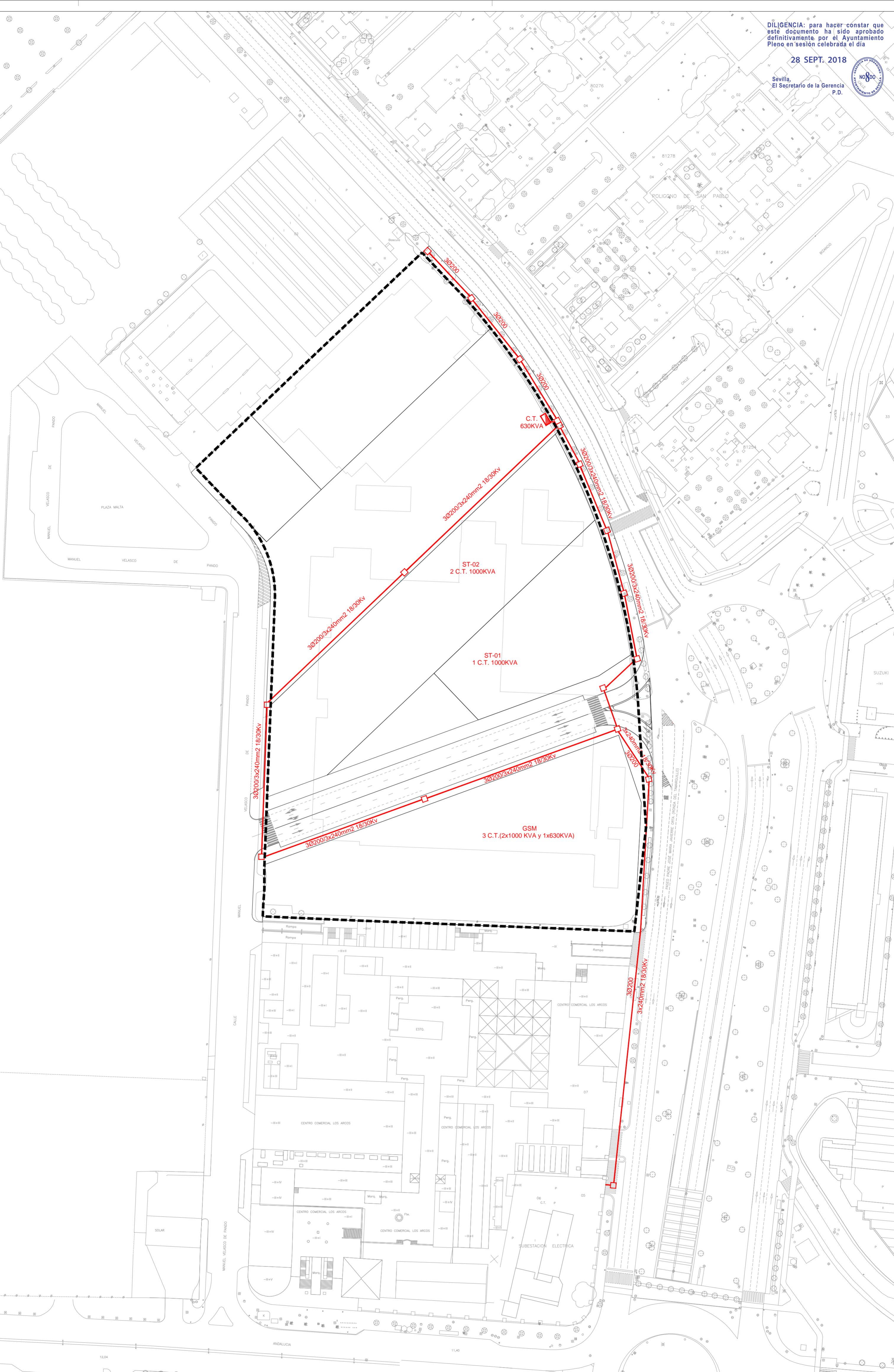
Escala 1/ 1.000

ORDENACIÓN

Noviembre 2017

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



— DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

— CANALIZACIÓN CIRCUITO DE M.T. DE 3x240mm AL.

■ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PROYECTADO

A1 ■ ARQUETA TIPO A-1

A2 ■ ARQUETA TIPO A-2

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

# OR.05.3

Arquitecto:

Carlos López Canto

Colegiado nº 2.195 (COAS)

Promotor:

ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

ESQUEMA INFRAESTRUCTURA  
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

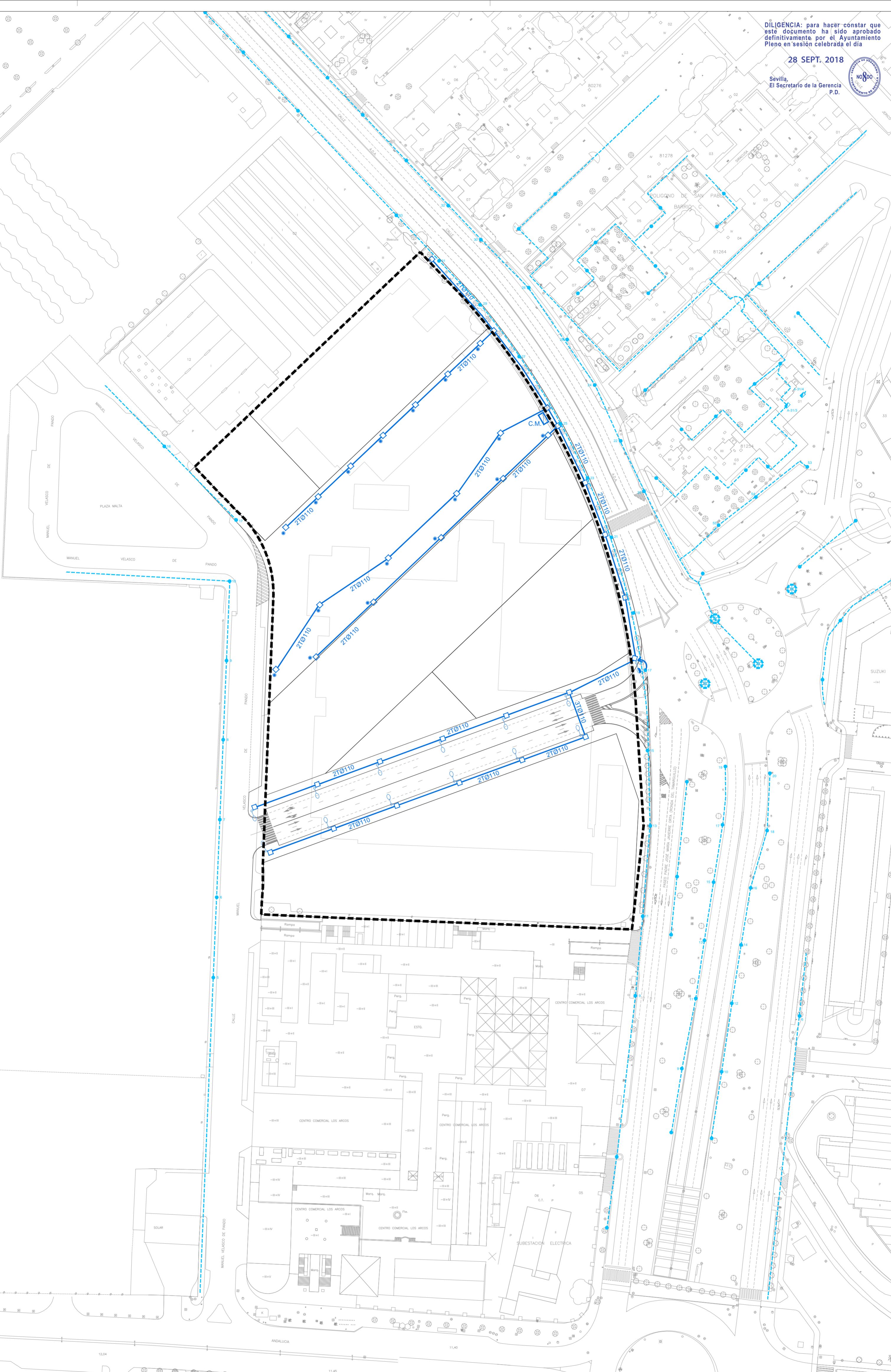
Escala 1/ 1.000

ORDENACIÓN

Noviembre 2.017

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

# OR.05.4

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 (COAS)

ESQUEMA INFRAESTRUCTURA  
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Escala 1/1000

ORDENACIÓN

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Noviembre 2017

— DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

— CANALIZACIÓN POLIETILENO RETICULADO 2 Ø110mm

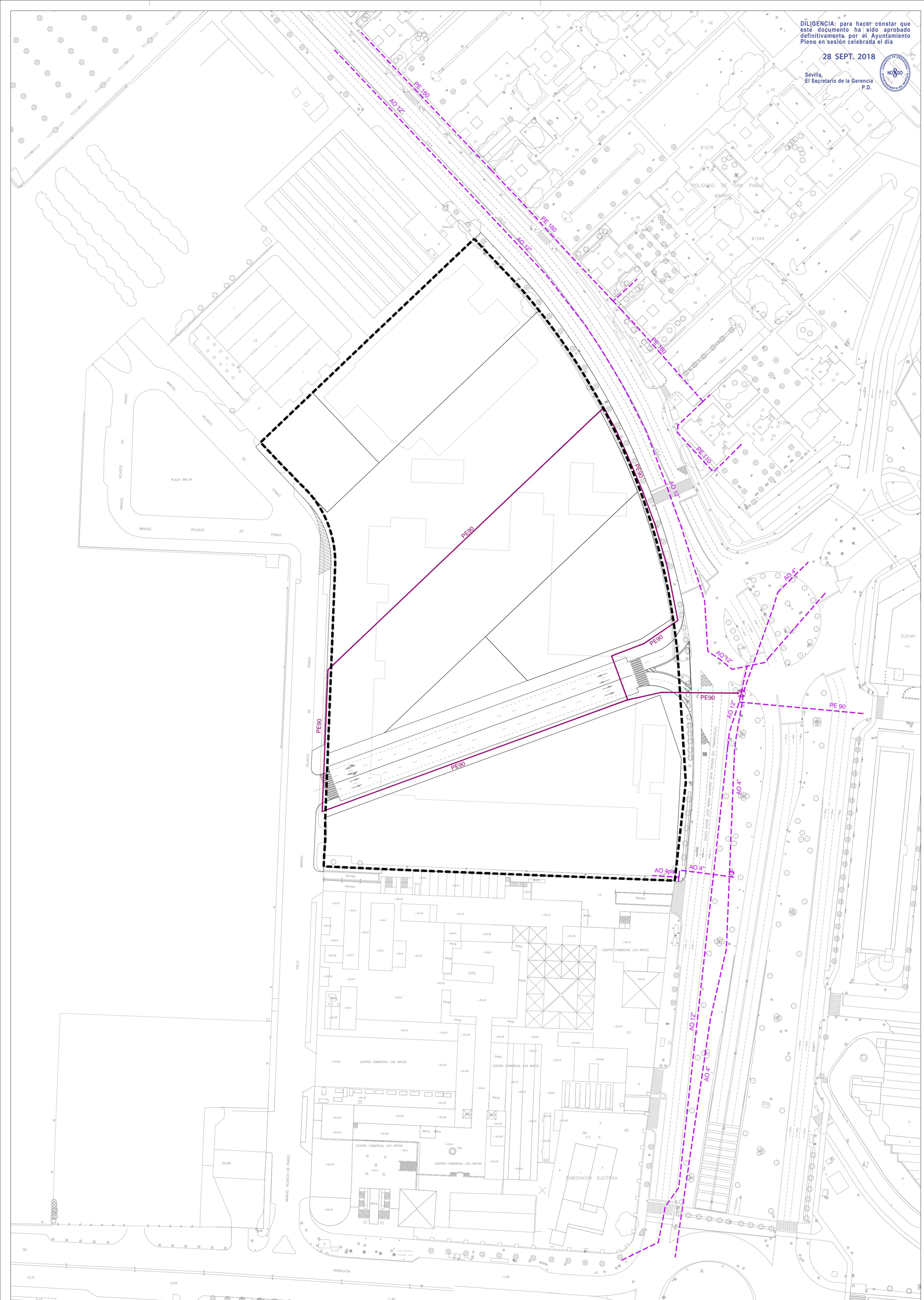
□ ARQUITETA DE REGISTRO

□ CUADRO DE MANDO

● LUMINARIA DE POSTE CON 1 BRAZO DE ACERO GALVANIZADO. H= 4,4 m. LAMPARA DE 70 w

○ BACULO ILUMINACIÓN VIARIO TRAFICO ROTADO 150 w V.S.A.P. TIPO AM-10. H= 9 m.

○ BACULO ILUMINACIÓN EXISTENTE REUBICADO EN NUEVA POSICIÓN



## ■ ■ ■ DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

---

#### CANALIZACIÓN PROYECTADA POLIETILENO

— — — CANALIZACIÓN EXISTENTE

## CONEXIÓN CON RED EXISTENTE

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

## ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

# OR.05.5

Arquitecto:  
Carlos López Canto

Carlos López Canto  
Colegiado nº 2.195 [COAS]

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

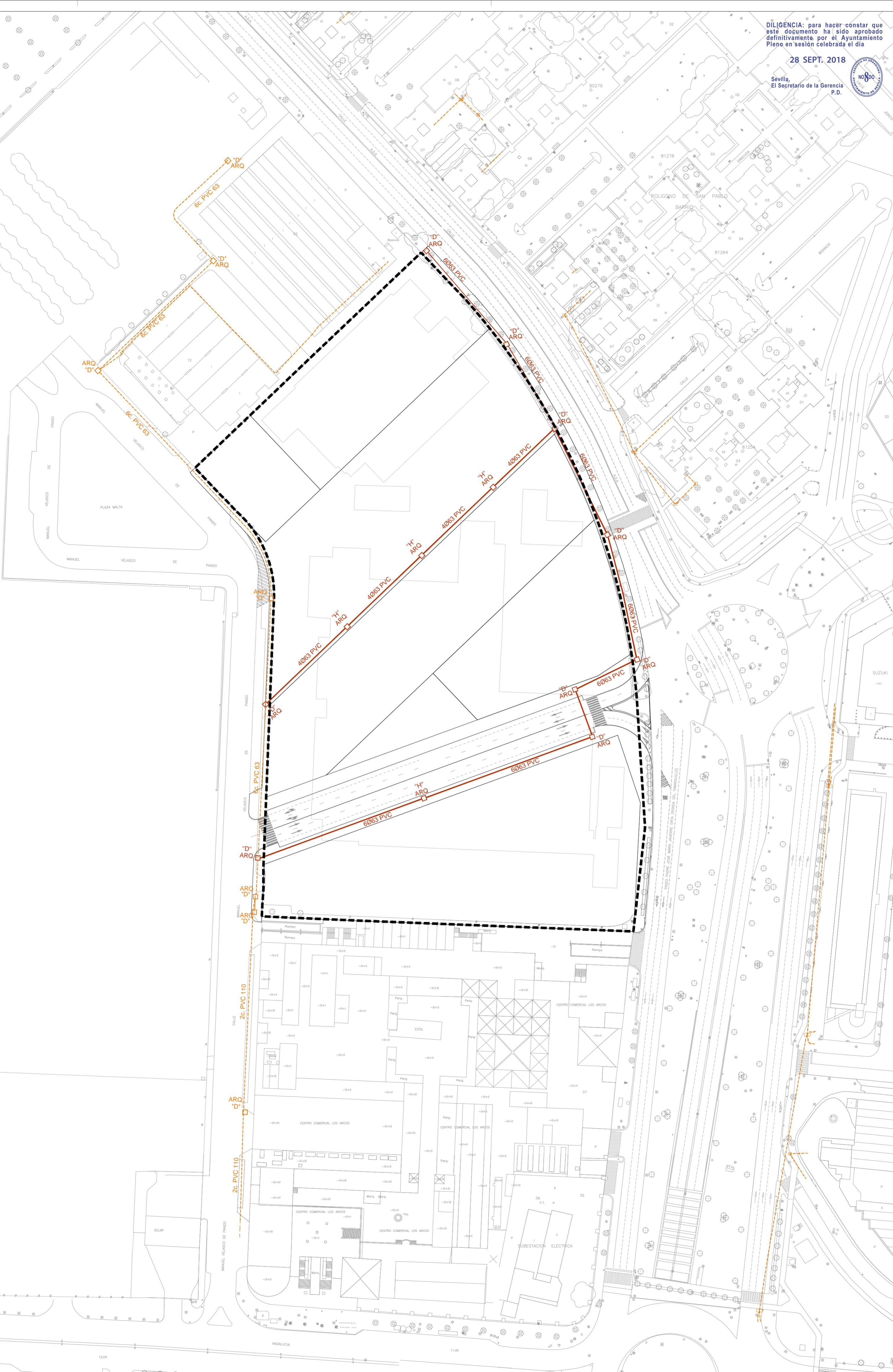
Escala 1/ 1.000

100

ORDENACIÓN

28 SEPT. 2018

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

# OR.05.6

Arquitecto:

Carlos López Canto

Colegiado nº 2.195 (COAS)

ESQUEMA INFRAESTRUCTURA  
RED DE TELEFONÍA

Escala 1/1.000

ORDENACIÓN

— Delimitación del Plan Especial

— Canalización Proyectada 6c PVC 63mm.

— Red Existente

□ Cámera de Registro/Arqueta Existente

□ Arqueta tipo "D"/"H" Proyectada

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

Noviembre 2017

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

IV  
28 SEPT. 2018

IV  
01  
Illa,  
secretario de la Gerencia  
P.D.



# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

## ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" [SEVILLA]

### OR.06

#### IMAGEN DE LA PROPUESTA

[No vinculante]

Escala 1/ 1.000

Arquitecto:  
Carlos López Canto  
Colegiado nº 2 195 [COAS]

Promotor:  
ANIDA OPERACIONES SINGULARES, S.A. Sociedad Unipersonal

## IMAGEN DE LA PROPUESTA [No vinculante]

Escala 1 / 1.000

100

## ORDENACIÓN