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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA NO8DO

PLAN PARCIAL
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR SUS-DMN-03
"SAN NICOLÁS OESTE"
SEVILLA

MAYO 2013

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

PROMOTOR:

Junta Compensación SUS DMN-03 "San Nicolás Oeste"

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados

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

27 SEP. 2013

El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

INDICE GENERAL.

DOCUMENTO I: MEMORIA

DOCUMENTO II: ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

DOCUMENTO III: PROGRAMACION

DOCUMENTO IV: ORDENANZAS

DOCUMENTO V: PLANOS DE INFORMACION

DOCUMENTO VI: PLANOS DE ORDENACIÓN

ANEXO 1: DATOS ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

ANEXO 2: COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

ANEXO 3: ESTUDIO DE TRÁFICO

ANEXO 4: ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS

ANEXO 5: ESTUDIO ACÚSTICO A-4 (AUTOVÍA DEL SUR)

ANEXO 6: ESTRATEGIA DE IMPLANTACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS.

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

27 SEP. 2013

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

DOCUMENTO I: MEMORIA

1. JUSTIFICACIÓN, DATOS GENERALES
   - 1.1. OBJETO
   - 1.2. ANTECEDENTES
   - 1.3. PROMOTOR
   - 1.4. REDACTOR
   - 1.5. ÁMBITO
   - 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO
   - 1.7. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
   - 1.8. JUSTIFICACIÓN ART 2.2.3.
   - 1.9. ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL
   - 1.10. INFORMES DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES Y ORGANISMOS SECTORIALES.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
   - 2.1. SITUACIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA
   - 2.2. EL MEDIO FÍSICO
   - 2.3. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
   - 2.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
   - 3.1. DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO
   - 3.2. DERIVADOS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA
   - 3.3. DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES POR AFECCIONES AEROPORTUARIAS

4. ORDENACIÓN
   - 4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS
   - 4.2. ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA
   - 4.3. LA RED VIARIA
   - 4.4. LOS USOS
   - 4.5. LOS EQUIPAMIENTOS
   - 4.6. LAS INFRAESTRUCTURAS

5. GESTIÓN
   - 5.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN
   - 5.2. UNIDAD DE EJECUCIÓN
   - 5.3. PROPIEDAD
   - 5.4. APROVECHAMIENTOS
   - 5.5. EDIFICABILIDAD Y USOS MATERIALIZADOS
   - 5.6. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

27 SEP. 2013

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

DOCUMENTO II: ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

I.- COSTES DE LOS SISTEMAS GENERALES

II.- COSTES DE SISTEMAS LOCALES Y CONEXIONES

1. VIARIO LOCAL
2. ESPACIOS LIBRES
3. TOTAL SISTEMAS LOCALES
4. CONEXIONES EXTERIORES
5. RESUMEN DE PRESUPUESTO
6. OTROS GASTOS ASOCIADOS

III.- TOTAL COSTES.

IV.- VIABILIDAD

DOCUMENTO III: PROGRAMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN
2. DESARROLLO PLAN PARCIAL
3. SISTEMA DE ACTUACIÓN
4. PROYECTO DE REPARCELACIÓN
5. URBANIZACIÓN. PLAN DE ETAPAS
6. EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS
7. PLAZOS EJECUCIÓN VIVIENDA PROTEGIDA

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

27 SEP. 2013

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

DOCUMENTO IV: ORDENANZAS

TÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL
- CAP. I ÁMBITO FÍSICO, JURÍDICO Y TEMPORAL
- CAP. II CONTENIDO, DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS
- CAP. III OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN
- CAP. IV RÉGIMEN DEL SUELO

TÍTULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL
- CAP. I DISPOSICIONES GENERALES
- CAP. II CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
- CAP. III CONDICIONES DEL TERRENO. CRITERIOS DE MEDICIÓN
- CAP. IV CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
- CAP. V CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

TÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUS-DMN-03
- CAP. I DISPOSICIONES GENERALES
- CAP. II CONDICIONES PARTICULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS (AP)
- CAP. III CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN USO TERCIARIO
- CAP. IV CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN USO RESIDENCIAL
- CAP. V ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (E)

TÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS

DOCUMENTO V: PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRÁFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES CARRETERAS
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS AEROPORTUARIAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIAPECUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA

DOCUMENTO VI: PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIONES, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN

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

27 SEP. 2013

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN. RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

ANEXO 1. DATOS ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ANEXO 2. COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

ANEXO 3: PLAN DE MOVILIDAD y ESTUDIO DE TRÁFICO

ANEXO 4: ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS

ANEXO 5: ESTUDIO ACÚSTICO A-4 (AUTOVÍA DEL SUR)

ANEXO 6: ESTRATEGIA DE IMPLANTACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

DOCUMENTO I. MEMORIA

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

INDICE GENERAL.

DOCUMENTO I: MEMORIA

1. JUSTIFICACION, DATOS GENERALES.

1.1. OBJETO.

1.2. ANTECEDENTES.

1.3. PROMOTOR.

1.4. REDACTOR.

1.5. AMBITO.

1.6. JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

1.7. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

1.8. JUSTIFICACIÓN ART. 2.2.3 DE LAS NORMAS DEL PGOU.

1.9.- ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL

1.10.-INFORMES DE ORGANISMOS SECTORIALES A LA APROBACIÓN INICIAL

2. INFORMACION URBANISTICA.

2.1. SITUACIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA.

2.2. EL MEDIO FÍSICO.

2.3. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

2.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

3.1. DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

3.2. DERIVADOS DE LA INFORMACION URBANISTICA.

3.3. DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES POR AFECCIONES AEROPORTUARIAS

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

4. ORDENACION.

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

4.2. ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA.

4.3. LA RED VIARIA.

4.4. LOS USOS.

4.5. LOS EQUIPAMIENTOS.

4.6. LAS INFRAESTRUCTURAS.

- 4.6.1. ABASTECIMIENTO.
- 4.6.2. RED DE RIEGO.
- 4.6.3. SANEAMIENTO.
- 4.6.4. ENERGÍA ELÉCTRICA.
- 4.6.5. ALUMBRADO PUBLICO.
- 4.6.6. TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.
- 4.6.7. RED DE GAS.
- 4.6.8. VEGETACION.

5. GESTION.

5.1. SISTEMA DE ACTUACION.

5.2. UNIDAD DE EJECUCION.

5.3. PLAN DE ETAPAS.

5.4. PROPIEDAD.

5.5. APROVECHAMIENTOS.

5.6. EDIFICABILIDAD Y USOS MATERIALIZADOS.

5.7. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

DOCUMENTO I: MEMORIA

1. JUSTIFICACION, DATOS GENERALES.

1.1. OBJETO.

El Presente Plan Parcial se redacta como documento de planeamiento de desarrollo exigido para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" por la Revisión del Plan General de Sevilla. Teniendo por objeto la ordenación detallada pormenorizada del Sector e identificar las obras de infraestructura necesarias para la integración territorial.

Así pues, se pretende definir con este documento:

- La ordenación detallada del sector, definición estructura viaria, la calificación urbanística de los suelos, la descripción de usos , intensidades y su regulación mediante ordenanzas, así como la definición de los Sistemas Locales de Espacios Libres, Equipamiento y las dotaciones relativas a aparcamientos.
- Los criterios de programación, plan de etapas y gestión.
- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.
- Con arreglo al art. 13 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan Parcial establece el esquema de trazado redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
- Los mecanismos de gestión a llevar a cabo para la ejecución del planeamiento.

Todo ello para que se prosigan los trámites de aprobación del mismo en los términos a que hace referencia la ley.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

1.2. ANTECEDENTES.

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

Finalmente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2007, aprobó el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Andalucía y fue publicado en Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 16 de diciembre de 2008.

Con carácter previo y a lo largo de la fase de tramitación de la Revisión del Plan General de Sevilla se vinieron suscribiendo los *Conciertos* y *Convenios de Colaboración para facilitar la Formulación y Ejecución de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla*, entre la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y propietarios de los suelos del Sector de San Nicolás Oeste, así como el abono de las cantidades en ellos estipulados. Según lo detallado en el apartado 1.8 de la presente memoria.

La superficie total de suelo de propietarios que tienen suscritos los mencionados Conciertos y Convenios asciende a más de un 85% de la superficie total del Sector San Nicolás Oeste.

Así mismo, a lo largo de la fase de tramitación de la Revisión del Plan General de Sevilla se vinieron manteniendo diversas reuniones con la Oficinal del Plan de Sevilla fruto de las cuales se formularon unas Sugerencias y posteriormente unas Alegaciones, las cuales fueron contestadas y aceptadas en parte por el documento de Aprobación Provisional.

Tras la aprobación provisional de la Revisión del Plan General se inician reuniones en mayo de 2005 con el objeto de consensuar un documento de Plan Parcial con el 85 % aproximado de la propiedad del sector y que no eran otros que aquellos propietarios que habían suscrito con la Gerencia de Urbanismo de Sevilla los Conciertos y Convenios Urbanísticos.

Fruto de esas reuniones se elabora la primera propuesta de implantación y delimitación de unidades de ejecución presentada con fecha 30 de diciembre de 2005, dicho documento fue informado con fecha 20 de enero de 2006, en los siguientes extremos:

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- *Acompañar documentación acreditativa de haberse constituido un grupo gestor de propietarios previo correspondiente al 85% del ámbito objeto de la ordenación.*
  Acompañar documentación acreditativa de que la representación haya quedado encomendada a CUE Arquitectos y Abogados.

  Se justifica, al presentar los documentos sucesivos elaborados por CUE Arquitectos y Abogados®, y acompañados de los escritos de los propietarios que lo presentan.

- *Los Planes Parciales no pueden aprobarse sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación que desarrollen.*
  Tal y como establece el artículo 2.2.2 de las Normas del Nuevo Plan Aprobado Provisionalmente, los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General.

  En consecuencia, el Proyecto de Plan Parcial de Ordenación deberá contener las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto en las Normas del Plan, para su pertinente admisión y tramitación.

A tenor de lo expuesto, de reuniones mantenidas con los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, así como el consenso con el 85% de la estructura de propiedad, y una vez aprobado definitivamente y publicado la Revisión del Plan General se elabora un segundo documento completo de Plan Parcial que es presentado por propietarios del sector con fecha 14 de noviembre de 2006, con número de expediente 12/06 PTO en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla.

Dicho documento fue informado con fecha 02 de marzo de 2007 en los siguientes extremos:

....
A la vista del Plan Parcial presentado, hay que indicar previamente y sin entrar en otro tipo de consideraciones más pormenorizadas, que con él se alteran sustancialmente las determinaciones vinculantes establecidas por el Plan General, para su sector, al modificarse el trazado previsto e incidir en alteraciones significativas sobre los elementos de sistemas Generales previstos por el Plan General, impidiendo dichas circunstancias la obligada coordinación con la ordenación del colindante sector Este

Es por todo lo anterior, que desde el punto de vista técnico en lo que es competencia de este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, se considera la no procedencia de la aprobación del Plan Parcial, presentado.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

De dicha necesidad de coordinación con el sector Este se nos informa previamente en reunión mantenida el 09 de febrero de 2007, y tras la cual se comunica a la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 15 de febrero de 2007 el inicio de dicha labor de coordinación.

Resultado de dichos trabajos de coordinación de los Sectores San Nicolás Este y Oeste se presenta en registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 24 de julio de 2007 el primer Documento de Ordenación Conjunta.

Dicho Documento de Ordenación Conjunta se irá adaptando a la información que se aporta por parte de la Gerencia en cuanto al trazado de la SE-35, propuestas de segundo enlace a la misma y otros criterios de ordenación que van marcando los técnicos de la GMU.

Con fecha 02 de abril de 2008 se presenta segundo Documento de Ordenación Conjunta que recoge los extremos marcados.

Finalmente y tras varias reuniones mantenidas nuevamente con los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo se elabora un nuevo (tercero) Documento de Ordenación Conjunta de los Sectores San Nicolás Este y Oeste que es presentado en registro con fecha 02 de julio de 2008.

Dicho Documento de Ordenación Conjunta es aprobado en Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo en sesión celebrada el 09 de julio de 2008.

Adaptado a las directrices marcadas en el Documento de Ordenación Conjunta de los Sectores San Nicolás Este y Oeste se presenta con fecha 12 de agosto de 2008 documento de Plan Parcial que contiene toda la documentación requerida por la Legislación Urbanística.

Con fecha 23 de Octubre de 2008 se presenta nuevo (tercero) documento de Plan Parcial con número de expediente en la Gerencia Municipal de Urbanismo 12/06 PTO y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número 07/001486-T002, recogiendo los requerimientos de los Servicios de Oficina Seguimiento del Plan y de Planeamiento.

Posteriormente, al informe con los requerimientos de la Sección de Planeamiento del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística (apartados del a) al f) del informe de fecha 21 de octubre) se le incorporan los de la Sección de Ejecución y Registro de Solares del mismo Servicio. Con fecha 04 de noviembre de 2008 se presenta un nuevo documento (cuarto) de Plan Parcial visado con el número 07/001486-T004, al que se le incorporó como Anexo el Documento visado con el número 07/001486-T007.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

El referido documento fue aprobado inicialmente en Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2008 y publicado en Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 25 de febrero de 2009.

Así mismo, se requiere informe a los organismos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados previstos legalmente como preceptivos. Entre éstos se solicita informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

Con fecha 19 de marzo de 2009, y remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, se recibe Informe de fecha 28 de enero de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil sobre el Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste".

Con el objeto de resolver las cuestiones planteadas en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil se solicita con fecha 15 de junio de 2009 reunión con los técnicos de la mencionada Dirección General, a lo que se responde por parte de ésta que dicho Centro Directivo no viene manteniendo reuniones cuyo objeto sea tratar cuestiones sobre los informes evacuados al amparo de la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, a la que no asistan representantes de la Administración competente en materia urbanística.

Con fecha 29 de abril de 2010 se presentó en registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo un Nuevo (quinto) documento de Plan Parcial que recogía:

- Las directrices marcadas por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, tras las reuniones de ésta con la Dirección General de Aviación Civil, en respuesta a los extremos recogidos en el Informe de fecha 28 de enero de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil.

- El uso de Gran Superficie Comercial en aplicación del artículo 6.5.39 de las Normas Urbanísticas del PGOU en su redacción dada por la Modificación Puntual 01 del PGOU de Sevilla, que contaba en dicha fecha con aprobación provisional por parte del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 19 de marzo de 2009. Al día de la fecha ha sido ya aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2010, y publicada en BOP num. 192 de 20 de agosto de 2010.

Dicho documento fue remitido a la Dirección General de Aviación Civil con el objeto de recabar informe preceptivo sobre el Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del RD 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de Servicio.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Con fecha 15 de septiembre de 2010 se recibe nuevo Informe de la Dirección General de Aviación Civil sobre el Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" de fecha 29 de julio de 2010. El presente documento (sexto) recoge los extremos exigidos en este último informe, y en concreto los relacionados al Sistema General Aeroportuario, a las afecciones acústicas y a las Servidumbres Aeronáuticas.

El mes de marzo de 2011 se expuso al público las servidumbres aeronáuticas acústicas, el plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Sevilla. El mapa de ruido sustituirá a las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del aeropuerto de Sevilla, aprobado mediante Orden Ministerial, de 23 de julio de 2001 (BOE nº 190 de 9 de agosto de 2001).

El plan de acción recoge medidas a aplicar para prevenir y reducir el ruido, y un programa de control y vigilancia que permite evaluar de forma continuada la evolución del ruido en el entorno del aeropuerto. Las medidas del plan de acción se encuadran en el marco del «enfoque equilibrado» adoptado por la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI) en la resolución de la Asamblea A33-7 de octubre de 2001 y ratificado mediante la resolución A36-2 de septiembre de 2007.

Es por ello que el presente documento recoge como planos de información también los de los futuros mapas de ruido, así como análisis y previsión de determinaciones a tener presente cuando se aprueben, que en cualquiera de los casos son más favorables a las actualmente vigentes.

Así mismo, por orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 26 de mayo de 2011 se aprueba definitivamente el Plan Especial Aeroportuario de Sevilla, promovido por la Entidad Pública Empresarial Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea. Dicho acuerdo es publicado en BOJA num.114 de 13 de junio de 2011. El presente documento recoge los extremos establecidos en el mencionado Plan Especial.

En septiembre de 2011 se presentó documento que recogía las determinaciones de los distintos Informes mencionados, y en particular del Informe de la Dirección General de Aviación Civil sobre el Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" de fecha 29 de julio de 2010, así como las contempladas en el informe del Servicio de Planeamiento de la GMU de fecha 29 de marzo de 2011.

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla, en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2011, aprobó inicialmente el Plan Parcial SU DMN-03 "San Nicolás Oeste", acuerdo que fue publicado en BOP num. 248 de 26 de octubre de 2011. El acuerdo de aprobación inicial recogía las condiciones que se adjuntan a continuación.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO 8 DO

NO DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Expte: 35/2011 PTO.
LC/PGM

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2011, aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Parques y Jardines, cuyo tenor literal es el siguiente:

"El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el 4 de julio de 2008, tomó conocimiento del Documento de Ordenación Conjunta San Nicolás Este y Oeste, Suelo Urbanizable Sectorizado, Sectores SUS-DMN-02 y SUS-DMN-03, documento que pretendía coordinar de forma integrada la ordenación previa general de dichos sectores, colindantes y situados al norte de la N-IV, entre la misma y Barriada de Valdezorras y área de Suelo No Urbanizable, a los que el Plan General considera en una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, apoyadas en la carretera de Madrid y el nuevo Paso Territorial Norte, así como en su proximidad al Aeropuerto.

Los propietarios del suelo incluido dentro del ámbito de actuación del sector SUS-DMN-03 han presentado a lo largo de los últimos cinco años una serie de documentos con objeto de tramitar el necesario instrumento de planeamiento que en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística permita la ejecución de sus previsiones.

El Plan Parcial que ahora se presenta y tramita abarca una superficie de 1.431.254 m² y propone una ordenación que se apoya en importantes elementos del Sistema General Viario y de Espacios Libres interiores al mismo, como son el Distribuidor Urbano Miraflores-Guadaira (SGV-DMN-03) La Ronda Urbana Miraflores-Ranillas y el Parque de San Nicolás (SGEL-12).

Su uso global previsto es el de Actividades Productivas aunque también incluye pormenorizadamente usos residenciales y terciarios.

En correspondencia con el trazado que para el sector colindante SUS-DMN-02 determina el citado documento de Ordenación Conjunta de San Nicolás, el presente Plan Parcial plantea con apoyo en los viarios citados, disponiendo un borde exterior al sur y al oeste de áreas verdes, correspondiente al Sistema General del Parque de San Nicolás, una trama viaria ortogonal que por su parte norte continua las manzanas de la Barriada de Valdezorras y en la que se implanta el uso residencial, los usos de Servicios Terciarios, de Servicios Avanzados y de Industria y Almacenamiento se distribuyen en el resto del sector, concentrando el equipamiento en tres grandes manzanas al norte de las anteriores.

El Plan Parcial incluye documentación de Memoria, Justificativa y de Datos Generales, de Información Urbanística, de Objetivos y Criterios de Ordenación, de Ordenación y de Gestión, Estudio Económico-Financiero, Programación y Ordenanzas, así como Planos de Información de, Situación, Determinaciones según PGOU vigente, Levantamiento Topográfico, Estructura de la Propiedad, Infraestructuras Existentes,

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Infraestructuras previstas, Jerarquía de Viario, Afecciones y Servidumbres, Sistema Viapecuario y Ordenación Conjunta SUS-DMN-02 y SUS-DMN-03 y Planos de Ordenación, de Implantación en la Estructura General, Zonificación, Usos y Ordenanzas, Alineaciones, Rasantes, Altura y Servidumbres, Gestión, Régimen, Red Viaria, Saneamiento, Abastecimiento, Plan de Etapas, Infraestructuras y Acondicionamiento de Espacios Libres.

Con ello se cumplimentan lo que en cuanto a documentación mínima para los Planes Parciales determinan los artículos 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 57º y siguientes del vigente Reglamento de Planeamiento.

Respecto a los usos residenciales es preciso señalar que, su ejecución está condicionada por la afección de la huella acústica de servidumbre aeronáutica y, hasta tanto no quede el área residencial desafectada de dicha huella acústica, ésta no podrá desarrollarse.

La Sección Técnica 2 del Servicio de Planeamiento, a la vista del documento ha emitido informe según el cual no existen obstáculos a la aprobación inicial del Plan Parcial, si bien, con carácter previo a la aprobación provisional habrán de corregirse los aspectos señalados en su informe, tales como el exceso de 0,10 m²t existente en la edificabilidad total de Servicios Terciarios compatibles con el Uso de Gran Superficie Comercial permitido por el vigente art. 6.5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General, la escasa precisión con que se establecen las condiciones de posición y forma de las distintas tipologías edificatorias, que permitan establecer el suficiente control formal propio de la figura de planeamiento instrumentada y la insuficiente ordenación pormenorizada de la Gran parcela GS-ST, de Gran Superficie Comercial y Servicios Terciarios que permita establecer los requerimientos mínimos que, para esta figura de planeamiento exige el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y vigente Reglamento de Planeamiento.

La aprobación provisional quedará condicionada a la presentación de un nuevo documento que contenga las correcciones antes expresadas así como aquellas otras que pudieran ser exigidas por los informes de los servicios técnicos municipales pendientes de emisión.

La competencia para otorgar la aprobación inicial del presente documento es de carácter municipal, conforme a lo dispuesto e el art. 127.1.d) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local 7/85 de 2 de abril, modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Final Segunda del Real Decreto 1189/2011 de 19 de agosto por la que se modifica el Decreto 584/72 de 24 de febrero, de servidumbre aeronáuticas, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas establecidas en las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Este informe, preceptivo y vinculante en lo que se refiere a la compatibilidad del planeamiento con las servidumbres aeronáuticas establecidas se emitirán por ésta en el plazo de tres meses a contar desde la recepción de la documentación.

En virtud de lo dispuesto en el art. 34 de la Ley 32010 de 21 de mayo, por la que se modifican diversas Leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE de

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior se solicitará informe de la Consejería de Comercio, Turismo y Deportes, dado el contenido del Plan Parcial, que ordena usos pormenorizados de grandes superficies minoristas.

Se solicitará informe de la Consejería de Medio Ambiente, dada la existencia dentro del ámbito de actuación del Plan Parcial de una vía pecuaria, la Vereda de Poco Aceite.

Además se solicitarán informes a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, Dirección General de Carreteras, conforme a lo previsto en la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, según dispone la Ley 25/88 de 29 de julio.

La aprobación inicial requerirá la exposición pública del documento, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 11 del R.D.L. 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y del art. 32 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre. La información pública permitirá, a cuantos quieran examinar el expediente, consultarlo en el Servicio de Planeamiento durante el plazo de un mes, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio, que será publicado en los tablones del municipio, en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión provincial según dispone el art. 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Durante ese periodo podrán presentarse cuantas alegaciones se tengan por convenientes, conforme a lo previsto en el art. 4.e) de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de Suelo.

Será precisa, conforme al art. 32.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la citación personal a cuantos propietarios de terrenos existan en el ámbito del plan.

Asimismo la aprobación inicial conllevará el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados previstos legalmente como preceptivos.

Los gastos derivados de las publicaciones habrán de ser costeados por el promotor del Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", de conformidad con lo establecido en el art. 113.1.e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de cuanto ha sido expuesto el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Parques y Jardines, que suscribe tiene a bien proponer la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Aprobar inicialmente el Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", promovido por D. José Luis Gutiérrez Rodríguez y D. José Luis González Palomino en representación de los propietarios de suelo del referido sector.

SEGUNDO: Someter el documento a información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, de conformidad con lo establecido en los arts. 32 y 39 de la Ley de

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Ordenación Urbarística de Andalucía. Asimismo se anunciará er los tablones de anuncios del municipio.

TERCERO: Los gastos derivados de las publicaciones aludidas en el anterior acuerdo habrán de ser costeados por los promotores del documento, según lo dispuesto en el art. 113.1.e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CUARTO: Citar personalmente al trámite de información pública a los propietarios afectados por el ámbito de actuación del Plan Parcial, según lo dispuesto en el art. 32 de la LOUA.

QUINTO: Solicitar informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, conforme a lo establecido en la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

SEXTO: Solicitar informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Occidental, conforme a lo previsto en la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras.

SÉPTIMO: Solicitar informe de la Consejería de Medio Ambiente dada la existencia de una vía pecuaria, la Vereda de Poco Aceite, en el ámbito de actuación del Plan Parcial.

OCTAVO: Solicitar el informe exigido en el art. 18.3.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

NOVENO: Solicitar informe al Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil, de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Segunda del RD. 1189/2011 de 19 de agosto, por la que se modifica el Decreto 584/72 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

DÉCIMO: Solicitar a la Consejería de Comercio, Turismo y Deportes el informe a que alude el art. 34 de la Ley 3/2010 de 21 de mayo.

UNDÉCIMO: Concicionar la aprobación provisional a la subsanación de los detalles contenidos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento el 22 de septiembre de 2011 y aquellos otros que pudieran exigirse en los informes técnicos pendientes de omisión".

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos

Sevilla, 27 de septiembre de 2011
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
EL JEFE DEL SERVICIO DE
SECRETARIA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA NO8DO

Fdo.: Concepción Requerey Naranjo.

C.C.
345 CUE ARQUITECTOS Y ABOGADOS
AVDA. REINO UNIDO, 1 ATICO. EDIFICIO GYESA PALMERA. APDO 1192
41012 SEVILLA

El documento aprobado inicialmente fue remitido a los distintos los distintos organismos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados para la emisión de los informes requeridos, y cuyo contenido se resume en apartado 1.10 dela presente memoria junto con los del servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla emitido para la aprobación inicial.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 14ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

En julio de 2012 se presentó documento que recogía las determinaciones de los distintos Informes mencionados, así como las contempladas en el acuerdo de aprobación inicial antes relacionado.

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla, en sesión celebrada el 13 de julio de 2012, aprobó provisionalmente el Plan Parcial SU DMN-03 "San Nicolás Oeste". El acuerdo de aprobación provisional recogía las condiciones que se adjuntan a continuación.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

NO DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y PROGRAMAS DE VIVIENDA

Expte: 35/2011 PTO.
LC/PGM

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
REGISTRO GENERAL
03 AGO. 2012
SALIDA Nº 13.099
NEGOCIADO

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 13 de julio de 2012, aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Parques y Jardines, cuyo tenor literal es el siguiente:

"La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2011, aprobó inicialmente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", promovido por D. José Luis Gutiérrez Rodríguez y D. José Luis González Palomino en representación de los propietarios de suelo del referido sector, quedando condicionada su aprobación a la subsanación de los defectos apuntados en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y aquellos otros que pudieran exigirse en los informes técnicos pendientes de emisión.

En cumplimiento de lo establecido en los arts. 32 y 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el documento fue sometido a trámite de información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en los tablones del municipio, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 248 de 26 de octubre de 2011 y en el Correo de Andalucía de 3 de noviembre de 2011.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 32.1.2ª in fine de la Ley 7/02 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se citó personalmente al trámite de información pública a los propietarios de suelo incluidos dentro del ámbito de actuación del Plan Parcial.

Ante la imposibilidad de practicar la notificación personal antes citada a D. José Solano Marce, Dª Mª de los Ángeles Sola Teyssire y Dª Gloria Rodríguez Díaz, conforme a lo previsto en el art. 59.5 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, fue publicado el correspondiente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia nº 25 de 1 de febrero de 2012.

Durante el trámite de información pública fueron presentadas alegaciones por D. Alfonso Carnerero Parra, Dª Mª Dolores Úbeda Roldán, D. Diego Puerta Diánez y Ecologistas en Acción-Ciudad de Sevilla.

El escrito presentado por D. Alfonso Carnerero Parra, no puede considerarse propiamente una alegación, ya que , el Sr. Carnerero, que actúa como Consejero Delegado de CUE, equipo redactor del Plan Parcial, pretende dar respuesta a un oficio de este Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda donde se le requería la aportación de los datos exigidos en el art. 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en lo relativo a la propiedad del suelo.

Dª Dolores Úbeda Roldán, junto a sus hermanos D. Antonio y Dª Rafaela, solicitan ser tenidos como interesados en el expediente, se les conceda trámite de audiencia, se les

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja.
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

traslade la propuesta de resolución y se le notifique la resolución que ponga fin al procedimiento.

Es preciso indicar a este respecto que Dª Dolores, D. Antonio y Dª Rafaela Úbeda Roldán han sido, en todo momento, tenidos por interesados en el expediente, donde constan como propietarios de suelo. Además, en cumplimiento de lo establecido en el art. 32.1.2ª in fine de la Ley 7/02 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía con fecha 19 de octubre de 2011, mediante correo certificado, le fue notificada la aprobación inicial del Plan Parcial, citándoseles personalmente al trámite de exposición pública. Por tanto se considera que el escrito presentado por los hermanos Úbeda Roldán no se trata de una alegación al planeamiento y que en cualquier caso su petición ha sido atendida con carácter previo a su presentación.

D. Diego Puerta Diánez presenta un escrito donde manifiesta que, contrariamente a lo que consta en el Plan, su finca tiene 2.040 m² y no 1.740 m², y que así consta inscrita en el Registro de la Propiedad nº 11 de Sevilla.

Dicha alegación, que se refiere exclusivamente a la solicitud de corrección de datos de extensión de finca de su titularidad, supuestamente erróneos, ha sido trasladada al promotor del documento para su consideración y su comprobación y revisión, en su caso.

No obstante es preciso indicar que, dada la naturaleza de la subsanación solicitada, ésta pudiera realizarse, en su caso, en fases posteriores de gestión y ejecución del Plan Parcial, cuando se realice un análisis más pormenorizado de los derechos de los propietarios afectados.

ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-CIUDAD DE SEVILLA presenta una alegación donde, básicamente, solicitan no se apruebe definitivamente el Plan Parcial en base a sus antecedentes, fundamentos de hecho y de derecho, que se explicitan introductoriamente y que se concretan en diversas alegaciones específicas que se refieren, a existencia con las determinaciones del anterior de un exceso del 15% con respecto al tope máximo de edificabilidad permitida, no concreción de la infraestructura de acceso al sector (que implicaría la construcción de dos tramos en la SE-35), no aclaración de la definición y altura de los edificios, ni de la parcela concreta donde se instalará el centro comercial propuesto, no responder al aumento de la afluencia de vehículos, problemas de congestión y aumento de emisiones a la atmósfera que supondría dicho uso, inexistencia de transporte público urbano en los sectores colindantes y no haber sido objeto el Plan Parcial de la preceptiva evaluación ambiental.

También argumentan al respecto, falta de continuidad en el trazado, no valoración del tránsito de mercancías peligrosas por la N-IV, no determinación de la aportación del caudal del Arroyo del Tamarguillo en la cabecera del cauce e introducción de un uso (centro comercial) que no tiene cabida para ser desarrollado por un Plan Parcial de Ordenación, según lo dispuesto en el artículo 2.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.Concluyen así, en la insostenibilidad de la propuesta, teniendo en cuenta el exceso de inversión que supondría para la ciudad, así como la vulneración con la misma de la normativa medioambiental y urbanística. Consideran, por tanto, que la opción más correcta hubiera sido la alternativa cero, en base a la adopción del criterio de sostenibilidad establecido por la legislación vigente, así como la obligatoriedad establecida por la anterior de incorporar como contenido documental propio de los instrumentos de planeamiento

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

informe de sostenibilidad económica, entendiendo, en resumen, que los anteriores deben responder al cumplimiento de los intereses generales en coherencia con el modelo urbano asumido y no al mero interés de regularizar lo ilegal.

Estudiada la alegación por el Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda, se ha emitido informe de fecha 25 de enero de 2012 donde se manifiesta lo siguiente:

a) El 15% de exceso de edificabilidad que se argumenta es el porcentaje que admite el Plan General en el apartado d) del artículo 2.2.7 de sus Normas Urbanísticas, de fluctuación en las edificabilidades de los Planes Parciales entre los correspondientes a los diversos usos, respecto a los previstos en la correspondiente ficha del anterior.

   Ello de forma que, en aplicación del anterior, la edificabilidad del uso de Servicios Terciarios total prevista por el Plan Parcial es de 252.510,10 m^2t, de los cuales un porcentaje del 49% puede destinarse, tal como hace dicho Plan Parcial, al uso de Gran Superficie Comercial, a tenor de lo establecido en el punto b.1 del apartado 1, del artículo 6.5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General, según la modificación puntual del mismo aprobada definitivamente el 21 de mayo de 2010.

b) En cuanto a la indefinición de la forma y altura concreta de los edificios, trazado urbano y posición concreta de la parcela donde se instalará la gran superficie comercial, ya por este Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda en su informe de fecha 22 de septiembre de 2011, se ha requerido la pormenorización de dichas condiciones de posición y forma dentro del contenido del documento.

Asimismo, el Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda, en informe de 12 de Julio de 2012 ha hecho constar que "la alegación de ECOLOGISTAS EN ACCIÓN cita un Convenio, supuestamente suscrito el 5 de noviembre de 2010, que esta Gerencia de Urbanismo desconoce por no haber tenido la tramitación legalmente establecida, ni haber sido aprobado por el Pleno Municipal. La documentación presentada en su día por los promotores, basándose en el referido supuesto Convenio y en la pretendida Modificación Puntual del Plan General a que dicho Convenio llevaba, no ha sido admitida a trámite por el órgano de gobierno municipal con competencia para ello. Además de esto, el 19 de septiembre de 2011, los promotores del documento renunciaron a la tramitación del documento presentado el 1 de marzo de 2011. El art. 6.5.39.1 del Plan General que se cita en la alegación corresponde a la Modificación Puntual 01 del Plan General de Ordenación Urbanística 01, aprobada definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 25 de mayo de 2010.Se dice en la alegación presentada por ECOLOGISTAS EN ACCIÓN que se tramita una recalificación de una superficie de 123.730 m^2 que suponen un 15% de exceso del tope de edificabilidad.A ello hay que contestar, que no existe recalificación de suelo en el presente Plan porque no hay cambios en el uso global establecido en el Sector ni tampoco pierde el carácter de uso dominante o determinado el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, y ello en virtud de la Modificación Puntual 01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobada definitivamente el 25 de mayo de 2010. En relación con lo expuesto en la alegación sobre considerar la alternativa cero, indicando que, tampoco se ha tenido en cuenta en el Plan Parcial; hay que aclarar al respecto que, esta cuestión debe plantearse en el seno del Plan General, entre cuyas directrices está la incorporación de una ficha de planeamiento correspondiente al ámbito del

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

FSC

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Plan Parcial que nos ocupa y que, por tanto, con derecho a ser desarrollado conforme a las previsiones establecidas para el mismo por el Plan General. Por todo ello no vemos motivo para, ahora, y por razonamientos sacados de contexto, considerar la posibilidad de plantearse la alternativa cero para este sector. En cuanto al informe de sostenibilidad económica aludido, según la Disposición Transitoria Cuarta de la Modificación de la Ley 7/02 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no resulta necesario considerarlo, en este caso, ya que la aprobación inicial del documento del Plan Parcial que nos ocupa, es anterior a la fecha de entrada en vigor de la citada Ley. En cuanto a la evaluación ambiental reclamada en la alegación, como más adelante se especificará, en el expediente obra informe de la Consejería de Medio Ambiente que excluye al presente instrumento de planeamiento de la Evaluación Ambiental prvista en la legislación vigente. Es preciso indicar asimismo que, el resto de las cuestiones planteadas por Ecologistas en Acción-Ciudad de Sevilla relativas a determinaciones sectoriales están siendo verificadas por los organismos competentes, que han emitido sus informes con motivo de la aprobación inicial y que habrán de verificarlos o adaptarlos a la vista del nuevo documento de Plan Parcial presentado a fectos de obtener la aprobación provisional. En consecuencia, procede la estimación parcial de la legación presentada por Ecologistas en Acción- Ciudad de Sevilla, en lo relativo a la indefinición de la forma y altura concreta de los edificios, trazado urbano y posición concreta de la parcela donde se instalará la Gran Superficie Comercial".

En cumplimiento de lo establecido en la legislación sectorial se solicitaron informes a la Consejería de Turismo, Comercio y Deportes; Consejería de Medio Ambiente; Dirección General de Aviación Civil; Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental y Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

La Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, a través de su Dirección General de Comercio, con fecha 2 de noviembre de 2011, informó el Plan Parcial SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste con carácter favorable, si bien condicionado a la adopción de las siguientes disposiciones en el instrumento de planeamiento: 1. Adaptar la definición de Gran Superficie Minorista a lo fijado por la Ley de Comercio Interior de Andalucía; 2.- Incorporar una estrategia de implantación de las Grandes Superficies Minoristas en la que se aporten soluciones para paliar los efectos que pudiera conllevar su alejamiento de los núcleos de población más cercanos, impidiendo así que surjan núcleos urbanos aislados. 3.- Incorporar un Plan de Movilidad Urbana y 4.- Adaptar la ratio de aparcamientos a lo establecido en el art. 39.2 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

La Consejería de Medio Ambiente, en su informe de fecha 17 de enero de 2012 concluye en lo siguiente:

1. El Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" no debe someterse a Evaluación Ambiental en los términos de la ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al no incluirse en el epígrafe 12.7 del Anexo 1 de la Ley. Tampoco los Estudios de Detalles (ED-GS-ST y ED-R) previstos.
2.- Sin perjuicio de lo anterior y respecto de los anteriores instrumentos urbanísticos, el art. 25.4 del RDL 1/01 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que la Administración Hidráulica emitirá informe sobre los actos, planes y ordenanzas de competencia autonómica y local que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbres y policía, y cuando comporten nueva demandas de recursos hídricos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

3.- Por otra parte, los Proyectos de Urbanización que desarrollen urbanísticamente el sector, estarán sometidos a Autorización Ambiental Unificada siempre que ocupen una superficie igual o superior a 10 ha. Asimismo en el Anexo I de la Ley 7/2007 se informa que el fraccionamiento de proyectos de igual categoría de un mismo titular en un mismo emplazamiento, o de distintos titulares en la misma instalación no impedirá la aplicación de los umbrales establecidos en el mismo, a cuyos efectos se acumularán las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
4.- Sin perjuicio de lo anterior la construcción de la Gran Superficie Comercial debe someterse al procedimiento de Autorización Ambiental Unificada, de acuerdo con lo establecido en el punto 13.19 de la Ley 7/2007.
5.- El Ayuntamiento de Sevilla Deberá llevar a cabo el cambio de trazado de la vía pecuaria afectada (Cañada Real de Poco Aceite) previo a cualquier actuación en dicho Sector.

La Dirección General de Aviación Civil, con fecha 24 de noviembre de 2011 presenta informe donde se constata que no se han recogido correctamente las subsanaciones indicadas en un anterior informe de fecha 29 de julio de 2010. Por tanto se solicita se aclare y en su caso subsane las incoherencias y erratas tanto en la normativa como en los planos del Plan Parcial en relación con las huellas de ruido y las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla.

La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental con fecha 27 de marzo de 2012 emite informe desfavorable, por plantearse en el Plan Parcial una conexión directa de un predio colindante con un ramal del enlace entre la A-4 y la SE-35, lo que está prohibido por el art. 4.3 de la Orden de Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio de 16 de diciembre de 1997. La conexión de accesos al Sector deberá hacerse desde la Ronda Urbana SE-35 y de forma que la afección al nivel de servicio de la A-4 esté dentro de los límites aceptables.

A la Consejería de Obras Públicas y Vivienda le fueron solicitados dos informes sectoriales distintos, uno en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 18.3.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y otro conforme a lo exigido en la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

El Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda ha exigido, en su informe de 27 de octubre de 2011, la presentación de documentación complementaria o la modificación del Plan Parcial para ajustarse a los criterios establecidos en el mismo, que son los siguientes: Deberán establecerse los plazos, desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, para la solicitud de calificación provisional, así como el plazo, a contar desde la fecha de la obtención de calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva, por ser estos los actos administrativos que justifican el destino a vivienda protegida, y pueden ser fiscalizados por esta Delegación. Según el art. 39 del D.149/2006 de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las personas promotoras de viviendas protegidas dispondrán de un plazo de 30 meses (ampliables hasta un máximo de la mitad de plazo establecido mediante causa justificada), a contar desde la fecha de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva, salvo que en suelos destinados a viviendas protegidas se prevea un plazo distinto por el planeamiento urbanístico o por estipulación contractual.

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

FSC

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Respecto a lo establecido en la Ley de Carreteras de Andalucía, la Dirección General de Infraestructuras Viarias ha informado desfavorablemente el Plan Parcial. Indica dicho informe que la carretera A-8008, de Sevilla a Brenes por Valdezorras, está incluida, con una superficie de 14.383 m² dentro de la estructura de la propiedad del Plan Parcial. A este respecto, hay que señalar que el Dominio Público es inembargable, imprescriptible e inalienable. La ordenación del sector prevé la desaparición del tramo de carretera que pasa por dentro de dicho sector. No se aprecia, en los planos, cómo se resuelve la continuidad entre la intersección con la A-4 y la carretera A-8008.

Desde la Dirección General de Infraestructuras Viarias, además de la constatación de estos hechos, se añaden las siguientes consideraciones: 1.- En el Documento I: Memoria, apartado 4.1 *Ordenación: Objetivos y criterios*, se menciona la carretera A-8008 como una de las que "garantizan una accesibilidad óptima a estos suelos urbanizables". También se recoge en el plano I.6 Infraestructuras Existentes. Sin embargo ya no vuelve a mencionarse en el apartado 4.2. *Estructura General Propuesta* ni en el resto de planos que componen la documentación del Plan Parcial. 2.- Deberá respetarse el actual trazado de la A-8008, carretera perteneciente a la red complementaria metropolitana de Andalucía, de competencia autonómica, y la zona de Dominio Público existente, por lo que deberá modificarse el Plan Parcial en este aspecto. 3.- La línea de no edificación se situará a 50 metros de la arista exterior de la calzada, conforme a lo establecido en el artículo 56 de la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, respetando igualmente las zonas de protección de la carretera definidas en los artículos 53, 54, 55, 57 y 58 de la citada Ley. 4.- Para plantear un acceso a la carretera A-8008 desde el Plan Parcial, será necesario un proyecto tal como indica el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras: "*con la solicitud de autorización se aportará un proyecto de construcción del acceso, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, que comprenderá el estudio del tráfico, el trazado, la señalización, el irme, el drenaje, la iluminación y la ornamentación, y que analizará las características de la carretera a la que se pretende acceder, tales como trazado en planta, alzado y sección, visibilidad disponible, señalización, existencia de otros accesos o vías de servicio, en un ámbito no inferior al comprendido entre 500 metros antes y después del acceso que se solicita*". 5.- Al acceso planteado se le ha de aplicar Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 que regula "los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios". En concreto le es de aplicación el capítulo 3 "Actuaciones Urbanísticas", artículos 49 a 52. 6.- Según esta Norma, la conexión con la carretera A-8008 debería realizarse a través de un enlace a distinto nivel, ya que la intensidad media diaria de tráfico supera los 5.000 vehículos. (I.M.D. mayor de 15.000 vehículos/día). Este enlace debe resolver todos los movimientos y maniobras con la carretera, no permitiéndose que el mismo sirva y/o sea servido desde sólo una de las márgenes de la carretera. 7.- La citada Norma también fija, por motivos de seguridad vial, una distancia mínima a respetar en relación a otros accesos existentes a la carretera, los cuales deberán reflejarse en el proyecto. 8.- La Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, "sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado", es exigible un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia del desarrollo urbanístico en el nivel de la carretera. En dicho estudio se debe incluir expresamente el análisis de la capacidad del enlace para atender la demanda de salida de la carretera en horas punta. Por todo lo anterior, ante la invasión de competencias autonómicas por parte del Ayuntamiento de Sevilla y la usurpación del Dominio Público Viario en la carretera A-8008, según el planeamiento, se INFORMA DESFAVORABLEMENTE el Plan Parcial SUS-DMN-03 en las condiciones en las que se ha planteado, haciendo constar que si bien este informe se emite

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

en sentido negativo, ello no es óbice para que, si se presenta la documentación de acuerdo con el presente informe, pueda producirse un cambio de sentido en el mismo, siempre que con dicha documentación quede suficientemente acreditado el cumplimiento de la normativa vigente en materia de carreteras.

En cumplimiento de lo exigido en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, conforme a lo dispuesto en el art. 25.4 del RDL 1/2001 de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, se remitió a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir el Plan Parcial solicitando su informe que, emitido el 15 de mayo de 2012 es de carácter favorable condicionado. En el mismo se exige, 1.- la aportación de acta de conformidad de la entidad supramunicipal responsable del abastecimiento, que certifique que el incremento de demanda asociado a este sector de abastecimiento puede ser asumido dentro del sistema de distribución en alta "Sevilla y su Entorno", 2.- la presentación de soluciones para las redes de abastecimiento conforme a la normativa básica de EMASESA, con certificado e informe de conformidad de la entidad suministradora de aguas potables, 3.- la presentación en fase aprobación provisional del diseño de las redes reparativas de saneamiento, con el grado de detalle requerido, y con informe de conformidad de la entidad supramunicipal encargada del saneamiento y la depuración, 4.- la presentación de certificado de la entidad supramunicipal de depuración que declare que los caudales de depuración de aguas negras van a ser conectados con la red de saneamiento de la ciudad y que serán tratados con EDAR. Este certificado deberá indicar la EDAR donde se van a tratar estos caudales, junto con el punto de entrega del vertido. Asimismo deberán certificar que dicha planta de tratamiento tiene capacidad para soportar el incremento de carga contaminante asociado a estos desarrollos sin producir aumento de los límites de emisión a cauce receptor. El informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir exige la presentación de esta documentación junto con la solicitud de informe, dentro del documento urbanístico para la aprobación provisional, informando con carácter favorable condicionado al cumplimiento de lo establecido en el mismo.

Todos los informes anteriormente mencionados fueron debidamente trasladados a los promotores del Plan Parcial, al objeto de que adaptaran sus determinaciones a las exigencias contenidas en aquellos.

Los promotores del Plan Parcial han presentado, con fecha 19 de junio de 2012 una nueva redacción, a fin de dar cumplimiento a todas las exigencias contenidas en los informes sectoriales y obtenidos tras la aprobación inicial y obtener la aprobación provisional.

Esta nueva redacción del Plan Parcial ha sido remitida a los servicios técnicos municipales, que a la vista del mismo, han informado en el ámbito de sus respectivas competencias.

La Sección Técnica 2 de este Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda, a la vista del nuevo documento y teniendo en cuenta lo exigido en el informe emitido con motivo de la aprobación inicial del Plan Parcial, ha indicado que en cuanto a la ordenación pormenorizada de la parcela GS-ST de Gran Superficie Comercial que permitiera establecer los requerimientos mínimos que para los Planes Parciales exige el artículo 13º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y vigente Reglamento de Planeamiento, en la nueva propuesta se ha establecido una zonificación de la misma en dos áreas de movimiento

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO8DO

correspondientes a ambos usos previstos (Gran Superficie Comercial y Terciarios), así como diferenciando áreas libres de edificación y a desarrollar, en todo caso, mediante Estudio de Detalle, incluso con posibilidad de alteración de dichas áreas de movimiento mediante este instrumento de ordenación. Ello puede considerarse suficiente en cuanto al control urbanístico de la parcela, teniendo en cuenta las condiciones singulares que en ella se dan. Se ha ajustado la edificabilidad máxima admisible correspondiente a Gran Superficie Comercial.

El Servicio de Infraestructuras Generales, con fecha 10 de julio de 2012 ha informado que la viabilidad del Plan Parcial depende de la ejecución de las obras de un tramo de la Ronda Urbana SE-35, en concreto del "Proyecto de Construcción de la RONDA URBANA SE-35", TRAMO: Avda. Emilio Lemos – Carretera A-8008 (Sevilla – Brenes)". En la actualidad la Gerencia de Urbanismo se encuentra en trámites de contratación de la asistencia técnica para la redacción del citado proyecto. Este Proyecto consiste en la adaptación a los criterios requeridos por organismos sectoriales (Dirección General de Carreteras del Estado, Dirección General de Aviación Civil, Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Junta de Andalucía, etc.) de los Proyectos existentes de la Ronda SE-35, en su momento redactados y aprobados en el orden técnico por la Gerencia de Urbanismo:

- "Proyecto de Construcción de la Ronda Urbana SE-35. Tramo A-4 (Enlace Aeropuerto) – Variante A-92" (Expte. 82/10), redactado en junio de 2008, y APROBADO TECNICAMENTE POR EL CONSEJO DE GOBIERNO EN SESION CELEBRADA EL 7 DE JULIO DE 2010.

- Proyecto de Construcción de la Ronda Urbana SE-35. Tramo A-4 (Enlace Aeropuerto) – SE-020 (Expte. 117/10) redactado en Febrero de 2010, y APROBADO TECNICAMENTE POR EL CONSEJO DE GOBIERNO EN SESION CELEBRADA EL 12 DE MAYO DE 2010.

Consecuentemente, la aprobación definitiva del Plan Parcial, por tanto, deberá condicionarse a que se encuentre redactado el "Proyecto de Construcción de la RONDA URBANA SE-35", TRAMO: Avda. Emilio Lemos – Carretera A-8008 (Sevilla – Brenes)".

Indica además el referido informe que el citado Proyecto de Construcción de la RONDA URBANA SE-35", TRAMO: Avda. Emilio Lemos – Carretera A-8008 (Sevilla – Brenes)" definirá la construcción del enlace entre la A-4, la SE-35 y la SE-020. Igualmente, dicho proyecto incorporará la definición técnica de una conexión desde el citado enlace SE-35 – A-4, al viario estructurante del sector SUS-DMN-03. En consecuencia, una vez obtenida la autorización del Ministerio de Fomento al Proyecto en contratación, la adaptación del Enlace, proyectado para integrar los accesos a la urbanización del sector SUS-DMN-03, deberá ser financiada por el promotor.

Continúa el informe de 10 de julio de 2012 del Servicio de Infraestructuras Generales indicando que al tratarse de un suelo de desarrollo, distante de los suelos urbanos consolidados, es precisa la ejecución de infraestructuras de servicios urbanos exteriores a la unidad a fin de garantizar la funcionalidad con el sistema de infraestructuras existente en el núcleo consolidado. Por tanto, el promotor deberá presentar documentos específicos para cada infraestructura urbana, en los que se calculen las demandas de los distintos servicios urbanos y se dimensionen y definan las infraestructuras y sus conexiones exteriores a la

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO8DO

unidad. Deberá presentar separatas para confirmar con las empresas de servicios urbanos, previo a la aprobación definitiva, la validez de las soluciones previstas en el Plan Parcial.

Los informes recabados en las compañías de servicios previos a la aprobación definitiva del Plan Parcial, en especial en lo referente a la distribución de energía eléctrica, deberán confirmar la garantía de suministro de la unidad.

Finalmente se indica que el Plan Parcial modifica la estructura de carreteras existentes en la zona. En concreto, la nueva ordenación afecta al tramo de la carretera A-8008, Sevilla – Brenes, delimitado entre el núcleo de población Aeropuerto Viejo y el enlace de la carretera A-4 con los viarios urbanos C/ Secoya y C/ Taiwán. Consecuentemente, previo a la aprobación definitiva, deberán realizarse gestiones con la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Junta de Andalucía para consensuar la solución y recepcionar municipalmente el tramo de carretera afectado por el planeamiento de desarrollo. Para ello, deberá presentar documentación específica relacionada con el tramo de carretera afectado, con la funcionalidad de la red viaria consecuencia de la nueva ordenación, y que justifique la solicitud de recepción municipal del referido tramo. Por tanto, en lo referente a la conexión viaria del sector desde el Enlace SE-35 – A-4, previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá solicitarse autorización a la Demarcación de Carreteras de Estado en Andalucía Occidental y a la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Junta de Andalucía.

Conforme a lo informado por el Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda, a vista de cuanto ha sido expuesto se procede a la continuación del procedimiento en orden a la obtención de la aprobación provisional, acto administrativo que permitirá recabar nuevamente los informes sectoriales necesarios para constatar la adecuación del instrumento de planeamiento a las exigencias contenidas en la legislación sectorial.

La aprobación provisional es competencia municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 31.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 127 de la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local. De conformidad con el citado precepto la aprobación provisional habrá de ser otorgada por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla.

Tras la aprobación provisional en cumplimiento de lo establecido en el art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se remitirá un ejemplar del documento a cada uno de los organismos sectoriales que informaron la aprobación inicial con objeto de que a la vista del documento y del informe anterior verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

Previamente a la aprobación definitiva, y siempre que los informes sectoriales antes aludidos tengan carácter favorable, deberá, asimismo, obtenerse el informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, ahora Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente –según establecido en el Decreto 3/2012 de 5 de mayo de la Junta de Andalucía- de conformidad con lo previsto en el art. 31.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cualquier caso es preciso hacer constar que, de conformidad con lo informado por el Servicio de Infraestructuras Generales, la aprobación definitiva del Plan Parcial debe quedar condicionada al cumplimiento de las exigencias contenidas en el mismo.

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

FSC

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

En virtud de cuanto ha sido expuesto el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Parques y Jardines que suscribe, tiene a bien proponer a esa Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla la adopción de los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Estimar parcialmente la alegación presentada por ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-CIUDAD DE SEVILLA, contra el Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", en lo relativo a la indefinición de la forma y altura concreta de los edificios, trazado urbano y posición concreta de la parcela donde se instalará la Gran Superficie Comercial, ello conforme a los argumentos contenidos en los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda de 25 de enero y 12 de julio de 2012,

SEGUNDO.- Aprobar provisionalmente el Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", promovido por D. José Luis Gutiérrez Rodríguez y D. José Luis González Palomino en representación de los propietarios de suelo del referido sector.

TERCERO: Solicitar informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, conforme a lo establecido en la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CUARTO: Solicitar informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Occidental, conforme a lo previsto en la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras, y art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

QUINTO: Solicitar el informe exigido en el art. 18.3.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía a la Consejería de Fomento y Vivienda, conforme a lo previsto en el art. 32.1.4ª de la referida norma.

SEXTO: Solicitar informe al Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil, de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Segunda del RD. 1189/2011 de 19 de agosto, por la que se modifica el Decreto 584/72 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía..

SÉPTIMO: Solicitar a la Consejería de Turismo y Comercio el informe a que alude el art. 34 de la Ley 3/2010 de 21 de mayo, conforme a lo exigido por el art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

OCTAVO: Solicitar informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de conformidad con lo establecido en el art. 25.4 del RDL 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y en el art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

NOVENO: Obtenidos los informes sectoriales a que se refieren los acuerdos tercero a octavo de la presente propuesta de resolución y siempre que estos fueran favorables, solicitar a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente el informe a que alude el art. 31.2.c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

NO8DO · GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA ·

NO8DO

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

DÉCIMO: Condicionar la aprobación definitiva del Plan Parcial al informe favorable de la compañía suministradora de energía eléctrica, que garantice el suministro del sector. A estos efectos se exigirá a los promotores la presentación de la documentación exigida en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Generales de 10 de julio de 2012.

UNDÉCIMO: Condicionar la aprobación definitiva del Plan Parcial a la previa redacción del Proyecto de Construcción de la Ronda Urbana SE-35, tramo: Avda. Emilio Lemos-Carretera A-8008 (Sevilla-Brenes), que definirá la construcción del enlace entre la A-4, la SE-35 y la SE-20 e incorporará la definición técnica de una conexión desde el citado enlace SE-35-A-4 al viario estruturante del sector SUS-DMN-03.

DUODÉCIMO: Solicitar con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, autorización a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental y a la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias de la Consejería de Fomento y Vivienda para la conexión viaria del sector desde el Enlace SE-35-A-4. Esta autorización será solicitada mediante la presentación de un proyecto de construcción del acceso que cumpla con lo dispuesto en el informe emitido por la Dirección General de Infraestructura Viaria, que en cualquier caso será financiado por el promotor del Plan Parcial".

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Sevilla, 25 de julio de 2012
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
EL JEFE ADJTO. DEL SERVICIO DE SECRETARIA
Y ASESORÍA JURÍDICA

NO8DO SECRETARIA

Fdo.: Rafael Rodríguez-Varo Valverde

479 CUE ARQUITECTOS Y ABOGADOS
cc AVDA. REINO UNIDO, 1 ATICO. EDIFICIO GYESA PALMERA. APDO 1192
41012 SEVILLA

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

FSC

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO8DO

El documento aprobado provisionalmente fue nuevamente remitido a los distintos los distintos organismos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados para la emisión de los informes requeridos, y cuyo contenido se resume en apartado 1.10.B de la presente memoria junto con los de los servicios de Planeamiento e Infraestructuras de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla emitido para la aprobación provisional. El presente documento recoge los extremos contenidos en los distintos informes mencionados y las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional.

1.3. PROMOTOR.

Son promotores del presente documento la Junta de Compensación del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste"

1.4. REDACTOR.

El documento lo redacta el Arquitecto D. Alfonso Carnerero Parra, colegiado nº 2593 del COAS, con domicilio, a efectos de notificaciones, en Avda. Reino Unido nº 1, 4ª planta, 41012 Sevilla, dirigiendo un equipo multidisciplinar coordinado por Fernando Rodríguez Brey, arquitecto colegiado nº 5437 del COAS y constituido por Jorge J. Carrera Armario, Federico González Rodríguez, Ana González Vega, Juan Illanes Peña, Félix Lambert Vinos, Caridad López-Rey Quintero, Pilar Martínez Hervás (Arquitectos), Arturo Fijo Díaz y Rafael Guijarro Amador (Aparejadores); Oscar Contreras y César Lerín (Ingenieros) Fernando Álvarez de Toledo (Jurista Urbanista).

1.5. AMBITO.

Se desarrolla el Plan Parcial sobre el Sector SUS-DMN-03 definido por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y cuyo ámbito describimos como sigue:

Los terrenos ordenados constituyen una bolsa de suelo de forma irregular situadas entre el Núcleo de Valdezorras y al Norte de la Nacional IV, cuyas lindes son:

- Al Norte con el Sector SOU-DMN-02 (Valdezorras Sur) y suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables, de Oeste a Este:
  - Rotonda de la SE35, incluida y su conexión con el vial nuevo
  - Bolsa de suelo que formará el nuevo frente residencial
  - Línea que lo separa del Suelo No urbanizable hasta rotonda y eje perpendicular que separa este sector del colindante SUS-DMN-02
- Al Este con el Sector SUS-DMN-02 San Nicolás Este.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- En sentido perpendicular Norte Sur, mediante un vial con mediana.
- Una línea que divide el eje común entre ambos sectores
- Con tres rotondas y acceso y salida a la vía de servicio de la N-IV
- Hasta el deslinde del dominio público de la N-IV

- Al Sur con el deslinde del dominio público de la Nacional IV.
  - En sentido del Este al Oeste
  - Desde el punto de intersección anterior
  - Hasta la zona de balizas del Aeropuerto de Sevilla.
- Al Oeste con el Sistema general Viario que prevé el Plan General denominado SGV-DE-02. Ronda de Miraflores, y con el Sector SUS-DMN-04 "Aeropuerto Viejo".
  - Línea artificial que discurre de sur a norte
  - Desde el deslinde del dominio público de la N-IV
  - Hasta la rotonda de intersección entre la Se35 con el vial nuevo
  - Vial nuevo que discurre por este sector y se prolonga por los colindantes

El ámbito que aparece reflejado en el presente Plan Parcial coincide con el delimitado en el PGOU, y que asciende a una superficie de 1.431.254 metros cuadrados de suelo.

1.6. JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

Se redacta un Plan Parcial por determinación expresa del Plan General y el artículo 13 de la LOUA prevé para los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Plan Parcial desarrolla el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" tal como ha sido definido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla. Todo ello con arreglo a las Secciones segunda y tercera del Capítulo II del Título II *Normas Generales sobre los instrumentos de complemento y desarrollo de la ordenación del Plan General* de las Normas Urbanísticas del PGOU así como de la correspondiente ficha del sector, cuyas determinaciones se reflejan en apartado siguiente.

1.7. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

Las determinaciones generales provienen de la aplicación del cuerpo normativo urbanístico.

Las determinaciones particulares provienen de fichas concretas del Plan que transcribimos en los artículos 13 y 14 de las Ordenanzas.

Los datos más significativos son los siguientes para el SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste":

IDENTIFICACIÓN: **SUS-DMN-03. SAN NICOLÁS OESTE.**

ÁREA DE REPARTO **MN-02/UZ**

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

APROVECHAMIENTO MEDIO **0,4506 UAs/m^2**

Entre los objetivos y criterios de la ordenación pormenorizada preceptiva se reconoce al área de San Nicolás una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, apoyada en una de las principales vías de penetración, la carretera de Madrid.

La ordenación interna del sector está condicionada por el nuevo Paso Territorial Norte, los viarios estructurales intersectoriales, de continuidad longitudinal con el sector San Nicolás Este y con el resto de la ciudad; viario transversal divisorio entre sectores Este y Oeste de San Nicolás y vía transversal de conexión con el sur de Valdezorras.

La localización de espacios libres se plantea en una banda paralela a la N-IV y en franja paralela al nuevo Paso Territorial Norte, que incluye el nuevo encauzamiento del arroyo Miraflores, debiendo preverse la localización de espacios libres de transición entre los usos de actividades productivas y áreas residenciales al sur de Valdezorras.

En el documento del Plan General en el Capítulo XIV *La ordenación del Suelo Urbanizable* de la memoria de ordenación determina como criterio de ordenación el concebir amplios espacios verdes que formalicen una imagen ordenada y cuidada de uno de los accesos principales de la ciudad.

Las tipologías de edificación de uso industria y almacenamiento del Parque deberán procurar distanciarse de la tradicional nave industrial de única planta, debiendo posibilitarse modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos.

Como **Determinaciones vinculantes y otras directrices** se establece que los parámetros de ordenación que aparecen en al ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el artículo 2.2.7. de las NN.UU., se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.

De las determinaciones gráficas se considerarán vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones al diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización detallada que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.

Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 2.000 m2.

El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se plantee situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para construir franjas arboladas interpuestas, según

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de los espacios productivos.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 13.1.8 apartado 1 de las Normas Urbanísticas.

El Plan Parcial deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación O.3 del Plan Parcial.

Se requerirá autorización previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para la construcción o modificación de los elementos en los terrenos comprendidos en la Zona de Seguridad correspondiente al equipo Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS) y en la Zona de Seguridad correspondiente al Equipo de Trayectoria de Planeo del Sistema de Aterrizaje Instrumental (GP/ILS).

Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

Se excluye de la superficie total del Sector la correspondiente a los terrenos pertenecientes a la Zona de Servicios Aeroportuaria que contienen el Sistema de iluminación asociada a la Cabecera 09 de la Pista.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL DE SUELO M²	SUPERFICIE DE SUELO CON APROVECHAMIENTO M²	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROV. MEDIO UA/M²	APROV. OBJETIVO UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs	Excesos APROV.
1.431.254	1.416.343	14.911	0,4506	638.849	574.418	63.824	607
USO GLOBAL	**COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m²t / m²s**	**EDIF. MÁXIMA M²t**	**DENSIDAD MÁXIMA viv / Ha**	**NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS**	**NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS**	**APROV. VIVIENDAS PROTEGIDAS (UAs)**	**APROV. VIVIENDAS PROTEGIDAS %**
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,5000	708.172	3,00	429	172	13.800	30,00

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m^2t	COEF. PONDERACIÓN USO	COEF. LOCALIZACIÓN	COEF. PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO Uas
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	219.574	0,85	1,00	1,00	186.638
SERVICIOS AVANZADOS	219.574	0,85			186.638
SERVICIOS TERCIARIOS	219.574	1,00			219.574
VIVIENDA LIBRE	32.200	1,00			32.200
VIVIENDA PROTEGIDA	17.250	0,80			13.800
TOTAL	**708.172**				**638.849**

CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (m^2)	VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SITEMAS GENERALES INCLUIDOS (m^2)	86.967	272.908		
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 28m^2suelo/100m^2techo			

OBSERVACIONES:	1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso residencial. 2. Sistema General de Viario Interior: - SCV-DMN-O3. Distribuidor Urbano. Miraflores –Guadaira = 16.337 m^2 - SGV-DE-02. Ronda Urbana Miraflores-Ranillas = 70.630 m^2. 3. Sistema general de Espacios Libres Interior: - SGEL-12. Parque de San Nicolás.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **PLAN PARCIAL**

PROGRAMACIÓN: **PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO**

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

1.8. JUSTIFICACIÓN DEL ART. 2.2.3 DE LAS NORMAS DEL PGOU.

El artículo 2.2.3 de las normas urbanísticas del PGOU establece respecto del planeamiento a iniciativa particular:

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente plan, habrán de recoger las siguientes:
   1º. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, titulo del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.
   El apartado 2.3 de la memoria recoge la relación de propietarios, sus fincas y descripciones registrales (las notas registrales se adjuntan en anexo), datos catastrales, propietarios y direcciones. El plano de Información I.5 recoge la relación de propietarios.

   2º. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
   3º. El presente Plan Parcial recoge como Documento 2 el Estudio Económico Financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aun cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate.
   Así mismo el presente documento recoge compromisos en orden a:
   a) La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por la Gerencia de Urbanismo y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.
   b) La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a las ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del proyecto de reparcelación. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.
   c) La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 21 de la Ley 6/98, de 13 de abril, así como de dar traslado de copia de las mismas a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento.
   d) En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.
   4º. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.
   Además de los propios medios materiales, los propietarios del sector cuentan con acuerdos suscritos con diversas entidades financieras para completar

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO 8 DO

dichos medios. Así mismo, más del 90% de la estructura de propiedad se han constituido en Junta Gestora como paso previo a la constitución de la Junta de Compensación. Dicha Junta Gestora ha dado los pasos previos para la comercialización de parcelas con operadores finalistas que aportarán igualmente recursos financieros.

Los propietarios que representan el 90 % de la superficie del sector tienen suscritos los Conciertos y Convenios y abonadas las cantidades en ellos acordadas, por los importes y objeto más abajo detallado. Todo ello con objeto, tal como establecen los mismos convenios y el propio art. 13.1.8 de las nnuu del PGOU, de "*financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo*".

Los Conciertos y Convenios Urbanísticos, y sus subrogaciones posteriores, mediante los que se comprometen a participar en la consecución de un estándar europeo de espacios libres y a abonar las cantidades detalladas en concepto de participación en la financiación de los sistemas generales del Nuevo Plan se recogen en los siguientes cuadros, todos provisionales a regularizar en el P. de Reparcelación:

CONCIERTO			Superficie	Importe €
Fecha	**Firma**	**Nº finca registral**		
22/07/2002 y ss	Abaco Iniciativas Inmobiliarias s.l.	36.310	20.375	20.375,00
22/07/2002 y ss	Abaco Iniciativas Inmobiliarias s.l.	36.320		
22/07/2002 y ss	Abaco Iniciativas Inmobiliarias s.l.	36.326		
31/07/2002 y ss	Cristóbal García Cobos	11348 20717	119.438	119.438,00
31/07/2002 y ss	Ana María Delgado			
31/07/2002 y ss	Aeropark San Nicolás s.l.			
20/09/2002 y ss	Mª del Carmen Martínez Ayala	80331	628.062	418.843,20
20/09/2002 y ss	Juan Manuel Durán			
20/09/2002 y ss	Grupo Yenses s.l.			
20/09/2002 y ss	Polingea			209.421,60
20/09/2002 y ss	Upm, s.l.	83675	56.300	69.807,20
20/09/2002 y ss	Fam. Bustamante García-Mauriño	14.110	170.168	264.498,00
20/09/2002 y ss	Fam. Bustamante García-Mauriño	35.564	19.038	
20/09/2002 y ss	Dña. Gloria Rodríguez Díaz	17.023	100.889	100.889,00
20/09/2002 y ss	Familia Cabrera de las Morenas			
20/09/2002 y ss	Familia Cabrera Altolaguirre			
20/09/2002 y ss	Coantisa	84274	50.000	
30/09/2002 y ss	Asisur Consultores XI s.l.	82.195	54.400	54.400,00

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

En el caso de las cantidades entregadas con motivo de los Conciertos, éstas son cantidades a cuenta de las estipuladas en los convenios y garantías que serán devueltas a los propietarios.

CONVENIO. Estándar europeo de espacios libres				Superficie	Importe €
Fecha	Nº PROTOCOLO CONVENIO	Firma	Nº finca registral		
15/12/2003 y ss	012-A/2003	Cristóbal García Cobos	11348 20717	119.438	166.172,00
15/12/2003 y ss	012-A/2003	Ana María Delgado			
15/12/2003 y ss	012-A/2003	Aeropark San Nicolás s.l.			
14/01/2004 y ss	003-A/2004	Abaco Iniciativas Inmobiliarias s.l.	36.310	20.375	29.911,74
14/01/2004 y ss	003-A/2004	Abaco Iniciativas Inmobiliarias s.l.	36.320		
14/01/2004 y ss	003-A/2004	Abaco Iniciativas Inmobiliarias s.l.	36.326		
11/02/2004 y ss	013-A/2004	Dña. Gloria Rodríguez Díaz	17.023	100.889	36.356,21
11/02/2004 y ss	011-A/2004	Familia Cabrera de las Morenas			36.356,21
11/02/2004 y ss	012-A/2004	Familia Cabrera Altolaguirre			72.712,42
11/02/2004 y ss	11/12/13-A/2004	Coantisa	84274	50.000	62.302,12
11/02/2004 y ss	010-A/2004	Asisur Consultores XI s.l.	82.195	54.400	75.705,00
10/03/2004 y ss	019-A/2004	Mª del Carmen Martínez Ayala	80331	628.062	582.787,80
10/03/2004 y ss	019-A/2004	Juan Manuel Durán			
10/03/2004 y ss	019-A/2004	Grupo Yenses s.l.			
10/03/2004 y ss	019-A/2004	Polingea			291.393,90
10/03/2004 y ss	019-A/2004	Upm, s.l.	83675	56.300	97.131,30
19/03/2004 y ss	021-A/2004	Familia Bustamante García-Mauriño	14.110	170.168	264.498,00
19/03/2004 y ss	021-A/2004	Familia Bustamante García-Mauriño	35.564	19.038	

CONVENIO. Financiación sistemas generales				Superficie	Importe €
Fecha	Nº PROTOCOLO CONVENIO	Firma	Nº finca registral		
15/12/2003 y ss	012-A/2003	Cristóbal García Cobos	11348 20717	119.438	1.298.439,90
15/12/2003 y ss	012-A/2003	Ana María Delgado			
15/12/2003 y ss	012-A/2003	Aeropark San Nicolás s.l.			
14/01/2004 y ss	003-A/2004	Abaco Iniciativas Inmobiliarias s.l.	36.310	20.375	217.786,27
14/01/2004 y ss	003-A/2004	Abaco Iniciativas Inmobiliarias s.l.	36.320		
14/01/2004 y ss	003-A/2004	Abaco Iniciativas Inmobiliarias s.l.	36.326		
11/02/2004 y ss	013-A/2004	Gloria Rodríguez Díaz	17.023	100.889	315.646,78
11/02/2004 y ss	011-A/2004	Familia Cabrera de las Morenas			315.646,78
11/02/2004 y ss	012-A/2004	Familia Cabrera Altolaguirre			631.293,54
11/02/2004 y ss	11/12/13-A/2004	Coantisa	84274	50.000	478.608,88
11/02/2004 y ss	010-A/2004	Asisur Consultores XI s.l.	82.195	54.400	591.550,70
10/03/2004 y ss	019-A/2004	Mª del Carmen Martínez Ayala	80331	628.062	4.477.002,00
10/03/2004 y ss	019-A/2004	Juan Manuel Durán			
10/03/2004 y ss	019-A/2004	Grupo Yenses s.l.			
10/03/2004 y ss	019-A/2004	Polingea			2.238.501,00
10/03/2004 y ss	019-A/2004	Upm, s.l.	83675	56.300	746.167,00
19/03/2004 y ss	021-A/2004	Familia Bustamante García-Mauriño	14.110	170.168	2.058.745,60
19/03/2004 y ss	021-A/2004	Familia Bustamante García-Mauriño	35.564	19.038	
Total Convenios y Conciertos Abonados por los propietarios				**1.218.670**	**16.342.387,15**

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO8DO

Para aquellos propietarios que no han suscrito los mencionados convenios se estará a lo establecido en el art. 13.1.8 de las normas urbanísticas del PGOU. A continuación se detallan las fincas registrales pendientes de contribución, con estimación de las cantidades que corresponden que estarán pendientes de la actualización prevista en el mencionado artículo de las normas urbanísticas.

No constan a fecha de hoy	Nº finca Registral	Superficie	Importe €
Hermandad de la Santa Caridad	215	90.171	1.239.653
Familias Liñán Contreras y Codon	4.356	66.392	912.744
Fundación Isidoro Carrasco	42.367	15.521	213.380
A-8008 Comunidad de Regantes (Vía Pecuaria)	-	14.383	197.735
Fernández París	53.380	9.372	128.844
Fam. Úbeda Roldán		7.922	108.910
Vial Servicio A-4	-	1.584	21.777
	Total	**205.345**	**2.823.043**
Total Conciertos y Convenios propietarios sector		**1.424.015**	**19.165.430,37**

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el art. 130 LOUA cuando se actué por compensación.

1.9.- ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL

Se han presentado dos alegaciones, que han sido respondidas por este equipo redactor, y que son informadas por los servicios técnicos de la GMU.

Han sido incorporadas al Expediente, en el acuerdo de aprobación provisional que se adjunta en el apartado 1.2 de la presente memoria se motiva la contestación a las mismas. En lo concerniente a la defensa de los derechos de propiedad (superficie incorrecta esgrimida por uno de los elegantes) se estará a lo que se acuerde en el Proyecto de Reparcelación, que apruebe la Asamblea General de la Junta de Compensación.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

1.10.-INFORMES DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES Y ORGANISMOS SECTORIALES.

A.- Al documento aprobado Inicialmente.

A.1. Informe del Servicio de Planeamiento.

El Servicio de Planeamiento de la GMU solicitaba subsanar del documento aprobado inicialmente:

1. La edificabilidad de uso Gran Superficie Comercial que proponía el documento de Plan Parcial era de 123.730 m2 t, siendo el límite máximo en aplicación del art. 6.5.39 de las Normas Urbanísticas en su apartado b-2 de 123.729,90 m2t.

   Se ha corregido en los cuadros de la memoria, de las normas urbanísticas y en los de la documentación gráfica.

2. Pormenorizarse con mayor precisión las condiciones de posición y forma de las distintas tipologías edificatorias, que permitan establecer el suficiente control formal propio de la figura de planeamiento.

   En la documentación gráfica y en concreto en los planos de alineaciones y rasantes del Plan Parcial se ha dado una mayor precisión a la ordenación pormenorizada que, no obstante, tendrá carácter orientativo y por tanto podrá ser modificada/adaptada mediante Estudio de Detalle, pudiendo este modificar y ordenar los límites, superficies y ámbitos de las áreas y subáreas de movimiento, los volúmenes, las alineaciones y rasantes y el trazado secundario de distribución interior y ello en virtud de lo previsto en el art. 36 de la LOUA.

Estas subsanaciones fueron ya recogidas en el documento de Plan Parcial presentado en junio de 2013 y aprobado provisionalmente en Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 13 de julio de 2012.

A.2. Informe de la Oficina de Ejecución del PGOU.

La Oficina de Ejecución del PGOU informa el documento de Plan Parcial solicitando del documento aprobado inicialmente aclaración de los siguientes aspectos:

1. Convenios entre promotores y Gerencia de Urbanismo, aclarando lo referente a la cesión de terrenos y ejecución de sistemas generales (viario y espacios libres).

   Los convenios y conciertos suscritos entre promotores y Gerencia de Urbanismo obran en poder de la Gerencia de Urbanismo. No obstante con fecha 28 de

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

diciembre de 2011 se presentó en registro de la GMU y dirigidos al Servicio de Gestión y Convenios Urbanísticos copia de los justificantes de pago de los Convenios suscritos por los promotores. En el apartado 1.8 de la presente memoria se detallan los conciertos y convenios suscritos.

Mediante la suscrición de dichos convenios y conciertos, entre otros, se acuerda la cesión de los suelos destinados a sistemas generales, se establece compensación económica abonada ya por los promotores para la adquisición de sistemas generales y la participación en la financiación de la ejecución de los sistemas generales que abonan los propietarios en los años 2004 y 2006.

En relación a los sistemas generales de espacios libres a través de dichos convenios se ha acordado la cesión de los suelos con este destino dentro del sector, abonado cantidades para la obtención de suelos exteriores del sector y abonado cantidades para la ejecución.

2. La aprobación del Proyecto de Urbanización estará vinculada a la contratación de las obras del Sistema General viario SE-35.

3. La adaptación del enlace proyectado para integrar los accesos a la urbanización, deberá ser financiado por el promotor.

   Así venía recogido en el estudio económico en el que se establece una cantidad para conexiones viarias y en el plano O.6.1 de Red Viaria en el que se diferencian los ramales de la SE-35 de los estructurales a financiar por el promotor.

   Se ha procedido a corregir el Plano O.6.1 de Red Viaria en relación a la conexión del vial I con la rotonda norte de la SE-35 pasando a considerarse viario estructurante. Su financiación y ejecución irá a cargo del sector SUS DMN-03 y completará la conexión que se realice entre la SE-35 y la carretera A-8008.

4. En lo referente a la ordenación viaria, se considera admisible la definida en el Plan Parcial. Previo a la aprobación definitiva se contactará con el servicio de la Oficina de Ejecución del PGOU para la modificación de diversas intersecciones y del vial de servicio a la A-8008 en el área residencial.

   Se han realizado ajustes en diversas intersecciones del vial

5. Se solicita la presentación de documentos específicos para cada infraestructura urbana y en concreto de: Red de Abastecimiento, Red de Saneamiento, Instalaciones de Telefonía, Instalaciones de Gas, Instalación de electricidad.

   También se presentaron con los documentos de Ordenación Conjunta de los sectores San Nicolás Este y Oeste, y con el Plan Parcial presentado en 2008. Se obtuvieron informes de las empresas de servicios que se adjuntaron al

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

documento de Plan Parcial aprobado inicialmente. Los extremos de los informes de las empresas de servicios fueron recogidos en el Plan Parcial.

Dichas separatas fueron presentadas y remitidas a las empresas de servicios para su informe y se han introducido las correcciones necesarias en el presente documento de aprobación definitiva tal como establece el informe de la Oficina de Ejecución del PGOU.

6. La ordenación del Plan Parcial afecta al tramo de la carretera Sevilla Brenes A-8008. Deberán realizarse gestiones con la Dirección General de Carreteras de la Junta de Andalucía para consensuar la solución y recepcionar municipalmente el tramo de carretera afectado por el planeamiento de desarrollo.

   El documento de Plan Parcial ha sido remitido tras su aprobación inicial a la Dirección General de Carreteras de la Junta de Andalucía.

   La ordenación del Plan Parcial desarrolla la ordenación aprobada en el documento de ordenación conjunta de los sectores San Nicolás Este y Oeste. Así mismo recoge el nuevo trazado de la SE-35. Este viario, en su tramo que discurrirá entre la SE-30 (o by pass con Ronda Supernorte) y la A-92, viene a articular los viarios metropolitanos y de primer orden en todo el arco norte – este de Sevilla capital.

   Actualmente la actual carretera A-8008 de Sevilla-Brenes tiene su inicio (fuera del ámbito del sector San Nicolás Oeste) en conexión con la A-4 mediante rotonda bajo la misma. Dicha rotonda es uno de los principales accesos del área de Alcosa, Polígono Aeropuerto y Sevilla Este, así como de parte del tráfico que proviene de la SE-20. Dicho punto es uno de los de mayor congestión del área metropolitana.

   La ordenación del Sector San Nicolás Oeste contempla, a través de viario de tres carriles por sentido, la conexión de la carretera A-8008 de Sevilla-Brenes con la SE-35 (viario de 3 carriles por sentido) y a través de este nuevo viario con la A-4 (Plano O.6.3.c). De esta forma se garantiza la conexión con la vía de primer orden A-4, y a través de un nuevo nudo con capacidad suficiente para absorber los tráficos generados por SE-35, carretea 8008 y del nuevo desarrollo de San Nicolás. Todo ello en vez del actual nudo congestionado de la A-8008 y A-4. El Plan Parcial contempla un estudio de tráfico al respecto.

7. Conforme a lo dispuesto en la norma del Plan General, deberá actualizarse la contribución económica del sector en la financiación de los sistemas generales.

   En el apartado 1.8 de la memoria del presente Plan Parcial se detalla la contribución realizada por los propietarios del sector San Nicolás Oeste a la financiación de los sistemas generales pagado a través y en el modo previsto en los convenios relacionados.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Para aquellos propietarios que no han suscrito los mencionados convenios y no han participado en la financiación de los sistemas generales se estará a lo recogido en el art. 8 de las normas urbanísticas del presente Plan Parcial, relativo a los sistemas generales que "*es de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8 apartado 1 de las normas urbanísticas del PGOU en lo relativo a financiación de las obras de los sistemas generales.*"

A.3. Informe de la Dirección General de Aviación Civil.

El documento de Plan Parcial es remitido a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento para la emisión de nuevo informe preceptivo sobre el Plan Parcial conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998.

Con fecha 18 de noviembre de 2011 se emite informe por parte de la Dirección General de Aviación Civil en el que se solicita que se aclare, y en su caso subsane, las incoherencias y erratas detectadas en el Plan Parcial en relación con las huellas de ruido y las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla que se indican en nota técnica que se adjunta al mencionado escrito.

PRIMERO.- documentación gráfica.

- Respecto a las afecciones acústicas.

  Se modifican los planos O.4.1.a "Afecciones Acústicas Vigentes. Niveles de Ruido Día" y O.4.1.b "Afecciones Acústicas Vigentes. Niveles Ruido Noche" para ajustarlos a las afecciones acústicas definidas en el plano Anexo II al informe evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 29 de julio de 2010 presentándose en un único plano O.4.1 "Afecciones Acústicas Vigentes".

- Respecto de las Servidumbres Aeronáuticas.

  Se corrige el plano I.12 "servidumbres de aeródromo e instalaciones Radioeléctricas":

  - ajustando las superficies limitadoras de las servidumbres Aeronáuticas conforme al plano Anexo III al informe avacado por la Dirección General de Aviación Civil el 29 de julio de 2010.
  - Incluyendo la superficie de Limitación de Alturas del Equipo de Trayectoria de Planeo del sistema de aterrizaje Instrumental (GP/ILS).

  Se corrige el plano O.3 "Alineaciones, Rasantes, Altura y Ocupación":

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Incluyendo la superficie de Limitación de Alturas de las instalaciones radioeléctricas LOC/ILS y GP/ILS.

SEGUNDO.- Manzanas afectadas por las huellas de ruido:

- Respecto de los ámbitos del Plan Parcial cuyo desarrollo remite a Estudios de detalle.

  El Plan Parcial recoge las Servidumbres Acústicas vigentes y en el plano O.4.2 se recoge la Propuesta de Servidumbres Acústicas según RD 1367/2007 correspondientes a las nuevas huellas de ruido que recogen la propuesta de delimitación de servidumbre acústica realizada por AENA. Los usos residencial y de equipamientos propuestos en el Plan Parcial quedarían fuera del área afectada.

  En el Plan Parcial se incluye que para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle ED.R habrá de haberse aprobado las nuevas servidumbres acústicas expuestas al público el mes de marzo de 2011, que sustituya a las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del aeropuerto de Sevilla, aprobado mediante Orden Ministerial, de 23 de julio de 2001 (BOE nº 190 de 9 de agosto de 2001).

- Respecto a las condiciones particulares de uso del Capítulo V: Ordenanza de Equipamientos y Servicios (EQ y EL).

  Se corrige la redacción que se había dado al art. 51.3 apartado 3. Donde dice:

  "*Equipamientos y Servicios Públicos. Con las limitaciones establecidas en artículo 51 en lo referente a afecciones aeronáuticas, por las que serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento tales como residencias, hospitales, ...*"

  Pasa a decir:

  "Equipamientos y Servicios Públicos. Con las limitaciones establecidas en artículo 51 en lo referente a afecciones aeronáuticas, por las que serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento tales como residencias, hospitales, así como los usos educativo y sanitario".

  Tal y como solicita la nota técnica adjunta al informe de Dirección General de Aviación Civil de fecha 18 de noviembre de 2011.

- Respecto al resto de los usos propuestos para los que el Plan Parcial admite como compatibles los "Equipamientos y Servicios Públicos".

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Se corrige cada una de las condiciones particulares de uso, y donde para cada uso dice:

"Equipamientos y Servicios Públicos. Con las limitaciones establecidas en artículo 51 en lo referente a afecciones aeronáuticas, por las que serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento tales como residencias, hospitales, ….".

Pasa a decir:

"Equipamientos y Servicios Públicos. Con las limitaciones establecidas en artículo 51 en lo referente a afecciones aeronáuticas, por las que serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento tales como residencias, hospitales, así como los usos educativo y sanitario".

Tal y como solicita la nota técnica adjunta al informe de Dirección General de Aviación Civil de fecha 18 de noviembre de 2011.

TERCERO- Alturas De la Edificación:

- Respecto de todos los usos (Residencial, Servicios Avanzados, Servicios Terciarios, Industria y Almacenamiento).

  Al regular la altura máxima, el Plan Parcial recogía una regla para obtener la altura máxima en función de la parcela y su uso. Al aplicar dicha regla podía darse el caso que en determinadas áreas puntuales de alguna de las parcelas podrían verse vulneradas por las construcciones las Servidumbres aeronáuticas.

  Con el objeto de evitar que pudiera darse ese caso se ha procedido a simplificar la definición de la altura máxima, procediéndose en las ordenanzas del Plan Parcial a establecer una altura en metros máxima para cada una de las parcelas, incluidas las permitidas por encima de la altura máxima permitida. (art. 40.2.5, art. 41.2.5, art. 43. 2.5)

  En el caso del uso residencial se ha procedido a dar mayor limitación al número máximo de plantas y altura máxima edificable a la parcela R1 para evitar que pudieran verse vulneradas por las construcciones las Servidumbres aeronáuticas.

  También en el plano O.3 de Alineaciones y Rasantes se ha procedido a establecer la altura máxima y los saltos o limitaciones en cada una de las percelas.

CUARTO- Frases a incluir o modificar en la normativa y memoria del Plan Parcial:

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Artículo 52 de las ordenanzas del Plan Parcial.

  Se procede a sustituir su redacción conforme al informe emitido por Dirección General de Aviación Civil de julio de 2010 por la redacción de la nota técnica adjunta al informe de Dirección General de Aviación Civil de fecha 18 de noviembre de 2011.

- Subapartado Tercero del apartado 3.3.2 de la Memoria.

  Se procede a sustituir su redacción conforme al informe emitido por Dirección General de Aviación Civil de julio de 2010 por la redacción de la nota técnica adjunta al informe de Dirección General de Aviación Civil de fecha 18 de noviembre de 2011.

A.4. Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía.

Con fecha 27 de octubre de 2011 se emite informe favorable de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía. Condicionándose a la adopción de las siguientes medidas.

- Adaptar la definición de Gran Superficie Minorista a lo fijado por la LCIA.

  A los efectos de aplicación de la Ley 1/1994 de Comercio Interior de Andalucía el Plan Parcial recoge los criterios contemplados en la misma dentro de los límites que la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía otorga a los Planes Parciales.

- Incorporar una Estrategia de Implantación de las Grandes Superficies Minoristas.

  El sector San Nicolás Oeste viene a integrar y articular el núcleo urbano residencial de Valdezorras con el histórico núcleo de polígono aeropuerto y Sevilla Este. Situándose junto a una parte importante del núcleo urbano de Sevilla evitándose los inconvenientes que conllevaría su alejamiento del núcleo urbano. Se adjunta como Anexo 6 al presente Pan Parcial una Estrategia de Implantación de grandes superficies minoristas.

- Incorporar un Plan de movilidad urbana.

  El Plan Parcial del sector San Nicolás Oeste contiene Estudio de Movilidad que estudiaba la generación de tráfico de todo el sector y su influencia en los viarios previstos.
  También el Documento de Plan Parcial contemplaba una red de Carriles bici con una longitud que supera el 20% del total de la longitud viaria. Entre otros

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

comunicaba el sector con el núcleo urbano residencial de Valdezorras. Además se había contemplado recorridos peatonales por viarios y a través de espacios libres uso y dominio públicos. Ahora además se añaden los viarios que reservarán plataforma para transporte público que permitan ampliar las líneas urbanas (que dan servicio a Polígono Aeropuerto) y metropolitanas (Valdezorras, Brenes,…) al sector.

Todo ello se detalla dentro de un documento que completa el Plan de Movilidad y dentro de una estrategia.

- Adaptar el ratio de aparcamientos a lo establecido en el artículo 39.2 de la LCIA.

  Se ha establecido una dotación de aparcamientos en el art. 46.5 de las normas urbanísticas del Plan Parcial conforme al artículo 39 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

A.5. Informe de la Subdirección General de Explotación y Gestión de Red. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

El anterior documento de Plan Parcial contemplaba para resolver el acceso al sector una glorieta intermedia en el tráfico entre la SE-35 y la A-4. Así mismo, contemplaba un acceso desde la A-4 sentido Sevilla y una salida desde la A-4 sentido Sevilla en el punto intermedio de los sector San Nicolás Este y Oeste.

Estos dos aspectos fueron corregidos. Se han eliminado las dos conexiones con la A-4 ubicada en punto intermedio de los sectores San Nicolás este y oeste. Se ha eliminado la glorieta intermedia en el tráfico entre la SE-35 y la A-4. La conexión del sector con la SE-35 se efectúa ahora añadiendo dos carriles que discurren paralelos, separados e independientes de los ramales entre la A-4 y SE-35.

A.6. Informe de la Dirección General de Carreteras. Consejería de Obras Públicas.

El Plan Parcial contempla el nuevo trazado de la SE-35. Este viario, en su tramo que discurrirá entre la SE-30 (o by pass con Ronda Supernorte) y la A-92, viene a articular los viarios metropolitanos y de primer orden en todo el arco norte – este de Sevilla capital.

Actualmente la carretera A-8008 de Sevilla-Brenes tiene su inicio (fuera del ámbito del sector San Nicolás Oeste) en conexión con la A-4 mediante rotonda bajo la misma. Dicha rotonda es uno de los principales accesos del área de Alcosa, Polígono Aeropuerto y Sevilla Este, así como de parte del tráfico que

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

proviene de la SE-20. Dicho punto es uno de los de mayor congestión del área metropolitana.

La ordenación del Sector San Nicolás Oeste contempla, a través de viario de tres carriles por sentido, la conexión de la carretera A-8008 de Sevilla-Brenes con la SE-35 (viario de 3 carriles por sentido) y a través de este nuevo viario con la A-4 (Plano O.6.3.c). De esta forma se garantiza la conexión con la vía de primer orden A-4, y a través de un nuevo nudo con capacidad suficiente para absorber los tráficos generados por SE-35, carretera A-8008 y del nuevo desarrollo de San Nicolás. Todo ello en vez del actual nudo congestionado de la A-8008 y A-4. El Plan Parcial contempla un estudio de tráfico al respecto.

Además en el tramo de la A-8008 que discurre junto al ámbito residencial se prevé la ejecución de un vial de servicio independiente.

A.7. Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

El informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas requiere la subsanación de los siguientes puntos:

- Se solicita con arreglo a la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y al Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre de, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales, se aporte certificación expedida por el Secretario General del Pleno y con el visto bueno del Presidente del Pleno de la aprobación inicial del Plan Parcial.

- Deberán establecerse los plazos, desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, para la solicitud de calificación provisional, así como el plazo, a contar desde la fecha de la obtención de calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva.

  En el *Documento III. Programación* del Plan Parcial se detallaba en apartado 7 los plazos de ejecución de viviendas protegidas. No obstante se ha procedido a concretar los plazos de solicitud de calificación provisional (desde aprobación definitiva del instrumento de planeamiento) y de solicitud de calificación definitiva (desde la calificación provisional).

A.8. Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

El documento de Plan Parcial es remitido a la Consejería de Medio Ambiente que emite Informe que establece unas conclusiones

- Respecto de la Evaluación Ambiental del Plan Parcial.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

El Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste, no debe someterse a Evaluación Ambiental en los términos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al no incluirse en el epígrafe 12.7 del Anexo I de la Ley. Tampoco los Estudios de Detalle (ED.GS-ST y de ED-R) previstos.

- Respecto de la solicitud de informe a la Administración Hidráulica de conformidad al Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

  El mismo ha sido solicitado por la Gerencia Municipal de Urbanismo del ayuntamiento de Sevilla, tanto a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir como a la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente.

  Se ha emitido Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en sentido Favorable con fecha con fecha 03 de septiembre de 2012.

  Por parte de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente emitido con fecha 06 de agosto de 2012.

  Así mismo, EMASESA ha emitido informe favorable sobre la garantía de suministro y capacidad de depuración de las aguas en EDAR requerido por los dos órganos anteriores.

- Autorización Ambiental Unificada del Proyecto/s de urbanización.

  Se ha añadido un apartado 5 al artículo 6 de las normas urbanísticas en el que se establece que:

  "*de conformidad con la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía, los Proyectos de urbanización que desarrollen el sector deberán someterse a Autorización Ambiental Unificada al ocupar una superficie superior a 10 ha.*
  De conformidad con el anexo I de la misma ley, el fraccionamiento de proyectos de igual categoría de un mismo titular en un mismo emplazamiento, o de distintos titulares en la misma instalación, no impedirá la aplicación del umbral de 10 ha establecido para el caso concreto de los proyectos de urbanización".

- Autorización Ambiental Unificada de la construcción de la Gran Superficie Comercial (GS-ST).

  La construcción de la Gran Superficie Comercial será sometida al procedimiento de evaluación ambiental que sea exigido por ley, en concreto de acuerdo con el punto 13.19 de la ley 7/2007 debe someterse a Autorización Ambiental

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Unificada. Esto se ha incluido en el art. 45 de las normas urbanísticas del Plan Parcial.

- Vía Pecuaria Afectada, Cañada Real de Poco Aceite.

  De conformidad con el artículo 42 del Reglamento de Vías Pecuarias la ejecución material de las previsiones contenidas en los Planes de Ordenación del Territorio y Urbanísticos que conlleven la modificación del trazado de una vía pecuaria no podrán llevarse hasta dictada Resolución del Secretario General Técnico de Medio Ambiente aprobatoria de la modificación del trazado.

A.9. Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir del Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente.

El informe elaborado por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir es emitido en sentido Favorable Condicionado.

- Respecto de la disponibilidad de recursos hídricos.

  Con fecha 23 de abril de 2012 se emite informe de disponibilidad de recursos por la Oficina de Planificación Hidrológica de este Organismo de cuenca.

- Afección al Dominio Público Hidráulico y Zonas Asociadas.

  Se informa que el sector se desarrolla en una zona donde no se encuentran cauces pertenecientes al dominio público hidráulico. Según los datos obrantes en la confederación hidrográfica del Guadalquivir, la zona de actuación no se verá afectada por inundación del río Guadalquivir, ni por el Arroyo Miraflores.

  Respecto al desvío del Arroyo Tamarguillo, existe proyecto redactado en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y que se contempla en el PGOU de Sevilla. Se estima correcta la adopción de la solución como espacios libres a terrenos colindantes con la actuación prevista.

- Saneamiento y Depuración.

  Se solicita que para el saneamiento deberá optarse por una red separativa de las redes de pluviales y de aguas negras. El presente documento recoge red separativa de redes de pluviales y de aguas negras.

- Afección a las aguas pluviales.

  Se establecen una serie de medidas y técnicas que son recogidas en la memoria del Plan Parcial y que serán desarrolladas en el correspondiente Proyecto de

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Urbanización, como documento técnico que define y detalla las obras, infraestructuras y medidas a adoptar.

- Conclusión.

Se emite informe Favorable Condicionado. Se solicita:

1. Deberá aportarse acta de conformidad de la entidad supramunicipal responsable de abastecimiento, que certifique que el incremento de demanda asociado a este sector de abastecimiento puede ser asumido dentro del sistema de distribución en alta "Sevilla y su entorno".
2. Deberá presentar las soluciones para las redes de abastecimiento conforme a la normativa básica de Emasesa, con certificado e informe de conformidad de la entidad suministradora de aguas potables.
3. Deberá presentar en fase de aprobación provisional el diseño de las redes separativas, con el grado de detalle requerido, y con informe de conformidad de la entidad supramunicipal encargada del saneamiento y la depuración.
4. Deberá presentar certificado de la entidad supramunicipal de depuración que declare que los caudales de depuración de aguas negras van a ser conectados con la red de saneamiento de la ciudad, y que serán tratados en EDAR. Este certificado deberá indicar la EDAR donde se van a tratar estos caudales, junto con el punto de entrega del vertido. Asimismo deberán certificar que dicha planta de tratamiento tiene capacidad para soportar el incremento de carga contaminante asociado a estos desarrollos sin producir aumento de los límites de emisión a cauce receptor.

Estas cuestiones fueron recogidas en el documento de Plan Parcial y se solicitó nuevo informe. Con fecha 03 de septiembre de 2012 se ha emitido Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en sentido Favorable.

A.10. Informe de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

La Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente ha emitido con fecha 06 de agosto de 2012. Se han aclarado y recogido las cuestiones planteadas en dicho informe y ha requerido nuevo pronunciamiento. En concreto

- Inundabilidad. Se ha aclarado la NO inundabilidad de los terrenos y la no afección a dominio público hidráulico.

- Saneamiento y Depuración.

Se ha emitido Informe por EMASESA con fecha 13 de julio de 2012 EMASESA sobre la viabilidad de las infraestructuras hidráulicas (abastecimiento y saneamiento). En concreto se informa:

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Que EMASESA cuenta con recursos e infraestructuras suficientes para atender las nuevas demandas generadas por el sector a que se refiere el Plan Parcial.

Que los vertidos del sector se dirigirán a la depuradora EDAR Ranilla, infraestructura con capacidad suficiente para asumir el tratamiento de las aguas residuales generadas.

Se ha recogido en la memoria del Plan Parcial que el proyecto de urbanización dimensionará las conducciones, su acometida y la capacidad de la red existente posibilitará el trasporte de los caudales extremos de forma que se impida el alivio de caudales al dominio público hidráulico sin previa depuraciónestudiará y adoptará técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega sobretodo de las primeras aguas de lluvia.

Respecto de la red de riego se ha recogido en la memoria del Plan Parcial que el proyecto de urbanización contemplará la plantación de espacies acordes con el monte o bosque mediterráneo o de dehesa (pino, alcornoque o encinas y arbustos) que además de recuperar la vegetación autóctona garantice un bajo consumo de agua para su riego. En aquellas zonas puntuales donde se requiera riego, se prevé la ejecución o reutilización de pozos existentes legalizados que será definido en el proyecto de urbanización y que habrá de tener permiso del órgano de la administración competente.

Respecto de la red de saneamiento el proyecto de urbanización definirá la solución finalmente adoptada y viable. Que en cualquier caso contará con el procedimiento de autorización ambiental unificada previsto en la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. (apartado 5 al artículo 6 de las normas urbanísticas del Plan Parcial).

- Estudio Económico-Financiero

  El Plan Parcial cuenta con Estudio Económico-Financiero que se detalla en el Documento II. En el mismo se realiza una evaluación de las implicaciones del Plan.

B.- Al documento aprobado Provisionalmente.

B.1. Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda.

El servicio de Planeamiento y Programa de Vivienda, sobre el documento Aprobado Provisionalmente 13 de julio de 2012 y teniendo en cuenta lo exigido en el informe emitido con motivo de la aprobación inicial del Plan Parcial, ha indicado que en cuanto a la ordenación pormenorizada de la parcela GS-ST de Gran Superficie Comercial que permitiera establecer los requerimientos mínimos que

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

para los Planes Parciales exige el artículo 13º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y vigente Reglamento de Planeamiento, en la nueva propuesta se ha establecido una zonificación de la misma en dos áreas de movimiento correspondiente a ambos usos previstos (Gran Superficie Comercial y Servicios Terciarios), así como diferenciando áreas libres de edificación y a desarrollar, en todo caso, mediante Estudio de Detalle, incluso con posibilidad de alteración de dichas áreas de movimiento mediante este instrumento de ordenación. Dicho servicio considera suficiente en cuanto al control urbanístico de la parcela, teniendo en cuenta las condiciones singulares que en ella se dan. Así mismo se indica que se ha ajustado la edificabilidad máxima admisible correspondiente a Gran Superficie Comercial.

B.2. Servicio de Infraestructuras Generales.

El informe del Servicio de Infraestructuras Generales de fecha 10 de julio de 2012 informó que:

- La aprobación definitiva del Plan Parcial se condiciona a que se encuentre redactado el Proyecto de Construcción de la Ronda Urbana SE-35, tramo: Avda. Emilio Lemos – Carretera A-8008 (Sevilla Brenes).
  Dicho proyecto ha definido la construcción del enlace entre la A.4, la SE-35 y la SE-020. Así como incorpora la definición técnica de la conexión desde el citado enlace SE-35 – A-4, al viario estructurante del sector SUS-DMN-03.
- Se habían de presentar de documentos específicos (separatas) para confirmar con las empresas de servicios urbanos la validez de las soluciones previstas. Se ha recabado los informes de: EMASESA, Telefónica, Gas Natural y Endesa.
- Que al modificar la estructura de carreteras existen en la zona (en concreto tramo de la carretera A-8008 se hicieran gestiones con la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Junta de Andalucía para consensuar la solución y recepcionar municipalmente el tramo de carretera afectado por el planeamiento de desarrollo. Como se detalla en el apartado B.6 la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Junta de Andalucía ha informado favorablemente sobre la viabilidad de la recepción del tramo de carretera.

B.3. Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

El Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste ha sido informado favorablemente con las condiciones impuestas en el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil el 14 de marzo de 2013. Todas las condiciones han sido recogidas en el presente documento. En particular:

a) Respecto del Sistema General Aeroportuario: Se ha suprimido la referencia en el *artículo 54. Ámbito y Características Ordenanza de Sistema General "SG"* al Sistema General Aeroportuario SG-AEROPORTUARIO.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

b) Respecto a Afecciones Acústicas: Se ha corregido la errata del artículo 45.4. *Condiciones Particulares de uso* de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

c) Respecto de las servidumbres Aeronáuticas: Se han corregido las erratas señaladas en el informe y se ha introducido en el artículo 15. *condiciones específicas derivadas de las servidumbres aeronáuticas* de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial las determinaciones indicadas en el informe que aseguran el cumplimiento de la normativa sobre servidumbres aeronáuticas para las instalaciones de transporte de energía eléctrica.

B.4. Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía.

Con fecha 27 de octubre de 2011 se emitió informe favorable al documento de Aprobación Inicial por parte de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía. Condicionándose a la adopción de las siguientes medidas.

- Adaptar la definición de Gran Superficie Minorista a lo fijado por la LCIA.
- Incorporar una Estrategia de Implantación de las Grandes Superficies Minoristas.
- Incorporar un Plan de movilidad urbana.
- Adaptar el ratio de aparcamientos a lo establecido en el artículo 39.2 de la LCIA.

Con fecha 04 de diciembre de 2012 se emite informe al Documento Aprobado Provisionalmente por parte de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía. En el mismo se indica que se valora de forma positiva la integración de las condiciones establecidas por el anterior informe.

B.5. Informe de la Subdirección General de Explotación y Gestión de Red. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Con fecha 21 de febrero de 2013 se emitió informe de la Subdirección General de Explotación y Gestión de Red de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. Por el mismo se traslada que el Subdirector General de Explotación y Gestión de Red ha resuelto Informar Favorablemente el Plan Parcial del Sector SUS-DMN 03 “San Nicolás Oeste” aprobado provisionalmente el 13 de julio de 2012.

B.6. Informe de la Dirección General de Infraestructuras (Carreteras) de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Con fecha 29 de enero de 2013 se emite informe por parte de la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda. En el mismo se informe sobre la Viabilidad de cesión del tramo de la carretera A-8008 entre la Autovía A-4 y la Carretera SE-3102.

B.7. Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento y Vivienda.

El Plan Parcial del Sector SUS-DMN 03 "San Nicolás Oeste" aprobado provisionalmente el 13 de julio de 2012 ha sido informado favorablemente por la Consejería con competencias en materia de Vivienda con fecha 9 de octubre de 2012.

B.8. Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir del Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente.

Con fecha 3 de septiembre de 2012 ha sido informado favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir el Plan Parcial del Sector SUS-DMN 03 "San Nicolás Oeste" aprobado provisionalmente el 13 de julio de 2012.

B.9. Informe de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

El Plan Parcial del Sector SUS-DMN 03 "San Nicolás Oeste" aprobado provisionalmente el 13 de julio de 2012 ha sido informado favorablemente por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medioambiente con fecha mayo de 2013. Condicionado a las siguientes disposiciones:

1. Previo a la Aprobación definitiva se remitirá ejemplar completo de Plan Parcial diligenciado a la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.
2. Una vez ejecutado el encauzamiento previsto por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, los terrenos afectados por la canalización del arroyo Tamarguillo, deberán ser clasificados por el planeamiento que corresponda como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación Específica.
3. El saneamiento se realizará mediante red separativa (así ya era contemplado por el documento Aprobado Provisionalmente el 13 de julio de 2012). Se preverá, así mismo, depósitos de infiltración, de retención o tanques de tormenta para retener las primeras aguas de lluvia y reducir su carga contaminante, con objeto de un posterior tratamiento en EDAR previo al vertido a D.P.H. (así era recogido en el apartado 4.6.3. de la presente memoria y el apartado 4.b del Estudio Económico del presente Plan Parcial).
4. El Proyecto de Urbanización deberá ser remitido a la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente para su informe.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

2. INFORMACIÓN URBANISTICA.

2.1. SITUACIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA Y EMPLAZAMIENTO.

Situado al noreste del término municipal de Sevilla, colindando al norte con el núcleo de Valdezorras, al Oeste con el futuro trazado de la SE-35 que lo separa del Sector SUS-DMN-04 "Aeropuerto Viejo", al Sur con el deslinde del dominio público de la N-IV, y al Este con el sector SUS-DMN-02 "San Nicolás Este".

Territorio que pese a su óptima ubicación ha venido asociado a una condición agrícola sin verse sometido a procesos de segregación y desarrollo urbanístico disperso, al contrario que sectores colindantes como Aeropuerto Viejo que han ido sufriendo de forma dispersa la inclusión de usos industriales y asentamientos residenciales diseminados.

El documento del Plan General, en el Capítulo XIV *La ordenación del Suelo Urbanizable* de la memoria de ordenación, le otorga a los sectores de San Nicolás Este y Oeste una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, al encontrarse apoyados por una de las principales vías de penetración, la carretera de Madrid, y por su ubicación junto al aeropuerto de Sevilla.

Además, tal como reconoce el propio Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla se concibe como un área de oportunidad para el desarrollo de actividades logísticas, terciarias y comerciales. Actividades que ya vienen desarrollándose en el término de La Rinconada que prevé su ampliación, como son el Parque Aeronáutico de actividad industrial cualificada, o el Polígono Los Espartales con actividad comercial e industrial.

El hecho de constituir una ubicación privilegiada en la ciudad, al ser principal acceso por carretera (N-IV), por ferrocarril (futuro trazado de AVE al aeropuerto y Málaga), así como aéreo al estar ubicado frente al aeropuerto, hace determinar como criterio de ordenación el concebir amplios espacios verdes que formalicen una imagen ordenada y cuidada a este frente. Siendo el sector San Nicolás Oeste uno de los sectores del PGOU de Sevilla que mayor reserva de espacios libres contempla.

Se reconocen las garantías de accesibilidad rodada, no sólo por apoyarse en la N-IV, sino también por paso Territorial Norte o SE35 (en fase de proyecto muy avanzado), la actual Ronda Supernorte (SE-20) y así como por los futuros viarios de continuidad intersectorial que los comunica a través de Aeropuerto Viejo y Buen Aire con la Ronda Urbana Norte.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

2.2. EL MEDIO FÍSICO.

a. Topografía

Terreno con suaves pendientes que no llegan a alcanzar el 10% no produciéndose excesivos desniveles entre cotas máximas y mínimas del terreno. La mayor parte del sector está destinado al cultivo. Por lo general se trata de un terreno de buenas calidades y con topografía plana.

b. Red Viaria

El sector posee en su entrono el desarrollo de red viaria que garantiza la accesibilidad al mismo al encontrarse apoyado a la N-IV, conexiones que se verán incrementadas por el trazado del Paso Territorial Norte (SE-35) que lo conectará con el área este y norte de la ciudad y el viario conector intersectorial que lo comunica a través de Aeropuerto Viejo y Buen Aire con la Ronda Urbana Norte.

Además por el extremo noroeste del sector trascurre la actual Carretera de Brenes (A-8008), tramo denominado por el Plan General SGV-DMN-03 Distribuidor Urbano Arroyo Miraflores – Río Guadaira.

c. Usos del Suelo

Los usos actuales del suelo, aparte de algún poste de publicidad, son agrícolas, habiendo permanecido sin procesos de segregación y desarrollo urbanístico disperso que han contaminado suelos del entorno (Valdezorras, vía pecuaria, caminos rurales...).

En el extremo suroeste se encuentran las balizas de señalización del aeropuerto, concretamente sobre el área en la que el PGOU prevé la reserva de suelo para los sistemas generales aeroportuarios.

Se encuentran pues dentro del ámbito el Sistema General Aeroportuario cuyos límites se corresponden inexcusablemente con las zonas de servicio aeroportuario determinado en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla. Para ello se detallan en el presente Documento de Plan Parcial las coordenadas UTM que contempla el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (BOE nº 190, de 9 de agosto). En concreto se ha señalado en los Planos de Ordenación los puntos nº 35, 36, 37, 38 y 39 con sus respectivas coordenadas UTM.

Estas son a su vez los recogidos en el Plan Especial Aeroportuario de Sevilla aprobado por orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 26 de mayo de 2011 (BOJA num.114 de 13 de junio de 2011).

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

COORDENADAS UTM DE LA ZONA DE SERVICIO AEROPUERTO DE SEVILLA (BOE núm. 190 de 2001)		
	X	Y
35	241.479,6	4.145.478,2
36	241.684,2	4.145.474,8
37	241.765,4	4.145.440,6
38	241.603,9	4.145.389,7
39	241.477,2	4.145.390,1

La calificación de todos los terrenos de la zona de servicio aeroportuaria determinados en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla son incluidos en el Plan Parcial como Sistema General Aeroportuario.

El sector es atravesado en el noroeste por la actual carretera de Brenes, paralelo a la misma se desarrolla el canal de riego.

d. Edificaciones existentes

En el ámbito se encuentran únicamente algunas casetas que albergan pozos u otro tipo de instalaciones, así como canalizaciones vinculados todos ellos a los sistemas de riego de las tierras, casillas de aperos,...

Así mismo, existen algunas construcciones vinculadas al uso agrícola de las tierras unas todavía en uso y otras en estado de ruina.

2.3. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

Los terrenos ordenados constituyen una bolsa de suelo de forma irregular situadas entre el Núcleo de Valdezorras y al Norte de la Nacional IV, cuyas lindes son:

- Al Norte con el Sector SOU-DMN-02 (Valdezorras Sur) y suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables
- Al Este con el Sector SUS-DMN-02 San Nicolás Este.
- Al Sur con el deslinde del dominio público de la Nacional IV.
- Al Oeste con el Sistema general Viario que propone el Plan General denominado SGV-DE-02. Ronda de Miraflores, y con el Sector SUS-DMN-04 “Aeropuerto Viejo”.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

La estructura de propiedad sobre el total de 1.431.254 m^2s del sector está compuesta, a falta de regularizaciones posteriores, las superficies orientativas son:

	PROPIETARIO	SUP. SEGÚN PLAN PARCIAL
	Fam. DURÁN-MARTINEZ AYALA, GRUPO YENSES s.l. Y POLINGEA, S.L.	**623.020 m^2**
	Fam. BUSTAMANTE GARCÍA MAURIÑO	**187.678 m2**
	AEROPARK SAN NICOLÁS, S.L.	**119.438 m2**
	Fams. CABRERA y DÑA. GLORIA RODRÍGUEZ	**101.868 m2**
	ASISUR CONSULTORES XXI,S.L.	**56.645 m2**
	URBANISMO Y PROMOCIÓN MERIDIONAL S.L.	**56.300 m2**
	CONSTRUCCIONES ANDALUZA TIRADO S.A.	**50.000 m2**
	HEREDEROS DE D. DIEGO PUERTA	**1.740 m2**
	HERMANDAD SANTA CARIDAD	**90.171 m2**
	FUNDACIÓN ISIDORO CARRASCO	**15.521 m2**
	FAMS. LIÑÁN CONTRERAS Y CODON	**66.392 m2**
	Fam. UBEDA ROLDÁN	**7.922 m2**
	Dña. CONCEPCIÓN Y ENCARNACIÓN FERNÁNDEZ PARIS	**9.372 m2**
	ABACO INICIATIVAS INMOBILIARIAS S.L.	**20.375 m2**
	Ctra. A-8008 + CANAL RIEGO (VÍA PECUARIA)	**14.383 m2**
	SUELO VIAL SERVICIO N-IV	**1.584 m2**
	D. JOSÉ SOLANO y DÑA. MARÍA DE LOS ÁNGELES SOLA TEYSSIRE	**41 m2**
	BALIZAS AEROPUERTO	**14.911 m2**

La afección al sector por la Vereda de Poco Aceite, vía pecuaria ésta que discurre con el mismo trazado que la Ctra. Sevilla – Brenes se cuantifica en cuatro hectáreas, cincuenta áreas y cincuenta y cuatro centiáreas. Esta superficie se superpondría principalmente con la superficie identificada como Ctra. A-8008 y Canal de Riego, entre otras.

A continuación se detallan las direcciones de los propietarios del sector y otros interesados:

1. **Familia Durán-Martínez Ayala, Grupo Yenses S.L. y Polingea, S.L**.

Familia Duran Martínez Ayala: domicilio en Calle San Pablo nº 1 de Sevilla.
Grupo Yenses S.L., domiciliada en Sevilla, calle Canalejas, número 16.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Polingea, S.L., domicilio a efecto de notificaciones C/ Acústica 22, Sevilla.

2. **Familia Bustamante García Mauriño**.
   Dña. Soledad García-Mauriño Martínez, D. Carlos de Bustamante García-Mauriño, D. Juan Manuel de Bustamante García-Mauriño, Dña. Soledad de Bustamante García-Mauriño, Dña. Irene de Bustamante García-Mauriño, D. Felipe de Bustamante García-Mauriño, Dña. Carmen de Bustamante García-Mauriño, D. José María de Bustamante García- Mauriño y D. Eduardo Bustamante García-Mauriño, con domicilio en la Calle Hernán Ruiz, nº19, 4ºB.14005. Córdoba.

3. **Aeropark San Nicolás S.L. (Coboureña S.L.), D. Cristóbal García Cobo y Dña. Ana María Rivera Delgado.** con C.I.F: B-91447680 y domicilio en Av. 28 de febrero nº 42 de Alcalá de Guadaira (Sevilla).

4. **Fam. Cabrera Altolaguirre.**

   Dña. Gloria Rodríguez Díaz con domicilio en la Avenida Conde de Vallellano numero 2. 14004. Córdoba.

   Dña. María Mercedes y Dña. María Luisa Cabrera de las Morenas con domicilio en Calle Miguel Benzo, 2. 14004 Córdoba.

   Doña Isabel Cabrera Altolaguirre, Don José María Cabrera Altolaguirre, Doña María Luisa Cabrera Altolaguirre, Doña María Eugenia Cabrera Altolaguirre, Doña Ángela Cabrera Altolaguirre, Doña María Rosa Cabrera Altolaguirre, D. Rafael Cabrera Altolaguirre, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle La Bodega número 5 14008 Córdoba.

5. **Asisur Consultores XXI S.L. y** con C.I.F: B-91447151 y domicilio en Av. Blas Infante, 6 7ºA 41011 (Sevilla).

6. **Urbanismo y promoción meridional S.L.** con C.I.F: B-41826223 y domicilio a efecto de notificaciones en Avda. Reino Unido, 1 4º planta 41012 (Sevilla).

7. **Construcciones Andaluza Tirado S.A.** con C.I.F:A-14518484 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Antonio Gaudí número 2, Bajo C, 14005 (Córdoba).

8. **Herederos de D. Diego Puerta Diánez** con domicilio a efecto de notificaciones en Pasaje de la Consolación 12-B 1º derecha. De Sevilla.

9. **Hermanad de La Santa Caridad** con domicilio a efecto de notificaciones en Calle Temprado, 3 41001 – Sevilla.

10. **Fundación Isidoro Carrasco** con domicilio a efecto de notificaciones en Ctra. A-8008 (Carretera de Brenes) nº 6 de Valdezorras, 41007 Sevilla. Y Av. Blas Infante nº 6 7ºD, 41011 Sevilla

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

11. **Comunidad de Bienes Liñán Contreras** con domicilio a efecto de notificaciones en Avenida de Yanes nº 2 1º D 41008 Sevilla.

12. **Familia Úbeda Roldán.** Calle Aeropuerto Viejo sin número.

13. **Dña. Concepción Fernández Paris y Dña. Encarnación Fernández Paris** con domicilio a efecto de notificaciones en Calle Relator número 55, 41002 de Sevilla.

14. **Abaco Iniciativas Inmobiliarias S.L.** C/ Lope de vega 67 41700 Dos Hermanas. Sevilla

15. **D. José Solano Marcé y Dña. María de los Ángeles Sola Teyssire.**
    Con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Brújula nº 1 (Pisa) 41927. Mairena del Aljarafe. Sevilla.

16. **Ctra A-8008.**

    Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con domicilio a efecto de notificaciones en Avenida Diego Martínez Barrio, 10. 41071 Sevilla.

    Delegación provincial de Sevilla, Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con domicilio a efecto de notificaciones en Plaza de España, Puerta de Navarra Sector III. Sevilla.

17. **Canal de Riego. Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir** con domicilio a efecto de notificaciones en calle Trajano, 2-1. º Izq., 41002 Sevilla.

18. **Suelo Vial de Servicio de la N-IV.** Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental con domicilio a efecto de notificaciones en Avenida Americo Vespucio 5 Edificio La Cartuja 41071 Sevilla

19. **Balizas Aeropuerto. AENA – Sevilla,** Con domicilio en Carretera N-IV. Madrid-Cádiz, Kilómetro 532. 41020 Sevilla

20. **Descuentos topográficos.** Incluidos dentro del Ámbito de la Vereda Poco Aceite.

21. **Vía Pecuaria de Poco Aceite.**

    Servicios centrales Consejería de Medio Ambiente con domicilio a efecto de notificaciones en Avda. Manuel Siurot, 50 41071 Sevilla

    Dirección Provincial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente con domicilio a efecto de notificaciones en Avda. de la Innovación, s/n – Edificio Minister. 41071 – Sevilla.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

A continuación se detallan las descripciones registral y catastral de las fincas.

1. FAMILIA DURÁN-MARTINEZ AYALA Y POLINGEA,S.L.

- Descripción registral: **FINCA Nº 80.331** [Inicialmente registrado por FINCA Nº 25.518]. **DESCRIPCIÓN:**

  RÚSTICA: Finca rústica en término de Sevilla, al sitio de Campo Rico, procedente de la Dehesa de las Vacas, con una superficie de **sesenta y dos hectáreas, ochenta áreas y sesenta y dos centiáreas.** Linda al Norte, con finca segregada y la Hacienda de Valdezorras y Rojas, el Este, finca de los herederos de Don Rafael Cabrera Trillo Figueroa y otra de herederos de Don Rafael Cabrera Trillo Figueroa, con Finca de San Cayetano o el Palmario.

- Descripción catastral: parcela catastral de rústicas nº 61 del polígono 14 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Hacienda Las Vacas. Referencia Catastral 41900A014000610000IM.

2. FAMILIA BUSTAMANTE GARCÍA MAURIÑO

- Descripción registral:

  FINCA Nº 82.965 (Inicialmente registrado por FINCA Nº 14.110). **DESCRIPCIÓN:**

  RÚSTICA: Lote segundo. Una parcela de olivar con algunos rasos, unida a otra parcela de labor que en el conjunto forman un nuevos predio, segregado de la antigua dehesa de la Vacas, sita en término municipal de Sevilla, al sitio de Campo Rico, y lindante por el norte, con la Hacienda de rojas; por el Este, con el número tres, con la zona proindivisa demarcada alrededor de los caseríos y con el camino de entrada que separa dicho lote tercero; por el Sur, con la carretera de Sevilla a Carmona; por el Oeste, con el lote primero. Tiene una superficie después de las segregaciones efectuadas de **diecisiete hectáreas un área y sesenta y ocho centiáreas**. A esta finca le corresponde y se le adjudicó la casilla número ocho resultante de la división en el antiguo caserío de la Dehesa de las Vacas.

  FINCA Nº 83.843. DESCRIPCIÓN:

  RÚSTICA: Suerte de tierra de Regadío que estuvo compuesta de olivar, procedente de la Dehesa de la Vacas, término municipal de Sevilla. Tiene de una cabida **una hectárea, noventa áreas y treinta y ocho centiáreas**. Linda al norte, con Hacienda de Rojas. Al Sur, con la Carretera de Sevilla a Carmona, actualmente Autovía Madrid-Cádiz. Al Este, en una línea perpendicular a la autovía, con la finca de que se segrega. Y al Oeste, con camino de entrada que la separa del Lote dos y con la Zona de Casería y más tierras del Lote Segundo.

- Descripción catastral: parcelas catastrales de rústicas nº 59 y 58 del polígono 14 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Hacienda Las Vacas. Referencia Catastral 41900A014000590000IO y 41900A014000580000IM.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

3. AEROPARK SAN NICOLÁS S.L.

- Descripción registral:

FINCA Nº 20.717. DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA: Suerte de tierra dedicada al cultivo de cereal, al sitio nombrado Castilla de San Cayetano, al pago de Pinar Nuevo, con una extensión superficial de **cuarenta áreas** y cuyo s lindero son los siguientes: Norte, finca de la que se segrega, área de desagüe en medio; Sur, carretera general Sevilla-Madrid; Este, vereda Hacienda de las Vacas; y Oeste resto de la finca de la que se segrega. Tiene figura de polígono irregular, cuyos lados están constituidos por un frente de 90 metros , sobre la carretera Sevilla-Madrid, un frente de cincuenta y cuatro metros con diez centímetros, sobre el lindero Norte y un fondo de ciento setenta y tres metros con setenta y cinco centímetros sobre el lindero Este, así como otro lado de sesenta y cuatro metros paralelo inicialmente al lindero Este, más otros noventa y tres metros con veinticinco centímetros en prolongación hasta el cerramiento del polígono.

FINCA Nº 79.364. DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA: Finca de olivar y algunos rasos, término de Sevilla, al sitio de campo Rico, procedente de la Dehesa de las vacas, con una superficie de **once hectáreas treinta y cuatro áreas y treinta y cinco centiáreas**, después de una segregación efectuada. Linda al Norte y Este, con finca segregada y vendida a Doña Aurora Ayala Mantilla de los Ríos, y Don Antonio Ramón Martínez Ayala; al sur, con la carretera de Cádiz a Madrid o Autopista del Aeropuerto de San Pablo; al Oeste, con el eje del canalillo de riego, que la separa de la finca de Cayetano o el Palmerillo o Pinarillo, hoy con finca propiedad de Aeropuertos Españoles y Navegación Aéreas, AENA, con finca propiedad de Don Cristóbal García Cobos y finca el "Pinarillo" de la Hermandad de la Santa Caridad.

- Descripción catastral: parcelas catastrales de rústicas nº 62 y 63 del polígono 14 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Hacienda Las Vacas. Referencia Catastral 41900A014000620000IO y 41900A014000630000IK .

4. FAMILIA CABRERA ALTOLAGUIRRE

- Descripción registral:

FINCA Nº 17023/R4. DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA: Parcela de tierra de olivar con algunas varas, procedente de la antigua Dehesa de la Vacas, en el término de Sevilla, al sitio de Campo Rico, lindante por el Norte, en línea paralela a la Carretera Nacional IV, con finca segregada, por el Este, con la finca de Doña Pilar Cabrera y Trillo de Figueroa, por el Sur, con finca segregada de la de este número y por el Oeste, con finca de Doña Soledad Cabrera y Trillo Figueroa, bajo cuyos linderos comprende una extensión superficial de **diez hectáreas, ocho áreas y ochenta y nueve centiáreas**.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Descripción catastral: parcela catastral de rústicas nº 60 del polígono 14 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Hacienda Las Vacas. Referencia Catastral 41900A014000600000IF.

5. ASISUR CONSULTORES XXI, S.L.

- Descripción registral: **FINCA Nº 82.195.** DESCRIPCIÓN:

  RÚSTICA: Parcela de tierra de Olivar y raso, en término municipal de Sevilla, al sitio de Campo Rico, procedente de la Dehesa de las Vacas, con una superficie de **cinco hectáreas, setenta y nueve áreas y sesenta centiáreas**. Tiene forma rectangular y linda por su frente al sur con zona de la Carretera de Carmona y finca segregada en una extensión de doscientos metros; Este, finca de herederos de Don Rafael Cabrera en una línea de trescientos metros; y por el Norte y Poniente y Oeste, con terrenos de la finca de dónde se segregó, en línea respectivamente de doscientos y tres cientos metros.

- Descripción catastral: parcela catastrales de rústica nº 69 del polígono 14 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Hacienda Las Vacas. Referencia Catastral 41900A014000690000IE.

6. URBANISMO Y PROMOCIÓN MERIDIONAL, S.L.

- Descripción registral: **FINCA Nº 83675**
  RÚSTICA: Finca rústica en término de Sevilla, al sitio de Campo Rico, procedente de la Dehesa de las Vacas, con una superficie de **cinco hectáreas sesenta y tres áreas.** Linda al Norte, con barriada de Valdezorras; al Sur con finca matriz de la que procede; al Este, finca matriz de la que procede; y al Oeste, carretera de Sevilla Brenes.

- Descripción catastral: parcela catastral de rústicas nº 160 del polígono 14 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Hacienda Las Vacas. Referencia Catastral 41900A014001600000IK.

7. CONSTRUCCIONES ANDALUZA TIRADO, S.A.

- Descripción registral: **FINCA Nº 84274**
  RÚSTICA: Parcela de terreno ligeramente trapezoidal, en el término municipal de Sevilla, al sitio conocido como Dehesa de las Vacas, con una superficie de **cinco hectáreas**, Linda al norte con hacienda de Rojas; al sur, en lindes paralelas a la carretera N-IV, con resto de finca de que se segrega; por el oeste, con finca de doña Soledad Cabrera y Trillo Figueroa.

- Descripción catastral: (procede de la finca propiedad de Familia Cabrera Altolaguirre) parcela catastral de rústicas nº 167 del polígono 14 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Hacienda Las Vacas. Referencia Catastral 41900A014001670000IS.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

7. DON DIEGO PUERTA.

- Descripción registral: **FINCA Nº 11002.** DESCRIPCIÓN: Urbana Solar, localización en calle carretera de Carmona s/n, Situación Autopista San Pablo. Superficie: dos mil cuarenta metros cuadrados. Linderos: norte, terrenos de la finca de donde se segrega; sur, autopista de Madrid a Cádiz; Este, Finca de Herederos de D. Rafael Cabrera; Oeste, terrenos de la finca de donde se segrega.
- Descripción catastral: parcela catastral de rústica nº 69 del polígono 14 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Hacienda Las Vacas. Referencia Catastral 41900A014000690000IE.

8. HERMANDAD DE LA SANTA CARIDAD.

- Descripción registral: **FINCA Nº 215.** DESCRIPCIÓN:
  RÚSTICA: Suerte de tierra en dos pedazos, nombrada Casilla de Cayetano, en esta ciudad de Sevilla, al sitio del Pinar Nuevo. Tiene una superficie de doce hectáreas y setenta y ocho áreas. Linda: al norte, con tierras de la Hacienda de Hernán Cebolla, carretera de servicio del canal del valle inferior del Guadalquivir; al Sur, con parcela ahora segregada; al este con finca segregada anteriormente, y al oeste con fincas segregadas con anterioridad, carretera particular en medio de seis metros de anchura.
- Descripción catastral: parcela catastrales de rústica nº 64 del polígono 14 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Pinarillo. Referencia Catastral 41900A014000640000IR.

9. FUNDACIÓN ISIDORO CARRASCO.

- Descripción registral: **FINCA Nº 42367.** DESCRIPCIÓN:
  RÚSTICA: Suerte de tierra procedente de la finca denominada de San Cayetano, al sitio de Pinar Nuevo, en término de Sevilla, dedicada al cultivo de Cereal según el registro, con una extensión de una hectárea, cincuenta áreas, que linda: Al Norte: Norte, con tierras de la Hacienda de Hernán Cebolla y carretera de Servicio del Canal de Valle Inferior del Guadalquivir, Al Sur, con resto de la finca matriz de donde se segregó, de la Hermandad de la Santa Caridad; al Este, con vereda de Hacienda las Vacas; y Oeste, con resto de la finca matriz y la expresada carretera.

- Descripción catastral: parcela catastrales de rústica nº 66 del polígono 14 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Pinarillo. Referencia Catastral 41900A014000660000IX.

10. Fams LIÑAN CONTRERAS, CODON LIÑAN Y PÉREZ CODON.

- Descripción registral: **FINCA Nº 4356.** DESCRIPCIÓN:

  RÚSTICA: Suerte de tierra procedente de la Hacienda de Campo Rico y de la parte que en esta se denominó de Hernán Cebolla, término municipal de esta capital, con una cabida tras una segregación de nueve hectáreas, setenta y un áreas y noventa y nueve centiáreas. Linda: al norte, con terrenos de D. Antonio Vázquez Márquez,

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

antes de Dña Dolores Gómez Ortega; al Poniente, con el mismo señor Vázquez Márquez y Manuel Carneiro Martínez; al sur, con Manuel Carneiro Martínez; y Naciente, con la zona del canal principal.

- Descripción catastral: parcela catastrales de rústica nº 8 del polígono 15 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Aeropuerto Viejo. Referencia Catastral 41900A0150000800001X.

11. Fam. ÚBEDA ROLDÁN.

- Descripción registral: **FINCA Nº 86656.** DESCRIPCIÓN:

  RÚSTICA: Parcela De terreno procedente de la Hacienda de Campo Rico en parajes nombrados Hernán Cebolla y Haza de Valdezorras, término de Sevilla, hoy más conocidos como aeropuerto Viejo y también como Huerta de San Antonio o Huerto de los Carrasco. Tiene una cabida de cuatro hectáreas, setenta y un áreas y treinta y cinco centiáreas; si bien su cabida real de cuarenta y ocho mil trescientos diecinueve metros setenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: al norte, con finca de la que se segregó; por el este con finca de Ángel Liñán,; por el sur con la de Don Manuel Madroñal; y por el oeste con la de Doña Rosario Rangel Arana y otra de don Emilio de los Santos.

- Descripción catastral: parcela catastrales de rústica nº 92 del polígono 15 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Aeropuerto Viejo. Referencia Catastral 41900A0150009200001Y.

12. ENCARNACIÓN FERNÁNDEZ PARÍS Y CONCEPCIÓN FERNÁNDEZ PARÍS.

- Descripción registral: **FINCA Nº Nº53380.** DESCRIPCIÓN:
  Parcela de terreno, procedente de la Hacienda de Campo Rico, en los parajes nombrados de Hernan Cebolla y Haza de Valdezorras. Término de Sevilla. Con cabia de seis hectáreas, cincuenta y tres áreas y noventa y dos centiáreas. Linda: al Norte, con la acequia treinta y tres, canal principal del Valle interior del Guadalquivir y finca de Don Basilio Martín Moreno, segregada de otra de mayor cabida de la cual es la que se describe el resto; por el este, con dicho canal, con finca de Don Ángel Liñán y con La finca segregada propia de Don Basilio Martín Moreno; por el Sur, con la finca de Don Arana y Don Emilio de los Santos Pérez Martín. Esta finca está atravesada de Norte a Sur por una faja de Terreno más próxima al lindero este que al del Oeste, de Noventa metros de largo por tres de ancho, o sea en total doscientos setenta metros cuadrados, cuya cabida no está comprendida en las fincas de que se describe y forma parte en exclusivo y pleno dominio de la finca del lindero sur, para la comunicación de la misma con el canal principal del valle interior del Guadalquivir. Está atravesada en parte por el camino particular de esta finca que parte del puente construido sobre el canal.

- Descripción catastral: parcela catastrales de rústica nº 97 del polígono 15 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Aeropuerto Viejo. Referencia Catastral 41900A0150009700001T.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

13. CTRA. A-8008 + CANAL DE RIEGO

Superficie de suelo dentro del ámbito del sector: **una hectárea, cuarenta y tres áreas y ochenta y tres centiáreas**.

La afección al sector por la Vereda de Poco Aceite, vía pecuaria esta que discurre con el mismo trazado que la Ctra. Sevilla – Brenes se cuantifica en **cinco hectáreas, setenta y cuatro áreas y ochenta y seis centiáreas**

14. ABACO INICIATIVAS INMOBILIARIAS S.L.

- Descripción registral:

FINCA Nº 83859. DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA: Suerte de tierra que estuvo puesta de olivar, procedente de la antigua Dehesa de las Vacas, Término Municipal de Sevilla, de regadío. Su cabida es de una hectárea, noventa áreas y treinta y ocho centiáreas.

FINCA Nº 83855. DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA: Suerte de tierra que estuvo puesta de olivar, procedente de la antigua Dehesa de las Vacas, Término Municipal de Sevilla, de regadío. Su cabida es de dos hectáreas, cinco áreas y dieciséis centiáreas.

FINCA Nº 83845. DESCRIPCIÓN:

RÚSTICA: Suerte de tierra que estuvo puesta de olivar, procedente de la antigua Dehesa de las Vacas, Término Municipal de Sevilla, de regadío. Su cabida es de dos hectáreas, cinco áreas y dieciséis centiáreas.

Descripción catastral: parcelas catastrales de urbana nº 145, 146 y 147 del polígono 14 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Hacienda Las Vacas. Referencia Catastral 41900A014001450000IY, 41900A014001460000IG y 41900A014001470000IQ.

15. D. JOSÉ SOLANO MARCÉ Y DÑA. MARÍA DE LOS ÁNGELES SOLA TEYSSIRE.

Forma parte integrante de la finca registral 14.774 (ubicada en el sector San Nicolás Este), la casilla nº 6, resultante de la división del Caserío de la Dehesa de la Vacas (ubicado en el sector San Nicolás Oeste), que mide nueve metros, con veintidós centímetros de longitud por cuatro metros y cuarenta y siete centímetros de ancho.

14. SUELO VIAL DE SERVICIO DE LA N-IV.

Superficie de suelo destinado al vial de servicio de la Nacional IV dentro del ámbito del sector: **quince áreas y ochenta y cuatro centiáreas**.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

15. SUELO PÚBLICO ASOCIADO. BALIZAS AEROPUERTO

Superficie de suelo público asociado: **una hectárea, cuarenta y nueve áreas y once centiáreas**.

16. DESCUENTOS TOPOGRÁFICOS.

- Descripción catastral: parcela catastrales de rústica nº 9004 del polígono 15 en provincia de Sevilla, Municipio e Sevilla, en paraje Z. Urbana-Grupo Casas. Referencia Catastral 41900A015000690000IE.

17. VEREDA POCO ACEITE

La afección al sector por la Vereda de Poco Aceite, vía pecuaria ésta que discurre con el mismo trazado que la Ctra. Sevilla – Brenes se cuantifica en cuatro hectáreas, cincuenta áreas y cincuenta y cuatro centiáreas. Esta superficie se superpondría principalmente con la superficie identificada como Ctra. A-8008 y Canal de Riego, entre otras.

2.4. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

DE VIARIO, El sector está limitado al sur por la Nacional IV (A-4), y cruzado por la carretera de Brenes (A-8008) hasta su llegada al Barrio de Valdezorras. Así mismo se encuentran aprobados los proyectos de sendos tramos de la Ronda Urbana SE-35.

El Tramo Autovía A-4 Variante A-92 fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de sesión celebrada el día 7 de julio de 2010.

El Tramo Ronda Súper-Norte SE-20 fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de sesión celebrada el día 12 de mayo de 2010.

DE ABASTECIMIENTO, para la redacción del Plan Parcial se ha solicitado información sobre las infraestructuras de aguas existentes, así como las posibilidades de servicio a la nueva demanda que se producirá a la entrada en funcionamiento del desarrollo.

En la linde sureste del sector y por la margen derecha de la CN IV, discurre arteria de abastecimiento Polígono Industrial Espartales DN 500 mm FD. Cruzando el sector de sur a norte desde CN IV a barriada de Valdezorras, se ubica tubería de abastecimiento a la Barriada de Valdezorras y Aeropuerto Viejo DN 200 mm FD. Existe tubería de abastecimiento que discurre paralela a la N-IV, así como otra que atraviesa el sector de norte a sur desde Valdezorras a la N-IV.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

En la linde norte con la barriada de Valdezorras, se ubica red de saneamiento de la barriada.

Así mismo el plan general prevé el desarrollo de lo que denomina como la 3ª cintura de abastecimiento tramo norte Sevilla (Ø 1.000), y que discurrirá dentro del sector a lo largo de la prolongación de la Ronda Norte.

El proyecto de urbanización deberá contemplar una red mayada que cerrará con la infraestructura existente en la Nacional IV y la que proviene de Valdezorras, así como su posible ampliación en función de la demanda y de acuerdo con los criterios que marque la empresa suministradora.

En los planos de Información se presentan los puntos de conexión a la red existente.

DE SANEAMIENTO, Se ha recabado información que nos ha aportado la Compañía suministradora, respecto a la infraestructura existente. Se adjunta plano aportado por EMASESA.

En la linde sureste del sector y por la margen derecha de la CN IV, paralela a arteria de abastecimiento, discurre colector Ovoide 1,5 x 1,2 m H, emisario de aguas fecales del Polígono Industrial Espartales y Polígono Aerópolis, con vertido final a la EDAR Oeste (Ranilla).

En la linde norte con la barriada de Valdezorras, se ubica red de saneamiento de la barriada.

Además el plan general prevé la ejecución de lo que denomina Emisario Norte que arranca desde el extremo noroeste del sector y al cual acometerá el sector.

El proyecto de urbanización deberá contemplar la conexión a dicha red, así como su posible ampliación en función de la demanda y de acuerdo con los criterios que marque la empresa suministradora.

Se adjunta al presente documento como Anexo informe de EMASESA en relación al Documento de Plan Parcial Aprobado Inicialmente.

DE ELECTRICIDAD, actualmente existe una red aérea en baja tensión para suministro de los pozos de riego y pequeñas instalaciones que atraviesan el sector. Esta red aérea será suprimida al desaparecer tras la urbanización y con el cambio de usos del suelo las instalaciones a las que dan servicio.

Tras las informaciones y gestiones realizadas con la compañía Sevillana Endesa, y en cumplimiento de lo estipulado en la ficha del sector e informe de Endesa se prevé la reserva de una parcela de 7.000 m2 suelo para la ejecución de la parte de distribución y de la parte de transporte de una subestación eléctrica.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO8DO

DE TELEFONIA, Se ha recabado información que nos ha aportado Telefónica con la infraestructura existente a las que debemos conectar y que se recogen en los planos de Información. Concretamente infraestructura existente a lo largo de la N-IV y de la carretera de Brenes.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

3.1. DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO.

3.1.1.- Aprovechamientos.

El sector tiene un aprovechamiento medio de 0,450627 UAs/ m²s, es decir un aprovechamiento objetivo de 638.849 UAs, con un exceso de aprovechamiento de 607 UAs. El uso global es de Actividades Productivas y los usos pormenorizados recogidos en el PGOU y permitidos en aplicación de sus normas urbanísticas son:

- Servicios Avanzados.
- Industria y Almacenamiento.
- Servicios terciarios.
- Gran Superficie Comercial.
- Estación de Servicio.
- Vivienda libre.
- Vivienda protegida.

El 10% del Aprovechamiento Objetivo sin excesos de aprovechamiento corresponde al Ayuntamiento, es decir:

- Aprovechamiento Objetivo: 638.849 UAs.
- Excesos de Aprovechamiento: 607 UAs.
- Aprovechamiento Subjetivo: 574.418 UAs.
- 10 % Cesión: 63.824 UAs.

El número máximo de viviendas es de 429 ud de las que al menos 172 ud deben ser Protegidas. Tal y como establece el art. 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General podrá incrementarse en un 5% el parámetro de número máximo de viviendas si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas.

Es por ello que el número máximo de viviendas se incremente en 21 unidades, todas ellas viviendas protegidas. El número total de viviendas es:

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Viviendas protegidas: 21 + 172 unidades
- Viviendas libres: 257 unidades

En aplicación del artículo 2.2.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se realiza un traspaso de edificabilidad del 15% del uso "Industria y Almacenamiento" a "Servicios Terciarios".

APLICACIÓN ART 2.2.7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU

	Edificabilidad			Coefic.	Aprovecham.	
Industrial y Almacenamiento	219.574	m²t	31,0%	0,85	186.638	UAs
Servicios Avanzados	219.574	m²t	31,0%	0,85	186.638	UAs
Servicios Terciarios	219.574	m²t	31,0%	1	219.574	UAs
Residencial Libre	32.200	m²t	4,5%	1	32.200	UAs
Residencial Protegido	17.250	m²t	2,4%	0,8	13.800	UAs
TOTAL	708.172	m²t	100%		638.850	UAs
				Exceso Aprovechamiento	607	Uas

		Edificabilidad			Coefic.	Aprovecham.	
-15%	-32.936	186.638	m²t	26,4%	0,85	158.642	UAs
		219.574	m²t	31,0%	0,85	186.638	UAs
15%	32.936	252.510	m²t	35,7%	1	252.510	UAs
		32.200	m²t	4,5%	1	32.200	UAs
		17.250	m²t	2,4%	0,8	13.800	UAs
		708.172	m²t	100%		643.790	UAs
					Exceso Aprovechamiento	4.940	UAs
						607	Uas

Igualmente, en aplicación del art. 6.5.39 de las Normas Urbanísticas del PGOU, *"de la edificabilidad total de Servicios Terciarios, podrá destinarse al uso compatible de Gran Superficie Comercial una cantidad no superior al 49% de dicha edificabilidad total"*.

En aplicación del art. 6.5.40 de las Normas Urbanísticas del PGOU, *"podrá considerarse compatible el uso de Estación de Servicio del uso Servicios Terciarios cuando la edificabilidad prevista para Servicios Terciarios, en la correspondiente ficha de planeamiento, sea superior al 10 % de la edificabilidad total del sector"*.

APLICACIÓN ART 6.5.39 y 6.5.40 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU

	Edificabilidad			Coefic.	Aprovecham.	
Industrial y Almacenamiento	186.638	m²t		0,85	158.642	UAs
Servicios Avanzados	219.574	m²t		0,85	186.638	UAs
Servicios Terciarios	252.510	m²t		1	252.510	UAs
Gran Superficie Comercial						
Estación de Servicio						
Residencial Libre	32.200	m²t		1	32.200	UAs
Residencial Protegido	17.250	m²t		0,8	13.800	UAs
TOTAL	708.172	m²t			643.790	UAs

			Edificabilidad			Coefic.	Aprovecham.	
			186.638,00	m²t		0,85	158.642,30	UAs
			219.574,00	m²t		0,85	186.637,90	UAs
-49%	-123.729,90	-650	128.130,10	m²t		1	128.130,10	UAs
	123.729,90		123.729,90	m²t		1,3	160.848,87	UAs
	650		650,00	m²t		1,2	780,00	UAs
			32.200,00	m²t		1	32.200,00	UAs
			17.250,00	m²t		0,8	13.800,00	UAs
			708.172,00	m²t			681.039,17	UAs
						Exceso Aprovechamiento	37.248,97	UAs
							4.940,41	UAs
							607,00	Uas

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Con todo ello, en aplicación de los artículos 6.5.39 y 6.5.40 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se incorporan como usos compatibles dentro del uso de Servicios Terciarios los usos de Gran Superficie Comercial y Estación de Servicio, por lo que la distribución de aprovechamientos por usos quedaría de la siguiente manera:

USOS PORMENORIZADOS					
	Edificabilidad		Coefic.	Aprovecham.	
Industrial y Almacenamiento	186.638,00	m^2t	0,85	158.642,30	UAs
Servicios Avanzados	219.574,00	m^2t	0,85	186.637,90	UAs
Servicios Terciarios	128.130,10	m^2t	1	128.130,10	UAs
Gran Superficie Comercial	123.729,90	m^2t	1,3	160.848,87	UAs
Estación de Servicio	650,00	m^2t	1,2	780,00	UAs
Residencial Libre	32.200,00	m^2t	1	32.200,00	UAs
Residencial Protegido	17.250,00	m^2t	0,8	13.800,00	UAs
TOTAL	708.172,00	m^2t		681.039,17	UAs
			Exceso Aprovechamiento	37.248,97	UAs
				4.940,41	UAs
				607,00	Uas
			Total exceso aprovechamiento	42.796,38	UAs

Quedando finalmente el exceso de aprovechamiento total en 42.796 UAs, de los cuales:

- 607 UAs corresponden al exceso de aprovechamiento establecido por el PGOU en la ficha del sector. A compensar con sector SUS-DMN 02 "San Nicolás Oeste con el que forman un área de reparto.
- 4.940,41 UAs corresponden al exceso de aprovechamiento por la aplicación del art. 2.2.7 de las nn.uu. del PGOU. Exceso de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Sevilla.
- 37.248,97 UAs corresponden al exceso de aprovechamiento por la aplicación de los art. 6.5.39 y 6.5.40 de las nn.uu. del PGOU. Exceso de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Sevilla.

3.1.2.- Unidades de Ejecución:

En cuanto a la delimitación de las unidades de ejecución es de aplicación lo dispuesto en el Capítulo II *Las Actuaciones Sistemáticas* del Título IV de las Normas Urbnísticas del PGOU de Sevilla, así como lo dispuesto en los artículos 105 y 106 de la LOUA.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Se prevé una única unidad de ejecución que abarca todo el sector, excluida la superficie de sistema general aeroportuario.

3.1.3.- Sistemas generales:

El Plan General en el Título XIII *Régimen del Suelo Urbanizable* de las Normas Urbanísticas y en concreto El Artículo 13.1.8 apartado 1 de las normas urbanísticas del Plan General establece el deber de financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad.

Para ello, el 90% (en superficie) de la estructura de propiedad tiene ya cumplidos dichos deberes al tener suscritos los respectivos Conciertos y Convenios Urbanísticos, detallado en el apartado 1.8 de la presente memoria. Esta participación se cuantifica en 30,51 €/UA, esta cantidad es actualizada anualmente por la Administración Urbanística Municipal.

En cuanto a la reserva de suelo destinada a sistemas generales, el Plan General establece una reserva en todo el borde suroeste para el establecimiento de lo que denomina Parque de San Nicolás (SGEL-12) con una superficie de 272.908 m2s.

Dicho sistema general de Espacios Libres tendrá como finalidad la de constituir una imagen ordenada y cuidada del frente de uno de los principales accesos a la ciudad concebido mediante amplios espacios verdes.

Además de los sistemas generales viarios:

- "Ronda Urbana del Miraflores al Ranillas". SGV-DE-02. Viario Principal Metropolitano (VPM). Eje conector Metropolitano. Superficie dentro del sector: 70.630 m2 s.

  Este viario discurre por el borde oeste del sector.

- "Distribuidor Urbano Miraflores – Río Guadaira". SGV-DMN-03. Viario Principal Urbano (VPU). Vías y Rondas de distribución urbana. Superficie dentro del sector: 16.337 m2 s.

  Este viario discurre sobre la actual carretera de Brenes que atraviesa el sector por el noroeste.

Así mismo, discurren por el sector diversas infraestructuras de sistemas generales tal y como recoge el PGOU, estableciéndose en su memoria de ordenación su cuantificación económica y programación temporal. Concretamente se trataría de:

- Subestación eléctrica San Nicolás Oeste. Se ha previsto una parcela de 2000 m^2 para su ubicación, y concretamente la denominada SG INFR. Frente a esta previsión del PGOU, finalmente se ha establecido reserva de 7.000 m2.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Soterramiento de la línea de alta tensión entre la ronda urbana supernorte-Sevilla Este y San Nicolás.
- 3ª cintura tramo norte de abastecimiento de la ciudad.
- Emisario Norte de Saneamiento.
- E.B.A.P. Estación de Bombeo de Aguas pluviales.
- Infraestructura principal de Telecomunicaciones. Ronda Urbana Norte hacia el Aeropuerto.
- Infraestructura principal de residuos sólidos. Arteria Ronda Norte – Buen Aire – San Nicolás.
- Infraestructura principal de Gas Natural.

Así mismo se dispone dentro del ámbito el Sistema General Aeroportuario cuyos límites se corresponden inexcusablemente con las zonas de servicio aeroportuario determinado en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla. Para ello se detallan en el presente Documento de Plan Parcial las coordenadas UTM que contempla el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (BOE nº 190, de 9 de agosto). En concreto se ha señalado en los Planos de Ordenación los puntos nº 35, 36, 37, 38 y 39 con sus respectivas coordenadas UTM.

COORDENADAS UTM DE LA ZONA DE SERVICIO AEROPUERTO DE SEVILLA (BOE núm. 190 de 2001)		
	X	Y
35	241.479,6	4.145.478,2
36	241.684,2	4.145.474,8
37	241.765,4	4.145.440,6
38	241.603,9	4.145.389,7
39	241.477,2	4.145.390,1

La calificación de todos los terrenos de la zona de servicio aeroportuaria determinados en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla son incluidos en el Plan Parcial como Sistema General Aeroportuario.

Las disposiciones del Plan Parcial referentes al Sistema General Aeroportuario, son los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto; lo que recoge el presente Plan Parcial en sus ordenanzas de aplicación y en su memoria de ordenación, en concreto en el ámbito del Sistema

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

General Aeroportuario los usos admisibles son exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del aeropuerto.

Todo ello conforme a lo indicado en el art. 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE nº 315, de 31 de diciembre), desarrollada por el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

3.1.4.- Parcelas de dotaciones locales:

Se emplazarán las parcelas de dotaciones locales que según prevé la ficha de planeamiento consisten en Espacios Libres y Equipamientos.

Las necesidades de equipamientos las definiremos a partir de los parámetros enunciados en el art. 17 de la LOUA, referente a los estándares de ordenación, así como los establecidos en el apartado 11 *Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo industrial* del Anexo del Reglamento de Planeamiento y que son más restrictivas que los definidos por la ficha del Plan General para el sector SUS-DMN-03.

Las **dotaciones locales** serán:

- **Mínimos según la L.O.U.A.**

Para un suelo con uso característico industrial o terciario, el mínimo de reserva para dotaciones es de un 14% de la superficie del sector, destinando un mínimo del 10% de la superficie del sector para parques y jardines. El mínimo de aparcamiento público es de 0,5 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

Para un sector de 1.431.254 m²s y 641.949 m² de techo edificables, los mínimos son los siguientes:

- Espacios Libres (10 % sup. sector.): 143.125,40 m²s
- Equipamientos+SIPS (4 % sup.sector): 57.250,16 m²s
- Plazas Aparcamiento (0,5 plazas/100 m^2t.): 3.541 plazas.

- **Mínimos según el Reglamento de Planeamiento**

Pese a que la ficha del sector asigna al mismo un uso característico de actividades productivas (industrial), dado que el sector posee una importante proporción de usos terciarios y también posee uso residencial se realiza el cálculo de dotaciones proporcional a cada uno de esos usos. Cálculo que da una mayor cantidad de dotaciones que si se hiciera en función de su uso característico.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Para el caso de uso industrial, el mínimo de reserva para el sistema de espacios libres de uso y dominio público (S.E.L.D.U.P.) es del 10% de la superficie del sector. La reserva para servicios de interés público y social (S.I.P.S.) es de un 4% de la superficie del sector, destinándose un 2% para equipamiento deportivo, un 1% para equipamiento comercial un 1% para equipamiento social. El mínimo de aparcamiento público es de 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable, correspondiendo a aparcamiento en viario un máximo del 50% de la dotación total de aparcamiento (apartado 7d del Anexo al Reglamento de Planeamiento).

Para el caso de uso terciario, el mínimo de reserva para el sistema de espacios libres de uso y dominio público (S.E.L.D.U.P.) es del 10% de la superficie del sector. La reserva para servicios de interés público y social (S.I.P.S.) es de un 4% de la superficie del sector. El mínimo de aparcamiento público es de 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable, correspondiendo a aparcamiento en viario un máximo del 50% de la dotación total de aparcamiento (apartado 7d del Anexo al Reglamento de Planeamiento).

Para la dotación de la zona residencial, en este caso de 450 viviendas formando una unidad básica, se incluye un mínimo de reserva de centros docentes de 2 m²s/viv para preescolar y guardería (de parcela mínima de 1.000 m²s) y 10 m²s/viv para centro docente de primaria (6.000 m^2s). Igualmente, se establece una reserva total de S.I.P.S. de 6 m²s/viv para equipamiento deportivo, 1 m²t para equipamiento comercial y 3 m²t para equipamiento social (parcelas E-SIPS).

- S.E.L.D.U.P. (10% sup. sector): 143.125,40 m²s
- S.I.P.S. (4% sup. sector): 57.250,16 m²s
  - Parque Deportivo 2% (28.625,08 m²s)
  - Equipamiento Comercial 1% (14.312,54 m²s)
  - Equipamiento Social 1% (14.312,54 m²s)
- Centros docentes: 6.000 m²s
  - Preescolar y guardería: 1.000 m²s
  - Colegio (8 unidades): 5.000 m²s

POR EL USO	S.E.L.D.U.P. m^2s	ESCOLAR m^2s	DEPORTIVO m^2s	OTROS (SOCIAL+COMERCIAL) m^2s
RESIDENCIAL	10.018	6.000	2.700	1.800
S.TERCIARIOS	51.525	___	___	20.610
INDUSTRIAL (Actividades Productivas)	81.581	___	16.316	16.316
TOTALES	143.124	6.000	19.016	38.726

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Plazas Aparcamiento (1 plaza/100m²t): 7.080 plazas
  - Aparcamiento en viario (3.541 plazas)

- **Mínimos Según la ficha del P.G.O.U.**

Las dotaciones locales del sector se agrupan en una cesión de 28m²s/100m²t para equipamientos y espacios libres (198.288,16 m2).

RESUMEN

RESERVA DE SUELO		LOUA	REGLAMENTO PLANEAMIENTO		PGOU	PLAN PARCIAL SUS-DMN-03	
DOTACIONES		**200.375,56 m²s**	**206.375,56 m²s**		**198.288,16 m²s**	**210.143 m²s**	
ESPACIOS LIBRES		143.125,40 m²s	143.125,40 m²s		--	146.395 m²s	
S.I.P.S.	Equipamiento Deportivo	--	19.016	57.742 m²s	--	19.016	57.748 m²s
	Equipamiento Comercial Equipamiento Social		38.726			38.732	
EQUIPAMIENTO DOCENTE		--	6.000,00 m²s		--	6.000 m²s	
RESERVA DE APARCAMIENTO		3.541 plazas	3.541 plazas en viario		--	3.652 plazas	

3.2. DERIVADOS DE LA INFORMACION URBANISTICA

Además de toda la información del documento del Plan General, se ha recabado la información necesaria y condicionante de las infraestructuras de las compañías suministradoras y de las administraciones. En concreto:

- Emasesa: Abastecimiento y Saneamiento.
- Sevillana: Electricidad.
- Telefónica: Telefonía.
- Gas Natural: Gas.
- Ministerio de Fomento: Carretera Nacional IV.
- Consejería Obras Públicas: Carretera de Brenes (A-8008).
- Confederación Hidrográfica: Canalización Tamarguillo.
- Gerencia Municipal de Urbanismo: Proyecto de Ronda Urbana SE-35.

Se adjuntan en anexos los documentos de información aportados por las compañías suministradoras.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO8DO

La ficha del sector establece que la localización de espacios libres se plantee en una banda paralela a la N-IV y en franja paralela al nuevo Paso Territorial Norte, que incluye el nuevo encauzamiento del arroyo Miraflores, debiendo preverse la localización de espacios libres de transición entre los usos de actividades productivas y áreas residenciales al sur de Valdezorras.

El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se plantee situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para construir franjas arboladas interpuestas, según recomendaciones de al Consejería de Medio Ambiente para el diseño de los espacios productivos.

Así mismo, en el documento del Plan General en el Capítulo XIV *La ordenación del Suelo Urbanizable* de la memoria de ordenación determina como criterio de ordenación el concebir amplios espacios verdes que formalicen una imagen ordenada y cuidada de uno de los accesos principales de la ciudad.

Las tipologías de edificación de uso industria y almacenamiento del Parque deberán procurar distanciarse de la tradicional nave industrial de única planta, debiendo posibilitarse modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos.

Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 2.000 m2. Frente a esta previsión del PGOU, finalmente se ha establecido reserva de 7.000 m2.

El Plan Parcial deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica que se expresan en el plano de ordenación O.3 del Plan Parcial.

Se requerirá autorización previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para la construcción o modificación de los elementos en los terrenos comprendidos en la Zona de Seguridad correspondiente al equipo Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS) y en la Zona de Seguridad correspondiente al Equipo de Trayectoria de Planeo del Sistema de Aterrizaje Instrumental (GP/ILS).

Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

La conformación topográfica ha sido tenida en cuenta a la hora de plantear las soluciones de ordenación, así como lo puntos de evacuación de la red de saneamiento para determinar las rasantes de los viarios. Dichos elementos serán objeto de un estudio más pormenorizado en el correspondiente proyecto de urbanización.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

3.3. DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES POR AFECCIONES AEROPORTUARIAS

Vistos los Antecedentes expuestos en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de fecha 28 de enero de 2009 sobre la tramitación del Plan General de Sevilla, y lo informado al Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", se recogen las siguientes determinaciones incluidas en los criterios de ordenación del presente Plan Parcial.

Así mismo, se recogen las determinaciones expuestas en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de fecha 29 de julio de 2010, y las recogidas por en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil de fecha 18 de noviembre de 2011.

3.3.1. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN:

Respecto del Sistema General Aeroportuario:

- Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE nº 315, de 31 de diciembre).
- REAL DECRETO 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
- Plan Director del Aeropuerto de Sevilla, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (BOE nº 190, de 9 de agosto).
- Plan Especial Aeroportuario de Sevilla, aprobado por orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 26 de mayo de 2011 (BOJA num.114 de 13 de junio de 2011).

Respecto de las Afecciones Acústicas:

- Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE nº 176, de 23 de julio), que establece las Servidumbres Aeronáuticas. Modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de Navegación Aérea.
- Disposición Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (BOE nº 276, de 18 de noviembre).
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (BOE nº 254, de 23 de octubre), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (BOE nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- Plan Director del Aeropuerto de Sevilla, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (BOE nº 190, de 9 de agosto), y en concreto las huellas de ruido.
- Plan Especial Aeroportuario de Sevilla, aprobado por orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 26 de mayo de 2011 (BOJA num.114 de 13 de junio de 2011).

Respecto de las Servidumbres Aeronáuticas:

- Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE nº 176, de 23 de julio), que establece las Servidumbres Aeronáuticas, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/7, de 9 de agosto (BOE nº 128, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº 303, de 19 de diciembre).
- Real Decreto 1241/1990, de 28 de septiembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Sevilla (San Pablo) (BOE nº 248, de 16 de octubre de 1990)
- Plan Director del Aeropuerto de Sevilla, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (BOE nº 190, de 9 de agosto), y en concreto su propuesta de Servidumbres Aeronáuticas.
- Plan Especial Aeroportuario de Sevilla, aprobado por orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 26 de mayo de 2011 (BOJA num.114 de 13 de junio de 2011).

3.3.2. DETERMINACIONES INCLUIDAS EN EL PLAN PARCIAL:

PRIMERO.- Respecto del Sistema General Aeroportuario:

1. Los límites del Sistema General Aeroportuario se corresponderán inexcusablemente con los límites de las zonas de servicio aeroportuario determinado en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla. Para ello se ha efectuado el ajuste de las coordenadas UTM que contempla el Plan Parcial a las del Plan Director del Aeropuerto de Sevilla, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (BOE nº 190, de 9 de agosto). En concreto se ha señalado en los Planos de Ordenación los puntos nº 35, 36, 37, 38 y 39 con sus respectivas coordenadas UTM. Dichas coordenadas se grafían en los planos de ordenación del Plan Parcial.

   Estas son a su vez las recogidos en el Plan Especial Aeroportuario de Sevilla aprobado por orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 26 de mayo de 2011 (BOJA num.114 de 13 de junio de 2011).

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

COORDENADAS UTM DE LA ZONA DE SERVICIO AEROPUERTO DE SEVILLA (BOE num. 190 de 2001)		
	X	Y
35	2.414.796	41.454.782
36	2.416.842	41.454.748
37	2.417.654	41.454.406
38	2.416.039	41.453.897
39	2.414.772	41.453.901

El informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento de fecha 29 de julio de 2010 incide en que superpuesta "la Zona de Servicio Aeroportuaria sobre plano incluido en el Plan Parcial, aparecen pequeñas discrepancias entre el límite del Sistema General Aeroportuario y el límite presentado en el Plan Parcial". Si bien aclara a continuación que pueden ser debidas a los márgenes de error en la representación sobre los planos proporcionados.

En cualquiera de los casos reiteramos que los límites del sistema general aeroportuario son las coordenadas contemplados en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (BOE nº 190, de 9 de agosto) y detallados arriba. Que son también las recogidas en el Plan Especial Aeroportuario de Sevilla aprobado por orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 26 de mayo de 2011 (BOJA num.114 de 13 de junio de 2011)

2. La calificación de todos los terrenos de la zona de servicio aeroportuaria determinados en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla son incluidos en el Plan Parcial como Sistema General Aeroportuario, mediante el ajuste de las coordenadas UTM ya mencionadas.

3. Las disposiciones del Plan Parcial referentes al Sistema General Aeroportuario, una vez hechas las correcciones 1 y 2, serán los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto; lo que recoge el presente Plan Parcial en sus ordenanzas de aplicación y en su memoria de ordenación, en concreto en el ámbito del Sistema General Aeroportuario los usos admisibles son exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del aeropuerto.

   Todo ello conforme a lo indicado en el art. 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE nº 315, de 31 de diciembre), desarrollada por el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

SEGUNDO.- Respecto de las Afecciones Acústicas:

1. Los usos residenciales pormenorizados previstos por el PGOU para cerrar el frente de Valdezorras, y sus equipamientos dotacionales deportivos, educativos y SIPS, se mantendrán en su emplazamiento previsto. Estarán sometidas a la figura de planeamiento de desarrollo de Estudio/s de Detalle/s, cuya tramitación reglada y Aprobación Definitiva estará condicionada al Informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil. Así lo recoge el Plan Parcial en sus ordenanzas de aplicación y en su memoria de ordenación, en relación con las huellas de ruido vigentes y futuras.
   En relación a las nuevas huellas de ruido que han sido expuestas al público en marzo de 2011, encontrándose pendiente de aprobación, y tal como se observa en los planos que recogen la propuesta de delimitación de servidumbre acústica realizada por AENA, las parcelas de uso residencial y los equipamientos del sector San Nicolás Oeste quedarían fuera del área afectada por la propuesta de delimitación de servidumbre acústica. Se adjuntan como planos de información la propuesta de delimitación de servidumbre acústica.
   No obstante dado que al día de la fecha dicha servidumbre no ha sido aprobada definitivamente se reitera la necesidad de someterse a la figura de planeamiento de desarrollo de Estudio/s de Detalle/s, cuya tramitación reglada y Aprobación Definitiva estará condicionada al Informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

2. El Plan Parcial recoge en sus ordenanzas de aplicación y en la memoria de ordenación los usos pormenorizados que podrán implantarse en las parcelas de equipamiento, y en concreto en las definidas por el Plan Parcial como dotacional Social y Servicios de Interés Público y Social afectadas por la huella envolvente sónica, estableciendo como usos incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento. Igualmente será de aplicación para cualquier uso lucrativo que tenga compatibilidad con equipamientos.

3. El Plan Parcial recoge en sus ordenanzas de aplicación y en la memoria de ordenación las condiciones de insonorización para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el DB-HR del Código Técnico de la Edificación incluyendo para las parcelas afectadas según planos O.4 del Plan Parcial expresamente la anotación marginal en el Registro de la Propiedad de esta afección sonora tal como aparece transcrita en el Informe Aviación Civil de de fecha 28 de enero de 2009.

   "Esta finca se encuentra en una zona sometida a un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de la maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Sevilla, de hasta Leq día = 60 dB(A), Leq noche = 50 dB(A) (Nivel sonoro continuo expresado en decibelios escala A, correspondiente a la misma cantidad de energía que el ruido real variable considerado, en un punto determinado, durante todo el periodo diurno o nocturno)".

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

4. En el ámbito del Plan Parcial no existen edificaciones existentes compatibles con la ordenación, no obstante el Plan Parcial recoge en sus ordenanzas de aplicación y en su memoria de ordenación las exigencias de insonorización que, conforme al DB-HR del Código Técnico de la Edificación, deberán cumplir las edificaciones previamente existentes no amparadas por licencias.

   El Plan Parcial recoge en sus ordenanzas de aplicación y en su memoria de ordenación que no corresponde al titular del Aeropuerto los costes derivados de dicha insonorización.

TERCERO.- Respecto de las Servidumbres Aeronáuticas:

1. El Plan Parcial recoge en sus ordenanzas de aplicación, en su memoria de ordenación y en los planos de Ordenación la Altura reguladora máxima en cada una de sus manzanas en cumplimiento de las afecciones que sobre el territorio establece la normativa aplicable de servidumbres aeronáuticas. El presente documento recoge para cada una de las manzanas la cota de suelo y la cota máxima limitada por las citadas servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura máxima permitida, en el punto más desfavorable de cada parcela.

   La altura máxima a los efectos del cumplimiento de las determinaciones vinculantes de Aviación Civil incluyen cualquier construcción que sobre la altura reguladora pueda proponerse en cualquiera de las parcelas o de los edificios dentro del sector y así lo recoge el Plan Parcial en sus ordenanzas de aplicación y en su memoria de ordenación.

2. El Plan Parcial recoge en su documentación gráfica de carácter normativo las limitaciones de servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de Sevilla, en concreto:

   Dentro de los Planos de Información:

   - Plano de Zona de Servicio Aeroportuaria y Área de Cautela.
   - Plano de Afecciones Acústicas.
   - Plano de Servidumbres Aeronáuticas e Instalaciones Radioeléctricas.

   Dentro de los Planos de Ordenación:

   - Plano de Servidumbres Aeronáuticas. Limitación de Alturas.

3. Se hará constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad, la afección por servidumbres aeronáuticas en los siguiente términos:

   "Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Sevilla, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operen en el referido

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o implantaciones en el misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres".

4. El Plan Parcial en sus ordenanzas de aplicación y en su memoria de ordenación establece que se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimientote de la Dirección General de Aviación Civil, dentro de los ámbitos afectados por la zona de seguridad del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS) y por la zona de seguridad de la senda de planeo del Sistema de Aterrizaje Instrumental (GP/ILS). En concreto se encuentran afectadas parcelas del sistema general de espacios libres (SG-EL) y del sistema local de espacios libres (EL).

5. El Plan Parcial en sus ordenanzas de aplicación y en su memoria de ordenación establece que ninguna instalación emitirá humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno incluido reflexión de luz solar o fuente de luz artificial o que sirva de refugio para las aves que puedan ser constitutivos de un riesgo aeronáutico, de conformidad con el Art 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas.

6. El Plan Parcial en sus ordenanzas de aplicación y en su memoria de ordenación establece que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirán de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente se indica que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

7. El Plan Parcial en sus ordenanzas de aplicación y en su memoria de ordenación establece que todas las edificaciones y/o instalaciones existentes previas a su entrada en vigor que vulneren las Servidumbres Aeronáuticas quedarán como edificios fuera de ordenación a los efectos oportunos.

8. Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

4. ORDENACION.

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla denomina este sector de suelo urbanizable como SUS-DMN-03, San Nicolás Oeste. Tanto éste como el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla reconocen en el Sector una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada para Parque Empresarial y de Actividades Económicas que desarrolle las actividades logísticas, terciarias y comerciales. Actividades que ya vienen desarrollándose en el término de La Rinconada.

Las carretera N-IV (acceso desde Madrid), el proyecto ya en desarrollo del Paso Territorial Norte SE-35, La Ronda superporte (SE-20), la actual A-8008 que cruza el extremo noreste del sector, así como el viario estructurante intersectorial que atraviesa el Norte del sector y lo conectará con la Ronda Urbana Norte, garantizan una accesibilidad óptima a estos suelos urbanizables propuestos por el Plan General.

A esta accesibilidad por carretera habría que unir el hecho de la proximidad del aeropuerto al que esta nueva área debe estar muy vinculada, complementando los servicios y actividades que se generan en el entorno de un aeropuerto. Así mismo, la accesibilidad se verá reforzada no sólo por la proximidad de éste sino también por la del intercambiador del AVE-Aeropuerto.

Siguiendo la estructura marcada por el PGOU la ordenación propuesta viene condicionada por la necesidad de localizar amplios espacios verdes que formalicen una imagen ordenada y cuidada en su frente hacia uno de los accesos principales de la ciudad como es la carretera N-IV y frente aeroportuario.

Dicho frente verde también es prolongado en la franja paralela al nuevo Paso Territorial Norte (SE-35), que incluye el nuevo encauzamiento del arroyo Miraflores. Se ha recabado información de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir a cerca del Proyecto del Canal en su paso por el Sector objeto del Plan Parcial.

Todas estas zonas verdes constituyen la reserva prevista para Sistema General de Espacios Libres que se verán complementadas por el sistema local de espacios libres.

Así mismo, también se prevé la localización de espacios libres de transición entre los usos de actividades productivas y áreas residenciales al sur de Valdezorras.

Las ordenanzas que más adelante desarrolla el presente documento se refieren al uso global de Actividades Productivas, que incluye Industria y Almacenamiento, y Servicios Avanzados; al uso global Terciario, que incluye Servicios Terciarios, Gran Superficie Comercial y Estación de Servicio; y el uso global Residencial.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

En la ordenación y ordenanzas establecidas para el gran área de Parque Empresarial y de Actividades Económicas se busca, para el uso de Industria y Almacenamiento, el distanciarse de la tradicional nave industrial en una única planta, con el objeto de posibilitar modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos, tal como recogía la ficha del sector.

El área residencial ubicado al norte del viario intersectorial prolongación de la Ronda Norte se ordena con un frente verde transición entre los usos de actividades productivas y las parcelas residenciales tal y como establecía la ficha del Plan General.

Además la ordenación se ha establecido teniendo en cuenta los criterios y directrices marcadas por el Documento de Ordenación Conjunta de los Sectores de San Nicolás Este y Oeste, aprobado en Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo en sesión celebrada el 09 de julio de 2008, en cuanto a trazado de viario, ubicación aproximada de equipamientos en tres grandes paquetes y disposición de los sistemas locales de espacios libres.

4.2. ESTRUCTURA GENERAL PROPUESTA.

Estructura de los sectores San Nicolás.

Previo a la tramitación del presente Plan Parcial se redacta Documento de Ordenación Conjunta de los Sectores San Nicolás que garantiza una obligada coordinación con la ordenación del colindante sector Este. De dicho Documento toma conocimiento el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo en sesión celebrada el 09 de julio de 2008 tras informe de los Servicios Técnicos Municipales.

La ordenación del área de San Nicolás partía del trazado en proyecto de la Ronda Urbana SE-35 a través de la cual se ejecutaban los dos principales accesos a los sectores a través de dos grandes rotondas en el extremo oeste del Sector. La primera de ellas ubicada más al sur y que sirve de solución de nudo de la SE-35 con la carretera N-IV, la segunda de ellas al norte resuelve el nudo de la SE-35 con el viario estructurante intersectorial que atraviesa por el norte los sectores y los une con la Ronda Urbana Norte.

Además de dichos accesos se contemplaba el de entrada al sector desde Córdoba y salida del mismo hacia Sevilla a través de vial de servicio a la N-IV que resuelva los trenzados.

La ordenación del Plan Parcial recoge todos y cada uno de los trazados viarios definidos como estructurantes locales, así como los criterios para localización de espacios libres y equipamientos definidos en el Documento de Ordenación Conjunta. Se procede en el presente Documento de Plan Parcial a completar la estructura viaria con aquellos viarios considerados distribuidores locales propios de una ordenación más pormenorizada.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Relación con la estructura territorial.

La implantación territorial respeta las determinaciones del planeamiento procediendo a tramitar una solución que integra los siguientes extremos:

- Como uno de los principales criterios de ordenación está la de formalizar una imagen ordenada y cuidada en el frente hacia uno de los accesos principales de la ciudad como es la carretera N-IV y frente aeroportuario. Para ello se establece la reserva de espacios libres de sistemas generales.

  En relación a este criterio, está el de huir de la idea de crear fachada urbana, para lo que las bolsas de aprovechamientos lucrativos se ve rota por bandas trasversales de espacios libres del sistema local que aumentan la permeabilidad, a la vez que sirven de complemento y espacio de esparcimiento y uso de la primera banda de suelos lucrativos que constituiría una oferta cualificada de parque empresarial y tecnológico con usos servicios avanzados y servicios terciarios.

- La banda de sistema general de espacios libres permitirá resolver y facilitar la ejecución de la línea de AVE Santa Justa-Aeropuerto-Málaga y que tal como contempla el proyecto se ejecuta soterrada por dicho espacio al tener que atravesar en el extremo suroeste de nuestro sector cuatro niveles de infraestructuras (de arriba abajo SE-35, sistema de señalización aeroportuario, carretera N-IV y encauzamiento el arroyo Tamarguillo.

  Dicho frente verde también es prolongado en la franja paralela al nuevo Paso Territorial Norte (SE-35), que incluye el nuevo encauzamiento del arroyo Miraflores

- Además la disposición de dichas bandas de espacios libres en el frente a la carretera N-IV garantiza la compatibilidad de la ordenación con las servidumbres y la separación de la edificación a las mismas que establece la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y que son:

  1. Zona de dominio público de ocho metros de anchura, que queda fuera del ámbito del sector.
  2. Como zona de servidumbre legal delimitada interiormente por el dominio público y líneas paralelas a veinticinco metros de las aristas exteriores de la explanación. (artículo 54 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)
  3. Línea de máxima edificación. Alineación máxima de la edificación es de cien metros (artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía). Por tanto incluso con ordenanzas de alineación a vial las construcciones jamás invadirán la línea de máxima edificación.

  En cualquier caso y según apartado 6 del artículo 56 de la mencionada ley con posterioridad a la aprobación inicial del planeamiento se ha recabado informe vinculante de la Administración titular de la carretera, así como tras la aprobación provisional del mismo habiéndose emitido informe favorable.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

- La reserva de la cantidad de dotaciones locales previstas por el PGOU, la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

4.3. LA RED VIARIA.

Como se describe en apartado anterior el sector cuenta con buena accesibilidad a través de la Ronda Urbana SE-35, desde de la N-IV así como a través de vial de servicio a la misma, la Ronda Urbana Supernorte o SE-020 y la Ctra. A-8008.

La ordenación interna del sector se organiza a partir del trazado del viario intersectorial prolongación de la Ronda Urbana Norte San Nicolás por todo su borde Norte. A partir del mismo se desarrollan una serie de viarios trasversales principales que atraviesan los sectores de norte a sur.

Además se disponen una red de viarios de segundo nivel paralelos a los anteriores, con la configuración de bulevares en los que se disponen los espacios libres.

En el plano de Ordenación "O.6. Red Viaria" se distinguen los tres niveles de viario.

1. Sistema General Viario. Se corresponde con la Ronda Urbana SE-35, en la actualidad se encuentran aprobados los proyectos de sendos tramos de la Ronda Urbana SE-35.

   El Tramo Autovía A-4 Variante A-92 fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de sesión celebrada el día 7 de julio de 2010.

   El Tramo Ronda Súper-Norte SE-20 fue aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de sesión celebrada el día 12 de mayo de 2010.

2. Viarios Estructurantes de los sectores. Se correspondería con aquellos viarios que resuelven la estructura interna de los dos sectores y que se entienden como imprescindibles para su funcionamiento.

   Su ejecución debe quedar garantizada por los mecanismos de gestión que establezcan los Planes Parciales con carácter previo o simultáneo al desarrollo de la urbanización secundaria (ver en plano "O.8. Plan de Etapas").

3. Los viarios locales. Definen la estructura interna de cada uno de los sectores y que se definen de forma coordinada para ambos sectores.

Para el diseño de la red viaria de los dos sectores de San Nicolás se ha procurado estén compuestos básicamente por tramos rectos, articulado en las intersecciones, en las que se resuelven los cambios de alineación. Además se garantiza una buena integración paisajística de la vía y la reducción del costo del movimiento de tierras ya que se adaptan a la topografía natural del terreno.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO8DO

En cuanto al radio de giro en bordillos de intersecciones para zonas industriales se diseñará con 10m mínimo.

Para su dimensionado se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Título VIII *Normas de Urbanización* y el Anexo II.B. *Disposiciones sobre condiciones de la obra de urbanización* de las Normas Urbanísticas del PGOU. Para el dimensionado de los mismos, así como del viario prolongación de la Ronda Urbana Norte se han previsto apart. IV.3. "El Sistema Viario" de la Memoria de Ordenación del PGOU, adaptándose a los criterios marcados por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

La sección transversal de la red viaria responderá simultáneamente a dos tipos de requerimientos: las derivadas del entorno concreto en que se ubica y su pertenencia a un determinado itinerario funcional.

- Carriles de circulación: se ha establecido una anchura mínima de carril de 3,25m.

- Aceras: se establece una anchura de aceras mínimas, medidas perpendicularmente desde el bordillo exterior, en viario industrial de 3 m. Se ha establecido en general una anchura de aceras de mínimo 6m en las áreas industriales, en aquellos casos en los que se prevé la existencia de carril bici la anchura total es de 9 m. excepto en zonas que lindan con espacios libres que será de 3m.

- Medianas: Se han dispuesto medianas centrales en dos de los viarios de la ordenación, en el viario estructurante norte, que será de 4m de anchura y en el viario estructurante sur, que será de 3m, siendo esta anchura la mínima en viario urbano principal.

- Aparcamientos en vía pública: En la ordenación se distinguen dos tipos de aparcamientos, en línea y en batería.

	LOUA	REGLAMENTO PLANEAMIENTO	ORDENACIÓN PLAN PARCIAL
Nº PLAZAS	3.541	3.541	**3.652**

La red de carriles bici.

Tal como establece el apartado 4 del art. 2.2.6 de las normas urbanísticas del vigente PGOU de Sevilla se justifica el cumplimiento de la reserva mínima de carriles-bicicleta.

1. Se adjunta a la presente plano de viario (VIARIO CARRIL BICI) donde se detalla la ubicación de los carriles-bici, así como plano RED VIARIA. SECCIONES TIPOS.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

2. La longitud total de carriles-bici asciende a **5.642 m.l.**, suponiendo el 50 % aproximado de la longitud total de viario del ámbito (11 km), cumpliéndose con ello el mínimo del 30 % exigido por el apartado 4 del art. 2.2.6 de las normas urbanísticas.

4.4. LOS USOS

El Uso global asignado al plan parcial es de Uso Global ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

El área de San Nicolás dispone de una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, apoyada en una de las principales vías de penetración, la carretera de Madrid y reforzando (tal como reconoce el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla) el eje productivo que está consolidándose en torno al aeropuerto, cuya proximidad es una oportunidad para el desarrollo de actividades logísticas, terciarias y comerciales.

Las tipologías de edificación, correspondientes al uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento, del Parque deberán procurar distanciarse de la tradicional nave industrial de única planta, debiendo posibilitarse modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos.

Los usos pormenorizados asignados, y una vez aplicado el artículo 6.5.40 de las Normas Urbanísticas del PGOU en su redacción dada por la Modificación Puntual 01 del Texto Refundido del Plan General, son los de Industria y almacenamiento, Servicios Avanzados, Terciario, Gran Superficie, Estación de Servicio y Residencial:

USOS PORMENORIZADOS

	Edificabilidad		Coefic.	Aprovecham.	
Industrial y Almacenamiento	186.638,00	m^2t	0,85	158.642,30	UAs
Servicios Avanzados	219.574,00	m^2t	0,85	186.637,90	UAs
Servicios Terciarios	128.130,10	m^2t	1	128.130,10	UAs
Gran Superficie Comercial	123.729,90	m^2t	1,3	160.848,87	UAs
Estación de Servicio	650,00	m^2t	1,2	780,00	UAs
Residencial Libre	32.200,00	m^2t	1	32.200,00	UAs
Residencial Protegido	17.250,00	m^2t	0,8	13.800,00	UAs
TOTAL	708.172,00	m^2t		681.039,17	UAs
			Exceso Aprovechamiento	37.248,97	UAs
				4.940,41	UAs
				607,00	Uas
			Total exceso aprovechamiento	42.796,38	UAs

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

En el frente hacia la N-IV y tras la primera banda de reserva de sistema general de Espacios libres se prevé el desarrollo suelos lucrativos que constituiría una oferta cualificada de parque empresarial y tecnológico con usos servicios avanzados y servicios terciarios.

Intercalados por bandas trasversales de espacios libres del sistema local que aumentan la permeabilidad, huyendo de la idea de crear fachada urbana a la vez que formaliza una imagen ordenada y cuidada en el frente a la N-IV y Aeropuerto.

El modelo que resulta es el ya empleado en parques empresariales y tecnológicos de reconocida alta cualificación como es el caso de Stockley Park junto al Aeropuerto de Heathrow en Londres, o incluso trasladado a un modelo más urbano en Canary Wharf. En los que los centros empresariales, tecnológicos e incluso hoteleros se ubican entorno a un espacio libre que es complementario en actividades al propio de las empresas sirviendo de esparcimiento al trabajador. De este modo el Parque no es sólo cualificado por las actividades que en él se desarrollen sino por el espacio del que dispone y usa.

Tras este frente de Servicios Avanzados y Servicios Terciarios quedan integrados los usos de Industria y Almacenamiento y de Servicios Avanzados. En cualquiera de los casos, en la ordenación y ordenanzas establecidas, se busca distanciarse de la tipología tradicional de nave industrial de una única planta, posibilitándose modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos tal y como se establecía en los objetivos y criterios que establece el Plan General para el Sector.

Al Oeste de la ordenación y con frente a la SE-35, aunque separada por ella por franja de Sistema de espacios libres (general y local) y por viario estructurante del sector, se localiza gran parcela de uso Gran Superficie Comercial.

La zona residencial se agrupará al norte del sector y colindando con las áreas residenciales de Valdezorras, tal como venía obligado por el PGOU, donde se dispondrá además de las necesarias, de una parcela de Centro Docente.

A continuación se desglosa pormenorizadamente y según usos la superficie de cada manzana y la edificabilidad resultante en cada una de ellas.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

PARCELAS - SISTEMAS GENERALES			
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S
Espacios Libres	SG. EL	SGEL-12 Parque de San Nicolás	273.760
Infraestructuras	SG. INFR	Subestación eléctrica	7.000
	SG. AEROP.	Sistema General Aeroportuario	14.911
TOTAL			**295.671**

PARCELAS - DOTACIONES LOCALES			
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S
Espacios Libres	E.L.	Sistema local de espacios libres	146.395
Equipamiento	E - E.1	Docente	6.000
	E - D.1	Deportivo	2.700
	E - D.2	Deportivo	16.316
	E - SIPS-1	SIPS	25.960
	E - SIPS-2	SIPS	12.772
TOTAL			**210.143**

PARCELAS LUCRATIVAS					
USO	PARCELA	SUP. M2S	ALTURA	EDIF. M2T	APROV. UAs
Residencial Libre	R-1	8.952	7	9.900,00	9.900,00
	R-2	15.447	7	11.600,00	11.600,00
	R-3	13.953	7	10.700,00	10.700,00
Residencial Protegida	R-4	7.446	7	17.250,00	13.800,00
Gran Superficie Comercial	GS	249.000		123.729,90	160.848,87
Servicios Terciarios	ST			25.270,10	25.270,10
Estación de Servicio	ES	4.000	2	650,00	780,00
Servicios Terciarios	ST-1	11.582	7	43.272,00	43.272,00
	ST-2	6.190	3	12.324,00	12.324,00
	ST-3	6.752	3	13.504,00	13.504,00
	ST-4	6.752	4	16.880,00	16.880,00
	ST-5	6.752	4	16.880,00	16.880,00
Servicios Avanzados	SA-1	5.968	7	23.832,00	20.257,20
	SA-2	11.230	8	57.111,00	48.544,35
	SA-3	11.584	5	34.800,00	29.580,00
	SA-4	13.350	5	38.893,00	33.059,05
	SA-5	6.752	3	13.504,00	11.478,40
	SA-6	6.752	3	13.504,00	11.478,40
	SA-7	6.752	4	16.880,00	14.348,00
	SA-8	6.621	5	21.050,00	17.892,50
Industrial y Almacenamiento	I-1	26.211	4	31.440,94	26.724,80
	I-2	22.079	4	26.450,00	22.482,50
	I-3	39.926	4	47.869,60	40.689,16
	I-4	40.671	4	48.729,99	41.420,49
	I-5	26.790	4	32.147,46	27.325,34
TOTAL		**561.512**		**708.172,00**	**681.039,17**

En cuanto a la ordenación de los usos es de aplicación lo establecido en el Título VI *Calificación y Condiciones Generales de los Usos* de las Normas Urbanísticas del PGOU, y lo desarrollado en el Documento IV *Normas Urbanísticas* del PGOU.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

4.5. LOS EQUIPAMIENTOS

En el apartado "3.1.4. Parcelas de dotaciones locales" de la presente Memoria de Plan Parcial quedan recogidas las exigencias de dotaciones locales por parte del planeamiento superior así como las reservas de suelo efectuadas en el Plan Parcial.

Los equipamientos recogidos en el Plan Parcial son los siguientes:

- Equipamiento Deportivo: 19.016 m²s
- Otros SIPS. Equipamiento Comercial, Social,...: 38.732 m²s
- Equipamiento Docente: 6.000 m²s

RESUMEN

RESERVA DE SUELO		LOUA	REGLAMENTO PLANEAMIENTO		PGOU	PLAN PARCIAL SUS-DMN-03	
DOTACIONES		**200.375,56 m²s**	**206.375,56 m²s**		**198.288,16 m²s**	**210.143 m²s**	
ESPACIOS LIBRES		143.125,40 m²s	143.125,40 m²s		--	146.395 m²s	
S.I.P.S.	Equipamiento Deportivo	--	19.016	57.742 m²s	--	19.016	57.748 m²s
	Equipamiento Comercial Equipamiento Social		38.726			38.732	
EQUIPAMIENTO DOCENTE		--	6.000,00 m²s		--	6.000 m²s	
RESERVA DE APARCAMIENTO		3.541 plazas	3.541 plazas en viario		--	3.652 plazas	

El Equipamiento Docente, con capacidad para albergar un centro de preescolar y un colegio de 8 unidades (según Reglamento de Planeamiento) se materializará en la parcela E-E.1, de 6.000 m²s, que se ubica junto a la zona residencial del Sector.

El Equipamiento Deportivo se divide en dos parcelas, E-D.1 y E-D.2, la primera de 2.700 m²s junto a la parcela Docente y ligada a la zona residencial y la segunda parcela, de 16.316 m²s quedando integrada con los usos de Actividades Productivas y Terciario.

En cuanto a los Equipamientos Sociocultural y Comercial, se reservan dos parcelas: E-SIPS.1 de 25.960 m²s y E-SIPS.2 de 12.772 m²s.

En cualquier caso, sobre las parcelas dotacionales Social y Servicios de Interés Público y Social afectadas por la huella la envolvente sónica, se establece como usos incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

4.6. LAS INFRAESTRUCTURAS.

Se prevé crear la infraestructura necesaria para dotar al sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" de los servicios de:

- Abastecimiento de Agua Potable.
- Riego.
- Saneamiento.
- Suministro de Energía Eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Telefonía y Telecomunicaciones.
- Red de Gas

Los esquemas de infraestructuras que deben discurrir por el interior del sector propuestos en este planeamiento han de considerarse de carácter meramente aproximado y orientativo. En los correspondientes proyectos de urbanización, se definirá la posición y trazado definitivo de dichas infraestructuras, y se desarrollarán y justificarán las características y dimensionado de las redes y elementos que la conforman.

4.6.1. Abastecimiento.

Para la redacción del Plan Parcial se ha solicitado información sobre las infraestructuras de aguas existentes, así como las posibilidades de servicio a la nueva demanda que se producirá a la entrada en funcionamiento del desarrollo.

En el apartado 2.4 de la presente memoria se describen las redes existentes.

El PGOU de Sevilla prevé la ejecución a lo largo del viario prolongación de la Ronda Norte una red de Abastecimiento, el denominado 3ª cintura tramo norte Sevilla. Características Ø 1.000, longitud aproximada dentro del sector: 1600 m.l.

El **Plan Especial de Infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento derivadas de la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla** contempla las siguientes actuaciones en abastecimiento para el desarrollo del sector SUS DMN-03 "San Nicolás Oeste":

- Con carácter general a todos los municipios abastecidos por EMASESA, la ampliación y mejora del sistema de las tuberías gemelas de la 1ª y 2ª cintura.
- Con carácter general para todos los municipios abastecidos por EMASESA, el cierre de la 3ª cintura. En el arco Norte (San Jerónimo) con traza paralela al actual encauzamiento Arrollo Tamarguillo, carretera de la Rinconada, y paralela al futuro encauzamiento del arrollo Tamarguillo, hasta la Ronda Súper Norte (cruce LAV) y desde Ronda Súper Norte (cruce LAV) hasta EB Tarazona con traza paralela al futuro encauzamiento del Arrollo Tamarguillo.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- Con carácter particular, ejecución del tramo de tercera cintura DN 1000 mm FD desde EB Tarazona hasta futuro nuevo cauce del Tamarguillo – Miraflores, con cargo a los sectores San Nicolás este y oeste.
- Malla DN 500/300/200 mm FD de cierre de las distintas unidades de planeamiento conectada a la tercera cintura al norte y arteria DN 500 mm existente al sur.
- Solución transitoria hasta cierre tercera cintura tramo arco Norte, conexión red interior a DN 500 mm abastecimiento Polígono Aeropuerto.

Se resolverá las redes de abastecimiento para dar suministro de agua a cada parcela del sector. Para el estudio del abastecimiento se emplearán las hipótesis, métodos de cálculo y dotaciones reflejadas en las instrucciones Técnicas para las Redes de Abastecimiento (PD 005 02) de EMASESA. Así mismo se estará en lo establecido en el Capítulo IV *Las infraestructuras Urbanas Básicas* del Título VIII y en concreto en el artículo 8.4.2.de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

El esquema de la red será un anillo que discurrirá por el viario definido como Estructurante Local, dando servicio a las parcelas, dicho anillo perimetral se irá mallando a través de cada uno de los viarios distribuidores locales. El trazado de dicha red vendrá condicionado por la instalación de hidrantes contra incendios.

El trazado esquemático de estas redes aparece reflejado en el plano de ordenación O.7.1. Abastecimiento.

4.6.2. Red de Riego.

El suministro de agua para el riego se realizará de forma completamente independiente del suministro de agua potable. En el documento de Plan Parcial no se contempla red de riego en los viarios.

Para los espacios libres, tal como se describe en el apartado de vegetación el proyecto de urbanización contemplará la plantación de espacies acordes con el monte o bosque mediterráneo o de dehesa (pino, alcornoque o encinas y arbustos) que además de recuperar la vegetación autóctona garantice un bajo consumo de agua para su riego.

En aquellas zonas puntuales donde se requiera riego, se prevé la ejecución de pozo artesiano que será definido en el proyecto de urbanización y que habrá de tener permiso del órgano de la administración competente. No obstante en el ámbito del sector se encuentran diversos pozos que en la actualidad dan servicio a los cultivos que se llevan a cabo y que dejarán de tener uso al urbanizarse el ámbito.

4.6.3. Saneamiento.

Se ha recabado información que nos ha aportado la Compañía suministradora, respecto a la infraestructura existente. Se adjunta plano aportado por EMASESA.

En el apartado 2.4 de la presente memoria se describen las redes existentes.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

El PGOU de Sevilla prevé la ejecución, a lo largo del viario prolongación de la Ronda Norte, del Emisario General Norte. De una longitud aproximada dentro del Sector de 300 ml. Su trazado completo arranca al norte del Aeropuerto la E.D.A.R. Norte (San Jerónimo). Así como tramo de emisario de pluviales a lo largo del vial norte de los sectores San Nicolás Este y Oeste hasta nuevo cauce del Tamarguillo-Miraflores incluso Estación de Bombeo y aliviadero de pluviales.

El **Plan Especial de Infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento derivadas de la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla** contempla las siguientes actuaciones en abastecimiento para el desarrollo del sector SUS DMN-03 "San Nicolás Oeste":

- Con carácter general para los sectores de nuevo desarrollo norte y noreste, colector Emisario General Norte, con arranque al norte del Aeropuerto y vertido en la EDAR Norte (San Jerónimo).
- Con carácter particular para los sectores norte de la CN IV, vertiente norte (Arrollo Miraflores), tramo de emisario general Norte desde polígono Aeropuerto hasta futuro nuevo cauce Tamarguillo-Miraflores, estación de bombeo de aguas pluviales al arroyo.
- Con carácter particular para los sectores norte de la CN IV, vertiente sur, colectores interior al sector paralelo a CN IV y futuro cauce del Tamarguillo-Miraflores y conexión a colector OV 1,50 existente, estación de bombeo y aliviadero aguas pluviales al cauce.
- Sustitución del canal del arrollo Ranilla por colector emisario 3000 mm y vertido a la EDAR Ranilla.
- Como solución transitoria se contempla con carácter particular para los sectores San Nicolás Este y Oeste. Ejecución de colector hasta actual cauce de aguas pluviales así como EB de aguas fecales temporal con bombeo a colector OV 1,50 existente.

El mismo Plan Especial de Infraestructuras contempla la ampliación de la EDAR norte (San Jerónimo) y este (Ranilla) para tratar los nuevos caudales previstos.

Se resolverá la red de saneamiento separativa para dar servicio a cada parcela del sector. El esquema de la red (según plano O.7.1 de Red de Saneamiento) será ramificada y discurrirá por las vías principales (en cada cruce de vial y cambio de dirección se realizará un pozo de saneamiento), dando servicio a todas las parcelas, en cada una de las parcelas se instalará una acometida individual, con arqueta registrable en el exterior de la misma.

El proyecto de urbanización deberá contemplar la conexión a dicha red, así como su posible ampliación en función de la demanda y de acuerdo con los criterios que marque la empresa suministradora.

El dimensionado que realice el proyecto de urbanización de las conducciones, su acometida y la capacidad de la red existente posibilitará el trasporte de los caudales

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

extremos de forma que se impida el alivio de caudales al dominio público hidráulico sin previa depuración.

Para ello el proyecto de urbanización estudiará y adoptará técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega sobretodo de las primeras aguas de lluvia. Se estudiará en el proyecto de urbanización la implantación de depósitos de infiltración, de retención, tanques de tormentas,... Igualmente estudiará dispositivo mediante el cual se deriven los primeros caudales de aguas pluviales (primer lavado), ya que pueden encontrarse arrastres de elementos contaminantes, para la retirada de los residuos o para su tratamiento en la EDAR.

El trazado esquemático de estas redes aparece reflejado en el plano de ordenación O.7.1. Saneamiento. Se ha planteado esquema de red de saneamiento según criterio de red separativa del informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

El proyecto de urbanización contará con el procedimiento de autorización ambiental unificada previsto en la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. (Apartado 5 al artículo 6 de las normas urbanísticas del Plan Parcial).

4.6.4. Energía Eléctrica

Se ha realizado una previsión de la demanda de energía eléctrica que se ha aportado a la Compañía Suministradora Sevillana Endesa y cuyo cuadro aportamos a continuación. Así mismo se estará en lo establecido en el artículo 6.6.39 así como en el Capítulo IV *Las infraestructuras Urbanas Básicas* del Título VIII y en concreto en el artículo 8.4.8 todos ellos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

Se ha solicitado informe a Sevillana Endesa que lo ha emitido con fecha 06 de febrero de 2013. En el mismo se establecen las condiciones de acceso al suministro adjuntándose al presente Documento de Plan Parcial. El proyecto de urbanización desarrollará y detallará las mismas

Se prevé una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 7.000 m2 que dé servicio a los sectores Este y Oeste.

Hay redes aéreas que lo atraviesan una de Norte a Sur (de Baja Tensión), que será eliminada, y otra de Este a Oeste (de Media Tensión) que será soterrada.

El trazado esquemático de estas redes aparece reflejado en el plano de ordenación O.7.3. Red Eléctrica.

Se adjunta cuadro de Previsión de demanda.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

ESTIMACIÓN DE POTENCIAS SECTOR SAN NICOLÁS OESTE

	Uso		.(1)	Potencia (kw)	Pot. CCTT (kw) .(3)	Pot. CCTT (kVA)	2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
							1er sem.	2do sem.	1er sem.	2do sem.	1er sem.	2do sem.	1er sem.	2do sem.	1er sem.	2do sem.	1er sem.	2do sem.	1er sem.	2do sem.	1er sem.	2do sem.
Actividades 1ª fase	Terciario ± Parking Comercial	149.000 m2 techo 162.000 m2 constr.	100 W/m2t 15 W/m2c	17.330 Kw	13.864 Kw	17.330 kVA				5.546	11.091	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864
	Estación de Servicio	4.000 m2 suelo		100 Kw	100 Kw	125 kVA					100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Actividades 2ª fase a	Servicios Terciarios	60.000 m2 techo	100 W/m2t	6.000 Kw	4.800 Kw	6.000 kVA							480	960	1.440	1.920	2.400	2.880	3.360	3.840	4.320	4.800
	Parking Serv. Terciarios (1000 pl.)	30.000 m2 constr.	20 W/m2c	600 Kw	480 Kw	600 kVA							48	96	144	192	240	288	336	384	432	480
	Servicios Avanzados	65.000 m2 techo	100 W/m2t	6.500 Kw	5.200 Kw	6.500 kVA							520	1.040	1.560	2.080	2.600	3.120	3.640	4.160	4.680	5.200
	Parking Serv. Avanz. (650 pl.)	20.000 m2 constr.	20 W/m2c	400 Kw	320 Kw	400 kVA							32	64	96	128	160	192	224	256	288	320
Actividades 2ª fase b	Residencial (2)	450 ud	9.200 W/ud	Kw	2.114 Kw	2.642 kVA							423	423	846	846	1.268	1.268	1.691	1.691	1.902	2.114
	Parking Residencial (540 pl.)	16.200 m2 constr.	20 W/m2c	324 Kw	259 Kw	324 kVA							52	52	104	104	156	156	207	207	233	259
Actividades 2ª fase c	Servicios Terciarios	43.200 m2 techo	100 W/m2t	4.320 Kw	3.456 Kw	4.320 kVA							346	691	1.037	1.382	1.728	2.074	2.419	2.765	3.110	3.456
	Parking Serv. Terciarios (720 pl.)	21.600 m2 constr.	20 W/m2c	432 Kw	346 Kw	432 kVA							35	69	104	138	173	207	242	276	311	346
	Servicios Avanzados	154.600 m2 techo	100 W/m2t	15.460 Kw	12.368 Kw	15.460 kVA							1.237	2.474	3.710	4.947	6.184	7.421	8.658	9.894	11.131	12.368
	Parking Serv. Avanz. (1550 pl.)	46.500 m2 constr.	20 W/m2c	930 Kw	744 Kw	930 kVA							74	149	223	298	372	446	521	595	670	744
	Industria y Almacenamiento	154.600 m2 techo	120 W/m2t	18.552 Kw	14.842 Kw	18.552 kVA							1.484	2.968	4.452	5.937	7.421	8.905	10.389	11.873	13.357	14.842
	Parking Ind. Almacen. (1870 pl.)	56.100 m2 constr.	20 W/m2c	1.122 Kw	898 Kw	1.122 kVA							90	180	269	359	449	539	628	718	808	898
Dotaciones	Viarios	306.000 m2 suelo	10 W/m2s	3.060 Kw	2.448 Kw	3.060 kVA				1.469	1.469	1.469	1.958	1.958	1.958	1.958	2.448	2.448	2.448	2.448	2.203	2.448
	Espacios Libres	144.000 m2 suelo	10 W/m2s	1.440 Kw	1.152 Kw	1.440 kVA				691	691	691	922	922	922	922	1.152	1.152	1.152	1.152	1.037	1.152
	Equipamientos	64.000 m2 suelo	60 W/m2s	3.840 Kw	3.072 Kw	3.840 kVA				1.843	1.843	1.843	2.458	2.458	2.458	2.458	3.072	3.072	3.072	3.072	2.765	3.072
Obras							600	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1000	700	700	700	700	700	700	700	0
Potencia en CCTT (Kw)					66.462 Kw	-	600	1.500	1.500	11.049	16.694	19.467	25.621	29.467	33.987	38.332	44.486	48.832	53.651	57.997	61.912	66.462
Potencia en CCTT (kVA)						83.077 kVA	750	1.875	1.875	13.811	20.868	24.334	32.027	36.833	42.483	47.915	55.608	61.039	67.064	72.496	77.390	83.077
Potencia a Subestación (kVA) (5)						70.616 kVA	638	1.594	1.594	11.739	17.738	20.684	27.223	31.308	36.111	40.728	47.267	51.884	57.005	61.622	65.782	70.616
												1ª fase										

(1) Previsión de cargas según ITE BT-10 del Reglamento electrotécnico de baja tensión.

(2) Grado electrificación elevado. Se aplica simultaneidad según punto 3 de la ITE BT-10 del Reglamento electrotécnico de baja tensión.

(3) Factor de Potencia estimado 0,8.

(4) Instrucción de la Dirección General de Industria de 14 de octubre 2004. La potencia prevista para cada trasformador en un CT se calculará la potencia prevista en todas las cajas generales de protección que alimenten multiplicadas por el coeficiente 0,8.

(5) Instrucción de la Dirección General de Industria de 14 de octubre 2004. La potencia prevista para cada trasformador en las subestaciones AT/MT se calculará sumando las potencias previstas en los CT que alimenten multiplicada por el coeficiente de simultaneidad 0,85. siempre que el número de éste no sea inferior a 4.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

27 SEP. 2013

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

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

El informe emitido por Sevillana-Endesa establece para el suministro eléctrico al sector la ejecución de las siguientes infraestructuras eléctricas.

La primera fase, coincidente con la Etapa 1 definida gráficamente en el plano O.8. Plan de Etapas, precisa la ejecución de las siguientes infraestructuras:

- Subestación Santa Bárbara 220/MT, para lo que se los promotores habrán de adherirse al convenio existente entre la empresa Sevillana-Endesa y otros promotores.
- Red de Media Tensión suficiente para garantizar el apoyo del 60% desde subestaciones cercanas. Para aumentar la potencia actual del convenio en 20 MVA, será necesario aumentar el apoyo en MT reflejado en el actual convenio para la ejecución de la subestación Santa Bárbara, mediante un doble circuito desde la subestación aeropuerto para dar suministro a una primera etapa de demanda de potencia del sector hasta 7 MVA.
- Redes de media tensión, centros de trasformación MT/BT y red de BT interiores del sector conectados con la subestación Santa Bárbara.

La segunda fase, coincidente con las etapas 2 definidas gráficamente en el plano O.8 Plan de Etapas, precisa la ejecución de las siguientes infraestructuras:

- Nueva Subestación 220/MT, 3*63 MVA a ubicar en San Nicolás Oeste.
- Red de Media Tensión que garantice el apoyo del 60% desde subestaciones cercanas.
- Redes de media tensión, centros de trasformación MT/BT y red de BT interiores del sector conectados con la subestación San Nicolás.

Todo ello con independencia de otras soluciones alternativas que se consensuen con la Empresa Suministradora.

4.6.5. Alumbrado Público

Para el alumbrado público se realizarán los estudios luminotécnicos pertinentes dependiendo de las categorías de las zonas a iluminar siguiendo las recomendaciones municipales.

Se ha predimensionado una red de alumbrado con los siguientes criterios:

- Optimización del número de puntos en los viarios.
- Concentración de iluminación en los encuentros.
- Resolución de la ubicación de las farolas en las zonas de acerado amplio.

El sistema se compone de centros de mando, red de alimentación y luminarias. La disposición prevista de las luminarias, se establece en los planos de ordenación y los centros de mando irán ubicados junto a los centros de transformación.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

La red de alimentación, dimensiones, tipo de lámparas, etc., serán definidas en el proyecto de urbanización, según las condiciones técnicas sobre los niveles de iluminación que deberán ser alcanzados en cada una de las vías y espacios públicos, y que se establecen en las condiciones de urbanización del Plan General y en concreto en el artículo 6.6.40 así como en el Capítulo IV *Las infraestructuras Urbanas Básicas* del Título VIII y en concreto en el artículo 8.4.4. todos ellos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla. Así como en lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Gestión Local de la energía, de 29 de mayo de 2002.

4.6.6. Telefonía y Telecomunicaciones

Se ha recabado información a la Compañía suministradora Telefónica, respecto a la infraestructura existente. El desarrollo de la red de telefonía y telecomunicaciones se regirá en todo a lo establecido por la Compañía Telefónica, empresa que supervisa el documento.

Siguiendo las directrices marcadas por el departamento de Planta Externa de la Delegación Provincial de Sevilla de la Compañía Telefónica, se diseñan las redes de telecomunicaciones.

El proyecto de urbanización estará en lo establecido en el artículo 6.6.42, así como en el Capítulo IV *Las infraestructuras Urbanas Básicas* del Título VIII y en concreto en el artículo 8.4.9. todos ellos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

4.6.7. Red de Gas

Para el suministro de gas se realizará rede de distribución de acuerdo a los criterios marcados por la compañía suministradora. El proyecto de urbanización contemplará las disposiciones establecidas en el artículo 6.6.41, así como en el Capítulo IV *Las infraestructuras Urbanas Básicas* del Título VIII y en concreto en el artículo 8.4.5. todos ellos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

4.6.8. Vegetación

Se realiza una propuesta selectiva de vegetación en el sentido siguiente:

En la red viaria. Se prevén alcorques con arbolado de porte alto tipo acacias, jacarandas, etc., a lo largo de los viarios y en las esquinas y en los encuentros con las calles peatonales, así como en las medianas cuando las haya. La implantación de los mismos se hará teniendo en cuenta la ubicación de las farolas para evitar sombras.

En las zonas Verdes o Espacios Libres. Se prevé la plantación de especies propias del monte o bosque mediterráneo o de dehesa (pino, alcornoque o encinas y arbustos), especies autóctonas con bajo consumo de agua y mantenimiento general. Se huirá del tratamiento de parque urbano para buscar la imagen en esta fachada de espacio natural.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

5. GESTION.

5.1. SISTEMA DE ACTUACION.

El sistema de actuación del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" es por compensación. El presente Documento y por tanto la propuesta de forma gestión del sector, lo promueve la Junta de Compensación del Sector:

5.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

En cuanto a la delimitación de las unidades de ejecución es de aplicación lo dispuesto en el Capítulo II *Las Actuaciones Sistemáticas* del Título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, así como lo dispuesto en los artículos 105 y 106 de la LOUA.

Se prevé una única unidad de ejecución que abarca todo el sector, excluida la superficie de sistema general aeroportuario.

5.3. PLAN DE ETAPAS.

El desarrollo del sector viene condicionado principalmente por las condiciones para la garantía de suministro que ha establecido el informe de Sevillana-Endesa al Plan Parcial.

Se define una etapa 0 que se corresponde con el viario de sistema general viario SE-35, sus conexiones con A-8008 y con el propio sector, y las canalizaciones que habrán de albergar la red de media y alta tensión para el suministro eléctrico del sector.

Se establecen dos etapas para la urbanización del sector. En el plano *O.8. Plan de etapas* queda definido el ámbito de cada Etapa y las parcelas que quedan vinculadas a cada una de ellas.

- Etapa 1: A esta etapa le corresponden las siguientes cargas:

1. Conexiones Exteriores de Saneamiento, Abastecimiento, Telefonía y Gas que den servicio a todo el sector.

2. Obras que garanticen la viabilidad del suministro eléctrico mediante la ejecución de las siguientes infraestructuras:

   - Subestación Santa Bárbara 220/MT, para lo que se los promotores habrán de adherirse al convenio existente entre la empresa Sevillana-Endesa y otros promotores.
   - Red de Media Tensión suficiente para garantizar el apoyo del 60% desde subestaciones cercanas. Para aumentar la potencia actual del convenio en 20 MVA, será necesario aumentar el apoyo en MT reflejado en el actual convenio para la ejecución de la subestación Santa Bárbara, mediante un doble circuito desde la subestación aeropuerto para dar suministro a una primera etapa de demanda de potencia del sector hasta 7 MVA.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- Redes de media tensión, centros de trasformación MT/BT y red de BT interiores del sector conectados con la subestación Santa Bárbara.

Todo ello con independencia de otras soluciones alternativas que se consensuen con la Empresa Suministradora.

3. Obras de los viarios y todas las infraestructuras de suministro que por ella discurran.

- Etapa 2: Esta Etapa se divide en las fases 2a, 2b, 2c, 2d y 2e. Además de las cargas definidas en la etapa anterior, a esta etapa le corresponden las siguientes cargas:

1. Obras que garanticen la viabilidad del suministro eléctrico mediante la ejecución de las siguientes infraestructuras:

   - Nueva Subestación 220/MT, 3*63 MVA a ubicar en San Nicolás Oeste.
   - Red de Media Tensión que garantice el apoyo del 60% desde subestaciones cercanas.
   - Redes de media tensión, centros de trasformación MT/BT y red de BT interiores del sector conectados con la subestación San Nicolás.

   Todo ello con independencia de otras soluciones alternativas que se consensuen con la Empresa Suministradora.

2. Obras de los viarios y todas las infraestructuras de suministro que por ellas discurran.

La urbanización de la Etapa 1, al constituir una fase completa de urbanización, se recepcionará independientemente del resto, y permitirá la construcción y primera utilización de la/s parcela/s del ámbito sometida/s al estudio de detalle ED GS-ST. Tal como establecen las Normas Urbanísticas del Plan General, se permite la simultaneidad de obras de urbanización y edificación.

La urbanización de cada una de las fases de la Etapa 2, podrá solaparse con la urbanización de la Etapa 1. Cada fase de la Etapa 2 se recepcionará de modo independiente. Igualmente, tal como establecen las Normas Urbanísticas del Plan General, se permite la simultaneidad de obras de urbanización y edificación.

La facultad de edificar en las parcelas resultantes de cada una de las Etapas previstas en este Plan Parcial vendrá determinada por el cumplimiento de los requisitos descritos anteriormente para cada Etapa. Todo ello de conformidad con lo previsto en el art. 8.1.b) en relación con el art. 6.d) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Se define también una etapa de sistema general de espacios libres que se realizará por fases según criterio que establezca el ayuntamiento, armonizando su ejecución con las propias fases de la urbanización del sector y la entrada en carga de las parcelas lucrativas. Con arreglo a estos criterios el municipio, que financia su ejecución, establecerá las fases en las que se ejecuta.

5.4. PROPIEDADES.

La estructura de propiedad sobre el total de 1.431.254 m2s del sector está compuesta, a falta de regularizaciones posteriores, de las superficies orientativas son:

	PROPIETARIO	SUP. SEGÚN PLAN PARCIAL
	Fam. DURÁN-MARTINEZ AYALA, GRUPO YENSES s.l. Y POLINGEA, S.L.	623.020 m^2
	Fam. BUSTAMANTE GARCÍA MAURIÑO	187.678 m2
	AEROPARK SAN NICOLÁS, S.L.	119.438 m2
	Fams. CABRERA y DÑA. GLORIA RODRÍGUEZ	101.868 m2
	ASISUR CONSULTORES XXI,S.L.	56.645 m2
	URBANISMO Y PROMOCIÓN MERIDIONAL S.L.	56.300 m2
	CONSTRUCCIONES ANDALUZA TIRADO S.A.	50.000 m2
	HEREDEROS DE D. DIEGO PUERTA	1.740 m2
	HERMANDAD SANTA CARIDAD	90.171 m2
	FUNDACIÓN ISIDORO CARRASCO	15.521 m2
	FAMS. LIÑÁN CONTRERAS Y CODON	66.392 m2
	Fam. UBEDA ROLDÁN	7.922 m2
	Dña. CONCEPCIÓN Y ENCARNACIÓN FERNÁNDEZ PARIS	9.372 m2
	ABACO INICIATIVAS INMOBILIARIAS S.L.	20.375 m2
	Ctra. A-8008 + CANAL RIEGO (VÍA PECUARIA)	14.383 m2
	SUELO VIAL SERVICIO N-IV	1.584 m2
	D. JOSÉ SOLANO y DÑA. MARÍA DE LOS ÁNGELES SOLA TEYSSIRE	41 m2
	BALIZAS AEROPUERTO	14.911 m2

La afección al sector por la Vereda de Poco Aceite, vía pecuaria ésta que discurre con el mismo trazado que la Ctra. Sevilla – Brenes se cuantifica en cuatro hectáreas, cincuenta áreas y cincuenta y cuatro centiáreas. Esta superficie se superpondría

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

principalmente con la superficie identificada como Ctra. A-8008 y Canal de Riego, entre otras.

5.5. APROVECHAMIENTOS.

El ámbito de ordenación es de 1.431.254 metros cuadrados de suelo de los cuales 1.416.343 son con derechos de aprovechamiento. Siendo el uso Global Actividades Productivas, y los usos pormenorizados los de Industria y Almacenamiento, Servicios Avanzados, Servicios Terciarios, Gran Superficie Comercial, Estación de Servicio y Residencial.

El área de reparto posee un aprovechamiento medio de 0,450627 UAs/m^2s, lo que supone que el sector posee un total de 638.242 UAs. La ficha del Sector además incluye 607 UAs de excesos de aprovechamientos que serán compensados con el Sector SUS-DMN-02 "San Nicolás Este", que junto al Sector San Nicolás Oeste integran el área de reparto MN-02/UZ.

Dentro del sector se materializan un total 681.039 UAs. De dicho aprovechamiento:

1. Se establece una cesión del 10% del aprovechamiento objetivo, lo que supone un total de 63.824 UAs.
2. 607 UAs se corresponden con excesos de aprovechamientos que serán compensados con el Sector SUS-DMN-02 "San Nicolás Este", y que incluyen su parte proporcional de cesión.
3. La aplicación del artículo 2.2.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU, por la cual se realiza un traspaso de edificabilidad del uso "Industrial y Almacenamiento" del 15% para convertirlo en "Servicios Terciarios" genera un exceso de aprovechamiento de 4.940 UAs. Exceso de aprovechamiento que será de cesión obligatoria a la Administración Actuante.

APLICACIÓN ART 2.2.7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU

	Edificabilidad			Coefic.	Aprovecham.				Edificabilidad				Coefic.	Aprovecham.	
Industrial y Almacenamiento	219.574	m^2t	31,0%	0,85	186.638	UAs	-15%	-32.936	186.638	m^2t	26,4%	0,85	158.642	UAs
Servicios Avanzados	219.574	m^2t	31,0%	0,85	186.638	UAs			219.574	m^2t	31,0%	0,85	186.638	UAs
Servicios Terciarios	219.574	m^2t	31,0%	1	219.574	UAs	15%	32.936	252.510	m^2t	35,7%	1	252.510	UAs
Residencial Libre	32.200	m^2t	4,5%	1	32.200	UAs			32.200	m^2t	4,5%	1	32.200	UAs
Residencial Protegido	17.250	m^2t	2,4%	0,8	13.800	UAs			17.250	m^2t	2,4%	0,8	13.800	UAs
TOTAL	708.172	m^2t	100%		638.850	UAs			708.172	m^2t	100%		643.790	UAs
			Exceso Aprovechamiento		607	Uas					Exceso Aprovechamiento		4.940	UAs
													607	Uas

4. La aplicación del art. 6.5.39 de las Normas Urbanísticas del PGOU: "de la edificabilidad total de Servicios Terciarios, podrá destinarse al uso compatible de

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Gran Superficie Comercial una cantidad no superior al 49% de dicha edificabilidad total".

La aplicación del art. 6.5.40 de las Normas Urbanísticas del PGOU: "podrá considerarse compatible el uso de Estación de Servicio del uso Servicios Terciarios cuando la edificabilidad prevista para Servicios Terciarios, en la correspondiente ficha de planeamiento, sea superior al 10 % de la edificabilidad total del sector"..

APLICACIÓN ART 6.5.39 y 6.5.40 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU

	Edificabilidad		Coefic.	Aprovecham.			Edificabilidad		Coefic.	Aprovecham.
Industrial y Almacenamiento	186.638	m²t	0,85	158.642 UAs			186.638,00 m²t	0,85	158.642,30 UAs
Servicios Avanzados	219.574	m²t	0,85	186.638 UAs			219.574,00 m²t	0,85	186.637,90 UAs
Servicios Terciarios	252.510	m²t	1	252.510 UAs	-49%	-123.729,90 -650	128.130,10 m²t	1	128.130,10 UAs
Gran Superficie Comercial						123.729,90	123.729,90 m²t	1,3	160.848,87 UAs
Estación de Servicio						650	650,00 m²t	1,2	780,00 UAs
Residencial Libre	32.200	m²t	1	32.200 UAs			32.200,00 m²t	1	32.200,00 UAs
Residencial Protegido	17.250	m²t	0,8	13.800 UAs			17.250,00 m²t	0,8	13.800,00 UAs
TOTAL	708.172	m²t		643.790 UAs			708.172,00 m²t		681.039,17 UAs
								Exceso Aprovechamiento	37.248,97 UAs
									4.940,41 UAs
									607,00 Uas

Por tanto, cada m²s, dispone de un aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA) de 0,9 x 0,450627 UAs/ m²s = 0,405564 UAs/ m²s.

Ello supone que se han de materializar un total de 574.418 UAs (aprovechamiento subjetivo) para satisfacer la patrimonialización privada.

El número máximo de viviendas es de 429 ud de las que al menos 172 ud deben ser Protegidas. Tal y como establece el art. 5.2.6. de las Normas Urbanísticas del Plan General podrá incrementarse en un 5% el parámetro de número máximo de viviendas si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas.

Es por ello que el número máximo de viviendas se incremente en 21 unidades, todas ellas viviendas protegidas. El número total de viviendas es:

- Viviendas protegidas: 21 + 172 unidades
- Viviendas libres: 257 unidades

5.6. EDIFICABILIDADES Y USOS MATERIALIZADOS

Se establecen unos coeficientes de ponderación para cada uno de los usos. Concretamente:

- Industria y Almacenamiento: 0,85

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- Servicios Avanzados: 0,85
- Servicios Terciarios: 1,00
- Gran Superficie Comercial: 1,30
- Estación de Servicio 1,20
- Vivienda Libre: 1,00
- Vivienda Protegida: 0,80

USOS PORMENORIZADOS

	Edificabilidad		Coefic.	Aprovecham.	
Industrial y Almacenamiento	186.638,00	m^2t	0,85	158.642,30	UAs
Servicios Avanzados	219.574,00	m^2t	0,85	186.637,90	UAs
Servicios Terciarios	128.130,10	m^2t	1	128.130,10	UAs
Gran Superficie Comercial	123.729,90	m^2t	1,3	160.848,87	UAs
Estación de Servicio	650,00	m^2t	1,2	780,00	UAs
Residencial Libre	32.200,00	m^2t	1	32.200,00	UAs
Residencial Protegido	17.250,00	m^2t	0,8	13.800,00	UAs
TOTAL	708.172,00	m^2t		681.039,17	UAs
			Exceso Aprovechamiento	37.248,97	UAs
				4.940,41	UAs
				607,00	Uas
			Total exceso aprovechamiento	42.796,38	UAs

5.7. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

En aplicación del art. 3.3.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en los sectores con uso predominante de actividades económicas, será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

DOCUMENTO II.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

INDICE GENERAL.

I.- COSTES DE LOS SISTEMAS GENERALES.

II.- COSTES DE SISTEMAS LOCALES Y CONEXIONES.

1. VIARIO LOCAL.
2. ESPACIOS LIBRES.
3. TOTAL SISTEMAS LOCALES.
4. CONEXIONES EXTERIORES.
5. RESUMEN DE PRESUPUESTO.
6. OTROS GASTOS ASOCIADOS.

III.- TOTAL COSTES.

IV.- VIABILIDAD.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ESTUDIO ECONOMICO

Se valoran en este apartado los costes de la urbanización del sector. La valoración, mediciones y precios son aproximados, dejando para un futuro proyecto de urbanización, la definición y estudio económico pormenorizado de la urbanización de los terrenos. En estos proyectos se establecerán secciones, calidades y precios definitivos, aunque ahora se establezcan unas líneas generales que faciliten la relación de costos.

I.- SISTEMAS GENERALES.

Tal como define el Plan General el Título XIII *Régimen del Suelo Urbanizable* de las Normas Urbanísticas y en concreto en el art. 13.1.8 es deber de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado financiar la parte proporcional que corresponda las obras de de los sistemas generales previstos.

En el apartado 1.8 de la memoria del presente Plan Parcial se detalla los propietarios que han contribuido a la financiación de los sistemas generales a través de los conciertos y convenios suscritos. Para aquellos propietarios que no han suscrito los mencionados convenios se estará a lo establecido en el art. 13.1.8 de las normas urbanísticas del PGOU.

Esta participación se cuantifica en 30,51 €/UA, esta cantidad es actualizada anualmente por la Administración Urbanística Municipal.

- 30,51 €/UA x 638.849 UAs. 19.491.283 €

II.- SISTEMAS LOCALES Y CONEXIONES.

1. VIARIO LOCAL.

A la hora de cuantificar los costes de ejecución distinguimos dos niveles en el viario:

- Conexiones viarias del Sector
- Viales Estructurantes Sectoriales.
- Viario distribuidor local

Incluyendo la ejecución tanto de los viarios como de todas las infraestructuras urbanas precisas para dar servicio al sector. Todas ellas con dimensión suficiente. Muy en concreto, entre otros, las redes de saneamiento tendrán capacidad suficiente para posibilitar el trasporte de los caudales extremos.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

CONEXIONES VIARIAS DEL SECTOR.

Son los viarios que conectan el sector con el viario de sistema general SE-35, incluyendo la adaptación de los nudos de enlace y las canalizaciones que habrán de albergar la red de media y alta tensión para el suministro eléctrico del sector. Igualmente se incluye la adaptación del trazado de la actual A-8008 para su integración con el viario del sector.

Para una mejor gestión, tramitación y coordinación dichas conexiones han sido incluidos en el **"Proyecto de Construcción de la Ronda Urbana SE-35"**, **Tramo: Avda. Emilio Lemos – Carretera A-8008 (Sevilla-Brenes).** Las conexiones viarias y las canalizaciones que habrán de albergar la red de media y alta tensión para el suministro eléctrico del sector se ejecutarán en la etapa de ejecución de la SE-35. Su financiación será a cargo de los propietarios del sector y su importe habrá de ser abonado en el momento que sea requerido por la Administración para la licitación de la obra de la SE-35 antes referida.

VIARIO		
m²s	€/m²	COSTES €
29.000	**80**	**2.320.000**

VIALES ESTRUCTURANTES SECTORIALES.

Son los viarios que estructuran interiormente el sector y que vienen reflejados en los planos de ordenación. Junto al viario descrito en el apartado anterior constituyen la urbanización considerada principal del sector.

VIARIO DISTRIBUIDOR LOCAL.

Son las vías públicas internas, garantizando la accesibilidad de cada una de las parcelas

La superficie total aproximada de los viarios estructurantes sectoriales y viario distribuidor local es de 269.300m^2 de suelo con un coste unitario de urbanización completa de viario (incluyendo infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, red eléctrica, jardinería y alumbrado) de 72 €/m^2.

El coste total de viario interior:

VIARIO		
m²s	€/m²	COSTES €
269.300	**72**	**19.390.000**

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

La distribución por etapas:

-	Etapa 1:	210.970 m2 x 72 €/m2 =	15.190.000 €
-	Etapa 2a	3.612 m2 x 72 €/m2 =	260.000 €
-	Etapa 2b	3.612 m2 x 72 €/m2 =	260.000 €
-	Etapa 2c	21.145 m2 x 72 €/m2 =	1.522.000 €
-	Etapa 2d	16.367 m2 x 72 €/m2 =	1.178.000 €
-	Etapa 2e	13.597 m2 x 72 €/m2 =	980.000 €

2. ESPACIOS LIBRES.

La superficie total de los espacios libres y zonas verdes locales prevista en la ordenación es de 146.395 m^2 de suelo con un coste unitario de 36 €/m^2 de suelo.

EE.LL. Sist. Local		
m²s	€/m² E.L.	COSTES €
146.395	**36**	**5.270.000**

La distribución por etapas:

-	Etapa 1:	119.212 m2 x 36 €/m2 =	4.291.600 €
-	Etapa 2a	8.466 m2 x 36 €/m2 =	304.700 €
-	Etapa 2b	8.466 m2 x 36 €/m2 =	304.700 €
-	Etapa 2c	0 m2 x 36 €/m2 =	0 €
-	Etapa 2d	0 m2 x 36 €/m2 =	0 €
-	Etapa 2e	10.251 m2 x 36 €/m2 =	369.000 €

3. TOTAL SISTEMAS LOCALES.

-	Costes de viario.	21.710.000 €.
-	Espacios Libres.	5.270.000 €.
	TOTAL.	**26.980.000 €.**

4. COSTES DE CONEXIONES EXTERIORES.

Enumeramos los costes de conexiones exteriores posibles a ejecutar y una estimación.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

a. Conexiones eléctricas.

Para dar servicio a la Etapa 1 se deberá ejecutar:

- Subestación Santa Bárbara 220/MT, para lo que se los promotores habrán de adherirse al convenio existente entre la empresa Sevillana-Endesa y otros promotores.
- Red de Media Tensión suficiente para garantizar el apoyo del 60% desde subestaciones cercanas. Para aumentar la potencia actual del convenio en 20 MVA, será necesario aumentar el apoyo en MT reflejado en el actual convenio para la ejecución de la subestación Santa Bárbara, mediante un doble circuito desde la subestación aeropuerto para dar suministro a una primera etapa de demanda de potencia del sector hasta 7 MVA.
- Redes de media tensión, centros de trasformación MT/BT y red de BT interiores del interiores del sector conectados con la subestación Santa Bárbara.

Los costes de conexión eléctrica para esta primera etapa se estiman en una repercusión aproximada de 4€/m^2t.

CONEXIONES ELÉCTRICAS		
m²t	€/m²	COSTES €
708.000	**4**	**2.832.000**

Para dar servicio a la Etapa 2 se deberá ejecutar:

- Nueva Subestación 220/MT, 3*63 MVA a ubicar en San Nicolás Oeste.
- Red de Media Tensión que garantice el apoyo del 60% desde subestaciones cercanas.
- Redes de media tensión, centros de trasformación MT/BT y red de BT interiores del sector conectados con la subestación San Nicolás.

Los costes de conexión eléctrica para la segunda etapa se estiman en una repercusión aproximada de 5€/m^2t.

CONEXIONES ELÉCTRICAS		
m²t	€/m²	COSTES €
708.000	**5**	**3.540.000**

Todo ello con independencia de otras soluciones alternativas que se consensuen con la Empresa Suministradora.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

b. Conexiones saneamiento.

Las conexiones de la red de Saneamiento previendo la ejecución de nuevos tramos de colectores o ampliación de colectores ya existentes se estima en una repercusión de 5 €/m^{2}t. La Ejecución de la conexión de saneamiento se realizará en la Etapa 1.

CONEXIONES SANEAMIENTO		
m²t	€/m²	COSTES €
708.000	**3**	**2.124.000**

La red de saneamiento y las acometidas se dimensionarán y diseñarán de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Para ello se contemplarán sistemas de tanques de tormentas o algún dispositivo que derive los primeros caudales de aguas pluviales para la retirada de los residuos o para su tratamiento en la EDAR.

c. Otras conexiones.

El resto de conexiones externas (telefonía, abastecimiento,...) tiene un valor menor respecto de las anteriores. La Ejecución de éstas conexiones de saneamiento se realizará en la Etapa 1. Se estima en:

OTRAS CONEXIONES		
m²t	€/m²	COSTES €
708.000	**3**	**2.124.000**

d. Total Conexiones Exteriores

- Conexiones eléctricas. 6.372.000 €.
- Conexiones saneamiento. 2.124.000 €.
- Otras conexiones. 2.124.000 €.

- **TOTAL** **10.620.000 €**

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

5. RESUMEN DE PRESUPUESTO.

Viario:

- Conexiones viarias, Viales Estructurante, Viario Colector y distribuidor local. 21.710.000 €.

Espacios Libres. 5.270.000 €.

Conexiones Exteriores 10.620.000 €.

TOTAL 37.600.000 €

6. OTROS GASTOS ASOCIADOS.

En este capítulo se engloban aquellos otros costes asociados al propio desarrollo tales como licencias, tasas de gerencia y colegios oficiales, impuestos, honorarios, planes de control de calidad de la obra,….. Tomando como datos para la estimación los que dan sociedades de tasaciones, éstos pueden llegar a suponer hasta el 25 % de los costes de ejecución material: 9.400.000 €.

III.- TOTAL COSTES.

PEM de las Obras 37.600.000 €.

Costes asociados al PEM 9.400.000 €.

TOTAL COSTES 47.000.000 €.

IV.- VIABILIDAD.

Se justifica la repercusión del suelo ya urbanizado respecto de la edificabilidad y a partir de los costes de urbanización que se han detallado en los apartados anteriores.

El sector tiene una edificabilidad de 708.172 m²t

Los costes de la urbanización son:

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Participación en Sistemas Generales____19.491.283 €
- Obras Urbanización y otros gastos_____47.000.000 €.

Total Urbanización_____66.491.000 €_____94 €/m^{2}t

Todo ello nos permite garantizar la viabilidad económica de la urbanización del sector.

Respecto de la participación en Sistemas Generales ya han sido abonados por los propietarios 16.342.287,15 € a través de los conciertos y convenios suscritos en el proceso de Revisión del Plan General.

Para aquellos propietarios que no han suscrito los mencionados convenios se estará a lo establecido en el art. 13.1.8 de las normas urbanísticas del PGOU.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

DOCUMENTO III. PROGRAMACIÓN

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

PROGRAMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

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

Finalmente, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2007, aprobó el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Andalucía y fue publicado en Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 16 de diciembre de 2008.

Con carácter previo y a lo largo de la fase de tramitación de la Revisión del Plan General de Sevilla se vinieron suscribiendo los *Conciertos* y *Convenios de Colaboración para facilitar la Formulación y Ejecución de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla*, entre la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y propietarios de los suelos del Sector de San Nicolás Oeste, así como el abono de las cantidades en ellos estipulados. Según lo detallado en el apartado 1.8 de la presente memoria.

La superficie total de suelo de propietarios que tienen suscritos los mencionados Conciertos y Convenios asciende a más de un 85% de la superficie total del Sector San Nicolás Oeste.

Así mismo, a lo largo de la fase de tramitación de la Revisión del Plan General de Sevilla se vinieron manteniendo diversas reuniones con la Oficinal del Plan de Sevilla fruto de las cuales se formularon unas Sugerencias y posteriormente unas Alegaciones, las cuales fueron contestadas y aceptadas en parte por el documento de Aprobación Provisional.

Tras la aprobación provisional de la Revisión del Plan General se inician reuniones en mayo de 2005 con el objeto de consensuar un documento de Plan Parcial con el 85 % aproximado de la propiedad del sector y que no eran otros que aquellos propietarios que habían suscrito con la Gerencia de Urbanismo de Sevilla los Conciertos y Convenios Urbanísticos.

Fruto de esas reuniones se elabora la primera propuesta de implantación y delimitación de unidades de ejecución presentada con fecha 30 de diciembre

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

NO8DO

de 2005, dicho documento fue informado con fecha 20 de enero de 2006, en los siguientes extremos:

1. *Acompañar documentación acreditativa de haberse constituido un grupo gestor de propietarios previo correspondiente al 85% del ámbito objeto de la ordenación.*
   Acompañar documentación acreditativa de que la representación haya quedado encomendada a CUE Arquitectos y Abogados.

   Se justifica, al presentar los documentos sucesivos elaborados por CUE Arquitectos y Abogados®, y acompañados de los escritos de los propietarios que lo presentan.

2. *Los Planes Parciales no pueden aprobarse sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación que desarrollen.*
   Tal y como establece el artículo 2.2.2 de las Normas del Nuevo Plan Aprobado Provisionalmente, los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General.

   En consecuencia, el Proyecto de Plan Parcial de Ordenación deberá contener las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto en las Normas del Plan, para su pertinente admisión y tramitación.

A tenor de lo expuesto, de reuniones mantenidas con los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, así como el consenso con el 85% de la estructura de propiedad, y una vez aprobado definitivamente y publicado la Revisión del Plan General se elabora un segundo documento completo de Plan Parcial que es presentado por propietarios del sector con fecha 14 de noviembre de 2006, con número de expediente 12/06 PTO en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla.

Dicho documento fue informado con fecha 02 de marzo de 2007 en los siguientes extremos:

....
A la vista del Plan Parcial presentado, hay que indicar previamente y sin entrar en otro tipo de consideraciones más pormenorizadas, que con él se alteran sustancialmente las determinaciones vinculantes establecidas por el Plan General, para su sector, al modificarse el trazado previsto e incidir en alteraciones significativas sobre los elementos de sistemas Generales previstos por el Plan General, impidiendo dichas

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

circunstancias la obligada coordinación con la ordenación del colindante sector Este

Es por todo lo anterior, que desde el punto de vista técnico en lo que es competencia de este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, se considera la no procedencia de la aprobación del Plan Parcial, presentado.

De dicha necesidad de coordinación con el sector Este se nos informa previamente en reunión mantenida el 09 de febrero de 2007, y tras la cual se comunica a la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 15 de febrero de 2007 el inicio de dicha labor de coordinación.

Resultado de dichos trabajos de coordinación de los Sectores San Nicolás Este y Oeste se presenta en registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 24 de julio de 2007 el primer Documento de Ordenación Conjunta.

Dicho Documento de Ordenación Conjunta se irá adaptando a la información que se aporta por parte de la Gerencia en cuanto al trazado de la SE-35, propuestas de segundo enlace a la misma y otros criterios de ordenación que van marcando los técnicos de la GMU.

Con fecha 02 de abril de 2008 se presenta segundo Documento de Ordenación Conjunta que recoge los extremos marcados.

Finalmente y tras varias reuniones mantenidas nuevamente con los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo se elabora un nuevo (tercero) Documento de Ordenación Conjunta de los Sectores San Nicolás Este y Oeste que es presentado en registro con fecha 02 de julio de 2008.

Dicho Documento de Ordenación Conjunta es aprobado en Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo en sesión celebrada el 09 de julio de 2008.

Adaptado a las directrices marcadas en el Documento de Ordenación Conjunta de los Sectores San Nicolás Este y Oeste se presenta con fecha 12 de agosto de 2008 documento de Plan Parcial que contiene toda la documentación requerida por la Legislación Urbanística.

Con fecha 23 de Octubre de 2008 se presenta nuevo (tercero) documento de Plan Parcial con número de expediente en la Gerencia Municipal de Urbanismo 12/06 PTO y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número 07/001486-T002, recogiendo los requerimientos de los Servicios de Oficina Seguimiento del Plan y de Planeamiento.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Posteriormente, al informe con los requerimientos de la Sección de Planeamiento del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística (apartados del a) al f) del informe de fecha 21 de octubre) se le incorporan los de la Sección de Ejecución y Registro de Solares del mismo Servicio. Con fecha 04 de noviembre de 2008 se presenta un nuevo documento (cuarto) de Plan Parcial visado con el número 07/001486-T004, al que se le incorporó como Anexo el Documento visado con el número 07/001486-T007.

El referido documento fue aprobado inicialmente en Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2008 y publicado en Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 25 de febrero de 2009.

Así mismo, se requiere informe a los organismos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados previstos legalmente como preceptivos. Entre éstos se solicita informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

Con fecha 19 de marzo de 2009, y remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, se recibe Informe de fecha 28 de enero de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil sobre el Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 “San Nicolás Oeste”.

Con el objeto de resolver las cuestiones planteadas en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil se solicita con fecha 15 de junio de 2009 reunión con los técnicos de la mencionada Dirección General, a lo que se responde por parte de ésta que dicho Centro Directivo no viene manteniendo reuniones cuyo objeto sea tratar cuestiones sobre los informes evacuados al amparo de la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, a la que no asistan representantes de la Administración competente en materia urbanística.

Con fecha 29 de abril de 2010 se presentó en registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo un Nuevo (quinto) documento de Plan Parcial que recogía:

- Las directrices marcadas por la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, tras las reuniones de ésta con la Dirección General de Aviación Civil, en respuesta a los extremos recogidos en el Informe de fecha 28 de enero de 2009 de la Dirección General de Aviación Civil.

- El uso de Gran Superficie Comercial en aplicación del artículo 6.5.39 de las Normas Urbanísticas del PGOU en su redacción dada por la

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Modificación Puntual 01 del PGOU de Sevilla, que contaba en dicha fecha con aprobación provisional por parte del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 19 de marzo de 2009. Al día de la fecha ha sido ya aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2010, y publicada en BOP num. 192 de 20 de agosto de 2010.

Dicho documento fue remitido a la Dirección General de Aviación Civil con el objeto de recabar informe preceptivo sobre el Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del RD 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de Servicio.

Con fecha 15 de septiembre de 2010 se recibe nuevo Informe de la Dirección General de Aviación Civil sobre el Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" de fecha 29 de julio de 2010. El presente documento (sexto) recoge los extremos exigidos en este último informe, y en concreto los relacionados al Sistema General Aeroportuario, a las afecciones acústicas y a las Servidumbres Aeronáuticas.

El mes de marzo de 2011 se expuso al público las servidumbres aeronáuticas acústicas, el plan de acción asociado y el mapa de ruido del aeropuerto de Sevilla. El mapa de ruido sustituirá a las huellas de ruido incluidas en el Plan Director del aeropuerto de Sevilla, aprobado mediante Orden Ministerial, de 23 de julio de 2001 (BOE nº 190 de 9 de agosto de 2001).

El plan de acción recoge medidas a aplicar para prevenir y reducir el ruido, y un programa de control y vigilancia que permite evaluar de forma continuada la evolución del ruido en el entorno del aeropuerto. Las medidas del plan de acción se encuadran en el marco del «enfoque equilibrado» adoptado por la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI) en la resolución de la Asamblea A33-7 de octubre de 2001 y ratificado mediante la resolución A36-2 de septiembre de 2007.

Es por ello que el presente documento recoge como planos de información también los de los futuros mapas de ruido, así como análisis y previsión de determinaciones a tener presente cuando se aprueben, que en cualquiera de los casos son más favorables a las actualmente vigentes.

Así mismo, por orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 26 de mayo de 2011 se aprueba definitivamente el Plan Especial Aeroportuario de Sevilla, promovido por la Entidad Pública Empresarial Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea. Dicho acuerdo es publicado en BOJA num.114 de 13 de junio de 2011. El presente documento recoge los extremos establecidos en el mencionado Plan Especial.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

En septiembre de 2011 se presentó documento que recogía las determinaciones de los distintos Informes mencionados, y en particular del Informe de la Dirección General de Aviación Civil sobre el Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" de fecha 29 de julio de 2010, así como las contempladas en el informe del Servicio de Planeamiento de la GMU de fecha 29 de marzo de 2011.

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla, en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2011, aprobó inicialmente el Plan Parcial SU DMN-03 "San Nicolás Oeste", acuerdo que fue publicado en BOP num. 248 de 26 de octubre de 2011. El acuerdo de aprobación inicial recogía las condiciones que se adjuntan a continuación.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

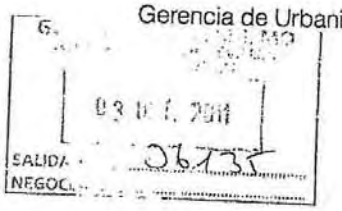
NO DO

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Expte: 35/2011 PTO.
LC/PGM

Gerencia de Urbanismo



La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2011, aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Medio Ambiento y Parques y Jardines, cuyo tenor literal es el siguiente:

"El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el 4 de julio de 2008, tomó conocimiento del Documento de Ordenación Conjunta San Nicolás Este y Oeste, Suelo Urbanizable Sectorizado, Sectores SUS-DMN-02 y SUS-DMN-03, documento que pretendía coordinar de forma integrada la ordenación previa general de dichos sectores, colindantes y situados al norte de la N-IV, entre la misma y Barriada de Valdezorras y área de Suelo No Urbanizable, a los que el Plan General considera en una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, apoyadas en la carretera de Madrid y el nuevo Paso Territorial Norte, así como en su proximidad al Aeropuerto.

Los propietarios del suelo incluido dentro del ámbito de actuación del sector SUS-DMN-03 han presentado a lo largo de los últimos cinco años una serie de documentos con objeto de tramitar el necesario instrumento de planeamiento que en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística permita la ejecución de sus previsiones.

El Plan Parcial que ahora se presenta y tramita abarca una superficie de 1.431.254 m² y propone una ordenación que se apoya en importantes elementos del Sistema General Viario y de Espacios Libres interiores al mismo, como son el Distribuidor Urbano Miraflores-Guadaira (SGV-DMN-03) La Ronda Urbana Miraflores-Ranillas y el Parque de San Nicolás (SGEL-12).

Su uso global previsto es el de Actividades Productivas aunque también incluye pormenorizadamente usos residenciales y terciarios.

En correspondencia con el trazado que para el sector colindante SUS-DMN-02 determina el citado documento de Ordenación Conjunta de San Nicolás, el presente Plan Parcial plantea con apoyo en los viarios citados, disponiendo un borde exterior al sur y al oeste de áreas verdes, correspondiente al Sistema General del Parque de San Nicolás, una trama viaria ortogonal que por su parte norte continua las manzanas de la Barriada de Valdezorras y en la que se implanta el uso residencial, los usos de Servicios Terciarios, de Servicios Avanzados y de Industria y Almacenamiento se distribuyen en el resto del sector, concentrando el equipamiento en tres grandes manzanas al norte de las anteriores.

El Plan Parcial incluye documentación de Memoria, Justificativa y de Datos Generales, de Información Urbanística, de Objetivos y Criterios de Ordenación, de Ordenación y de Gestión, Estudio Económico-Financiero, Programación y Ordenanzas, así como Planos de Información de, Situación, Determinaciones según PGOU vigente, Levantamiento Topográfico, Estructura de la Propiedad, Infraestructuras Existentes,

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Infraestructuras previstas, Jerarquía de Viario, Afecciones y Servidumbres, Sistema Viapecuario y Ordenación Conjunta SUS-DMN-02 y SUS-DMN-03 y Planos de Ordenación, de Implantación en la Estructura General, Zonificación, Usos y Ordenanzas, Alineaciones, Rasantes, Altura y Servidumbres, Gestión, Régimen, Red Viaria, Saneamiento, Abastecimiento, Plan de Etapas, Infraestructuras y Acondicionamiento de Espacios Libres.

Con ello se cumplimentan lo que en cuanto a documentación mínima para los Planes Parciales determinan los artículos 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 57º y siguientes del vigente Reglamento de Planeamiento.

Respecto a los usos residenciales es preciso señalar que, su ejecución está condicionada por la afección de la huella acústica de servidumbre aeronáutica y, hasta tanto no quede el área residencial desafectada de dicha huella acústica, ésta no podrá desarrollarse.

La Sección Técnica 2 del Servicio de Planeamiento, a la vista del documento ha emitido informe según el cual no existen obstáculos a la aprobación inicial del Plan Parcial, si bien, con carácter previo a la aprobación provisional habrán de corregirse los aspectos señalados en su informe, tales como el exceso de 0,10 m²t existente en la edificabilidad total de Servicios Terciarios compatibles con el Uso de Gran Superficie Comercial permitido por el vigente art. 6.5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General, la escasa precisión con que se establecen las condiciones de posición y forma de las distintas tipologías edificatorias, que permitan establecer el suficiente control formal propio de la figura de planeamiento instrumentada y la insuficiente ordenación pormenorizada de la Gran parcela GS-ST, de Gran Superficie Comercial y Servicios Terciarios que permita establecer los requerimientos mínimos que, para esta figura de planeamiento exige el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y vigente Reglamento de Planeamiento.

La aprobación provisional quedará condicionada a la presentación de un nuevo documento que contenga las correcciones antes expresadas así como aquellas otras que pudieran ser exigidas por los informes de los servicios técnicos municipales pendientes de emisión.

La competencia para otorgar la aprobación inicial del presente documento es de carácter municipal, conforme a lo dispuesto e el art. 127.1.d) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local 7/85 de 2 de abril, modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Final Segunda del Real Decreto 1189/2011 de 19 de agosto por la que se modifica el Decreto 584/72 de 24 de febrero, de servidumbre aeronáuticas, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas establecidas en las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Este informe, preceptivo y vinculante en lo que se refiere a la compatibilidad del planeamiento con las servidumbres aeronáuticas establecidas se emitirán por ésta en el plazo de tres meses a contar desde la recepción de la documentación.

En virtud de lo dispuesto en el art. 34 de la Ley 32010 de 21 de mayo, por la que se modifican diversas Leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE de

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
ARQUITECTOS Y ABOGADOS
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior se solicitará informe de la Consejería de Comercio, Turismo y Deportes, dado el contenido del Plan Parcial, que ordena usos pormenorizados de grandes superficies minoristas.

Se solicitará informe de la Consejería de Medio Ambiente, dada la existencia dentro del ámbito de actuación del Plan Parcial de una vía pecuaria, la Vereda de Poco Aceite.

Además se solicitarán informes a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, Dirección General de Carreteras, conforme a lo previsto en la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, según dispone la Ley 25/88 de 29 de julio.

La aprobación inicial requerirá la exposición pública del documento, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 11 del R.D.L. 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y del art. 32 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre. La información pública permitirá, a cuantos quieran examinar el expediente, consultarlo en el Servicio de Planeamiento durante el plazo de un mes, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio, que será publicado en los tablones del municipio, en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión provincial según dispone el art. 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Durante ese periodo podrán presentarse cuantas alegaciones se tengan por convenientes, conforme a lo previsto en el art. 4.e) de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de Suelo.

Será precisa, conforme al art. 32.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la citación personal a cuantos propietarios de terrenos existan en el ámbito del plan.

Asimismo la aprobación inicial conllevará el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados previstos legalmente como preceptivos.

Los gastos derivados de las publicaciones habrán de ser costeados por el promotor del Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", de conformidad con lo establecido en el art. 113.1.e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de cuanto ha sido expuesto el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Parques y Jardines, que suscribe tiene a bien proponer la adopción de los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO: Aprobar inicialmente el Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", promovido por D. José Luis Gutiérrez Rodríguez y D. José Luis González Palomino en representación de los propietarios de suelo del referido sector.

SEGUNDO: Someter el documento a información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, de conformidad con lo establecido en los arts. 32 y 39 de la Ley de

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo se anunciará en los tablones de anuncios del municipio.

TERCERO: Los gastos derivados de las publicaciones aludidas en el anterior acuerdo habrán de ser costeados por los promotores del documento, según lo dispuesto en el art. 113.1.e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CUARTO: Citar personalmente al trámite de información pública a los propietarios afectados por el ámbito de actuación del Plan Parcial, según lo dispuesto en el art. 32 de la LOUA.

QUINTO: Solicitar informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, conforme a lo establecido en la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

SEXTO: Solicitar informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Occidental, conforme a lo previsto en la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras.

SÉPTIMO: Solicitar informe de la Consejería de Medio Ambiente dada la existencia de una vía pecuaria, la Vereda de Poco Aceite, en el ámbito de actuación del Plan Parcial.

OCTAVO: Solicitar el informe exigido en el art. 18.3.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

NOVENO: Solicitar informe al Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil, de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Segunda del RD. 1189/2011 de 19 de agosto, por la que se modifica el Decreto 584/72 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

DÉCIMO: Solicitar a la Consejería de Comercio, Turismo y Deportes el informe a que alude el art. 34 de la Ley 3/2010 de 21 de mayo.

UNDÉCIMO: Condicionar la aprobación provisional a la subsanación de los detalles contenidos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento el 22 de septiembre de 2011 y aquellos otros que pudieran exigirse en los informes técnicos pendientes de emisión".

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Sevilla, 27 de septiembre de 2011
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
LA JEFE DEL SERVICIO DE
SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Requerey Naranjo.

C.C.
345 CUE ARQUITECTOS Y ABOGADOS
AVDA. REINO UNIDO, 1 ATICO. EDIFICIO GYESA PALMERA. APDO 1192
41012 SEVILLA

El documento aprobado inicialmente fue remitido a los distintos los distintos organismos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados para la emisión de los informes requeridos, y cuyo contenido se resume en apartado 1.10 dela presente memoria junto con los del servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla emitido para la aprobación inicial.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 14ª planta. Tlf. 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

En julio de 2012 se presentó documento que recogía las determinaciones de los distintos Informes mencionados, así como las contempladas en el acuerdo de aprobación inicial antes relacionado.

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla, en sesión celebrada el 13 de julio de 2012, aprobó provisionalmente el Plan Parcial SU DMN-03 "San Nicolás Oeste". El acuerdo de aprobación provisional recogía las condiciones que se adjuntan a continuación.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

NO 8 DO

NO DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
REGISTRO GENERAL
03 AGO. 2012
SALIDA N.º 18.099
NEGOCIADO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y PROGRAMAS DE VIVIENDA

Expte: 35/2011 PTO.
LC/PGM

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 13 de julio de 2012, aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Parques y Jardines, cuyo tenor literal es el siguiente:

"La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2011, aprobó inicialmente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", promovido por D. José Luis Gutiérrez Rodríguez y D. José Luis González Palomino en representación de los propietarios de suelo del referido sector, quedando condicionada su aprobación a la subsanación de los defectos apuntados en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y aquellos otros que pudieran exigirse en los informes técnicos pendientes de emisión.

En cumplimiento de lo establecido en los arts. 32 y 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el documento fue sometido a trámite de información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en los tablones del municipio, en el Boletín Oficial de la Provincia nº 248 de 26 de octubre de 2011 y en el Correo de Andalucía de 3 de noviembre de 2011.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 32.1.2ª in fine de la Ley 7/02 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se citó personalmente al trámite de información pública a los propietarios de suelo incluidos dentro del ámbito de actuación del Plan Parcial.

Ante la imposibilidad de practicar la notificación personal antes citada a D. José Solano Marce, Dª Mª de los Ángeles Sola Teyssire y Dª Gloria Rodríguez Díaz, conforme a lo previsto en el art. 59.5 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, fue publicado el correspondiente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia nº 25 de 1 de febrero de 2012.

Durante el trámite de información pública fueron presentadas alegaciones por D. Alfonso Carnerero Parra, Dª Mª Dolores Úbeda Roldán, D. Diego Puerta Diánez y Ecologistas en Acción-Ciudad de Sevilla.

El escrito presentado por D. Alfonso Carnerero Parra, no puede considerarse propiamente una alegación, ya que , el Sr. Carnerero, que actúa como Consejero Delegado de CUE, equipo redactor del Plan Parcial, pretende dar respuesta a un oficio de este Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda donde se le requería la aportación de los datos exigidos en el art. 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en lo relativo a la propiedad del suelo.

Dª Dolores Úbeda Roldán, junto a sus hermanos D. Antonio y Dª Rafaela, solicitan ser tenidos como interesados en el expediente, se les conceda trámite de audiencia, se les

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

traslade la propuesta de resolución y se le notifique la resolución que ponga fin al procedimiento.

Es preciso indicar a este respecto que Dª Dolores, D. Antonio y Dª Rafaela Úbeda Roldán han sido, en todo momento, tenidos por interesados en el expediente, donde constan como propietarios de suelo. Además, en cumplimiento de lo establecido en el art. 32.1.2ª in fine de la Ley 7/02 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía con fecha 19 de octubre de 2011, mediante correo certificado, le fue notificada la aprobación inicial del Plan Parcial, citándoseles personalmente al trámite de exposición pública. Por tanto se considera que el escrito presentado por los hermanos Úbeda Roldán no se trata de una alegación al planeamiento y que en cualquier caso su petición ha sido atendida con carácter previo a su presentación.

D. Diego Puerta Diánez presenta un escrito donde manifiesta que, contrariamente a lo que consta en el Plan, su finca tiene 2.040 m² y no 1.740 m², y que así consta inscrita en el Registro de la Propiedad nº 11 de Sevilla.

Dicha alegación, que se refiere exclusivamente a la solicitud de corrección de datos de extensión de finca de su titularidad, supuestamente erróneos, ha sido trasladada al promotor del documento para su consideración y su comprobación y revisión, en su caso.

No obstante es preciso indicar que, dada la naturaleza de la subsanación solicitada, ésta pudiera realizarse, en su caso, en fases posteriores de gestión y ejecución del Plan Parcial, cuando se realice un análisis más pormenorizado de los derechos de los propietarios afectados.

ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-CIUDAD DE SEVILLA presenta una alegación donde, básicamente, solicitan no se apruebe definitivamente el Plan Parcial en base a sus antecedentes, fundamentos de hecho y de derecho, que se explicitan introductoriamente y que se concretan en diversas alegaciones específicas que se refieren, a existencia con las determinaciones del anterior de un exceso del 15% con respecto al tope máximo de edificabilidad permitida, no concreción de la infraestructura de acceso al sector (que implicaría la construcción de dos tramos en la SE-35), no aclaración de la definición y altura de los edificios, ni de la parcela concreta donde se instalará el centro comercial propuesto, no responder al aumento de la afluencia de vehículos, problemas de congestión y aumento de emisiones a la atmósfera que supondría dicho uso, inexistencia de transporte público urbano en los sectores colindantes y no haber sido objeto el Plan Parcial de la preceptiva evaluación ambiental.

También argumentan al respecto, falta de continuidad en el trazado, no valoración del tránsito de mercancías peligrosas por la N-IV, no determinación de la aportación del caudal del Arroyo del Tamarguillo en la cabecera del cauce e introducción de un uso (centro comercial) que no tiene cabida para ser desarrollado por un Plan Parcial de Ordenación, según lo dispuesto en el artículo 2.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General.Concluyen así, en la insostenibilidad de la propuesta, teniendo en cuenta el exceso de inversión que supondría para la ciudad, así como la vulneración con la misma de la normativa medioambiental y urbanística. Consideran, por tanto, que la opción más correcta hubiera sido la alternativa cero, en base a la adopción del criterio de sostenibilidad establecido por la legislación vigente, así como la obligatoriedad establecida por la anterior de incorporar como contenido documental propio de los instrumentos de planeamiento

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO 8 DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
Gerencia de Urbanismo

informe de sostenibilidad económica, entendiendo, en resumen, que los anteriores deben responder al cumplimiento de los intereses generales en coherencia con el modelo urbano asumido y no al mero interés de regularizar lo ilegal.

Estudiada la alegación por el Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda, se ha emitido informe de fecha 25 de enero de 2012 donde se manifiesta lo siguiente:

a) El 15% de exceso de edificabilidad que se argumenta es el porcentaje que admite el Plan General en el apartado d) del artículo 2.2.7 de sus Normas Urbanísticas, de fluctuación en las edificabilidades de los Planes Parciales entre los correspondientes a los diversos usos, respecto a los previstos en la correspondiente ficha del anterior.

   Ello de forma que, en aplicación del anterior, la edificabilidad del uso de Servicios Terciarios total prevista por el Plan Parcial es de 252.510,10 m^2t, de los cuales un porcentaje del 49% puede destinarse, tal como hace dicho Plan Parcial, al uso de Gran Superficie Comercial, a tenor de lo establecido en el punto b.1 del apartado 1, del artículo 6.5.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General, según la modificación puntual del mismo aprobada definitivamente el 21 de mayo de 2010.

b) En cuanto a la indefinición de la forma y altura concreta de los edificios, trazado urbano y posición concreta de la parcela donde se instalará la gran superficie comercial, ya por este Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda en su informe de fecha 22 de septiembre de 2011, se ha requerido la pormenorización de dichas condiciones de posición y forma dentro del contenido del documento.

Asimismo, el Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda, en informe de 12 de Julio de 2012 ha hecho constar que "la alegación de ECOLOGISTAS EN ACCIÓN cita un Convenio, supuestamente suscrito el 5 de noviembre de 2010, que esta Gerencia de Urbanismo desconoce por no haber tenido la tramitación legalmente establecida, ni haber sido aprobado por el Pleno Municipal. La documentación presentada en su día por los promotores, basándose en el referido supuesto Convenio y en la pretendida Modificación Puntual del Plan General a que dicho Convenio llevaba, no ha sido admitida a trámite por el órgano de gobierno municipal con competencia para ello. Además de esto, el 19 de septiembre de 2011, los promotores del documento renunciaron a la tramitación del documento presentado el 1 de marzo de 2011. El art. 6.5.39.1 del Plan General que se cita en la alegación corresponde a la Modificación Puntual 01 del Plan General de Ordenación Urbanística 01, aprobada definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 25 de mayo de 2010.Se dice en la alegación presentada por ECOLOGISTAS EN ACCIÓN que se tramita una recalificación de una superficie de 123.730 m^2 que suponen un 15% de exceso del tope de edificabilidad.A ello hay que contestar, que no existe recalificación de suelo en el presente Plan porque no hay cambios en el uso global establecido en el Sector ni tampoco pierde el carácter de uso dominante o determinado el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, y ello en virtud de la Modificación Puntual 01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobada definitivamente el 25 de mayo de 2010. En relación con lo expuesto en la alegación sobre considerar la alternativa cero, indicando que, tampoco se ha tenido en cuenta en el Plan Parcial; hay que aclarar al respecto que, esta cuestión debe plantearse en el seno del Plan General, entre cuyas directrices está la incorporación de una ficha de planeamiento correspondiente al ámbito del

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

FSC

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Plan Parcial que nos ocupa y que, por tanto, con derecho a ser desarrollado conforme a las previsiones establecidas para el mismo por el Plan General. Por todo ello no vemos motivo para, ahora, y por razonamientos sacados de contexto, considerar la posibilidad de plantearse la alternativa cero para este sector. En cuanto al informe de sostenibilidad económica aludido, según la Disposición Transitoria Cuarta de la Modificación de la Ley 7/02 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no resulta necesario considerarlo, en este caso, ya que la aprobación inicial del documento del Plan Parcial que nos ocupa, es anterior a la fecha de entrada en vigor de la citada Ley. En cuanto a la evaluación ambiental reclamada en la alegación, como más adelante se especificará, en el expediente obra informe de la Consejería de Medio Ambiente que excluye al presente instrumento de planeamiento de la Evaluación Ambiental prvista en la legislación vigente. Es preciso indicar asimismo que, el resto de las cuestiones planteadas por Ecologistas en Acción-Ciudad de Sevilla relativas a determinaciones sectoriales están siendo verificadas por los organismos competentes, que han emitido sus informes con motivo de la aprobación inicial y que habrán de verificarlos o adaptarlos a la vista del nuevo documento de Plan Parcial presentado a fectos de obtener la aprobación provisional. En consecuencia, procede la estimación parcial de la legación presentada por Ecologistas en Acción- Ciudad de Sevilla, en lo relativo a la indefinición de la forma y altura concreta de los edificios, trazado urbano y posición concreta de la parcela donde se instalará la Gran Superficie Comercial".

En cumplimiento de lo establecido en la legislación sectorial se solicitaron informes a la Consejería de Turismo, Comercio y Deportes; Consejería de Medio Ambiente; Dirección General de Aviación Civil; Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental y Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

La Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, a través de su Dirección General de Comercio, con fecha 2 de noviembre de 2011, informó el Plan Parcial SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste con carácter favorable, si bien condicionado a la adopción de las siguientes disposiciones en el instrumento de planeamiento: 1. Adaptar la definición de Gran Superficie Minorista a lo fijado por la Ley de Comercio Interior de Andalucía; 2.- Incorporar una estrategia de implantación de las Grandes Superficies Minoristas en la que se aporten soluciones para paliar los efectos que pudiera conllevar su alejamiento de los núcleos de población más cercanos, impidiendo así que surjan núcleos urbanos aislados. 3.- Incorporar un Plan de Movilidad Urbana y 4.- Adaptar la ratio de aparcamientos a lo establecido en el art. 39.2 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

La Consejería de Medio Ambiente, en su informe de fecha 17 de enero de 2012 concluye en lo siguiente:

1. El Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" no debe someterse a Evaluación Ambiental en los términos de la ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al no incluirse en el epígrafe 12.7 del Anexo 1 de la Ley. Tampoco los Estudios de Detalles (ED-GS-ST y ED-R) previstos.
2.- Sin perjuicio de lo anterior y respecto de los anteriores instrumentos urbanísticos, el art. 25.4 del RDL 1/01 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que la Administración Hidráulica emitirá informe sobre los actos, planes y ordenanzas de competencia autonómica y local que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbres y policía, y cuando comporten nueva demandas de recursos hídricos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
Gerencia de Urbanismo

3.- Por otra parte, los Proyectos de Urbanización que desarrollen urbanísticamente el sector, estarán sometidos a Autorización Ambiental Unificada siempre que ocupen una superficie igual o superior a 10 ha. Asimismo en el Anexo I de la Ley 7/2007 se informa que el fraccionamiento de proyectos de igual categoría de un mismo titular en un mismo emplazamiento, o de distintos titulares en la misma instalación no impedirá la aplicación de los umbrales establecidos en el mismo, a cuyos efectos se acumularán las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
4.- Sin perjuicio de lo anterior la construcción de la Gran Superficie Comercial debe someterse al procedimiento de Autorización Ambiental Unificada, de acuerdo con lo establecido en el punto 13.19 de la Ley 7/2007.
5.- El Ayuntamiento de Sevilla Deberá llevar a cabo el cambio de trazado de la vía pecuaria afectada (Cañada Real de Poco Aceite) previo a cualquier actuación en dicho Sector.

La Dirección General de Aviación Civil, con fecha 24 de noviembre de 2011 presenta informe donde se constata que no se han recogido correctamente las subsanaciones indicadas en un anterior informe de fecha 29 de julio de 2010. Por tanto se solicita se aclare y en su caso subsane las incoherencias y erratas tanto en la normativa como en los planos del Plan Parcial en relación con las huellas de ruido y las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla.

La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental con fecha 27 de marzo de 2012 emite informe desfavorable, por plantearse en el Plan Parcial una conexión directa de un predio colindante con un ramal del enlace entre la A-4 y la SE-35, lo que está prohibido por el art. 4.3 de la Orden de Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio de 16 de diciembre de 1997. La conexión de accesos al Sector deberá hacerse desde la Ronda Urbana SE-35 y de forma que la afección al nivel de servicio de la A-4 esté dentro de los límites aceptables.

A la Consejería de Obras Públicas y Vivienda le fueron solicitados dos informes sectoriales distintos, uno en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 18.3.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y otro conforme a lo exigido en la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

El Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda ha exigido, en su informe de 27 de octubre de 2011, la presentación de documentación complementaria o la modificación del Plan Parcial para ajustarse a los criterios establecidos en el mismo, que son los siguientes: Deberán establecerse los plazos, desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, para la solicitud de calificación provisional, así como el plazo, a contar desde la fecha de la obtención de calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva, por ser estos los actos administrativos que justifican el destino a vivienda protegida, y pueden ser fiscalizados por esta Delegación. Según el art. 39 del D.149/2006 de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las personas promotoras de viviendas protegidas dispondrán de un plazo de 30 meses (ampliables hasta un máximo de la mitad de plazo establecido mediante causa justificada), a contar desde la fecha de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva, salvo que en suelos destinados a viviendas protegidas se prevea un plazo distinto por el planeamiento urbanístico o por estipulación contractual.

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

FSC

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Respecto a lo establecido en la Ley de Carreteras de Andalucía, la Dirección General de Infraestructuras Viarias ha informado desfavorablemente el Plan Parcial. Indica dicho informe que la carretera A-8008, de Sevilla a Brenes por Valdezorras, está incluida, con una superficie de 14.383 m² dentro de la estructura de la propiedad del Plan Parcial. A este respecto, hay que señalar que el Dominio Público es inembargable, imprescriptible e inalienable. La ordenación del sector prevé la desaparición del tramo de carretera que pasa por dentro de dicho sector. No se aprecia, en los planos, cómo se resuelve la continuidad entre la intersección con la A-4 y la carretera A-8008.

Desde la Dirección General de Infraestructuras Viarias, además de la constatación de estos hechos, se añaden las siguientes consideraciones: 1.- En el Documento I: Memoria, apartado 4.1 *Ordenación: Objetivos y criterios*, se menciona la carretera A-8008 como una de las que "garantizan una accesibilidad óptima a estos suelos urbanizables". También se recoge en el plano I.6 Infraestructuras Existentes. Sin embargo ya no vuelve a mencionarse en el apartado 4.2. *Estructura General Propuesta* ni en el resto de planos que componen la documentación del Plan Parcial. 2.- Deberá respetarse el actual trazado de la A-8008, carretera perteneciente a la red complementaria metropolitana de Andalucía, de competencia autonómica, y la zona de Dominio Público existente, por lo que deberá modificarse el Plan Parcial en este aspecto. 3.- La línea de no edificación se situará a 50 metros de la arista exterior de la calzada, conforme a lo establecido en el artículo 56 de la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, respetando igualmente las zonas de protección de la carretera definidas en los artículos 53, 54, 55, 57 y 58 de la citada Ley. 4.- Para plantear un acceso a la carretera A-8008 desde el Plan Parcial, será necesario un proyecto tal como indica el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras: "*con la solicitud de autorización se aportará un proyecto de construcción del acceso, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, que comprenderá el estudio del tráfico, el trazado, la señalización, el irme, el drenaje, la iluminación y la ornamentación, y que analizará las características de la carretera a la que se pretende acceder, tales como trazado en planta, alzado y sección, visibilidad disponible, señalización, existencia de otros accesos o vías de servicio, en un ámbito no inferior al comprendido entre 500 metros antes y después del acceso que se solicita*". 5.- Al acceso planteado se le ha de aplicar Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 que regula "los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios". En concreto le es de aplicación el capítulo 3 "Actuaciones Urbanísticas", artículos 49 a 52. 6.- Según esta Norma, la conexión con la carretera A-8008 deberia realizarse a través de un enlace a distinto nivel, ya que la intensidad media diaria de tráfico supera los 5.000 vehículos. (I.M.D. mayor de 15.000 vehículos/día). Este enlace debe resolver todos los movimientos y maniobras con la carretera, no permitiéndose que el mismo sirva y/o sea servido desde sólo una de las márgenes de la carretera. 7.- La citada Norma también fija, por motivos de seguridad vial, una distancia mínima a respetar en relación a otros accesos existentes a la carretera, los cuales deberán reflejarse en el proyecto. 8.- La Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, "sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado", es exigible un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia del desarrollo urbanístico en el nivel de la carretera. En dicho estudio se debe incluir expresamente el análisis de la capacidad del enlace para atender la demanda de salida de la carretera en horas punta. Por todo lo anterior, ante la invasión de competencias autonómicas por parte del Ayuntamiento de Sevilla y la usurpación del Dominio Público Viario en la carretera A-8008, según el planeamiento, se INFORMA DESFAVORABLEMENTE el Plan Parcial SUS-DMN-03 en las condiciones en las que se ha planteado, haciendo constar que si bien este informe se emite

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

en sentido negativo, ello no es óbice para que, si se presenta la documentación de acuerdo con el presente informe, pueda producirse un cambio de sentido en el mismo, siempre que con dicha documentación quede suficientemente acreditado el cumplimiento de la normativa vigente en materia de carreteras.

En cumplimiento de lo exigido en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, conforme a lo dispuesto en el art. 25.4 del RDL 1/2001 de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, se remitió a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir el Plan Parcial solicitando su informe que, emitido el 15 de mayo de 2012 es de carácter favorable condicionado. En el mismo se exige, 1.- la aportación de acta de conformidad de la entidad supramunicipal responsable del abastecimiento, que certifique que el incremento de demanda asociado a este sector de abastecimiento puede ser asumido dentro del sistema de distribución en alta "Sevilla y su Entorno", 2.- la presentación de soluciones para las redes de abastecimiento conforme a la normativa básica de EMASESA, con certificado e informe de conformidad de la entidad suministradora de aguas potables, 3.- la presentación en fase aprobación provisional del diseño de las redes reparativas de saneamiento, con el grado de detalle requerido, y con informe de conformidad de la entidad supramunicipal encargada del saneamiento y la depuración, 4.- la presentación de certificado de la entidad supramunicipal de depuración que declare que los caudales de depuración de aguas negras van a ser conectados con la red de saneamiento de la ciudad y que serán tratados con EDAR. Este certificado deberá indicar la EDAR donde se van a tratar estos caudales, junto con el punto de entrega del vertido. Asimismo deberán certificar que dicha planta de tratamiento tiene capacidad para soportar el incremento de carga contaminante asociado a estos desarrollos sin producir aumento de los límites de emisión a cauce receptor. El informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir exige la presentación de esta documentación junto con la solicitud de informe, dentro del documento urbanístico para la aprobación provisional, informando con carácter favorable condicionado al cumplimiento de lo establecido en el mismo.

Todos los informes anteriormente mencionados fueron debidamente trasladados a los promotores del Plan Parcial, al objeto de que adaptaran sus determinaciones a las exigencias contenidas en aquellos.

Los promotores del Plan Parcial han presentado, con fecha 19 de junio de 2012 una nueva redacción, a fin de dar cumplimiento a todas las exigencias contenidas en los informes sectoriales y obtenidos tras la aprobación inicial y obtener la aprobación provisional.

Esta nueva redacción del Plan Parcial ha sido remitida a los servicios técnicos municipales, que a la vista del mismo, han informado en el ámbito de sus respectivas competencias.

La Sección Técnica 2 de este Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda, a la vista del nuevo documento y teniendo en cuenta lo exigido en el informe emitido con motivo de la aprobación inicial del Plan Parcial, ha indicado que en cuanto a la ordenación pormenorizada de la parcela GS-ST de Gran Superficie Comercial que permitiera establecer los requerimientos mínimos que para los Planes Parciales exige el artículo 13º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y vigente Reglamento de Planeamiento, en la nueva propuesta se ha establecido una zonificación de la misma en dos áreas de movimiento

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 14ª planta. Tlf. 954290820. Fax. 954236331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

correspondientes a ambos usos previstos (Gran Superficie Comercial y Terciarios), así como diferenciando áreas libres de edificación y a desarrollar, en todo caso, mediante Estudio de Detalle, incluso con posibilidad de alteración de dichas áreas de movimiento mediante este instrumento de ordenación. Ello puede considerarse suficiente en cuanto al control urbanístico de la parcela, teniendo en cuenta las condiciones singulares que en ella se dan. Se ha ajustado la edificabilidad máxima admisible correspondiente a Gran Superficie Comercial.

El Servicio de Infraestructuras Generales, con fecha 10 de julio de 2012 ha informado que la viabilidad del Plan Parcial depende de la ejecución de las obras de un tramo de la Ronda Urbana SE-35, en concreto del "Proyecto de Construcción de la RONDA URBANA SE-35", TRAMO: Avda. Emilio Lemos – Carretera A-8008 (Sevilla – Brenes)". En la actualidad la Gerencia de Urbanismo se encuentra en trámites de contratación de la asistencia técnica para la redacción del citado proyecto. Este Proyecto consiste en la adaptación a los criterios requeridos por organismos sectoriales (Dirección General de Carreteras del Estado, Dirección General de Aviación Civil, Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Junta de Andalucía, etc.) de los Proyectos existentes de la Ronda SE-35, en su momento redactados y aprobados en el orden técnico por la Gerencia de Urbanismo:

- "Proyecto de Construcción de la Ronda Urbana SE-35. Tramo A-4 (Enlace Aeropuerto) – Variante A-92" (Expte. 82/10), redactado en junio de 2008, y APROBADO TECNICAMENTE POR EL CONSEJO DE GOBIERNO EN SESION CELEBRADA EL 7 DE JULIO DE 2010.

- Proyecto de Construcción de la Ronda Urbana SE-35. Tramo A-4 (Enlace Aeropuerto) – SE-020 (Expte. 117/10) redactado en Febrero de 2010, y APROBADO TECNICAMENTE POR EL CONSEJO DE GOBIERNO EN SESION CELEBRADA EL 12 DE MAYO DE 2010.

Consecuentemente, la aprobación definitiva del Plan Parcial, por tanto, deberá condicionarse a que se encuentre redactado el "Proyecto de Construcción de la RONDA URBANA SE-35", TRAMO: Avda. Emilio Lemos – Carretera A-8008 (Sevilla – Brenes)".

Indica además el referido informe que el citado Proyecto de Construcción de la RONDA URBANA SE-35", TRAMO: Avda. Emilio Lemos – Carretera A-8008 (Sevilla – Brenes)" definirá la construcción del enlace entre la A-4, la SE-35 y la SE-020. Igualmente, dicho proyecto incorporará la definición técnica de una conexión desde el citado enlace SE-35 – A-4, al viario estructurante del sector SUS-DMN-03. En consecuencia, una vez obtenida la autorización del Ministerio de Fomento al Proyecto en contratación, la adaptación del Enlace, proyectado para integrar los accesos a la urbanización del sector SUS-DMN-03, deberá ser financiada por el promotor.

Continúa el informe de 10 de julio de 2012 del Servicio de Infraestructuras Generales indicando que al tratarse de un suelo de desarrollo, distante de los suelos urbanos consolidados, es precisa la ejecución de infraestructuras de servicios urbanos exteriores a la unidad a fin de garantizar la funcionalidad con el sistema de infraestructuras existente en el núcleo consolidado. Por tanto, el promotor deberá presentar documentos específicos para cada infraestructura urbana, en los que se calculen las demandas de los distintos servicios urbanos y se dimensionen y definan las infraestructuras y sus conexiones exteriores a la

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

unidad. Deberá presentar separatas para confirmar con las empresas de servicios urbanos, previo a la aprobación definitiva, la validez de las soluciones previstas en el Plan Parcial.

Los informes recabados en las compañías de servicios previos a la aprobación definitiva del Plan Parcial, en especial en lo referente a la distribución de energía eléctrica, deberán confirmar la garantía de suministro de la unidad.

Finalmente se indica que el Plan Parcial modifica la estructura de carreteras existentes en la zona. En concreto, la nueva ordenación afecta al tramo de la carretera A-8008, Sevilla – Brenes, delimitado entre el núcleo de población Aeropuerto Viejo y el enlace de la carretera A-4 con los viarios urbanos C/ Secoya y C/ Taiwán. Consecuentemente, previo a la aprobación definitiva, deberán realizarse gestiones con la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Junta de Andalucía para consensuar la solución y recepcionar municipalmente el tramo de carretera afectado por el planeamiento de desarrollo. Para ello, deberá presentar documentación específica relacionada con el tramo de carretera afectado, con la funcionalidad de la red viaria consecuencia de la nueva ordenación, y que justifique la solicitud de recepción municipal del referido tramo. Por tanto, en lo referente a la conexión viaria del sector desde el Enlace SE-35 – A-4, previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá solicitarse autorización a la Demarcación de Carreteras de Estado en Andalucía Occidental y a la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Junta de Andalucía.

Conforme a lo informado por el Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda, a vista de cuanto ha sido expuesto se procede a la continuación del procedimiento en orden a la obtención de la aprobación provisional, acto administrativo que permitirá recabar nuevamente los informes sectoriales necesarios para constatar la adecuación del instrumento de planeamiento a las exigencias contenidas en la legislación sectorial.

La aprobación provisional es competencia municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 31.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 127 de la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local. De conformidad con el citado precepto la aprobación provisional habrá de ser otorgada por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla.

Tras la aprobación provisional en cumplimiento de lo establecido en el art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se remitirá un ejemplar del documento a cada uno de los organismos sectoriales que informaron la aprobación inicial con objeto de que a la vista del documento y del informe anterior verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

Previamente a la aprobación definitiva, y siempre que los informes sectoriales antes aludidos tengan carácter favorable, deberá, asimismo, obtenerse el informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, ahora Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente –según establecido en el Decreto 3/2012 de 5 de mayo de la Junta de Andalucía- de conformidad con lo previsto en el art. 31.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cualquier caso es preciso hacer constar que, de conformidad con lo informado por el Servicio de Infraestructuras Generales, la aprobación definitiva del Plan Parcial debe quedar condicionada al cumplimiento de las exigencias contenidas en el mismo.

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

FSC

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

En virtud de cuanto ha sido expuesto el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Parques y Jardines que suscribe, tiene a bien proponer a esa Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla la adopción de los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO.- Estimar parcialmente la alegación presentada por ECOLOGISTAS EN ACCIÓN-CIUDAD DE SEVILLA, contra el Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", en lo relativo a la indefinición de la forma y altura concreta de los edificios, trazado urbano y posición concreta de la parcela donde se instalará la Gran Superficie Comercial, ello conforme a los argumentos contenidos en los informes emitidos por el Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda de 25 de enero y 12 de julio de 2012,

SEGUNDO.- Aprobar provisionalmente el Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste", promovido por D. José Luis Gutiérrez Rodríguez y D. José Luis González Palomino en representación de los propietarios de suelo del referido sector.

TERCERO: Solicitar informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, conforme a lo establecido en la Ley 8/2001 de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CUARTO: Solicitar informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Occidental, conforme a lo previsto en la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras, y art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

QUINTO: Solicitar el informe exigido en el art. 18.3.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía a la Consejería de Fomento y Vivienda, conforme a lo previsto en el art. 32.1.4ª de la referida norma.

SEXTO: Solicitar informe al Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil, de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Segunda del RD. 1189/2011 de 19 de agosto, por la que se modifica el Decreto 584/72 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía..

SÉPTIMO: Solicitar a la Consejería de Turismo y Comercio el informe a que alude el art. 34 de la Ley 3/2010 de 21 de mayo, conforme a lo exigido por el art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

OCTAVO: Solicitar informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de conformidad con lo establecido en el art. 25.4 del RDL 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y en el art. 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

NOVENO: Obtenidos los informes sectoriales a que se refieren los acuerdos tercero a octavo de la presente propuesta de resolución y siempre que estos fueran favorables, solicitar a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente el informe a que alude el art. 31.2.c) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

NO8DO - GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

NO8DO

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

DÉCIMO: Condicionar la aprobación definitiva del Plan Parcial al informe favorable de la compañía suministradora de energía eléctrica, que garantice el suministro del sector. A estos efectos se exigirá a los promotores la presentación de la documentación exigida en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Generales de 10 de julio de 2012.

UNDÉCIMO: Condicionar la aprobación definitiva del Plan Parcial a la previa redacción del Proyecto de Construcción de la Ronda Urbana SE-35, tramo: Avda. Emilio Lemos-Carretera A-8008 (Sevilla-Brenes), que definirá la construcción del enlace entre la A-4, la SE-35 y la SE-20 e incorporará la definición técnica de una conexión desde el citado enlace SE-35-A-4 al viario estruturante del sector SUS-DMN-03.

DUODÉCIMO: Solicitar con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, autorización a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental y a la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias de la Consejería de Fomento y Vivienda para la conexión viaria del sector desde el Enlace SE-35-A-4. Esta autorización será solicitada mediante la presentación de un proyecto de construcción del acceso que cumpla con lo dispuesto en el informe emitido por la Dirección General de Infraestructura Viaria, que en cualquier caso será financiado por el promotor del Plan Parcial".

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Sevilla, 25 de julio de 2012
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
EL JEFE ADJTO. DEL SERVICIO DE SECRETARIA
Y ASESORÍA JURÍDICA

NO8DO SECRETARIA

Fdo.: Rafael Rodríguez-Varo Valverde

479 CUE ARQUITECTOS Y ABOGADOS
cc AVDA. REINO UNIDO, 1 ATICO. EDIFICIO GYESA PALMERA. APDO 1192
41012 SEVILLA

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 955 47 63 09
http://www.sevilla.org/urbanismo/

FSC

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

NO8DO

El documento aprobado provisionalmente fue nuevamente remitido a los distintos los distintos organismos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados para la emisión de los informes requeridos, y cuyo contenido se resume en apartado 1.10.B de la presente memoria junto con los del servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla emitido para la aprobación provisional. El presente documento recoge los extremos contenidos en los distintos informes mencionados y las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación provisional.

2. DESARROLLO PLAN PARCIAL

La tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico viene regulada en sus aspectos generales en la Sección Tercera *Competencia y Procedimiento* del Capítulo IV de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en concreto en el artículo 32.

Para la tramitación de instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya aprobación definitiva corresponda al municipio es de aplicación la Instrucción 1/2004 de la secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre el procedimiento de aprobación Provisional de instrumento de planeamiento urbanístico según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El desarrollo temporal aproximado de la tramitación del Plan Parcial que en un proceso normalizado se detalla a continuación.

La presentación al Ayuntamiento del documento para aprobación Inicial tuvo lugar en Septiembre de 2011.

Tramitación Plan Parcial: Informe SS.TT.MM.
Adaptación al informe.

Aprobación inicial. En Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla, en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2011

Notificación a afectados y publicaciones.

Exposición pública, Alegaciones.

Informe SS.TT.MM/equipo redactor a alegaciones.

Adaptación al informe.

Informes Sectoriales.

Adaptación a informes.

Aprobación Provisional. En Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla, en sesión celebrada el 13 de julio de 2012

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Informes Sectoriales.

Remisión Consejería con competencias en materia de Urbanismo..

Informes organismos.

Adaptación a los informes.

Aprobación definitiva.

Remisión a Registro.

Publicación.

Se estima su aprobación definitiva para septiembre de 2013.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de Actuación previsto es el de Compensación, su desarrollo temporal en un proceso normalizado se detalla a continuación:

Presentación Bases y Estatutos.

Tramitación P.C.: Informe SS.TT.MM.

y adaptación al informe.

Aprobación inicial. 21 de septiembre de 2011

Publicaciones y notificaciones.

Exposición pública.

Aprobación definitiva. 15 de febrero de 2012

Notificación a no adheridos.

Constitución de Junta de Compensación. 12 de junio de 2012

Inscripción Junta de Compensación.

Al día de la fecha están aprobados las Bases y Estatutos de Actuación, y se procedió a la constitución de la Junta de Compensación el 12 de junio de 2012.

4. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Presentación al Ayto. Un mes desde aprobación definitiva plan Parcial.
Previsto para octubre 2013.

Tramitación P. R.

y adaptación al informe.

Aprobación inicial.

Notificación a afectados.

Publicaciones.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Exposición pública.

Informe SS.TT.MM. alegaciones.

Informe equipo redactor alegaciones.

Adaptación documento.

Aprobación definitiva.

Inscripción en Registro.

Se estima una duración de 6 meses desde presentación del documento hasta su aprobación definitiva.

5. URBANIZACIÓN. PLAN DE ETAPAS

El desarrollo del sector viene condicionado principalmente por las condiciones para la garantía de suministro que ha establecido el informe de Sevillana-Endesa al Plan Parcial.

Se define una <u>etapa 0</u> que se corresponde con el viario de sistema general viario SE-35, sus conexiones con A-8008 y con el propio sector, y las canalizaciones que habrán de albergar la red de media y alta tensión para el suministro eléctrico del sector.

Se establecen dos etapas para la urbanización del sector. En el plano *O.8. Plan de etapas* queda definido el ámbito de cada Etapa y las parcelas que quedan vinculadas a cada una de ellas.

- <u>Etapa 1</u>: A esta etapa le corresponden las siguientes cargas:

1. Conexiones Exteriores de Saneamiento, Abastecimiento, Telefonía y Gas que den servicio a todo el sector.

2. Obras que garanticen la viabilidad del suministro eléctrico mediante la ejecución de las siguientes infraestructuras:

    - Subestación Santa Bárbara 220/MT, para lo que se los promotores habrán de adherirse al convenio existente entre la empresa Sevillana-Endesa y otros promotores.
    - Red de Media Tensión suficiente para garantizar el apoyo del 60% desde subestaciones cercanas. Para aumentar la potencia actual del convenio en 20 MVA, será necesario aumentar el apoyo en MT reflejado en el actual convenio para la ejecución de la subestación Santa Bárbara, mediante un doble circuito desde la subestación aeropuerto para dar suministro a una primera etapa de demanda de potencia del sector hasta 7 MVA.
    - Redes de media tensión, centros de trasformación MT/BT y red de BT interiores del sector conectados con la subestación Santa Bárbara.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Todo ello con independencia de otras soluciones alternativas que se consensuen con la Empresa Suministradora.

3. Obras de los viarios y todas las infraestructuras de suministro que por ella discurran.

- Etapa 2: Esta Etapa se divide en las fases 2a, 2b, 2c, 2d y 2e. Además de las cargas definidas en la etapa anterior, a esta etapa le corresponden las siguientes cargas:

1. Obras que garanticen la viabilidad del suministro eléctrico mediante la ejecución de las siguientes infraestructuras:

   - Nueva Subestación 220/MT, 3*63 MVA a ubicar en San Nicolás Oeste.
   - Red de Media Tensión que garantice el apoyo del 60% desde subestaciones cercanas.
   - Redes de media tensión, centros de trasformación MT/BT y red de BT interiores del sector conectados con la subestación San Nicolás.

   Todo ello con independencia de otras soluciones alternativas que se consensuen con la Empresa Suministradora.

2. Obras de los viarios y todas las infraestructuras de suministro que por ellas discurran.

La urbanización de la Etapa 1, al constituir una fase completa de urbanización, se recepcionará independientemente del resto, y permitirá la construcción y primera utilización de la/s parcela/s del ámbito sometida/s al estudio de detalle ED GS-ST. Tal como establecen las Normas Urbanísticas del Plan General, se permite la simultaneidad de obras de urbanización y edificación.

La urbanización de cada una de las fases de la Etapa 2, podrá solaparse con la urbanización de la Etapa 1. Cada fase de la Etapa 2 se recepcionará de modo independiente. Igualmente, tal como establecen las Normas Urbanísticas del Plan General, se permite la simultaneidad de obras de urbanización y edificación.

La facultad de edificar en las parcelas resultantes de cada una de las Etapas previstas en este Plan Parcial vendrá determinada por el cumplimiento de los requisitos descritos anteriormente para cada Etapa. Todo ello de conformidad con lo previsto en el art. 8.1.b) en relación con el art. 6.d) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Se define también una etapa de sistema general de espacios libres que se realizará por fases según criterio que establezca el ayuntamiento, armonizando su ejecución con las propias fases de la urbanización del sector y la entrada en carga de las parcelas lucrativas. Con arreglo a estos criterios el municipio, que financia su ejecución, establecerá las fases en las que se ejecuta.

El desarrollo normal de los proyectos de urbanización Etapa 1 respondería a los siguientes hitos:

Presentación al Ayto. Un mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial

Informe SS.TT.MM.

Adaptación a los informes

Admisión a trámite.

Remisión Cías. Suministradoras.

Informes Cías. Suministradoras.

Adaptación a los informes.

Exposición pública.

Notificación a afectados.

Informe SS.TT.MM. alegaciones.

Informe equipo redactor alegaciones.

Elaboración documento aprobación definitiva.

Aprobación definitiva.

Se estima en el plazo de diez meses desde la aprobación del Plan Parcial.

El desarrollo de las **Obras de Urbanización**:

- Inicio Obras Urbanización Etapa 1: segundo trimestre de 2014.

- Finalización Urbanización Etapa 1: 18 meses desde su inicio.

Los plazos indicados lo son para la aprobación del proyecto de urbanización y ejecución de las obras siempre que no se vean interrumpidos por causas no imputables a los propietarios/junta de compensación tales como procedimientos administrativos, publicidad y la pública concurrencia.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Los proyectos y obras de la urbanización primaria se desarrollarían con carácter previo o simultáneo a los de la urbanización secundaria.

Asimismo, la urbanización primaria permitirá la construcción y primera ocupación de la parcela/s del ámbito sometido al estudio de detalle ED GS-ST.

Tal como establecen las Normas Urbanísticas del Plan General, se permite la simultaneidad de obras de urbanización y edificación.

El desarrollo normal de los proyectos de urbanización de las Etapas 2 respondería a los siguientes hitos:

Presentación al Ayto. Un mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial

Informe SS.TT.MM.

Adaptación a los informes.

Admisión a trámite.

Remisión Cías. Suministradoras.

Informes Cías. Suministradoras

Adaptación a los informes.

Exposición pública.

Notificación a afectados.

Informe SS.TT.MM. alegaciones.

Informe equipo redactor alegaciones.

Elaboración documento aprob. definitiva.

Aprobación definitiva.

Se estima en el plazo de diez meses desde la aprobación del Plan Parcial.

El desarrollo de las **Obras de Urbanización**:

- Inicio Obras Urbanización Etapa 2: segundo semestre de 2014.

- Finalización Urbanización Etapa 2: 18 meses desde su inicio.

El aquí detallado respondería al desarrollo de la primera de alguna de las fases de la urbanización de la Etapa 2, pudiendo la urbanización demorarse en el tiempo respecto de la primera. No obstante se prevé que esa demora temporal no supere los cuatro años desde la finalización de la primaria.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Los plazos indicados los son para la aprobación del proyecto de urbanización y ejecución de las obras siempre que no se vean interrumpidos por causas no imputables a los propietarios/junta de compensación tales como procedimiento administrativos, publicidad y la pública concurrencia.

6. EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

Finalizadas las obras de la Etapa 1 y la Etapa 2, la edificación de las parcelas ya urbanizadas se deberá iniciar en un plazo de 3 años.

7. PLAZOS EJECUCIÓN VIVIENDA PROTEGIDA

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

Con fecha 9 de octubre de 2012 se obtuvo informe Favorable de la Consejería de Fomento y Vivienda de los plazos para el inicio y terminación de viviendas protegidas del sector de suelo Urbanizable sectorizado SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" de Sevilla, habiéndose recogido y aclarado los extremos del previo informe por ésta emitido el 24 de octubre de 2011.

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

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Plazos de inicio y terminación:

Para los plazos se ha tenido en cuenta la complejidad en la tramitación y gestión del sector donde se encuentran las viviendas (Sector de 143 ha).

1. Plan Parcial:
   - Aprobación Inicial.
   - Exposición pública / alegaciones / informes sectoriales.
   - Aprobación Definitiva:

2. Sistema de Actuación:
   - Aprobación Inicial.
   - Aprobación Definitiva:

3. Proyecto de Reparcelación: :
   - Presentación.
   - Aprobación Inicial.
   - Inscripción en Registro:

4. Estudio de Detalle.
   - Aprobación Inicial.
   - Exposición pública / alegaciones / informes sectoriales.
   - Aprobación Definitiva:

5. Proyecto de Urbanización.

   Urbanización Etapa 1.
   - Aprobación Inicial.
   - Exposición pública / alegaciones / informes sectoriales.
   - Aprobación Definitiva.

   Urbanización Etapa 2 de área residencial.
   - Aprobación Inicial.
   - Exposición pública / alegaciones / informes sectoriales.
   - Aprobación Definitiva.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

6. Obras de Urbanización:
   - Inicio Urbanización Etapa 1.
   - Finalización Urbanización Etapa 1.
   - Inicio Urbanización Etapa 2.
   - Finalización Urbanización Etapa 2.

7. Solicitud de Calificación Provisional:

Tal como se detalla en los apartados anteriores aprobado el Plan Parcial ha de tramitarse Estudio de Detalle (ED-R) sobre el área residencial (que ha de ser informado entre otros por Aviación Civil), así como Proyecto de Urbanización y ejecución de obras de urbanización, tanto de etapa 1 (para todo el sector San Nicolás Oeste) como etapa 2e (área residencial San Nicolás Oeste). Por ello se establece un plazo de 36 meses desde la aprobación del Instrumento de Planeamiento (Estudio de Detalle) para solicitud de calificación Provisional.

El Estudio de Detalle sobre el área Residencial (ED-R), que definirá entre otras la/s parcela/s de vivienda protegida, solicitará informe sobre los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas.

8. Solicitud de Calificación definitiva:

El plazo normal de ejecución de las obras de edificación de las obras delas viviendas protegidas es de 30 meses. No obstante dada la coyuntura actual y previendo: un posible faseado de las obras, dificultad en la financiación de las obras,... se establece un plazo de 45 meses para presentar solicitud de calificación definitiva a contar desde la fecha de calificación provisional.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

DOCUMENTO IV. ORDENANZAS

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ORDENANZAS

PREÁMBULO

Se redactan las presentes Ordenanzas con el objeto de completar y desarrollar la regulación del Uso de los Terrenos y de las Edificaciones que, en un futuro, se implanten dentro de los límites del Sector del Plan Parcial SUS-DMN-03 “San Nicolás Oeste”.

Asimismo regulan las figuras de planeamiento de desarrollo, proyectos de obras y urbanización y de gestión urbanística que culminan la actuación urbanística del sector; todo ello con el siguiente índice:

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

ÍNDICE:

TITULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAP. I ÁMBITO FÍSICO, JURÍDICO Y TEMPORAL.

Artículo 1. ÁMBITO TERRITORIAL.

Artículo 2. VIGENCIA. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

CAP. II CONTENIDO, DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS.

Artículo 3. DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.

CAP. III OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Articulo 4. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 5. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Artículo 6. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

CAP. IV RÉGIMEN DEL SUELO.

Artículo 7. CLASIFICACIÓN.

Artículo 8. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 9. CALIFICACIÓN.

Artículo 10. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Artículo11. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN.

Artículo 12. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.

Artículo 13. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CONTENIDO DEL SUS-DMN-03.

Artículo 14. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DEL SUS-DMN-03.

Artículo 15. CONDICIONES ESPECÍFICAS DERIVADAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

NO8DO

TITULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAP. I DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 16. SOBRE LA PARCELA.

Artículo 17. SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 18. SOBRE LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Artículo 19. SOBRE EL APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA.

CAP. II CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

Artículo 20. ALTURA REGULADORA MÁXIMA. NÚMERO DE PLANTAS.

Artículo 21. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

Artículo 22. ELEMENTOS SALIENTES.

CAP. III CONDICIONES DEL TERRENO. CRITERIOS DE MEDICIÓN.

Artículo 23. CRITERIOS DE MEDICIÓN.

Artículo 24. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA.

CAP. IV CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 25. CONDICIONES DE DOTACIÓN Y SERVICIOS.

Artículo 26. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Artículo 27. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES.

CAP. V CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Artículo 28. OBJETO DE LAS CONDICIONES GENERALES.

Artículo 29. APLICABILIDAD DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL VIGENTE PGOU.

Artículo 30. EL USO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

Artículo 31. EL USO TERCIARIO.

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Artículo 32. EL USO RESIDENCIAL.

Artículo 33. EL USO DOTACIONAL.

Artículo 34. SISTEMA LOCAL Y SISTEMA GENERAL.

Artículo 35. EL USO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

Artículo 36. USO GLOBAL, PORMENORIZADO Y COMPATIBLES.

Artículo 37. ALINEACIÓN, RASANTES Y ALTURAS.

TÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUS-DMN-03

CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 38. DIVISIÓN DEL ÁREA DE ORDENACIÓN O ÁMBITO SUS-DMN-03.

Artículo 39. ZONAS Y ORDENANZAS AFECTAS.

CAP. II. CONDICIONES PARTICULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS (AP)

Artículo 40. ZONAS Y ORDENANZAS AFECTAS A LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO (I)

Artículo 41. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS AVANZADOS. (SA)

Artículo 42. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

CAP. III. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN USO TERCIARIOS.

Artículo 43. ZONAS Y ORDENANZAS AFECTAS AL USO TERCIARIO.

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN SERVICIOS TERCIARIOS (ST)

Artículo 44. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN GRAN SUPERFICIE COMERCIAL (GS)

Artículo 45. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Artículo 46. CONDICIONES DE DESARROLLO PARA LA PARCELA GS-ST.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)

Artículo 47. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

CAP. IV. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN USO RESIDENCIAL.

Artículo 48. ZONAS Y ORDENANZAS AFECTAS AL USO RESIDENCIAL.

Artículo 49. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA RESIDENCIAL.

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUE

Artículo 50. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUE. (R)

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

Artículo 51. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA. (R)

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NOTIFICADO

CAP. V. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (E).

Artículo 52. ÁMBITO Y CARACTERISTICAS ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO "EQ".

Artículo 53. ÁMBITO Y CARACTERISTICAS ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES "EL".

CAP. VI. ORDENANZA DE SISTEMA GENERAL (SG).

Artículo 54. ÁMBITO Y CARACTERISTICAS ORDENANZA DE SISTEMA GENERAL "SG".

TÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES LAS PARCELAS.

Artículo 55. CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

NO8DO

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

TITULO 1.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I. ÁMBITO FÍSICO, JURÍDICO Y TEMPORAL.

Artículo 1. ÁMBITO TERRITORIAL

Se desarrolla el Plan Parcial sobre el Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" establecido por la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana como sigue:

"Los terrenos ordenados constituyen una bolsa de suelo de forma irregular situada entre el Núcleo de Valdezorras y al norte de la Nacional IV."

1. Superficie del Sector:

La superficie total ordenada asciende a 1.431.254 m²s.

2. Lindes

- Al Norte con el Sector SOU-DMN-02 (Valdezorras Sur) y suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables, de Oeste a Este:
  - Rotonda de la SE35, incluida y su conexión con el vial nuevo
  - Bolsa de suelo que formará el nuevo frente residencial
  - Línea que lo separa del Suelo No urbanizable hasta rotonda y eje perpendicular que separa este sector del colindante SUS-DMN-02
- Al Este con el Sector SUS-DMN-02 San Nicolás Este.
  - En sentido perpendicular Norte Sur, mediante un vial con mediana.
  - Una línea que divide el eje común entre ambos sectores
  - Con tres rotondas y acceso y salida a la vía de servicio de la N-IV
  - Hasta el deslinde del dominio público de la N-IV
- Al Sur con el deslinde del dominio público de la Nacional IV.
  - En sentido del Este al Oeste
  - Desde el punto de intersección anterior
  - Hasta la zona de balizas del Aeropuerto de Sevilla.
- Al Oeste con el Sistema general Viario que prevé el Plan General denominado SGV-DE-02. Ronda de Miraflores, y con el Sector SUS-DMN-04 "Aeropuerto Viejo".
  - Línea artificial que discurre de sur a norte
  - Desde el deslinde del dominio público de la N-IV
  - Hasta la rotonda de intersección entre la Se35 con el vial nuevo
  - Vial nuevo que discurre por este sector y se prolonga por los colindantes

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

Artículo 2. VIGENCIA. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

1. La vigencia de este Plan será indefinida una vez que se produzca su aprobación definitiva, sin perjuicio de que una posible Revisión o Modificación del PGOU contenga determinaciones que afecten a los suelos contenidos dentro de la delimitación de este Plan Parcial.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior del presente artículo, el límite temporal al que se refieren las previsiones de este Plan Parcial es de diez años contabilizados a partir de la publicación de su aprobación definitiva.
3. A los efectos de Revisión o Modificación de este Plan Parcial se estará a lo dispuesto en el Artículo 4.2. de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO II. CONTENIDO DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS

Artículo 3. DOCUMENTACIÓN Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

1. Este Plan Parcial está integrado por lo siguientes documentos:

   Documento I.- Memoria

   Documento II.- Estudio Económico y Financiero.

   Documento III.- Plan de Etapas: Programación.

   Documento IV.- Ordenanzas.

   Documento V.- Planos de Información.

   Documento VI.- Planos de Ordenación.

   Documento VII.- Anexos.

2. Los distintos documentos de este Plan Parcial integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de los objetivos generales del mismo mencionados en el Preámbulo.

3. Para la interpretación de los documentos de este Plan Parcial se seguirán los siguientes criterios:

   a. **La Memoria** señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA - NO 8 DO

b. El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del Plan Parcial. Sus especificaciones son orientativas del volumen de inversión previsto, que se ajustará en la fase de tramitación del Proyecto/s de Urbanización y del Proyecto/s de Reparcelación.

c. La Programación o Plan de Etapas tiene carácter preceptivo y establece el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan.

d. Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Parcial y prevalecen sobre los restantes documentos.

e. Los Planos de Información tienen carácter informativo de la situación actual, tanto física y de las infraestructuras existentes, como de las determinaciones del planeamiento superior, reflejando los datos que fundamentan las propuestas del Plan.

f. Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.

4. Además de la aplicación de los anteriores criterios interpretativos, prevalecerán las determinaciones recogidas en los dibujos de mayor escala sobre los de escala inferior y entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá esta última.

CAPÍTULO III. OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Articulo. 4 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Se prevén los siguientes instrumentos de ordenación: Estudio de Detalle, Revisión o Modificación del Plan Parcial, Planes Especiales, Catálogos y Ordenanzas especiales.

1.- Los Estudios de Detalles serán preceptivos cuando un expediente de agregación o segregación de las parcelas del Plan Parcial conlleve la necesidad de ajustar alineaciones, rasantes y volúmenes. Además de para los casos que contempla la LOUA.

Además y en particular en el presente sector será preceptivo este instrumento de planeamiento para cada parcela de uso residencial (Parcela R-1, R-2, R-3 y R-4) y equipamientos (Docente E-E.1 y Deportivo E-D.1).

Los Estudios de Detalle se redactarán con el contenido y condiciones que se señalan en las Normas del Plan General y en la legislación urbanística.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA - NO8DO

2.- Las Revisiones y Modificaciones del Plan Parcial se redactarán a instancias de los particulares y/o de la Administración que, en cualquier caso, decidirá sobre su conveniencia.

Su tramitación y contenidos se regulan según lo previsto en la legislación urbanística para los Planes Parciales.

3.- Los Planes Especiales, Catálogos y Ordenanzas Especiales que puedan redactarse y afecten a todo o en parte al Plan Parcial se regularán por los Art. 76 y siguientes del Reglamento del Planeamiento, así como los art. 13 a 16 de la LOUA.

Artículo 5. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

1. El sistema de actuación previsto por el Plan General es COMPENSACIÓN.

2. El Plan Parcial prevé una unidad de ejecución y varias fases o etapas de las obras de urbanización.

3. Si en un futuro se decidiera delimitar en más de una unidad de ejecución se tendrá en cuenta lo dispuesto en los art. 105 y 106 de la LOUA, así como en el capítulo II del título IV de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

   Concretamente la delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y a permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidad en la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

4. Delimitadas las Unidades de Ejecución y los Sistemas de Actuación, se procederá según el cuerpo normativo urbanístico vigente, mediante Proyecto/s de Compensación, y Junta/s de Compensación para el caso de más de un propietario.

Artículo 6. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.

1. La ejecución de este Plan Parcial se realizará mediante los instrumentos previstos en el Título VIII y Anexo II.B de las Normas Urbanísticas del PGOU, y los proyectos de urbanización de cada etapa de urbanización, que se recogerán como carga urbanizatoria.

2. Se redactará un Proyecto de Urbanización de cada fase o etapa de obra de urbanización que desarrollará toda la Red Viaria y Peatonal Pública diseñada en el Plan Parcial incluyendo:

- Las Conexiones de las Redes Infraestructurales que se acuerden con las compañías suministradoras.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Faseado de las Ejecuciones de las obras que coordine los intereses de los propietarios, del Ayuntamiento y de las Cías suministradoras a través de los propios en la promoción.

3. Se redactarán y tramitarán los proyectos de obras de edificaciones e instalaciones, definitivas y provisionales, movimientos de tierra, ajardinamiento, previstos que fueren menester en cumplimiento de las determinaciones del vigente PGOU.

4. Se redactarán los proyectos de infraestructuras comunes de abastecimiento, de saneamiento, de electricidad y de conexiones exteriores que convengan al desarrollo del sector, y de los convenios que deban firmarse para la ejecución conjunta y compartida por las unidades de aprovechamiento de todas las unidades de ejecución y/o sectores que vengan obligados a su abono como carga urbanizatoria en la proporción establecida.

5. De conformidad con la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía, los Proyectos de urbanización que desarrollen el sector deberán someterse a Autorización Ambiental Unificada al ocupar una superficie superior a 10 ha.
De conformidad con el anexo I de la misma ley, el fraccionamiento de proyectos de igual categoría de un mismo titular en un mismo emplazamiento, o de distintos titulares en la misma instalación, no impedirá la aplicación del umbral de 10 ha establecido para el caso concreto de los proyectos de urbanización.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO.

Serán de aplicación las determinaciones establecidas por el vigente PGOU en su Título XIII: Régimen del Suelo Urbanizable, y concretamente los siguientes:

Artículo 7. CLASIFICACIÓN.

El Sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" es clasificado como suelo Urbanizable Sectorizado. Reglado por la Sección Tercera, Capítulo II, del Título II de las normas urbanísticas y en concreto en el Artículo 2.2.7. Su desarrollo corresponde al presente Plan Parcial. La superficie a ordenar son 1.431.254 m²s tal y como viene reflejado en los planos de ordenación y en la ficha correspondiente del Anexo de las Normas Urbanísticas del PGOU.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Artículo 8. SISTEMAS GENERALES.

El sector SUS-DMN-03, tal como refleja el apartado de Ordenación pormenorizada Preceptiva de la ficha correspondiente del Anexo de las Normas Urbanísticas del PGOU tiene asignado los siguientes Sistemas Generales:

1. Sistema General de Viario Interior:
   - SCV-DMN-O3. Distribuidor Urbano. Miraflores –Guadaira = 16.337 m^2
   - SGV-DE-02. Ronda Urbana Miraflores-Ranillas = 70.630 m^2.
2. Sistema general de Espacios Libres Interior:
   - SGEL-12. Parque de San Nicolás.

Además es de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 de las normas urbanísticas del PGOU en lo relativo a financiación de las obras de los sistemas generales.

Así mismo se dispone dentro del ámbito el Sistema General Aeroportuario cuyos límites se corresponden inexcusablemente con las zonas de servicio aeroportuario determinado en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla. Para ello se detallan en el presente Documento de Plan Parcial las coordenadas UTM que contempla el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (BOE nº 190, de 9 de agosto). En concreto se ha señalado en los Planos de Ordenación los puntos nº 35, 36, 37, 38 y 39 con sus respectivas coordenadas UTM.

COORDENADAS UTM DE LA ZONA DE SERVICIO AEROPUERTO DE SEVILLA (BOE núm. 190 de 2001)		
	X	Y
35	241.479,6	4.145.478,2
36	241.684,2	4.145.474,8
37	241.765,4	4.145.440,6
38	241.603,9	4.145.389,7
39	241.477,2	4.145.390,1

La calificación de todos los terrenos de la zona de servicio aeroportuaria determinados en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla son incluidos en el Plan Parcial como Sistema General Aeroportuario.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Las disposiciones del Plan Parcial referentes al Sistema General Aeroportuario, serán los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto; lo que recoge el presente Plan Parcial en sus ordenanzas de aplicación y en su memoria de ordenación, en concreto en el ámbito del Sistema General Aeroportuario los usos admisibles son exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del aeropuerto.

Todo ello conforme a lo indicado en el art. 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (BOE nº 315, de 31 de diciembre), desarrollada por el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.

Artículo 9. CALIFICACIÓN.

El uso global del Sector SUS-DMN-03 es el de Actividades Productivas.

El Plan Parcial desarrolla en el presente cuerpo normativo la asignación pormenorizada de usos por parcela y sus condiciones particulares con los máximos establecidos en la ficha Urbanística del Anexo I de las normas urbanísticas del PGOU que se detallan en los artículos 13 y 14 de estas Ordenanzas.

Artículo 10. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Se cumplirá lo dispuesto en el art. 5, Instrumentos de Gestión, del presente cuerpo normativo.

Artículo 11. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN

1. Cada m²s, dispone de un aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA) de 0,9 x 0,450627 UAs/ m²s = 0,405564 UAs/ m²s.

2. Corresponde patrimonializar a los propietarios internos al sector.

Artículo 12. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.

1. Cada metro cuadrado de suelo, debe entregar al Ayuntamiento 0,10 x 0,450627 UAs/ m²s = 0,045063 UAs/ m²s.

2. Corresponde al Ayuntamiento un total de 63.824 UAs.

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

3. Exceso de Aprovechamiento previsto en la ficha del PGOU: 607 UAs.

4. Por la aplicación del Art. 2.2.7. de las Normas Urbanísticas del PGOU se genera un exceso de aprovechamiento de 4.940 UAs.

5. Por la aplicación de los Art. 6.5.39 y 6.5.40 de las normas urbanísticas del PGOU en su redacción dada por la Modificación Puntual nº1 del PGOU de Sevilla, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, se genera un exceso de aprovechamiento de 37.249 UAs.

Artículo 13. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CONTENIDO DEL SUS-DMN-03.

IDENTIFICACIÓN: **SUS-DMN-03. SAN NICOLÁS OESTE.**

ÁREA DE REPARTO **MN-02/UZ**

APROVECHAMIENTO MEDIO **0,450627 UAs/m^2**

Son las determinaciones vinculantes o los criterios que establece particularmente para este sector el PGOU, a saber:

1. Entre los objetivos y criterios de la ordenación pormenorizada preceptiva se reconoce al área de San Nicolás una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada de suelos para actividades económicas, apoyada en una de las principales vías de penetración, la carretera de Madrid.

2. La ordenación interna del sector está condicionada por el nuevo Paso Territorial Norte, los viarios estructurales intersectoriales, de continuidad longitudinal con el sector San Nicolás Este y con el resto de la ciudad; viario transversal divisorio entre sectores Este y Oeste de San Nicolás y vía transversal de conexión con el sur de Valdezorras.

3. La localización de espacios libres se plantea en una banda paralela a la N-IV y en franja paralela al nuevo Paso Territorial Norte, que incluye el nuevo encauzamiento del arroyo Miraflores, debiendo preverse la localización de espacios libres de transición entre los usos de actividades productivas y áreas residenciales al sur de Valdezorras.

4. En el documento del Plan General en el Capítulo XIV *La ordenación del Suelo Urbanizable* de la memoria de ordenación determina como criterio de ordenación el concebir amplios espacios verdes que formalicen una imagen ordenada y cuidada de uno de los accesos principales de la ciudad.

5. Las tipologías de edificación de uso industrial del Parque deberán procurar distanciarse de la tradicional nave de única planta, debiendo posibilitarse modelos en altura que permitan una mejor imagen y disposición de los espacios productivos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

6. Como determinaciones vinculantes y otras directrices se establece que los parámetros de ordenación que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el artículo 2.2.7 de las normas urbanísticas, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.

7. De las determinaciones gráficas se considerarán vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones al diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización detallada que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.

8. Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 2.000 m2.

9. El planeamiento de desarrollo de los suelos con uso de actividades productivas en los que se plantee situación de colindancia con usos residenciales, localizará la mayor proporción de espacios libres locales para construir franjas arboladas interpuestas, según recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de los espacios productivos.

10. Será de aplicación lo establecido en el artículo 13.1.8 apartado 1 de las Normas Urbanísticas.

11. Los límites del Sistema General Aeroportuario se corresponden con los límites de las zonas de servicio aeroportuario determinado en el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla. Se han ajustado las coordenadas UTM que contempla el Plan Parcial a las del Plan Director (detalladas en artículo 8).

12. El Plan Parcial deberá respetar las limitaciones de altura en la zona de servidumbre aeronáutica y que en el presente documento se detallan en el plano de ordenación O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

13. Se requerirá autorización previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para la construcción o modificación de los elementos en los terrenos comprendidos en la Zona de Seguridad correspondiente al equipo Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS) y en la Zona de Seguridad correspondiente al Equipo de Trayectoria de Planeo del Sistema de Aterrizaje Instrumental (GP/ILS).

14. Se establece que cualquier construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su construcción requerirá de informe favorable del Centro Directivo en aplicación de los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

15. Las edificaciones y/o instalaciones existentes previas a su entrada en vigor que vulneren las Servidumbres Aeronáuticas quedarán como edificios fuera de ordenación.

16. Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR), no correspondiendo al titular del aeropuerto los costes derivados de la insonorización.

17. Los terrenos pertenecientes a la Zona de Servicios Aeroportuaria que contienen el Sistema de iluminación asociada a la Cabecera 09 de la Pista son calificados como Sistema General Aeroportuario con arreglo al Plan Director del Aeropuerto de Sevilla.

18. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

SUPERFICIE TOTAL DE SUELO M²	SUPERFICIE DE SUELO CON APROVECHAMIENTO M²	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROV. MEDIO UA/M²	APROV. OBJETIVO UAs	APROV. SUBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs	Excesos APROV.
1.431.254	1.416.343	14.911	0,4506	638.849	574.418	63.824	607
USO GLOBAL	**COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m²t / m²s**	**EDIF. MÁXIMA M²t**	**DENSIDAD MÁXIMA viv / Ha**	**NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS**	**NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS**	**APROV. VIVIENDAS PROTEGIDAS (UAs)**	**APROV. VIVIENDAS PROTEGIDAS %**
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,5000	708.172	3,00	429	172	13.800	30,00

19. ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m^2t	COEF. PONDERACIÓN USO	COEF. LOCALIZACIÓN	COEF. PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO Uas
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	219.574	0,85	1,00	1,00	186.638
SERVICIOS AVANZADOS	219.574	0,85			186.638
SERVICIOS TERCIARIOS	219.574	1,00			219.574
VIVIENDA LIBRE	32.200	1,00			32.200
VIVIENDA PROTEGIDA	17.250	0,80			13.800
TOTAL	**708.172**				**638.849**

CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (m^2)	VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SITEMAS GENERALES INCLUIDOS (m^2)	86.967	272.908		

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 28m^{2}suelo/100m^{2}techo
OBSERVACIONES:	1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso residencial. 2. Sistema General de Viario Interior: - SCV-DMN-O3. Distribuidor Urbano. Miraflores –Guadaira = 16.337 m^2 - SGV-DE-02. Ronda Urbana Miraflores-Ranillas = 70.630 m^2. 3. Sistema general de Espacios Libres Interior: - SGEL-12. Parque de San Nicolás.

20. SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN**

21. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **PLAN PARCIAL**

22. PROGRAMACIÓN: **PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO**

Sobre la distribución de usos de la ficha, el presente documento de plan parcial aplica los artículos artículo 2.2.7, 6.5.39 y 6.5.40 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 14. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DE SUS-DMN-03.

1. Documento de ordenación conjunta S. Nicolás Este y Oeste.
La ordenación grafiada en la ficha del sector se considera indicativa. No obstante la ordenación propuesta se ciñe a las directrices marcadas por el Documento de Ordenación Conjunta de los Sectores San Nicolás Este y Oeste, cuyo contenido fue tomado en conocimiento por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo en fecha 9 de Julio de 2008, habiéndose completado en aquellos aspectos que por tratarse de una ordenación más pormenorizada se ha considerado necesario.

2. Trazados oficiales del Canal de Miraflores y de la Se35.
El trazado aprobado del Canal del Miraflores y de la Ronda Urbana SE-35 hace que se modifique el trazado de los viales de la ordenación propuesta por el Plan General.

3. Trazado del Estudio Informativo del trazado de Alta Velocidad Ferroviaria en el tramo Santa justa-Aeropuerto de Sevilla.

Artículo 15. CONDICIONES ESPECÍFICAS DERIVADAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03 “San Nicolás Oeste”, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en al Plan Parcial, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

El aprovechamiento urbanístico susceptible de materialización será el definido por el Plan Parcial de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se aplique al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento al Plan Parcial, no generando en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del ministerio de fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de Navegación Aérea.

En cuanto a la posible instalación de líneas de transporte de energía eléctrica, debido a su gran altura, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla. Lo mismo se ha de aplicar para las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía, enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

No se podrá ejecutar la instalación de nuevas líneas aéreas de transporte de energía eléctrica de media o alta tensión, o la modificación de las existentes cuando supongan un incremento de su altura, sin previa resolución expresa favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, AESA. En caso de preverse la vulneración de las servidumbres aeronáuticas la petición de autorización a AESA deberá ir acompañada de un Estudio Aeronáutico que demuestre, a juicio de AESA tras el análisis técnico de Aena, que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

TÍTULO 2.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Corresponde a la definición de conceptos y terminología, remitiéndose el presente cuerpo normativo, sistemáticamente, a las determinaciones generales de las Ordenanzas del PGOU vigentes en Sevilla.

Artículo 16. SOBRE LA PARCELA.

Se define la parcela como porción de terreno urbano apto para edificar unidades de construcción y delimitadas para hacer posible la ejecución de la urbanización previa a dicha edificación. No es necesaria su coincidencia con unidades de propiedad y han de cumplir los mínimos exigibles en las ordenanzas de este Plan Parcial.

Será de aplicación lo definido en el Capítulo II “Condiciones de la Parcela” del Título VII de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Artículo 17. SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Será de aplicación lo definido en la Sección Segunda “Condiciones de posición del edificio en la parcela” del Capítulo III del Título VII de las Normas Generales del PGOU.

Artículo 18. SOBRE LA OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Será de aplicación lo definido en la Sección Tercera “Condiciones de de Ocupación de la Parcela por la Edificación” del Capítulo III del Título VII de las Normas Generales del PGOU.

Artículo 19. SOBRE EL APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA.

Será de aplicación lo definido en la Sección Cuarta “Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento” del Capítulo III del Título VII de las Normas Generales del PGOU. Salvo que, tal como establece el art. 7.3.18 de las normas urbanísticas del PGOU para el cómputo de la superficie edificada, las normas de zona establezcan otros criterios.

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

CAPÍTULO II. SOBRE LAS CONDICIONES DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS.

Será de aplicación lo definido en la Sección Quinta "Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios" del Capítulo III del Título VII de las Normas Generales del PGOU.

Artículo 20. ALTURA REGULADORA MÁXIMA. NÚMERO DE PLANTAS.

La altura reguladora máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación y grafiada en los planos de ordenación. En cualquiera de los casos no se superará la altura grafiada en el plano de O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

El Plan Parcial recoge para cada una de las manzanas la cota de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura máxima permitida, en el punto más desfavorable de cada parcela.

La altura máxima a los efectos del cumplimiento de las determinaciones vinculantes de Aviación Civil incluyen cualquier construcción que sobre la altura reguladora pueda proponerse en cualquiera de las parcelas o de los edificios dentro del sector y así lo recoge el Plan Parcial en este documento y en su memoria de ordenación.

Artículo 21. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

Es la distancia entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

Artículo 22. ELEMENTOS SALIENTES.

Son elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación o alineación interior.

CAPÍTULO III. SOBRE LAS CONDICIONES DEL TERRENO. CRITERIOS DE MEDICIÓN.

Artículo 23. CRITERIOS DE MEDICIÓN.

Será de aplicación lo definido en el art. 7.3.25. de la Sección Quinta "Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios" del Capítulo III del Título VII de las Normas Generales del PGOU.

Artículo 24. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA.

Será de aplicación lo definido en el art. 7.3.25. de la Sección Quinta "Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios" del Capítulo III del Título VII de las Normas Generales del PGOU.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
ARQUITECTOS Y ABOGADOS
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 25. CONDICIONES DE DOTACIÓN Y SERVICIOS.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual (depósitos de reserva de agua, acumuladores, conductos de ventilación, antenas, maquinaria de ascensores, escaleras de acceso a terrazas, etc.).

Habrán de ser previstos en el proyecto de edificación y la composición arquitectónica será conjunta con el edificio.

Deberán guardar relación sus dimensiones con las exigencias técnicas de cada edificio. No podrán tener carácter independiente del edificio.

Artículo 26. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Será de aplicación lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad DB-SUA. Se atenderá en cualquier caso el cumplimiento del Decreto 293/2009 de eliminación de barreras arquitectónicas.

Además, para aquellos usos que así lo requiera, se aplicarán los criterios específicos de la normativa específica de gestión medioambiental y de seguridad.

Artículo 27. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares del presente Plan Parcial será de aplicación lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, en el Documento Básico de Seguridad contra Incendio DB-SI.

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Artículo 28. OBJETO DE LAS CONDICIONES GENERALES.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las parcelas previstas por el presente Plan Parcial del Sector SUS-DMN-03.

Artículo 29. APLICABILIDAD DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL VIGENTE PGOU.

El presente Plan Parcial regula de forma detallada los usos admitidos en Suelo Urbanizable Sectorizado, con las limitaciones que establece el presente cuerpo normativo en sus condiciones particulares, concernientes a los conceptos de usos globales y pormenorizados; característico, compatibles y prohibidos; propuestos, públicos y privados, definidos en el Título VI de la Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Artículo 30. EL USO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

Será de aplicación lo definido en el Capítulo IV "Uso de Actividades Productivas" del Título VI "Calificación y Condiciones Generales de los Usos" del Libro I Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Artículo 31. EL USO TERCIARIO.

Será de aplicación lo definido en el Capítulo V "Uso Terciario" del Título VI "Calificación y Condiciones Generales de los Usos" del Libro I Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Artículo 32. EL USO RESIDENCIAL.

Será de aplicación lo definido en el Capítulo III "Uso Residencial" del Título VI "Calificación y Condiciones Generales de los Usos" del Libro I Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Artículo 33. EL USO DOTACIONAL.

Será de aplicación lo definido en el Capítulo VI "Uso Dotacional" del Título VI "Calificación y Condiciones Generales de los Usos" del Libro I Normas Urbanísticas Generales del PGOU, estableciendo estas ordenanzas como usos incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento.

Artículo 34. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.

Será de aplicación lo definido en el Capítulo VII "Sistemas Locales y Sistemas Generales" del Título VI "Calificación y Condiciones Generales de los Usos" del Libro I Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Respecto del Sistema General Aeroportuario le serán de aplicación las disposiciones previstas en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto. Los usos admisibles son exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto.

Artículo 35. EL USO DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

Será de aplicación lo definido en Secciones Tercera y Cuarta, del Capítulo VI "Uso Dotacional" del Título VI "Calificación y Condiciones Generales de los Usos" del Libro I Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Artículo 36. USO GLOBAL Y PORMENORIZADO.

Uso Global: serán de aplicación los art. 6.1.1 y 6.1.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU, para el Sector SUS DMN 03 San Nicolás el Uso Global es Actividades Productivas y Terciario.

Usos pormenorizados: en su definición se establece según art. 6.1.1 y 6.1.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, para cada parcela (o manzana) el Plan Parcial en el plano O.2 Zonificación de Usos y Ordenanzas establece los usos pormenorizados.

El uso pormenorizado puede ser principal y/o compatible, exclusivo o no exclusivo en la parcela o edificación, de conformidad con el Art. 6.1.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 37. ALINEACIÓN, RASANTES Y ALTURAS.

1. El presente Plan Parcial establece sobre las manzanas que define las siguientes determinaciones en su documentación gráfica y en las Condiciones Particulares de estas Ordenanzas:
   - Alineación máxima.
   - Separación a linderos.
   - Área de movimiento de la Edificación.
   - Altura máxima.
   - Rasante de referencia
   - Edificabilidad neta máxima
   - Nº máximo de viviendas.
   - Ocupación máxima
2. El documento VI. Planos de Ordenación establece las condiciones de Alineación Oficial y Máxima, Altura Máxima y Rasantes de las manzanas, referidas a los viarios.
3. El Proyecto de Urbanización acotará exhaustivamente todas las alineaciones oficiales y las rasantes, marcando no sólo las de los encuentros de los ejes de viales sino las de todas las esquinas de cada parcela.
4. Los Planos de Ordenación definen la red viaria, rasantes y pendiente, secciones y perfiles así como las soluciones de diseño de los encuentros, esquinas, aparcamientos, alcorques, contenedores, farolas, pasos de cebras, entre otros, que el Proyecto de Urbanización y demás proyectos de obras desarrollarán técnicamente de forma exhaustiva.
5. En cualquier caso se atenderá a las limitaciones de altura por servidumbres aeronáuticas reflejadas en el plano O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

TÍTULO 3.

CONDICIONES PARTICULARES SECTOR SUS-DMN-03

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 38. DIVISIÓN DEL ÁREA DE ORDENACIÓN O ÁMBITO SUS-DMN-03.

1. Se define una Unidad de Ejecución.
2. El reparto de los usos se realiza teniendo en cuenta la obligación de ubicar los usos residenciales al norte del Viario intersectorial que atraviesa el sector por el norte, junto a la barriada de Valdezorras.
3. Para cada manzana se han definido los metros cuadrados de suelo, la edificabilidad correspondiente y el uso/s pormenorizado/s, con su equivalencia en UAs.
4. Para cada manzana se han establecido la altura, la ocupación y el número de plantas máximos. En cualquier caso se atenderá a las limitaciones de altura por servidumbres aeronáuticas reflejadas en el plano O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.
5. Para cada manzana se ha definido la parcela mínima en que puede subdividirse jurídicamente.
6. Para cada uso se han establecido las condiciones particulares en desarrollo del PGOU sobre este sector.

Artículo 39. ZONAS Y ORDENANZAS AFECTAS.

1. A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y de los usos previstos se identifican ocho zonas.

2. El nomenclátor identificativo de las zonas de Ordenanzas es:
   - **I**: Zona de edificación Industria y Almacenamiento.
   - **SA**: Zona de edificación Servicios Avanzados.
   - **ST**: Zona de edificación Servicios Terciarios.
   - **R:** Zona de edificación Residencial.
   - **G.S**: Zona de edificación Gran Superficie Comercial.
   - **E.S**: Zona de edificación Estación de Servicio.
   - **E:** Zona de suelo reservada para Equipamientos del Sistema Local.
   - **EL:** Zona de espacios libres de dominio y uso público del Sistema Local.
   - **SG:** Zona de suelo reservada para Sistema General.

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

3. Para cada manzana se han definido los metros cuadrados de suelo, la edificabilidad correspondiente, los usos asignados y sus compatibilidades dentro de las del PGOU.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Artículo 40. ZONAS Y ORDENANZAS AFECTAS A LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

Las Actividades Productivas se desarrollan en dos Usos concretos de entre los Usos que establece el PGOU dentro del Uso Actividades Productivas que son Industria y Almacenamiento (I), y Servicios Avanzados (SA).

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO. (I).

Artículo 41. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a edificaciones para uso Actividades Productivas, y en concreto correspondiente en el Plan General con la denominación de "edificación de Industria y Almacenamiento". Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra "I".

41.1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación con ordenanza "I" podrán ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumpla una superficie mínima de parcela de 500 metros cuadrados y frente mínimo de 15 m.

La ordenación de las parcelas de superficie superior a los 5.000 m^2 deberá realizarse mediante Estudio de Detalle que podrá abrir nuevos viarios a los ya definidos como distribuidores locales.

41.2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineaciones. Las edificaciones y construcciones afectadas por la ordenanza "I" se dispondrán alineadas a la alineación máxima señalada en los planos, se permitirán retranqueos a vial siempre que se realice mediante proyecto unitario en un frente de al menos 60 metros o bien mediante Estudio de Detalle que justifique las alineaciones.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

2. Separación a linderos laterales y traseros. Las edificaciones y construcciones podrán adosarse a los linderos. En caso de retranquearse lo harán la mitad de la altura, con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso se resolverá adecuadamente el tratamiento de la medianería de conformidad con lo establecido por el Título VII "Condiciones Generales de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Ocupación: Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde. Bajo rasante se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela siempre que garantice que el espacio libre de parcela quede a cota con la rasante oficial del viario.

4. Edificabilidad. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 54 y en los planos de ordenación.

   Se permiten trasvases de edificabilidad entre parcelas de un mismo uso hasta un máximo del 20 % de la asignada por las presentes ordenanzas, y siempre que no sea modificado el aprovechamiento total.

5. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

   Para las parcelas I-3 e I-4, la altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será de 15 m y 20 m según la delimitación del plano O.3 de ordenación.

   Para las parcelas I-1, I-2, e I-5, la altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será de 24m.

   El número máximo de plantas permitido se especifica en los planos de ordenación. Por encima del número de plantas máximo establecido se permitirá la implantación de planta técnica para castillete, instalaciones y elementos de mantenimiento de la edificación con un máximo de 3m de altura. Igualmente se podrán instalar totems y demás elementos de publicidad.

   El criterio de Altura Máxima prevalecerá siempre sobre el número máximo de plantas incluidas las construcciones permitidas por encima del número de plantas máximo.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NOTIFICADO

El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

6. Sobre cada manzana o parcela, mediante Estudio de Detalle, podrán definirse otras condiciones de posición y forma de los edificios distintas de las grafiadas en los planos, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

41.3. Condiciones Particulares de Estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberán garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

2. Se permitirá las construcciones con soportales.

3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII, Libro I de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

4. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamientos, dicha superficie se implantarán árboles con una densidad mínima de un árbol cada 100m^2.

5. Sólo podrá realizarse el vallado de las parcelas con elementos de hasta 50 cm. de altura, que podrá rebasarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisible, con el límite máximo de 2 m de altura.

41.4. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso principal será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal y como se establece en el artículo 6.1.6. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Se admiten como Uso compatible, los siguientes Usos pormenorizados:

   a. Vivienda: sujeto a las siguientes condiciones.
      - Queden fuera de la zona de afección acústica aeroportuaria definida en planos O.4.

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

- Estar adscrita al edificio de Industria y Almacenamiento, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterios de Administración.
- La proporción máxima será de 1 viviendas por 8.000 m2 edificables, con límite de 150 metros cuadrados por vivienda.

b. Uso pormenorizado de Servicios Avanzados en todas sus categorías.

c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.

- Comercio en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.
- Oficinas.
- Hotelero. En edificios de uso exclusivo.
- Recreativo y Espectáculos Públicos.
- Agrupaciones terciarias.
- Garaje y aparcamientos.

d. Equipamientos y servicios públicos. Con las limitaciones establecidas en artículo 52 en lo referente a afecciones aeronáuticas, por las que serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento tales como residencias, hospitales, así como los usos educativo y sanitario.

e. Espacios Libres, viarios y trasportes e infraestructuras Urbanas.

3. Las operaciones de cargas y descargas, si las hubiere, se resolverán dentro de la parcela o edificación.

4. Se establece que ninguna instalación emitirá humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno incluido reflexión de luz solar o fuente de luz artificial o que sirva de refugio de aves que puedan ser constitutivos de un riesgo aeronáutico, de conformidad con el Art 10 del Decreto 584/72, de servidumbres aeronáuticas.

5. Se establece que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirán de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente se indica que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

41.5. Condiciones de Insonorización de los edificios.

Los proyectos de edificación justificarán que se cumplen las exigencias de protección frente al ruido respecto de los niveles de ruido (noche/día) detallados en los Planos O.4 de ordenación.

41.6. Condiciones de los vertidos.

Las aguas residuales y pluviales, cuyas características no se ajusten a las condiciones expuestas en este artículo, deberán someterse al tratamiento necesario antes de su vertido a la red de saneamiento. Las instalaciones necesarias para este pretratamiento se ubicarán en los dominios del usuario, y correrán tanto en lo que se refiere a su construcción como a su mantenimiento, a cargo de aquél.

Todos los vertidos que provengan de actividades que sean susceptibles de aportar grasas a la red pública, deberán instalar una arqueta separadora de grasas y/o hidrocarburos, conforme a las condiciones técnicas impuestas por la empresa. Así mismo los vertidos provenientes de actividades que puedan aportar sedimentos a la red pública, deberán contar con una arqueta decantadora de sólidos, conforme a las condiciones técnicas impuestas por la empresa.

Quedan prohibidos los vertidos directos o indirectos, a la red de alcantarillado, de todos los compuestos y materias que se señalan a continuación, agrupados por afinidad o similitud de efectos

a) Mezclas explosivas: líquidos, sólidos, gases o vapores que por razón de su naturaleza, sean o puedan ser suficientes por sí mismo o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas, efectuadas mediante explosímetroen el punto de descarga al alcantarillado, deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada, debe superar en un 10% el citado límite.
   Se prohíben expresamente los gases procedentes de motores de explosión, gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehídos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en agua y aceites volátiles.

b) Residuos sólidos o viscosos: que provoquen o puedan provocar por sí solos o por interacción con otras sustancias, obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de depuración de las aguas residuales.
   Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva, grasas, tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal apagada, fragmentos de piedras, residuos de hormigones y lechadas de cemento o aglomerantes hidráulicos de mármol, de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, así como residuos y productos alquitranados procedentes de operaciones de refino y destilación, residuos asfálticos y de procesos de combustiones, aceites lubricantes usados minerales o sintéticos, incluyendo agua-aceite, emulsiones, agentes espumantes, detergentes no

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
ARQUITECTOS Y ABOGADOS
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

biodegradables y en general todos aquellos sólidos de cualquier procedencia con tamaño superior a uno con cinco (1,5) centímetros en cualquiera de sus tres dimensiones.

c) Aceites y grasas flotantes.

d) Materias colorantes: Se entenderán como materias colorantes aquellos sólidos, líquidos o gases, tales como tintas, barnices, lacas, pinturas, pigmentos y demás productos afines, que incorporados a las aguas residuales, las colorean de tal forma, que no pueden eliminarse por ninguno de los procesos de tratamiento usuales que se emplean en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.

e) Residuos corrosivos. Se entenderán como tales, aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que, bien por ellos solos o como consecuencia de procesos o reacciones que pudiesen tener lugar dentro de la red de alcantarillado, tengan o adquieran alguna propiedad, que pueda provocar corrosiones a lo largo del sistema integral de saneamiento; tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas o producir averías. Se incluyen los siguientes ácidos: clorhídrico, nítrico, sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico y butírico, lejías de sosa o potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad, gases como el sulfuro de hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido de azufre, y todas las sustancias que, reaccionando con el agua, formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.

f) Residuos tóxicos y peligrosos: Se entenderán como tales, aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o comerciales, que por sus características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos, según las leyes que regulan estos tipos de residuos, en especial los siguientes:

Acenaftaleno
Acrilonitrilo
Acroleína (Acrolín)
Aldrina(Aldrín)
Antimonio y compuestos
Asbestos
Benceno
Bencidina
Berilio y compuestos
Carbono, tetracloruro
Clordán(Chlordane)
Clorobenceno
Cloroetano
Clorofenoles
Cloroformo
Cloronaftaleno
Cobalto y compuestos
Dibenzofuranospoliclorados
Diclorodifeniltricloroetanoy metabolitos (DDT)
Diclorobencenos
Diclorobencidina
Dicloroetilenos
2,4-Diclorofenol
Dicloropropano
Dicloropropeno
Dieldrina(Dieldrín)
2,4-Dimetilfenoleso Xilenoles
Dinitrotolueno
Endosufány metabolitos
Endrina (Endrín) y metabolitos
Etereshalogenados
Etilbenceno
Fluoranteno
Ftalatode éteres
Halometanos
Heptacloroy metabolitos
Hexaclorobenceno(HCB)
Hexaclorobutadieno(HCBD)
Hexaclorociclohexano(HTB, HCCH,
Hexaclorociclopentadieno
Hidrazobenceno(Diphenylhidrazine)

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Hidrocarburos aromáticos policíclicos	tetracloroetileno
Isoforona(Isophorone)	Talio y compuestos
Molibdeno y compuestos	Teluroy compuestos
Naftaleno	Titanio y compuestos
Nitrobenceno	Tolueno
Nitrosaminas	Toxafeno
Pentaclorofenol(PCP)	Tricloroetileno
Policlorados, bifenilos (PBC's)	Uranio y compuestos
Policlorados, trifenilos (PCT's)	Vanadio y compuestos
2,3,7,8-Tetraclorodibenzo-p-dioxina	Vinilo,clorurode

g) Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgo sobre el medio ambiente o la salud humana.

h) Residuos que produzcan gases nocivos: Se entenderán como tales, los residuos que produzcan gases nocivos en la atmósfera del alcantarillado, colectores, y/o emisarios, en concentraciones superiores a los límites siguientes:
   Dióxido de Carbono: 5.000 cc/m3 de aire
   Amoníaco: 100 cc/m3 de aire
   Monóxido de Carbono (CO): 100 cc/m3 de aire
   Cloro (Cl2), Bromo (Br2): 1 cc/m3 de aire
   Sulhídrico(SH2): 20 cc/m3 de aire
   Cianhídrico: 10 cc/m3 de aire

i) Residuos que produzcan radiaciones nucleares.

j) Humos procedentes de aparatos extractores.

k) Todos los vertidos que superen los valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación que se exponen a continuación.
Atendiendo a la capacidad y utilización de las instalaciones de saneamiento y depuración, se establecen unas limitaciones generales, cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación, son los que se incluyen en la tabla siguiente. Queda prohibida la dilución para conseguir niveles de concentración que posibiliten su evacuación a la red o alcantarillado.

VALORES MAXIMOS INSTANTANEOS DE LOS PARAMETROS DE CONTAMINACION

Temperatura	40	ºC
pH(intervalo permisible)	6-10	unidades
Conductividad	3000	mS/cm
Sólidos en suspensión	300	mg/l
Sólidos Sedimentables	5	mg/l
Color	Biodegradable en planta	
Aceites minerales	20	mg/l
Aceites y grasas	100	mg/l
DBO5	400	mg/l

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA - NO8DO

DQO	1000	mg/l
Aluminio	20	mg/l
Arsénico	1	mg/l
Bario	10	mg/l
Boro	3	mg/l
Cadmio total	0,5	mg/l
Cianuros libres	1	mg/l
Cianuros totales	5	mg/l
Cloruros	1000	mg/l
Cobre total	3	mg/l
Cromo total	3	mg/l
Cromo hexavalente	0,5	mg/l
Dióxido de Azufre	15	mg/l
Detergentes	0,5	mg/l
Estaño total	4	mg/l
Fenoles totales	2	mg/l
Fósforo total	30	mg/l
Fluoruros	9	mg/l
Hierro	5	mg/l
Manganeso	1,5	mg/l
Mercurio	0,05	mg/l
Nitrógeno amoniacal	85	mg/l
Níquel	4	mg/l
Pesticidas	0,1	mg/l
Plata	0,1	mg/l
Plomo	1	mg/l
Selenio	0,5	mg/l
Sulfatos	500	mg/l
Sulfuros totales	2	mg/l
Sulfuros libres	0,3	mg/l
Toxicidad	15	Equitox
Zinc total	10	mg/l

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE SERVICIOS AVANZADOS. (SA)

Artículo 42. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a edificaciones para uso Actividades Productivas, y en concreto correspondientes en el Plan General con la denominación de "edificación de servicios avanzados". Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra SA.

42.1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumpla una superficie mínima de parcela de 1200 metros cuadrados y frente mínimo de 25 m.

La ordenación de las parcelas de superficie superior a los 5.000 m2 deberá realizarse mediante Estudio de Detalle que podrá abrir nuevos viarios a los ya definidos como distribuidores locales.

42.2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineaciones. La alineación máxima es la grafiada en los planos de ordenación, definiendo un área de movimiento de la edificación. Dichas alineaciones máximas se respetarán aún en el caso de agregación o segregación de parcelas.

2. Separación a linderos laterales y traseros. Las edificaciones y construcciones podrán adosarse a los nuevos linderos que surjan como consecuencia de la segregación de parcelas. En caso de retranquearse lo harán la mitad de la altura, con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso se resolverá adecuadamente el tratamiento de la medianería de conformidad con lo establecido por el Título VII "Condiciones Generales de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Ocupación: Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde. Bajo rasante se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se garantice que el espacio libre de parcela sobre rasante quede a cota con la rasante oficial del viario.

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

4. Edificabilidad. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 54 y en los planos de ordenación.

   Se permiten trasvases de edificabilidad entre parcelas de un mismo uso hasta un máximo del 20 % de la asignada por las presentes ordenanzas, y siempre que no sea modificado el aprovechamiento total.

5. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

   La altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será para cada una de las parcelas:

   - Parcela SA-1, altura máxima de 30 m.
   - Parcela SA-2, altura máxima de 32 m.
   - Parcela SA-3, altura máxima de 20 m.
   - Parcela SA-4, altura máxima de 20 m.
   - Parcela SA-5, altura máxima de 14 m.
   - Parcela SA-6, altura máxima de 14 m.
   - Parcela SA-7, altura máxima de 18 m.
   - Parcela SA-8, altura máxima de 20 m.

   El número máximo de plantas permitido se especifica en los planos de ordenación. Por encima del número de plantas máximo establecido se permitirá la implantación de planta técnica para castillete, instalaciones y elementos de mantenimiento de la edificación con un máximo de 3m de altura. Igualmente se podrán instalar totems y demás elementos de publicidad.

   El criterio de Altura Máxima prevalecerá siempre sobre el número máximo de plantas incluidas las construcciones permitidas por encima del número de plantas máximo.

   El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

6. Sobre cada manzana o parcela, mediante Estudio de Detalle, podrán definirse otras condiciones de posición y forma de los edificios distintas de las grafiadas en los planos, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

42.3. Condiciones Particulares de Estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberán garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los parámetros que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

2. Se permitirá las construcciones con soportales que se integrarán adecuadamente con las rasantes de los viales públicos colindantes.

3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII, Libro I de las normas Urbanísticas Generales del PGOU.

4. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamientos, dicha superficie se implantarán árboles con una densidad mínima de un árbol cada 100m^2.

5. Sólo podrá realizarse el vallado de las parcelas con elementos macizos de hasta 50 cm. de altura, que podrá rebasarse con protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo de 2 m de altura.

42.4. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso principal será el de Servicios Avanzados en todas sus categorías no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal y como se establece en el artículo 6.1.6. de las normas urbanísticas del Plan General

2. Se admiten como Uso compatible, los siguientes Usos pormenorizados:

   a. Vivienda: sujeto a las siguientes condiciones:

      - Queden fuera de la zona de afección acústica aeroportuaria definida en los planos O.4.
      - Estar adscrita al edificio de Servicios Avanzados, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterios de Administración.
      - La proporción máxima será de 1 viviendas por 8.000 m2 edificables, con límite de 150 metros cuadrados por vivienda.

   b. Uso pormenorizado de Industria y Almacenamiento.

   c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

- Comercio en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.
- Oficinas.
- Hotelero. En edificios de uso exclusivo.
- Recreativo y Espectáculos Públicos.
- Agrupaciones terciarias.
- Garaje y aparcamientos.

d. Equipamientos y servicios públicos. Con las limitaciones establecidas en artículo 52 en lo referente a afecciones aeronáuticas, por las que serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento tales como residencias, hospitales, así como los usos educativo y sanitario.

e. Espacios Libres, viarios y trasportes e infraestructuras Urbanas.

3. Se establece que ninguna instalación emitirá humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno incluido reflexión de luz solar o fuente de luz artificial o que sirva de refugio de aves que puedan ser constitutivos de un riesgo aeronáutico, de conformidad con el Art.10 del Decreto 584/72, de servidumbres aeronáuticas.

4. Se establece que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirán de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente se indica que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

42.5. Condiciones de Insonorización de los edificios.

Los proyectos de edificación justificarán que se cumplen las exigencias de protección frente al ruido respecto de los niveles de ruido (noche/día) detallados en los Planos O.4 de ordenación.

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

27 SEP 2013

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

NO8DO

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE USO TERCIARIO.

Artículo 43. ZONAS Y ORDENANZAS AFECTAS AL USO TERCIARIO.

En esta ordenanza se han establecido las determinaciones particulares para los usos de Servicios Terciarios, Gran Superficie Comercial y Estación de Servicio.

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE SERVICIOS TERCIARIOS. (ST)

Artículo 44. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a edificaciones para uso Terciario correspondiente en el Plan General con la denominación de "edificación de servicios terciarios". Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra ST.

44.1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumpla una superficie mínima de parcela de 800 m y frente mínimo de 20 m.

44.2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineaciones. La alineación máxima es la grafiada en los planos de ordenación, definiendo un área de movimiento de la edificación. Dichas alineaciones máximas se respetarán aún en el caso de agregación o segregación de parcelas.

2. Separación a linderos laterales y traseros. Las edificaciones y construcciones podrán adosarse a los nuevos linderos que surjan como consecuencia de la segregación de parcelas. En caso de retranquearse lo harán la mitad de la altura, con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso se resolverá adecuadamente el tratamiento de la medianería de conformidad con lo establecido por el Título VII "Condiciones Generales de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Ocupación: La ocupación máxima coincidirá con el área de movimiento de las edificaciones grafiada en los planos de ordenación. Bajo rasante se podrá

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ocupar el cien por cien de la parcela siempre que se garantice que el espacio libre de parcela sobre rasante quede a cota con la rasante oficial.

4. Edificabilidad. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 54 y en los planos de ordenación.

   Se permiten trasvases de edificabilidad entre parcelas hasta un máximo del 20 % de la asignada por las presentes ordenanzas, y siempre que no sea modificado el aprovechamiento total de la UE.

5. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

   La altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será para cada una de las parcelas:

   - Parcela ST-1, altura máxima de 30 m.
   - Parcela ST-2, altura máxima de 12 m.
   - Parcela ST-3, altura máxima de 12 m.
   - Parcela ST-4, altura máxima de 16 m y 18 m según delimitación del plano O3 de ordenación.
   - Parcela ST-5, altura máxima de 16 m y 18 m según delimitación del plano O3 de ordenación.
   - Parcela GS-ST, la altura máxima será la máxima permitida por las Servidumbres Aeronáuticas y se definirá en el Estudio de Detalle sometido a informe de la Dirección General de Aviación Civil.

   El número máximo de plantas permitido se especifica en los planos de ordenación. Por encima del número de plantas máximo establecido se permitirá la implantación de planta técnica para castillete, instalaciones y elementos de mantenimiento de la edificación con un máximo de 3m de altura. Igualmente se podrán instalar totems y demás elementos de publicidad.

   El criterio de Altura Máxima prevalecerá siempre sobre el número máximo de plantas incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo.

   El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

6. Sobre cada manzana o parcela, mediante Estudio de Detalle, podrán definirse otras condiciones de posición y forma de los edificios distintas de las grafiadas en los planos, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

44.3. Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permitirá las construcciones con soportales.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII, Libro I de las normas Urbanísticas Generales del PGOU.

3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamientos, dicha superficie se implantarán árboles con una densidad mínima de un árbol cada 100m2.

4. Sólo podrá realizarse el vallado de las parcelas con elementos de hasta 50 cm. de altura, que podrá rebasarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisible, con el límite máximo de 2 m de altura.

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

44.4. Condiciones Particulares de Uso.

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

2. Se admiten como Uso compatible los siguientes Usos pormenorizados:

   a. Vivienda: sujeto a las siguientes condiciones.

   - Queden fuera de la zona de afección acústica aeroportuaria definida en los planos O.4.
   - Estar adscrita al edificio de Servicios Terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterios de Administración.
   - La proporción máxima será de 1 viviendas por 8.000 m2 edificables, con límite de 150 metros cuadrados por vivienda.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

b. Del Uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el art. 6.4.9., apartado 2 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

- Taller doméstico.

- Actividades de almacenamiento y distribución.

c. Uso pormenorizado de Servicios Avanzados en todas las categorías definidas en el Art. 6.4.1.3.B de las Normas Urbanísticas del PGOU.

d. Equipamientos y servicios públicos. Con las limitaciones establecidas en artículo 52 en lo referente a afecciones aeronáuticas, por las que serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento tales como residencias, hospitales, así como los usos educativo y sanitario.

e. Espacios Libres, viarios y trasportes e infraestructuras Urbanas.

3. Las operaciones de cargas y descargas, si las hubiere, se resolverán dentro de la parcela o edificación.

4. Se establece que ninguna instalación emitirá humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno incluido reflexión de luz solar o fuente de luz artificial o que sirva de refugio de aves que puedan ser constitutivos de un riesgo aeronáutico, de conformidad con el Art.10 del Decreto 584/72, de servidumbres aeronáuticas.

5. Se establece que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirán de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente se indica que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

44.5. <u>Condiciones de Insonorización de los edificios.</u>

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Los proyectos de edificación justificarán que se cumplen las exigencias de protección frente al ruido respecto de los niveles de ruido (noche/día) detallados en los Planos O.4 de ordenación.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN GRAN SUPERFICIE COMERCIAL. (GS)

Artículo 45. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a ocuparse con edificaciones para uso Terciario correspondiente en el Plan General con la denominación de "Gran Superficie Comercial". Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra GS y que se engloban dentro del ámbito del Estudio de Detalle a desarrollar sobre la Parcela GS-ST, cuyas condiciones vienen establecidas en ficha adjunta en anexo.

La construcción de la Gran Superficie Comercial será sometida al procedimiento de evaluación ambiental que sea exigido por ley, en concreto de acuerdo con el punto 13.19 de la ley 7/2007 debe someterse a Autorización Ambiental Unificada.

45.1. Condiciones Particulares de Parcelación:

La parcela delimitada en los planos de ordenación podrá ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumpla una superficie mínima de parcela de 2000 m y frente mínimo de 20 m.

45.2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineación máxima: Será la alineación exterior. Estará sometida al Estudio de Detalle que lo desarrolle.

2. Separación a linderos laterales y traseros. El Estudio de Detalle establecerá las condiciones de posición y forma de los edificios.

3. Ocupación: Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde. Bajo rasante se podrá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela. No obstante, el Estudio de Detalle establecerá las condiciones específicas.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

4. Edificabilidad. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 54 y en los planos de ordenación.

   Se permiten trasvases de edificabilidad entre parcelas hasta un máximo del 20 % de la asignada por las presentes ordenanzas, y siempre que no sea modificado el aprovechamiento total.

5. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

   La altura máxima será como máximo la permitida por las Servidumbres Aeronáuticas y se definirá en el Estudio de Detalle sometido a informe de la Dirección General de Aviación Civil.

   El número de plantas permitido se definirá en el mismo Estudio de Detalle. Por encima del número de plantas máximo establecido se permitirá la implantación de planta técnica para castillete, instalaciones y elementos de mantenimiento de la edificación con un máximo de 3m de altura. Igualmente se podrán instalar totems y demás elementos de publicidad.

   El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

   El criterio de Altura Máxima prevalecerá siempre sobre el número máximo de plantas incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo.

6. Cuando la parcela lo constituya una manzana entera la edificación podrá justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle, si procede.

45.3. Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permitirá las construcciones con soportales.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII, Libro I de las normas Urbanísticas Generales del PGOU de Sevilla.

3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamientos.

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO 8 DO

4. Sólo podrá realizarse el vallado de las parcelas con elementos de hasta 50 cm. de altura, que podrá rebasarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisible, con el límite máximo de 2,50 m de altura.

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

45.4. <u>Condiciones Particulares de Uso.</u>

1. El uso pormenorizado principal es Gran Superficie Comercial.

2. Se admiten como compatibles no exclusivos los siguientes usos pormenorizados:

   a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

      - Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU y sólo en planta baja.

      - Actividades de almacenamiento y distribución.

   b. Uso pormenorizado de Servicios Terciarios en todas las categorías definidas en el Art. 6.5.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

   c. Equipamientos y servicios públicos. Con las limitaciones establecidas en artículo 52 en lo referente a afecciones aeronáuticas, por las que serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento tales como residencias, hospitales, así como los usos educativo y sanitario.

   d. Espacios Libres, Viario y Trasportes e Infraestructuras Urbanas Básicas.

3. Es incompatible el uso de vivienda al encontrarse afectado por las servidumbres acústicas del aeropuerto.

4. Las operaciones de cargas y descargas, si las hubiere, se resolverán dentro de la parcela o edificación.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO8DO

5. Se establece que ninguna instalación emitirá humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno incluido reflexión de luz solar o fuente de luz artificial o que sirva de refugio de aves que puedan ser constitutivos de un riesgo aeronáutico, de conformidad con el Art.10 del Decreto 584/72, de servidumbres aeronáuticas.

6. Se establece que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirán de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente se indica que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

45.5. <u>Condiciones de Insonorización de los edificios.</u>

Los proyectos de edificación justificarán que se cumplen las exigencias de protección frente al ruido respecto de los niveles de ruido (noche/día) detallados en los Planos O.4 de ordenación.

45.5. <u>Dotación de aparcamiento.</u>

Con arreglo a lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, la dotación de aparcamientos será de al menos cinco plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

Artículo 46. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA PARCELA GS-ST.

La parcela denominada GS-ST se desarrollará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle (ED. GS-ST) con arreglo a los criterios establecidos en la ficha adjunta en anexo.

La Ordenación pormenorizada de la Parcela GS-ST, las subáreas de movimiento definidas en la misma, incluida su superficie, ámbito y ubicación, los volúmenes, las alineaciones y rasantes y el trazado del viario secundario de distribución interior de la Parcela GS-ST podrán ser objeto de definición y/o modificación y/o adaptación mediante Estudio de Detalle

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN ESTACIONES DE SERVICIO. (ES)

Artículo 47. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a ocuparse con edificaciones para uso Terciario correspondiente en el Plan General con la denominación de "Estación de Servicio". Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra ES.

En cualquier caso le son de aplicación las condiciones establecidas en el art. 6.5.40 de las nnuu del PGOU.

47.1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Se establece una parcela mínima de 1.000m^{2}s.

47.2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineación máxima. La alineación exterior es la señalada en los Planos de Ordenación.
   En el plano de alineaciones y rasantes se grafía la distancia mínima de 50 m de los depósitos a las parcelas se uso terciario, a los efectos y criterios establecidos en el art. 6.5.40.2.e) de las nnuu del pgou.

2. Separación a linderos laterales y traseros. Las edificaciones y construcciones podrán adosarse a los linderos. En caso de retranquearse lo harán la mitad de la altura, con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso se resolverá adecuadamente el tratamiento de la medianería de conformidad con lo establecido por el Título VII "Condiciones Generales de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Ocupación: La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

4. Edificabilidad. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 54 y en los planos de ordenación.

5. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres

   La altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será de 11 metros.

   El número de plantas permitido se especifica en los planos de ordenación. Por encima del número de plantas máximo establecido se permitirá la implantación de planta técnica para castillete, instalaciones y elementos de mantenimiento de la edificación con un máximo de 3m de altura. Así como totems y demás elementos de publicidad.

   El criterio de Altura Máxima prevalecerá siempre sobre el número máximo de plantas incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo.

47.3. Condiciones Particulares de Estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sea como los de las fachadas.

2. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle.

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

4. Se dedicará a jardín arbolado el 10% de la superficie.

47.4. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso principal será el uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes.

2. Se admiten como compatibles los siguientes Usos pormenorizados:

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO8DO

a. Uso pormenorizado de Servicios Terciarios:
   - Comercio, en las categorías de pequeño comercio, con un máximo de 150 m^2t, incluido tienda, oficina y servicios de la estación de servicio.

b. Espacios Libres, Viarios y Trasportes e Infraestructuras Básicas.

3. Se constituirá en el Proyecto de Reparcelación, como predio sirviente y a favor de la parcela GS-ST, como predio dominante, una servidumbre de limitación de destino y/o prohibición de uso o explotación en la misma de actividades distintas a la de explotación de estación de servicio de suministro de carburantes o gasolinera salvo autorización expresa del titular del predio dominante.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN DE USO RESIDENCIAL.

Artículo 48. ZONAS Y ORDENANZAS AFECTAS AL USO RESIDENCIAL.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos destinados a edificaciones para uso Residencial correspondiente en el Plan General con las categorías de Residencial en Bloque y Vivienda Unifamiliar adosada, definidas mediante Estudio/s de Detalle/s.

Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra R.

En concreto las parcelas R.1, R.2, y R.3 son destinadas a vivienda libre. La parcela R.4 es destinada a vivienda protegida. Dicha distribución podrá ser modificada justificadamente por el Estudio/s de Detalle/s de redacción preceptiva para las manzanas del ámbito ED-R o bien por el correspondiente proyecto de reparcelación.

Las parcelas de uso residencial (R-1, R-2, R-3, R-4), de uso equipamiento docente E-E.1 y equipamiento deportivo E-D.1 se encuentran afectados por la actual huella de ruido del Plan Director del aeropuerto de Sevilla, por ello no se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios mientras sigan vigentes dichas huellas de ruido.

Los usos residenciales pormenorizados previstos por el PGOU para cerrar el frente de Valdezorras, se mantendrán en su emplazamiento previsto. Cada una de las manzanas Residenciales y la manzana de equipamientos E-E.1 y E-D.1 estarán sometidas a la figura de planeamiento de desarrollo de Estudio/s de Detalle/s, cuya

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA - NO8DO

tramitación reglada y Aprobación Definitiva estará condicionada al Informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

Se establece que ninguna instalación emitirá humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno incluido reflexión de luz solar o fuente de luz artificial o que sirva de refugio de aves que puedan ser constitutivos de un riesgo aeronáutico, de conformidad con el Art.10 del Decreto 584/72, de servidumbres aeronáuticas.

Se establece que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirán de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente se indica que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuase no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Artículo 49. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA RESIDENCIAL.

En los planos de ordenación se establece delimitación de la zona residencial ED-R, cada manzana (R1, R2, R3, R4, y E-E.1 y E-D.1) estará sometidas a la figura de planeamiento de desarrollo de Estudios de Detalle cuya tramitación reglada y Aprobación Definitiva estará condicionada al informe preceptivo de aviación civil.

En cualquier caso mientras sigan en vigor las huellas de ruido que figuran en el Plan Director del aeropuerto de Sevilla aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001, (BOE nº 190, de 9 de agosto), los Estudios de Detalle de la Zona ED.R no podrán desarrollarse.

Será el Estudio/s de Detalle/s el que determine para cada una de las parcelas la tipología de vivienda en Bloque (Sección I del presente capítulo) o vivienda Unifamiliar (Sección II del presente capítulo).

En anexo se adjunta ficha que detalla las condiciones de desarrollo de las manzanas del ámbito ED-R.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUE. (R)

Artículo 50. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUE. (R)

50.1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumplan una superficie mínima de parcela de 800 m y frente mínimo de 20 m, o 10 m si dan a más de un vial.

50.2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineaciones. Las edificaciones y construcciones podrán alinearse a vial.

2. Separación a linderos laterales y traseros. Las edificaciones y construcciones podrán adosarse a los linderos. En caso de retranquearse lo harán un 20% de la altura, con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso se resolverá adecuadamente el tratamiento de la medianería de conformidad con lo establecido por el Título VII "Condiciones Generales de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Separación entre edificios. De no estar adosadas, las edificaciones deberán estar separadas una distancia equivalente a un tercio de su altura, cogiéndose la mayor altura si estas fuesen diferentes, y como mínimo cinco metros.

4. Ocupación sobre rasante: Sobre rasante podrá ocuparse como máximo el 85 % de la superficie máxima comprendida por el perímetro. En planta baja se permite una ocupación del 100% de la superficie cuando se destine parte a usos no residenciales, exceptuando sus núcleos de escaleras, instalaciones, trasteros, garajes u otros complementarios del residencial.

5. Ocupación bajo rasante: Cuando el uso del sótano sea el de garaje o trasteros, se podrá ocupar hasta el 100 % de la parcela.

6. Edificabilidad y densidad máxima. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 54 y en los planos de ordenación.

   Se permiten trasvases de edificabilidad y número de viviendas entre parcelas hasta un máximo del 20 % de la asignada por las presentes ordenanzas, y siempre que no sea modificado el aprovechamiento total de la UE. Si bien mediante Estudio de Detalle podrá justificarse distribución distinta.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

Tal y como establece el art. 5.2.6 de las normas urbanísticas del PGOU podrá incrementarse en un 5% el parámetro de número máximo de viviendas si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas. Dicho artículo ya ha sido aplicado a la hora de asignar la densidad de viviendas de cada parcela.

7. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

   La altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será para cada una de las parcelas:

   - Parcela R-1, altura máxima de 27,5 m y 24 m según la delimitación del plano O.3.
   - Parcela R-2, altura máxima de 27,5 m.
   - Parcela R-3, altura máxima de 27,5 m.
   - Parcela R-4, altura máxima de 27,5 m.

   El número máximo de plantas permitido se especifica en los planos de ordenación. Por encima del número de plantas máximo establecido se permitirá la implantación de planta técnica para castillete, instalaciones y elementos de mantenimiento de la edificación con un máximo de 3m de altura. Igualmente se podrán instalar totems y demás elementos de publicidad.

   El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

   El criterio de Altura Máxima prevalecerá siempre sobre el número máximo de plantas incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo.

8. Patios. Se permitirán los patios de luces, de ventilación y abiertos.

50.3. Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permitirá las construcciones con soportales.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII, Libro I de las normas Urbanísticas Generales del Nuevo PGOU.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA - NO8DO

3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamientos, dicha superficie se implantarán árboles con una densidad mínima de un árbol cada 100m2. También podrán tratarse como jardines, accesos o zonas deportivas mancomunadas definidas en el Proyecto Arquitectónico junto con los muros, recorridos y la vegetación, todo ello con su presupuesto sometido a la licencia de obras del edificio.

4. Sólo podrá realizarse el vallado de las parcelas con elementos de hasta 50 cm. de altura, que podrá rebasarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisible, con el límite máximo de 2 m de altura.

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

50.4. <u>Condiciones Particulares de Uso.</u>

1. El uso principal será el Residencial en todas sus categorías de acuerdo con lo especificado en el Título VI, Capítulo III de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

2. Se admiten como Uso compatible los siguientes Usos pormenorizados:

   a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

   - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (los accesos para el público y carga y descarga serán independientes de cualquier otro uso implantado en el resto de la edificación, salvo para talleres artesanales).

   - Almacenamiento. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja.

   - Taller doméstico. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

   b. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados, podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondientes al uso de oficinas. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja y primera.

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

- Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, así como en sótano para los casos contemplados en las ordenanzas generales del PGOU.

- Oficinas. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, primera y segunda. Los servicios personales y los despachos profesionales, cuya superficie sea inferior o igual a 1/3 de la superficie útil total de la vivienda, se permitirán en todas las plantas.

- Hotelero. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, primera y segunda.

- Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja y primera, así como en sótano para los casos contemplados en las ordenanzas generales del PGOU. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que valorará las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

- Agrupaciones terciarias. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, así como en sótano para los casos contemplados en las ordenanzas generales del PGOU.

- Garaje. Aparcamiento. En edificios de uso exclusivo. En edificio de uso no exclusivo sólo se permitirán en sótanos y planta baja.

d. Equipamientos y Servicios Públicos. Con las limitaciones establecidas en artículo 52 en lo referente a afecciones aeronáuticas, por las que serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento tales como residencias, hospitales, así como los usos educativo y sanitario.

e. Espacios Libres, Viario y Transporte e Infraestructuras Urbanas.

50.5. <u>Condiciones de Insonorización de los edificios.</u>

Los proyectos de edificación justificarán que se cumplen las exigencias de protección frente al ruido respecto de los niveles de ruido (noche/día) detallados en los Planos O.4 de ordenación.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA. (R)

Artículo 51. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA. (R)

Las condiciones de ordenación residencial de Vivienda Unifamiliar adosada podrán aplicarse a las parcela R.2 y R.3, para lo que habrá de realizarse un estudio de detalle que defina nuevos viales necesarios así como alineaciones y rasantes.

51.1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumplan una superficie mínima de parcela de 100 metros cuadrados y frente mínimo de 5 m.

51.2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

1. Alineaciones. Las edificaciones y construcciones podrán alinearse a vial.

2. Separación a linderos laterales y traseros. Las edificaciones y construcciones podrán adosarse a los linderos. En caso de retranquearse lo harán un 20% de la altura, con un mínimo de 3 metros. En cualquier caso se resolverá adecuadamente el tratamiento de la medianería de conformidad con lo establecido por el Título VII "Condiciones Generales de la Edificación" de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Ocupación sobre rasante: Sobre rasante podrá ocuparse como máximo el 85 % de la superficie máxima comprendida por el perímetro.

4. Ocupación bajo rasante: se podrá ocupar hasta el 100 % de la parcela.

5. Edificabilidad y densidad máxima. Vendrá determinada según las tablas de superficie detallada en art. 54 y en los planos de ordenación.

   Se permiten trasvases de edificabilidad y número de viviendas entre parcelas de un mismo uso hasta un máximo del 20 % de la asignada por las presentes ordenanzas, y siempre que no sea modificado el aprovechamiento total de la U.E. Si bien mediante Estudio de Detalle podrá justificarse distribución distinta.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Tal y como establece el art. 5.2.6 de las normas urbanísticas del PGOU podrá incrementarse en un 5% el parámetro de número máximo de viviendas si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas. Dicho artículo ya ha sido aplicado a la hora de asignar la densidad de viviendas de cada parcela.

9. Alturas. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

   La altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será para cada una de las parcelas:

   - Parcela R-2, altura máxima de 15 m.
   - Parcela R-3, altura máxima de 15 m.

   El número máximo de plantas permitido se especifica en los planos de ordenación. Por encima del número de plantas máximo establecido se permitirá la implantación de planta técnica para castillete, instalaciones y elementos de mantenimiento de la edificación con un máximo de 3m de altura. Igualmente se podrán instalar totems y demás elementos de publicidad.

   El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

   El criterio de Altura Máxima prevalecerá siempre sobre el número máximo de plantas incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo.

6. Patios. Se permitirán los patios de luces, de ventilación y abiertos.

51.3. Condiciones Particulares de Estética.

1. Se permitirá las construcciones con soportales.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el TÍTULO VII, LIBRO I de las normas Urbanísticas Generales del Nuevo PGOU.

3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamientos. También podrán tratarse como jardines, accesos o zonas deportivas mancomunadas definidas en el Proyecto Arquitectónico junto con los

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
ARQUITECTOS Y ABOGADOS
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA - NO8DO

muros, recorridos y la vegetación, todo ello con su presupuesto sometido a la licencia de obras del edificio.

4. Se permitirán los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos de cualquier dimensión.

5. Sólo podrá realizarse el vallado de las parcelas con elementos de hasta 50 cm. de altura, que podrá rebasarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisible, con el límite máximo de 2 m de altura.

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

51.4. <u>Condiciones Particulares de Uso.</u>

1. El uso principal será el Residencial en todas sus categorías de acuerdo con lo especificado en el Título VI, Capítulo III de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

2. Se admiten como Uso compatible los siguientes Usos pormenorizados:

   a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

      - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (los accesos para el público y carga y descarga serán independientes de cualquier otro uso implantado en el resto de la edificación, salvo para talleres artesanales).

      - Almacenamiento. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja.

      - Taller doméstico. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

   b. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados, podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondientes al uso de oficinas. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja y primera.

   c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, así como en sótano para los casos contemplados en las ordenanzas generales del PGOU.

- Oficinas. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, primera y segunda. Los servicios personales y los despachos profesionales, cuya superficie sea inferior o igual a 1/3 de la superficie útil total de la vivienda, se permitirán en todas las plantas.

- Hotelero. En edificios de uso exclusivo. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja, primera y segunda.

- Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirán en la planta baja y primera, así como en sótano para los casos contemplados en las ordenanzas generales del PGOU. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que valorará las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

- Agrupaciones terciarias. En edificios de uso exclusivo. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

- Garaje. Aparcamiento. En edificios de uso exclusivo. En edificio de uso no exclusivo sólo se permitirán en sótanos y planta baja.

d. Equipamientos y Servicios Públicos. Con las limitaciones establecidas en artículo 52 en lo referente a afecciones aeronáuticas, por las que serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento tales como residencias, hospitales, así como los usos educativo y sanitario.

e. Espacios Libres, Viario y Transporte e Infraestructuras Urbanas.

51.5. <u>Condiciones de Insonorización de los edificios.</u>

Los proyectos de edificación justificarán que se cumplen las exigencias de protección frente al ruido respecto de los niveles de ruido (noche/día) detallados en los Planos O.4 de ordenación.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

CAPITULO V: ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (EQ y EL)

Artículo 52. ÁMBITO Y CARACTERISTICAS ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO "EQ".

1. Su ámbito lo son las parcelas que el PP ha previsto para los equipamientos de Sistema Local, identificados con la letra "EQ" y "EL" en los planos de Ordenación.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que, con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamientos y servicios públicos.

3. Las parcelas afectas a las presentes ordenanzas:

Equipamiento E-
Zonas Verdes EL

Los equipamientos dotacionales deportivos, educativos y SIPS, previstos para cerrar el frente de Valdezorras, se mantendrán en su emplazamiento previsto. Las manzanas Residenciales estarán sometidas a la figura de planeamiento de desarrollo de Estudio/s de Detalle/s, cuya tramitación reglada y Aprobación Definitiva estará condicionada al Informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil. Así lo recoge el Plan Parcial en estas ordenanzas de aplicación y en su memoria de ordenación, en relación con las huellas de ruido vigentes y futuras.

Las condiciones de diseño de estos espacios vendrán reguladas por lo dispuesto en el Capítulo VII, de las Normas Referentes a Sistemas Locales y Sistemas Generales del Plan General. Para el caso de los Equipamientos:

52.1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Las parcelas delimitadas en los planos de ordenación podrán ser objeto de segregación y agregación siempre que se cumplan una superficie mínima de parcela de 500 metros cuadrados construidos.

52.2. Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

Con carácter general será de aplicación lo establecido en art. 6.6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Y en particular:

1. Alineaciones. Las edificaciones y construcciones podrán alinearse a vial.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

2. Ocupación: Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela.

3. La Edificabilidad será de aplicación lo establecido en Art. 6.6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

4. Altura. El Plan Parcial recoge la cota de la rasante de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre las dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres.

   La altura máxima permitida de las construcciones, incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo, será de 20 m.

   El número máximo de plantas permitido será de tres plantas (PB+2). Por encima del número de plantas máximo establecido se permitirá la implantación de planta técnica para castillete, instalaciones y elementos de mantenimiento de la edificación con un máximo de 3m de altura. Igualmente se podrán instalar totems y demás elementos de publicidad.

   El número máximo de plantas será susceptible de ajustarse mediante un Estudio de Detalle sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

   El criterio de Altura Máxima prevalecerá siempre sobre el número máximo de plantas incluidas las permitidas por encima del número de plantas máximo.

52.3. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso principal será el de Equipamientos y Servicios Públicos de acuerdo con lo especificado en el Título VI, Capítulo VI Sección Primera de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

2. Será de aplicación lo establecido en art. 6.6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Se admiten como Uso compatible los usos pormenorizados de Trasporte e infraestructuras básicas.

3. De los usos pormenorizados que pueden implantarse en las parcelas de equipamiento definidas en el Plan Parcial como dotacional Social y Servicios de Interés Público y Social afectadas por la huella envolvente sónica, serán incompatibles con la afección acústica cualquiera que suponga alojamiento o internamiento (EE.1, ED.1, ED.2, E-SIPS.1 E-SIPS.2, E-SIPS.3) tales como residencias, hospitales, así como los usos educativo y sanitario.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
ARQUITECTOS Y ABOGADOS
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO8DO
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA ·

52.4. Condiciones de Insonorización de los edificios.

Los proyectos de edificación justificarán que se cumplen las exigencias de protección frente al ruido respecto de los niveles de ruido (noche/día) detallados en los Planos O.4 de ordenación.

Artículo 53. ÁMBITO Y CARACTERISTICAS ORDENANZA ESPACIOS LIBRES "EL".

Su ámbito lo son las parcelas que el Plan Parcial ha previsto para los Espacios Libres y zonas verdes, identificados con la letra “EL” en los planos de Ordenación.

Las condiciones de diseño de estos espacios vendrán reguladas por lo dispuesto en el Capítulo VII del Título VI de las Normas Referentes a Sistemas Locales y Sistemas Generales del Plan General.

En las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por decreto 2490/1974.

CAPITULO VI: ORDENANZA DE SISTEMA GENERAL (SG)

Artículo 54. ÁMBITO Y CARACTERISTICAS ORDENANZA DE SISTEMA GENERAL "SG".

1. Su ámbito lo son las parcelas que el PP ha previsto para los equipamientos de Sistema General, identificados con la letra "SG" en los planos de Ordenación.

2. Incluye los terrenos y edificaciones que, con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de sistema general.

3. Las parcelas afectas a las presentes ordenanzas:

   Sistema General de Espacios Libres SG-EL
   Sistema General de Infraestructuras SG-INFRA

Las condiciones de diseño de estos espacios vendrán reguladas por lo dispuesto en el Capítulo VII, de las Normas Referentes a Sistemas Locales y Sistemas Generales del Plan General.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO8DO

54.1. Condiciones Particulares de Parcelación:

Será de aplicación lo definido en el Título VI, Capítulo VII "Sistemas Locales y Sistemas Generales", Sección Segunda de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Respecto del Sistema General Aeroportuario le serán de aplicación las disposiciones previstas en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto. Los usos admisibles son exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto.

54.2.- Condiciones de Posición y Forma de los edificios:

Será de aplicación lo definido en el Título VI, Capítulo VII "Sistemas Locales y Sistemas Generales", Sección Segunda de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Por encima de la altura máxima y del número de plantas máximo establecido se permitirá la implantación de planta técnica para castillete, instalaciones y elementos de mantenimiento de la edificación con un máximo de 3m de altura.

El Plan Parcial recoge la cota de suelo y la cota máxima limitada por las servidumbres aeronáuticas. La diferencia entre dos cotas establece la altura que no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo de cada parcela, recogidas en el plano O.3 Alineaciones, Rasantes, Alturas y Servidumbres

54.2. Condiciones Particulares de Uso.

Será de aplicación lo definido en el Título VI, Capítulo VII "Sistemas Locales y Sistemas Generales", Sección Segunda de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

En el Sistema General de Espacios Libres será compatible la futura canalización del Tamarguillo prevista en el PGOU sobre el mismo y la canalización existente de la Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir.

El sistema General de Infraestructuras se reserva para subestación eléctrica prevista por el PGOU.

Respecto del Sistema General Aeroportuario le serán de aplicación las disposiciones previstas en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto. Los usos admisibles son exclusivamente los previstos en la planificación aeroportuaria y en general los necesarios para la explotación del Aeropuerto.

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

54.3. Condiciones de Insonorización de los edificios.

Los proyectos de edificación justificarán que se cumplen las exigencias de protección frente al ruido respecto de los niveles de ruido (noche/día) detallados en los Planos O.4 de ordenación.

TITULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS.

Artículo 55. CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

A continuación se detallan los parámetros urbanísticos de cada parcela:

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

PARCELAS - SISTEMAS GENERALES			
USO	**PARCELA**	**SUBTIPO**	**SUP. M2S**
Espacios Libres	SG. EL	SGEL-12 Parque de San Nicolás	273.760
Infraestructuras	SG. INFR	Subestación eléctrica	7.000
	SG. AEROP.	Sistema General Aeroportuario	14.911
TOTAL			**295.671**

PARCELAS - DOTACIONES LOCALES			
USO	**PARCELA**	**SUBTIPO**	**SUP. M2S**
Espacios Libres	E.L.	Sistema local de espacios libres	146.395
Equipamiento	E - E.1	Docente	6.000
	E - D.1	Deportivo	2.700
	E - D.2	Deportivo	16.316
	E - SIPS-1	SIPS	25.960
	E - SIPS-2	SIPS	12.772
TOTAL			**210.143**

PARCELAS LUCRATIVAS					
USO	**PARCELA**	**SUP. M2S**	**ALTURA**	**EDIF. M2T**	**APROV. UAs**
Residencial Libre	R-1	8.952	7	9.900,00	9.900,00
	R-2	15.447	7	11.600,00	11.600,00
	R-3	13.953	7	10.700,00	10.700,00
Residencial Protegida	R-4	7.446	7	17.250,00	13.800,00
Gran Superficie Comercial	GS	249.000		123.729,90	160.848,87
Servicios Terciarios	ST			25.270,10	25.270,10
Estación de Servicio	ES	4.000	2	650,00	780,00
Servicios Terciarios	ST-1	11.582	7	43.272,00	43.272,00
	ST-2	6.190	3	12.324,00	12.324,00
	ST-3	6.752	3	13.504,00	13.504,00
	ST-4	6.752	4	16.880,00	16.880,00
	ST-5	6.752	4	16.880,00	16.880,00
Servicios Avanzados	SA-1	5.968	7	23.832,00	20.257,20
	SA-2	11.230	8	57.111,00	48.544,35
	SA-3	11.584	5	34.800,00	29.580,00
	SA-4	13.350	5	38.893,00	33.059,05
	SA-5	6.752	3	13.504,00	11.478,40
	SA-6	6.752	3	13.504,00	11.478,40
	SA-7	6.752	4	16.880,00	14.348,00
	SA-8	6.621	5	21.050,00	17.892,50
Industrial y Almacenamiento	I-1	26.211	4	31.440,94	26.724,80
	I-2	22.079	4	26.450,00	22.482,50
	I-3	39.926	4	47.869,60	40.689,16
	I-4	40.671	4	48.729,99	41.420,49
	I-5	26.790	4	32.147,46	27.325,34
TOTAL		**561.512**		**708.172,00**	**681.039,17**

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ANEXOS: FICHAS ED-R Y ED.GS-ST.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

ARQUITECTOS Y ABOGADOS
Tlfno. 954296820 Fax. 954238331
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

IDENTIFICACIÓN: ED.GS-ST

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS

El Estudio de Detalle desarrollará los objetivos definidos por el Plan Parcial. La Ordenación pormenorizada de la Parcela *GS-ST*, las subáreas de movimiento definidas en la misma, incluida su superficie, ámbito y ubicación, los volúmenes, las alineaciones y rasantes y el trazado del viario secundario de distribución interior de la Parcela *GS-ST* podrán ser objeto de definición y/o modificación y/o adaptación mediante Estudio de Detalle

Además se fijarán las alineaciones y rasantes de los viarios.

Las dotaciones locales están garantizadas por las cesiones de reservas de suelo efectuadas en el Plan Parcial del sector SUS-DMN-03 dentro del que se enmarca el ámbito del Estudio de Detalle.

La altura máxima edificable vendrá limitada por las determinaciones vinculantes de AENA - Aviación Civil, indicadas en el plano de servidumbres y alturas máximas del Plan Parcial SUS-DMN-03.

El Estudio de Detalle estará sometido al informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

Los proyectos de edificación garantizarán el cumplimiento de los niveles de inmisión establecidos en el DB-HR de acuerdo con los niveles de afección sonora del Plan Director del Aeropuerto de Sevilla y recogidos en los planos de afecciones acústicas del Plan Parcial.

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO: 249.000

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 149.000 M²t

EDIFICABILIDAD GRAN SUPERFICIE COMERCIAL: 123.729,90 M²t

EDIFICABILIDAD SERVICIOS TERCIARIOS: 25.270,10 M²t

DOTACIÓN LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: INCLUIDOS EN SECTOR SUS-DMN-03

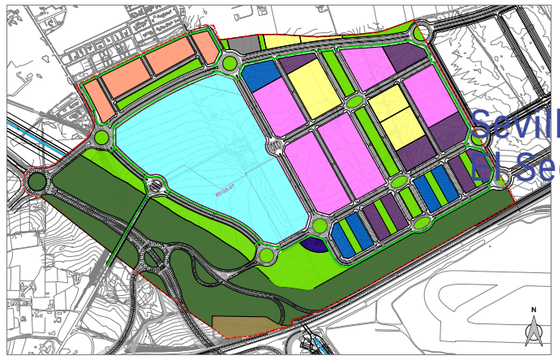
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE DE URBANIZACIÓN	APROV. UAs	ALTURA MÁXIMA NÚM. PLANTAS
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	123.729,90	1,30	1,00	1,00	160.848,87	Según P.Parcial SUS-DMN-03
SERVICIOS TERCIARIOS	25.270,10	1,00			25.270,10	Según P.Parcial SUS-DMN-03
TOTAL	**149.000**				**186.118,97**	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		INCLUIDAS EN SECTOR SUS-DMN-03				

Para cada parcela o edificio, el Estudio de Detalle asignará los aprovechamientos que destine de cada uso pormenorizado (Gran Superficie y Servicios Terciarios), en situación de complementaridad entre ambos.

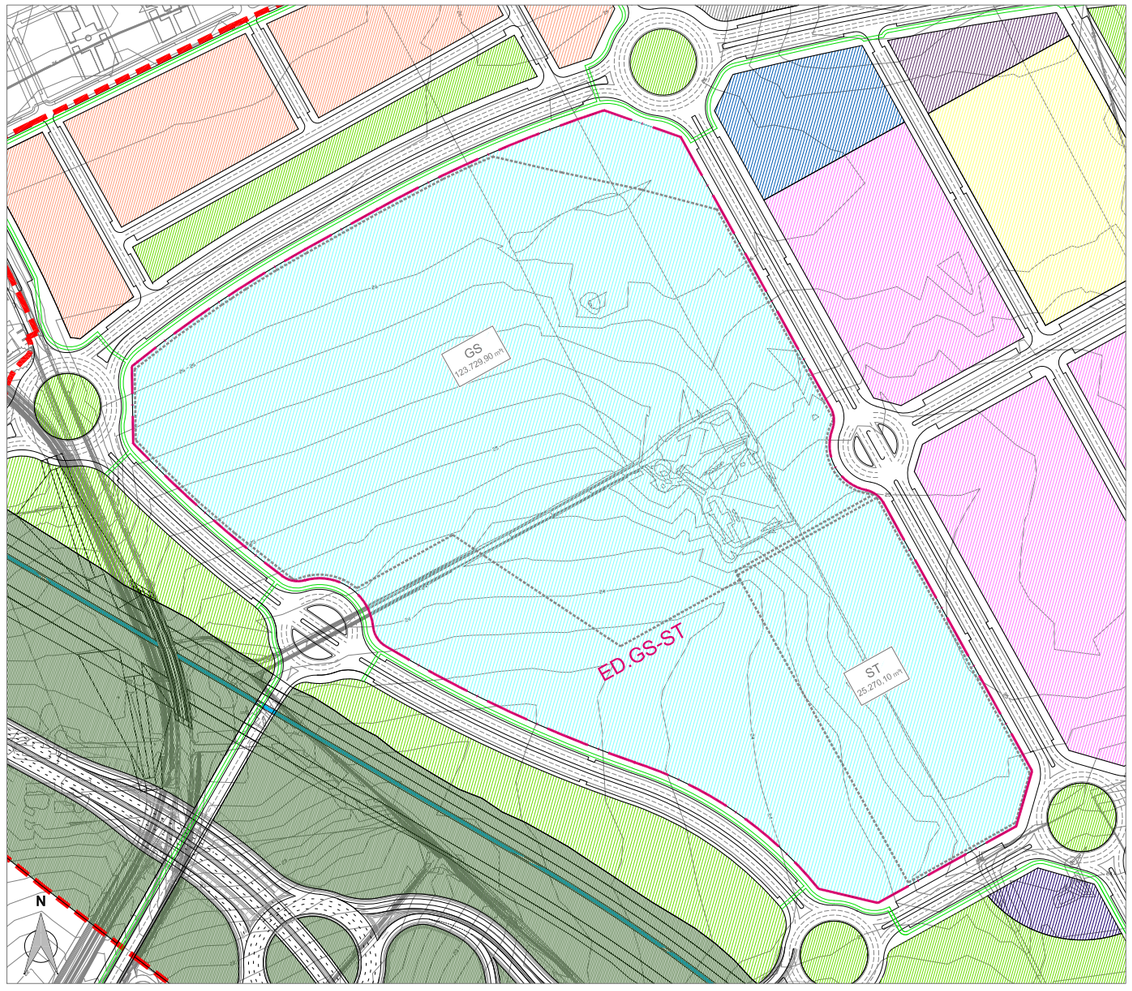
Para la compatibilidad de usos en cada parcela o edificio, se estará en lo dispuesto en las condiciones particulares del mayoritario de los dos (Gran Superficie y Servicios Terciarios).

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA ESCALA 1:5.000



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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

ARQUITECTOS Y ABOGADOS
Tlfno. 954296820 Fax. 954238331
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

IDENTIFICACIÓN: ED.R

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS

Los Estudios de Detalle (sobre cada una de las manzanas R1, R2, R3, R4, y E-E.1 y E-D.1) desarrollarán los objetivos definidos por el Plan Parcial. Podrán modificar la ordenación de los volúmenes, la localización del espacio libre de parcela, con los criterios y limitaciones que a continuación se detallan.

Además se podrá reajustar las alineaciones y rasantes de los viarios.

Las dotaciones locales están garantizadas por las cesiones de reservas de suelo efectuadas en el Plan Parcial del sector SUS-DMN-03 dentro del que se enmarca .

No obstante, dentro de la zona ED.R se ha dispuesto reserva de dotación de espacio libre local de superficie diez mil doscientos cincuenta y un (10.251) m² de suelo, lindando con el viario intersectorial situado al sur del ámbito y que lo separa del polígono de actividades productivas, tal y como se indica en el plano de ordenación pormenorizada de la presente ficha según recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente para el diseño de los espacios productivos en colindancia con usos residenciales.

La altura máxima edificable vendrá limitada por las determinaciones vinculantes de AENA - Aviación Civil, indicadas en el plano de servidumbres y alturas máximas del Plan Parcial SUS-DMN-03.
Los Estudio/s de Detalle/s estarán sometido a informe preceptivo de la Dirección General de Aviación Civil.

Los proyectos de edificación garantizarán el cumplimiento de los niveles de inmisión establecidos en el DB-HR de acuerdo con los niveles de afección sonora del Plan Director del Aeropuerto de Sevilla y recogidos en los planos de afecciones acústicas del Plan Parcial.

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO: 69.709

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 49.450 M²t

EDIFICABILIDAD VIVIENDA LIBRE: 32.200 M²t

EDIFICABILIDAD PROTEGIDA: 17.250 M²t

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 429+21 (art. 5.2.6 de las normas urbanísticas del PGOU)

NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS: 172+21 (art. 5.2.6 de las normas urbanísticas del PGOU)

DOTACIÓN LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: 10.251 M² suelo

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

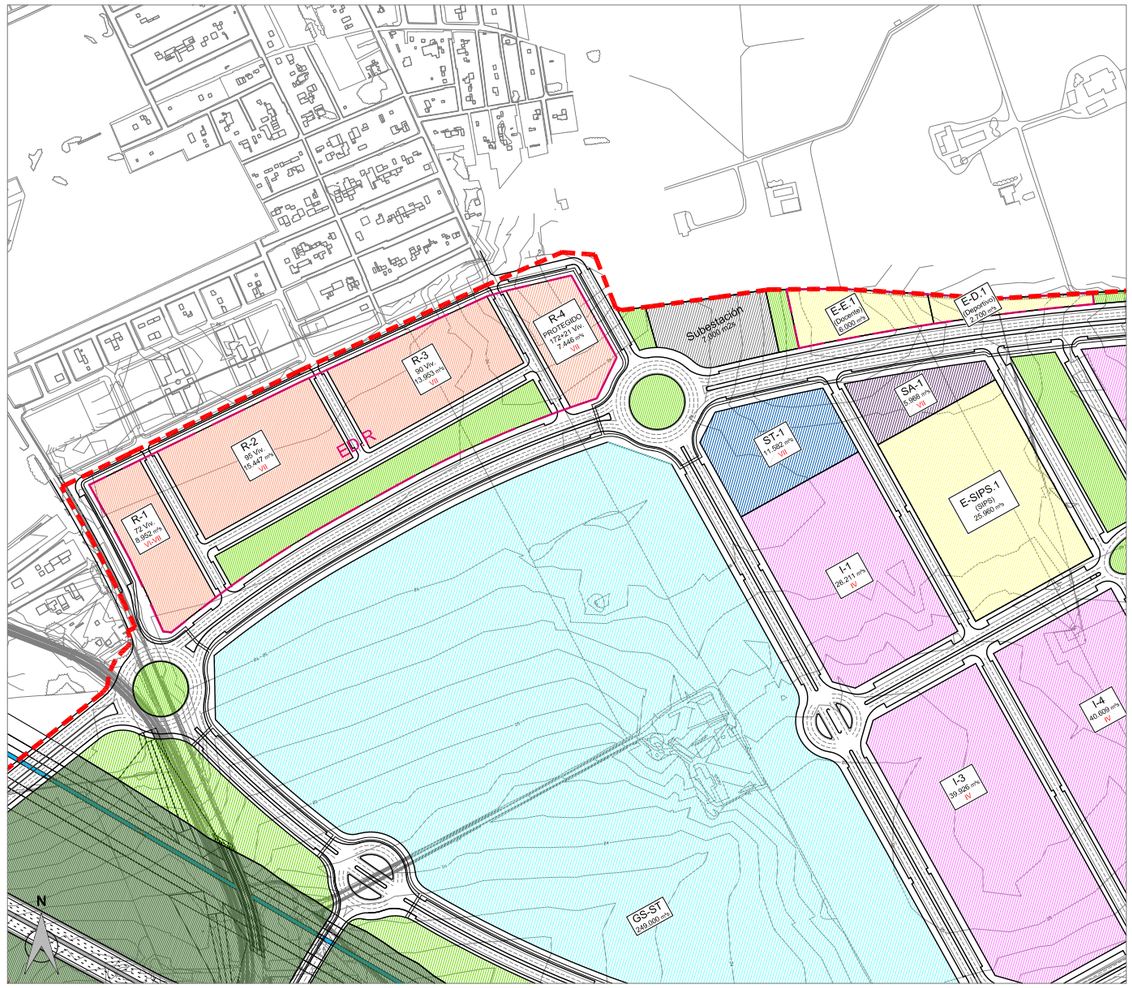
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE DE URBANIZACIÓN	APROV. UAs	ALTURA MÁXIMA NÚM. PLANTAS
R1 VIVIENDA LIBRE	9.900	1,00	1,00	1,00	9.900	Según P.Parcial SUS-DMN-03
R2 VIVIENDA LIBRE	11.600	1,00			11.600	Según P.Parcial SUS-DMN-03
R3 VIVIENDA LIBRE	10.700	1,00			10.700	Según P.Parcial SUS-DMN-03
R4 VIVIENDA PROTEGIDA	17.250	0,80			13.800	Según P.Parcial SUS-DMN-03
TOTAL	**49.450**				**46.000**	

DOTACIONES LOCALES (TOTAL) ESPACIOS LIBRES: 10.251 M²suelo

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA ESCALA 1:5.000



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ANEXOS

ANEXO 1: DATOS ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

ANEXO 2: COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

ANEXO 3: PLAN DE MOVILIDAD y ESTUDIO DE TRÁFICO

ANEXO 4: ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS

ANEXO 5: ESTUDIO ACÚSTICO A-4 (AUTOVÍA DEL SUR)

ANEXO 6: ESTRATEGIA DE IMPLANTACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ANEXO 1

DATOS ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestacion a la petición nº LOUNICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 518

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 80331
IDUFIR: 41029000775340
Tomo: 2117 Libro: 2116 Folio: 192

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Finca rustica en término de Sevilla, al sitio de Campo Rico, procedente de la Dehesa de las Vacas, con **una superficie de SESENTA Y DOS HECTAREAS, OCHENTA AREAS Y SESENTA Y DOS CENTIAREAS.** Linda: al Norte, con finca segregada y hacienda de Valdezorras y Rojas; al Este, finca de los herederos de Don Rafael Cabrera Trillo Figueroa y otra finca de herederos de Don Rafael Cabrera Trillo Figueroa; y por el Oeste, con finca de San Cayetano ó El Palmarillo. **REFERENCIA CATASTRAL: 4190000000314000618M.**

TITULARIDAD

La finca descrita aparece inscrita:
Doña **MARIA DEL CARMEN MARTINEZ AYALA**, con N.I.F. número 28357401B, casada con Don JUAN MANUEL DURAN IBAÑEZ, **es dueña con carácter privativo de una mitad indivisa de una tercera parte indivisa de esta finca**, en virtud de escrituras de descripción de resto y concreción de dominio, otorgadas en *Sevilla, los dias 28 de Julio de 2.005 y* 25 de Noviembre de 2.005, ambas ante el notario DON VICTORIO MAGARIÑOS BLANCO, según resulta de la inscripción 8ª al folio 162 del Tomo 1.859, Libro 1.858 y tras la aportación de la inscripción 10ª.
Doña **MARIA DEL CARMEN MARTINEZ AYALA**, con N.I.F. número 28357401B, casada con Don JUAN MANUEL DURAN IBAÑEZ, **es dueña con carácter privativo por titulo de Compra del pleno dominio de 20'438457093 por ciento de una tercera parte indivisa de esta finca de esta finca**, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 21 de Abril de 2.006*, ante el Notario Don/Doña *Victorio Magariños Blanco*, según la inscripción 9ª, de fecha 22 de Junio de 2.006, obrante al folio 162 del Tomo 1.859, Libro 1.858.
A favor de los cónyuges Doña **MARIA DEL CARMEN MARTINEZ AYALA** y Don **JUAN MANUEL DURAN IBAÑEZ**, con N.I.F. numeros 28357401B y 28.442.446-W, respectivamente, **por titulo de Compra del pleno dominio de 79'561542907 por ciento de una tercera parte indivisa de esta finca de esta finca con CARACTER GANANCIAL**, según resulta de la referida inscripción 9ª
A favor de la Entidad **POLINEA SL**, con C.I.F. número B-91291740, **es titular del pleno dominio de UNA TERCERA PARTE INDIVISA de esta finca**, en virtud de escrituras de descripción de resto y concreción de dominio, otorgadas en *Sevilla, los días 28 de Julio de 2.005 y* 25 de Noviembre de 2.005, ambas ante el notario DON VICTORIO MAGARIÑOS BLANCO, según resulta de la inscripción 8ª al folio 162 del Tomo 1.859, Libro 1.858
A favor de la Entidad **GRUPO YENSES S.L.**, con C.I.F. número B91358457, **por título de Aportacion del pleno dominio de una mitad de una tercera parte indivisa de esta finca**, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 26 de Octubre de 2.006*, ante el Notario Don/Doña *Victorio Magariños Blanco*, segun la inscripción 10ª, de fecha 2 de Mayo de 2.007, obrante al folio 179 del Tomo 1.924, Libro 1.923

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

- HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 11ª

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

AU28SEP2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - NIHIL PRIUS FIDE

SOBRE: una tercera parte indivisa de esta finca.
La hipoteca cubrirá: a) El total importe de la obligación por principal, que asciende a la cantidad de **QUINCE MILLONES DE EUROS.** b) El importe de **UN AÑO** de intereses ordinarios al **NUEVE ENTEROS TRESCIENTAS SETENTA Y CINCO MILÉSIMAS POR CIENTO**, máximo previsto en el apartado 3.5 de la cláusula primera. c) El importe de **DOS AÑOS** de intereses de demora al tipo máximo reflejado en el apartado sexto de la Clausula Primera, es decir el **TRECE ENTEROS TRESCIENTAS SETENTA Y CINCO MILÉSIMAS POR CIENTO ANUAL.** d) Una cantidad adicional de **DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS**, para costas, y en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario.
AUTORIZANTE: JOSÉ LUIS FERRERO HORMIGO, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1752 **DE FECHA:** 20/07/07
INSCRIPCION: 11ª **TOMO:** 1.924 **LIBRO:** 1.923 **FOLIO:** 179 **FECHA:** 28/08/07
Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 13ª

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 9, de fecha 13/04/2009.
Segun la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidacion del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **OPCION:**
OBJETO DE LA OPCIÓN DE COMPRA: Lo constituye el Derecho de Opción de Compra que las Concedentes -titulares de cada finca- constituyen a favor de las Optantes -IKEA IBÉRICA, S.A.U. e INTER IKEA CENTRE ESPAÑA, S.L., sobre el 36,36% de cada una de las Fincas, cuotas proindivisas, nuda propiedad y usufructo, según el caso, objetos de la escritura que se inscribe, a favor de IKEA en cuanto a un 28,2 % -del 36,36 % referido- y a favor de IICE en cuanto a un 71,8 % -del 36,36% referido-, y que con respecto a la finca de este número se concretan en las siguientes participaciones: a) Dª María del Carmen Martínez Ayala constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %) de su 20'438457093 por ciento de una tercera parte indivisa de esta finca y de una mitad indivisa de una tercera parte indivisa de esta finca; + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de su 20'438457093 por ciento de una tercera parte indivisa de esta finca y de una mitad indivisa de una tercera parte indivisa de esta finca. b) Dª María del Carmen Martínez Ayala y D. Juan Manuel Duran Ibáñez, casados en régimen de gananciales, constituyen derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de su 79'561542907 por ciento de una tercera parte indivisa de esta finca que les pertenece con carácter ganancial; + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de su 79'561542907 por ciento de una tercera parte indivisa de esta finca con carácter ganancial; c) POLINGEA SL, constituye derecho real de opción de compra: + favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %) de una tercera parte indivisa de esta finca, + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una tercera parte indivisa de esta finca, d) GRUPO YENSES S.L., constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %) de una mitad de una tercera parte indivisa de esta finca, + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una mitad de una tercera parte indivisa de esta finca. **SEGUNDO. PACTOS DE LA OPCION. 2.1 Plazo.** El plazo de vigencia de la opción es de cuatro años desde el otorgamiento de la escritura que se inscribe, por lo que caducará el 27 de abril de 2014. **2.2 Precio de la opción.** La opcion se concede por un precio de **TREINTA MIL EUROS** (30.000 €), más el I.V.A. al tipo aplicable en cada momento, el que se distribuye entre las Concedentes según el Cuadro de Distribución de Precio de la Opción que se acompaña a la escritura que se inscribe, mediante el **Anexo Dos**
AUTORIZANTE: DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1455 **DE FECHA:** 27/04/10
INSCRIPCION: 12ª **TOMO:** 1.994 **LIBRO:** 1.993 **FOLIO:** 119 **FECHA:** 04/06/10

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 12, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 10.056,77 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 12, de fecha 04/06/2010.
Segun la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 3.949,87 euros.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 12, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 31.570,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 12, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 80.382,58 euros.

- **MODIFICACION HIPOTECA de la inscripción 11ª A FAVOR DE:** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 13ª
SOBRE: una tercera parte indivisa de esta finca.
La hipoteca de la inscripción 11ª es objeto de modificación en lo que respecta al plazo de vencimiento que finalizará el día cuatro de Agosto de dos mil trece, quedando por tanto el mismo ampliado. Se modifica el interés que hasta el día cuatro de Julio de dos mil once será cuatro coma cincuenta por ciento
AUTORIZANTE: JOSÉ LUIS FERRERO HORMIGO, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 714 **DE FECHA:** 16/06/10
INSCRIPCION: 13ª **TOMO:** 1.994 **LIBRO:** 1.993 **FOLIO:** 121 **FECHA:** 21/07/10

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 13, de fecha 21/07/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **HIPOTECA A FAVOR DE:** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 14ª
SOBRE: una tercera parte indivisa de esta finca.
La hipoteca cubrirá : a) El total importe de la obligación por principal, que asciende a la cantidad de **CUATRO MILLONES DE EUROS.** b) El importe de **DOS AÑOS** de intereses ordinarios al **SIETE ENTEROS CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMAS POR CIENTO,** máximo previsto en el apartado 3.4 de la cláusula primera. c) El importe de **DOS AÑOS** de intereses de demora al **ONCE ENTEROS CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMAS POR CIENTO,** máximo reflejado en el apartado sexto de la Cláusula Primera. d) De una cantidad adicional de **SEISCIENTOS MIL EUROS,** para costas, y en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario
AUTORIZANTE: JOSÉ LUIS FERRERO HORMIGO, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 715 **DE FECHA:** 16/06/10
INSCRIPCION: 14ª **TOMO:** 1.994 **LIBRO:** 1.993 **FOLIO:** 122 **FECHA:** 21/07/10
Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 15ª

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 14, de fecha 21/07/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 61.600 euros.

- **MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 14ª A FAVOR DE:** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 15ª
SOBRE: una tercera parte indivisa de esta finca.
Se modifica la hipoteca de la inscripción 14ª, en los siguientes términos: se establece como vencimiento del préstamo el día **13 de Marzo de 2017;** y se pacta un tipo de interés nominal anual mínimo del **6%.**
AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 4505 **DE FECHA:** 13/09/11
INSCRIPCION: 15ª **TOMO:** 1.994 **LIBRO:** 1.993 **FOLIO:** 126 **FECHA:** 26/09/11

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 15, de fecha 26/09/2011.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 16, de fecha 07/05/2012.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 4.645,5 euros.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

AU8288577

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - ANNUL PRIUS FIDE PROTOCOLO 19 MAYO DE 1862

- **HIPOTECA A FAVOR DE:** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 16ª
La hipoteca sobre una tercera parte indivisa de la finca propiedad de la entidad POLINGEA SL, a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, cubrirá: a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (285.000 Euros).** b) El importe de **seis meses** de intereses al tipo pactado en el apartado 3.1 de la Cláusula primera de la escritura, es decir al **seis por ciento.** c)El importe de **dos años** de intereses de demora al tipo máximo reflejado en el apartado sexto de la Cláusula PRIMERA, es decir al **CATORCE POR CIENTO.** d) Una cantidad adicional de **CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (42.750 Euros)**para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario.
POSPUESTA esta hipoteca a la hipoteca de la inscripción 19ª a favor de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA)
AUTORIZANTE: JOSÉ LUIS FERRERO HORMIGO, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1143 **DE FECHA:** 29/12/11
INSCRIPCION: 16ª **TOMO:** 2.117 **LIBRO:** 2.116 **FOLIO:** 38 **FECHA:** 07/05/12
Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 20ª

- **MODIFICACION HIPOTECA de la inscripción 11ª, MODIFICADA POR LA 13ª, A FAVOR DE:** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 17ª
SOBRE: una tercera parte indivisa de esta finca, propiedad de POLINGEA, SL.
La hipoteca de la inscripción 11ª, modificada por la 13ª es objeto nuevamente de modificación en lo que respecta al plazo de vencimiento que finalizará el día veintisiete de Abril de dos mil quince, quedando por tanto el mismo ampliado.
AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1896 **DE FECHA:** 27/04/12
INSCRIPCION: 17ª **TOMO:** 2.117 **LIBRO:** 2.116 **FOLIO:** 43 **FECHA:** 14/05/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 17, de fecha 14/05/2012.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **MODIFICACION HIPOTECA de la inscripción 14ª A FAVOR DE:** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 18ª
SOBRE: una tercera parte indivisa de esta finca, propiedad de POLINGEA, SL.
La hipoteca de la inscripción 14ª, modificada por la 15ª es objeto nuevamente de modificación por la presente. Se amplia el periodo de carencia, que comprenderá desde la fecha de otorgamiento de la escritura hasta el 13 de Junio de 2015. Se modifica el periodo de amortización que se llevará a efecto mediante el pago de siete cuotas trimestrales siendo la primera el día 13 de Septiembre de 2015 y la última el día 13 de Marzo de dos mil diecisiete ambas inclusive, por lo que no se amplia la fecha de vencimiento que sigue siendo la misma.
AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1897 **DE FECHA:** 27/04/12
INSCRIPCION: 18ª **TOMO:** 2.117 **LIBRO:** 2.116 **FOLIO:** 43 **FECHA:** 15/05/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 18, de fecha 15/05/2012.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

A FAVOR DE AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA(IDEA) su derecho de hipoteca para la seguridad de una obligación futura **SOBRE** una tercera parte indivisa de esta finca, propiedad de POLINGEA, SL, según la inscripción 19ª:
a) TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000,00 €) de principal. b) Intereses ordinarios de dos años, calculados al NUEVE por ciento anual sobre el importe de principal. **c) Intereses de demora de dos años, calculados al DIECIOCHO por ciento anual** sobre el importe de principal; **d) Un VEINTE** por ciento del principal que se fija para **costas y gastos. ANTEPUESTA esta hipoteca a la ya constituida por la inscripción 16ª a favor del BANCO POPULAR ESPAÑOL SOCIEDAD ANÓNIMA, lo cual acepta la entidad acreedora en la misma inscripción que ahora se constituye.**
AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1899 **DE FECHA:** 27/04/12
INSCRIPCION: 19ª **TOMO:** 2.117 **LIBRO:** 2.116 **FOLIO:** 189 **FECHA:** 15/05/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 19, de fecha 15/05/2012.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 19, de fecha 15/05/2012.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **MODIFICACION HIPOTECA DE LA INSCRIPCIÓN 16ª, POSPUESTA AL A DE LA 19ª A FAVOR DE:** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 20ª
La hipoteca sobre una tercera parte indivisa de la finca propiedad de la entidad POLINGEA SL, a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL SA,**es objeto de modificación y ampliación.** Se amplia el capital en la cantidad de 285.000 euros. Se fija el vencimiento en el día 27 de Abril de dos mil quince. Hasta el 27 de Julio de 2012 se aplicará un tipo de interés nominal del 6% anual y variable después. Tras la ampliación la nueva responsabilidad será la siguiente:un principal de **QUINIENTOS SETENTA MIL EUROS (570.000,00 EUROS)**, de los que **DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL (285.000,00 EUROS) corresponden al préstamo inicial y DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (285.000,00 EUROS) a la ampliación**, de **dos años de intereses ordinarios al tipo del 10 por ciento anual**, de **dos años de intereses de demora al tipo máximo del 14 por ciento**, y de un 15,00 por ciento del principal para costas y gastos. Como consecuencia de lo anterior y a efectos procesales y para que sirva como tipo en la **subasta** que corresponda, **tasan** la finca hipotecada en la cantidad de **QUINIENTOS SETENTA MIL EUROS (570.000,00 EUROS)**
AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1900 **DE FECHA:** 27/04/12
INSCRIPCION: 20ª **TOMO:** 2.117 **LIBRO:** 2.116 **FOLIO:** 192 **FECHA:** 16/05/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 20, de fecha 16/05/2012.
Segun la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 5.574,6 euros.

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

AUG 28 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU · SEVILLA · NIHIL PRIUS FIDE PROTOCOLO 19 MAYO DE 1862

(2)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestacion a la petición LOUNICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 519

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 82965
IDUFIR: 41029000805788
Tomo: 2074 Libro: 2073 Folio: 99

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Lote segundo.- Una parcela de olivar con algunos rasos, hoy tierra calma, unida a otra parcela de labor, que en conjunto forman un nuevo predio, segregado de la antigua Dehesa de las Vacas, sita en término municipal de Sevilla, al sitio de Campo Rico, y lindante por el Norte, con la Hacienda de Rojas; por el Este, con el lote número tres, con la zona proindivisa marcada alrededor de los caseríos y con el camino de entrada que separa dicho lote tercero; por el Sur, con la carretera de Sevilla a Carmona; y por el Oeste, con lote primero. Tiene una superficie después de las segregaciones efectuadas, de diecisiete hectáreas, un área y sesenta y ocho centiareas. A esta finca le corresponde y se le adjudicó la casilla número ocho, hoy inexistente, resultante de la división practicada en el antiguo caserío de la Dehesa de las Vacas.

TITULARIDAD

A favor de A favor de DOÑA MARIA SOLEDAD GARCIA-MAURIÑO MARTINEZ, en usufructo vitalicio, una participación indivisa de OCHENTA Y SIETE ENTEROS Y OCHOCIENTAS SETENTA Y DOS MILESIMAS, por titulo de legado, en virtud de escritura otorgada en Posadas, el dia 21 de mayo de 1.988, ante el Notario Don Luis Barriga Fernández; según la inscripción 1ª de dicha finca, cuanto tuvo el numero 14.110 en el Registro de la Propiedad número 11 de Sevilla, cuyo historial se encuentra reproducido en la Certificación número 26, al folio 86, del Tomo 1782, Libro 1781 -Especial de Certificaciones de Traslados de fincas pertenecientes a la demarcación de este Registro-.
Por la inscripción 6ª, de fecha 27 de Abril de 2.011, al folio 99 del Tomo 2.074, Libro 2.073, que resulta de la escritura autorizada en Cordoba, el 15 de Abril de 2.011, por el Notario Don Angel Cesar Diez Gimenez, **se ha consolidado el dominio** a favor de dicha usufructuaria respecto de una participación indivisa de SIETE ENTEROS Y OCHENTA Y CUATRO CENTESIMAS de la indicada participación en usufructo vitalicio, por habérsele adjudicado la participación consolidada en nuda propiedad por titulo de herencia según dicha inscripción 6ª.
En consecuencia, DOÑA MARIA SOLEDAD GARCIA-MAURIÑO MARTINEZ queda titular del usufructo vitalicio de una participación indivisa de OCHENTA ENTEROS Y NOVECIENTAS OCHENTA Y TRES MILESIMAS y del pleno dominio de una participación indivisa de OCHO ENTEROS Y CUATROCIENTAS CINCO MILESIMAS, según dichas inscripciones 1ª y 6ª.

A favor de cada uno de: DON JUAN MANUEL, DON EDUARDO, DOÑA MARIA DE LA SOLEDAD, DOÑA IRENE Y DON FELIPE BUSTAMANTE GARCIA-MAURIÑO, **UNA OCTAVA PARTE INDIVISA** de una participación en pleno dominio de **DOCE ENTEROS Y CIENTO VEINTIOCHO MILESIMAS.**

A favor de cada uno de: DON JUAN MANUEL, DON EDUARDO, DOÑA MARIA DE LA SOLEDAD, DOÑA IRENE Y DON FELIPE BUSTAMANTE GARCIA-MAURIÑO, además, **UNA SEPTIMA PARTE INDIVISA** de una participación indivisa en nuda propiedad de NOVENTA Y DOS ENTEROSY DIECISEIS CENTESIMAS de otra participación también indivisa de OCHENTA Y SIETE ENTEROS Y OCHOCIENTAS SETENTA Y DOS MILESIMAS.

Todos ellos por títulos de legado y herencia, en virtud de escritura otorgada en Posadas, el dia 21 de mayo de 1.988, ante el Notario Don Luis Barriga Fernández; según la inscripcion 1ª de dicha finca, cuanto tuvo el número 14.110 en el Registro de la Propiedad número 11 de Sevilla, cuyo historial se encuentra reproducido en la Certificación número 26, al folio 86, del Tom 1782, Libro 1781 -Especial de Certificaciones de Traslados de fincas pertenecientes a la demarcación de este Registro-.

A favor de Doña **MARIA DEL CARMEN BUSTAMANTE GARCIA-MAURIÑO**, casada, por título de Adjudicacion

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros ciento veintiocho milésimas por ciento de esta finca y de una septima parte indivisa de una participacion en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciseis centésimas de otra participacion indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Cordoba, el 25 de Febrero de 2.004*, ante el Notario Don/Doña *Francisco Javier Castilla Prados*, según la inscripción 1ª, de fecha 8 de Octubre de 2.004, obrante al folio 203 del Tomo 1.810, Libro 1.809 de esta sección.

A favor de Don **CARLOS BUSTAMANTE GARCIA-MAURIÑO**, soltero, por titulo de Adjudicacion de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros ciento veintiocho milesimas por ciento de esta finca y de una septima parte indivisa de una participación en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciseis centésimas de otra participación indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Cordoba, el 25 de Febrero de 2.004*, ante el Notario Don/Doña *Francisco Javier Castilla Prados*, según la inscripción 1ª, de fecha 8 de Octubre de 2.004, obrante al folio 203 del Tomo 1.810, Libro 1.809 de esta sección.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
- HIPOTECA A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA, CAJASUR
INSCRIPCION: 2ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
Esta finca queda respondiendo en su particular por razón de dicha hipoteca como sigue: De principal: **UN MILLON OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y DOS euros y TRES céntimos de euro**, de **UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO euros y NOVENTA céntimos de euro** de tres años de intereses al veintitrés por ciento, y de **TRESCIENTOS SETENTA MIL OCHOCIENTOS DIEZ euros y CUARENTA Y UN céntimos de euro** como presupuesto de costas y gastos en su caso, en total por TRES MILLONES QUINIENTOS CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO euros y TREINTA Y CUATRO céntimos de euro. Por garantizar la hipoteca que ahora se constituye, una obligacion futura, el hecho de haberse contraido dicha obligación, se acreditará en el Registro de la Propiedad con la presentación del acta notarial del requerimiento de pago, al que se incorporarán testimoniados los documentos acreditativos de la reclamación de la deuda y del pago efectuado por la Entidad avalista, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba. El plazo de duración de la hipoteca será de cinco años a contar desde la fecha en que se inscriba el Registro de la Propiedad referida acta.
AUTORIZANTE: FRANCISCO JAVIER CASTILLA PRADOS, CORDOBA
Nº PROTOCOLO: 258 **DE FECHA:** 03/02/06
INSCRIPCION: 2ª **TOMO:** 1.810 **LIBRO:** 1.809 **FOLIO:** 204 **FECHA:** 14/03/06

- HIPOTECA A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA, CAJASUR
INSCRIPCION: 3ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
En garantía de la devolución del capital prestado ascendente a **SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS**; del pago de sus intereses ordinarios de **UN AÑO**, calculados a estos efectos al tipo máximo del **DOCE POR CIENTO**, ascendentes a un máximo de **SEISCIENTOS OCHENTA MIL EUROS**; de intereses de demora de **DOS AÑOS** hasta una cantidad máxima de **DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL EUROS**, calculados al tipo máximo del **VEINTITRÉS POR CIENTO**; de una cantidad igual al **CINCO POR CIENTO** del principal del préstamo equivalente a una cantidad máxima de **TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS**; para asegurar el pago de comisiones a cargo del prestatario por razón de este préstamo y de una cantidad igual al **QUINCE POR CIENTO** del capital prestado que se fija para costas y gastos, ascendente a un máximo de **NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS**; en junto, por **ONCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA MIL EUROS**
AUTORIZANTE: CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS, CÓRDOBA
Nº PROTOCOLO: 5698 **DE FECHA:** 03/11/06
INSCRIPCION: 3ª **TOMO:** 1.810 **LIBRO:** 1.809 **FOLIO:** 205 **FECHA:** 22/12/06
Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 4ª

- MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 3ª A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA, CAJASUR
INSCRIPCION: 4ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
La hipoteca de la inscripción 3ª es objeto de modificación. Se amplia el plazo de duración del

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - NIHIL PRIUS FIDE PROTOCOLO 28 MAYO DE 1862

préstamo con efectos desde el día 2/11/2009, fijándose el nuevo vencimiento para el día 2/11/2011. Des del el 2/11/2009 hasta el 2/05/2010 el tipo de interés será del 4%. En todo lo demás permanece lo pactado en la escritura origen del préstamo
AUTORIZANTE: CARLOS ALBURQUERQUE LLORENS, CÓRDOBA
Nº PROTOCOLO: 392 **DE FECHA:** 28/01/10
INSCRIPCION: 4ª **TOMO:** 1.951 **LIBRO:** 1.950 **FOLIO:** 166 **FECHA:** 18/02/10

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 4, de fecha 18/02/2010.
Segun la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exencion al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados

- **OPCION:**
OBJETO DE LA OPCIÓN DE COMPRA: Lo constituye el Derecho de Opción de Compra que las Concedentes constituyen a favor de las Optantes sobre el 36,36% de cada una de las Fincas, cuotas proindivisas, nuda propiedad y usufructo, según el caso, objetos de la escritura que se inscribe, a favor de IKEA en cuanto a un 28,2 % -del 36,36 % referido- y a favor de IICE en cuanto a un 71,8 % -del 36,36% referido-, y que con respecto a la finca de este número se concretan en las siguientes participaciones: a) Dª. Soledad García Mauriño Martínez, constituye derecho real de opción de compra: a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una participación indivisa en usufructo vitalicio de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas; a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una participación indivisa, en usufructo vitalicio de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas. b) D. José María Bustamante García Mauriño, constituye derecho real de opción de compra: a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25% (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas y de una participación indivisa en nuda propiedad de siete enteros y ochenta y cuatro centésimas de otra participación también indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas; a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas y de una participacion indivisa en nuda propiedad de siete enteros y ochenta y cuatro centésimas de otra participación también indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas. c) D. Juan Manuel Bustamante García Mauriño, constituye derecho real de opción de compra: a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participación indivisa en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participacion también indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas; a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participacion indivisa en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participación también indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas. d) D. Eduardo Bustamante García Mauriño, constituye derecho real de opción de compra: a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participación indivisa en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participación también indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas; a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una octava parte indivisa de una participacion en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participación indivisa en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participacion también indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas. e) Dª María de la Soledad Bustamante García Mauriño, constituye derecho real de opcion de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participación indivisa en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participación también indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participación indivisa en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participacion tambien indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas. f) Dª Irene Bustamante García Mauriño, constituye derecho real de opción de compra:

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

+ a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participación indivisa en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participación también indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participación indivisa en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participación también indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas. g) D. Felipe Bustamante García Mauriño, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participación indivisa en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participación también indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milesimas, y de una septima parte indivisa de una participación indivisa en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participación también indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas. h) Dª. María del Carmen Bustamante García Mauriño casada, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participación en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participación indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas de esta finca con carácter privativo. + A favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participación en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participación indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas de esta finca con carácter privativo. i) D. Carlos Bustamante García Mauriño, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participación en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participación indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas de esta finca con carácter privativo. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una octava parte indivisa de una participación en pleno dominio de doce enteros y ciento veintiocho milésimas, y de una séptima parte indivisa de una participación en nuda propiedad de noventa y dos enteros y dieciséis centésimas de otra participación indivisa de ochenta y siete enteros y ochocientas setenta y dos milésimas de esta finca con carácter privativo. **SEGUNDO. PACTOS DE LA OPCION. 2.1 Plazo.** El plazo de vigencia de la opción es de cuatro años desde el otorgamiento de la escritura que se inscribe, por lo que caducará el 27 de abril de 2014. **2.2 Precio de la opción.** La opción se concede por un precio de **TREINTA MIL EUROS (30.000 €)**, más el I.V.A. al tipo aplicable en cada momento, el que se distribuye entre las Concedentes según el Cuadro de Distribución de Precio de la Opción que se acompaña a la escritura que se inscribe, mediante el **Anexo Dos.**

AUTORIZANTE: DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1455 **DE FECHA:** 27/04/10
INSCRIPCION: 5ª **TOMO:** 1.951 **LIBRO:** 1.950 **FOLIO:** 167 **FECHA:** 04/06/10

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 5, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 10.056,77 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 5, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 3.949,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 5, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 31.570,87 euros.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - NIHIL PRIUS FIDE PROTOCOLO 9 MAYO DE 1862

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 5, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 80.382,58 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 6, de fecha 27/04/2011.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de las liquidaciones que puedan girarse, por razón del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
Número 286 del Diario 99 de fecha 15/05/2012, TELEMATICA MODIFICACION HIPOTECA DESPUES 6 del notario DON ANGEL CÉSAR DIEZ GIMÉNEZ.
CENTRO DE ASESORIA HIPOTECARIA, S.L presenta antes de la apertura de la oficina, copia autorizada electrónica de escritura otorgada en CÓRDOBA, el catorce de Mayo del año dos mil doce número de protocolo 1009/2.012 del notario DON ANGEL CÉSAR DIEZ GIMÉNEZ, remitida telemáticamente por dicho Notario, ayer a las dieciocho horas y cincuenta y tres minutos, por la que DOÑA MARIA SOLEDAD GARCIA-MAURIÑO MARTINEZ y otros, de una parte, y BBK BANK CAJASUR, SOCIEDAD ANONIMA UNIPERSONAL, de otra, MODIFICAN LA HIPOTECA constituida a favor de esta en garantía de un préstamo, que grava la finca número 82965 del término municipal de Sevilla. Entre otras modificaciones se establecen las siguientes: se amplia el plazo de duración del préstamo desde el día dos de Noviembre de dos mil once hasta el día dos de Noviembre de dos trece.
Clase de Incidencia Suspen. Calif. de fecha 16/05/2012

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LOUNICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 520

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 83843
IDUFIR: 41029000815084
Tomo: 1923 Libro: 1922 Folio: 19

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Suerte de tierra de regadio que estuvo plantada de olivar, procedente de la antigua Dehesa de las Vacas, término municipal de Sevilla. Tiene una cabida de **una hectárea, noventa áreas y treinta y ocho centiáreas.** Linda: por el Norte: con la Hacienda de Rojas; al Sur, con la carretera de Sevilla a Carmona, actualmente autovía Madrid-Cádiz; al Este, en una línea perpendicular a la autovía, con finca de la que se segregó; y al Oeste con camino de entrada que la separa del lote dos y con la zona de caserío mas tierras del lote segundo.

TITULARIDAD

La finca figura inscrita como sigue: El **usufructo vitalicio de SIETE OCTAVAS PARTES INDIVISAS,** a favor de DOÑA MARIA SOLEDAD GARCIA-MAURIÑO MARTINEZ, según las inscripciones 1ª y 2ª que se dirán y la **nuda propiedad, por SIETE OCTAVAS PARTES INDIVISAS,** a favor DOÑA MARIA DEL CARMEN, DON CARLOS, DON JUAN MANUEL, DON EDUARDO, DOÑA SOLEDAD, DOÑA IRENE y DON FELIPE BUSTAMANTE GARCIA-MAURIÑO, por título de segregación de la matriz 7.893 y adjudicación por extinción de condominio, formalizada mediante ESCRITURA otorgada en Sevilla el cuatro de Febrero de mil novecientos noventa y siete, ante el Notario Don Francisco Rosales de Salamanca, **subsanada** por otra otorgada también en Sevilla el trece de Noviembre del mismo ante el mismo Notario, las cuales causaron con fecha 24 de Diciembre de 1998, la inscripción 1ª y única del indicado número 35.564, número que tuvo esta finca en el Registro número Cuatro. Y a favor de DOÑA MARIA SOLEDAD GARCIA-MAURIÑO MARTINEZ, el pleno dominio de **UNA OCTVA PARTE INDIVISA,** por títulos de herencia y consolidacion del dominio, mediante escritura otorgada en Córdoba, el dia 15 de abril de 2.011, ante el Notario Don Angel César Diez Giménez, según la inscripción 2ª, al folio 19 vuelto, del Tomo 1923, Libro 1922, practicada con fecha 27 de abril de 2.011.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
- HIPOTECA A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA, CAJASUR
INSCRIPCION: 1ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
Esta finca queda respondiendo en su particular por razón de dicha hipoteca como sigue: De principal: **DOSCIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE EUROS Y TRES CENTIMOS de euro,** de **CIENTO CUARENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICUATRO EUROS Y SESENTA Y CINCO céntimos de euro** de tres años de intereses al veintitrés por ciento, y de **CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA CENTIMOS de euro** como presupuesto de costas y gastos en su caso, en total por TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TREINTA Y SIETE EUROS Y OCHO céntimos de euro. En la cantidad fijada para costas y gastos se entienden incluidos los honorarios de Letrado y Procurador que la Entidad acreedora nombre. En la cantidad consignada para costas y gastos se incluyen también cualquier otra relacionada con la conservación y efectividad de la garantía que correspondan ser soportadas por su titular, como las primas de los seguros del bien hipotecado, los gastos de comunidad y los impuestos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca.
AUTORIZANTE: FRANCISCO JAVIER CASTILLA PRADOS, CORDOBA
Nº PROTOCOLO: 258 **DE FECHA:** 03/02/06
INSCRIPCION: 1ª **TOMO:** 1.923 **LIBRO:** 1.922 **FOLIO:** 18 **FECHA:** 21/03/06

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

AU 28 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - NIHIL PRIUS FIDE 25 MAYO DE 1962

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 2, de fecha 27/04/2011.
Segun la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de las liquidaciones que puedan girarse, por razón del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

4

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestacion a la petición nº LOUNICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 521

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 79364
IDUFIR: 41029000765754
Tomo: 2115 Libro: 2114 Folio: 51

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Finca anteriormente de olivar y algunos razos, y sobre la que hace mas de tres años no se realiza actividad, en termino de Sevilla, al sitio de Campo Rico, procedente de la Dehesa de las Vacas, con una superficie de **once hectáreas treinta y cuatro áreas y treinta y ocho centiáreas**, después de una segregación efectuada. Linda al Norte y Este, con finca segregada y vendida a Doña Aurora Ayala Mantilla de los Rios, y Don Antonio Ramón Martinez Ayala; al Sur, con la carretera de Cádiz a Madrid o Autopista del Aeropuerto de San Pablo; y al Oeste, con el eje canalillo de riego, que la separa de la finca San Cayetano o El Palmerillo o Pinarillo, hoy con finca propiedad de Aeropuertos Españoles y Navegación Aerea, AENA, con finca propiedad de Don Cristobal García Cobos y finca "El Pinarillo" de la Hermandad de la Santa Caridad. A esta finca corresponden aparte de las casilla número uno al cinco del antiguo caserío de la Dehesa de las Vacas, la primera de catorce metros cincuenta y siete centimetros de longitud interior, por cuatro metros, treinta y tres centimetros de ancho, y la otra de cinco metros veinte centímetros de longitud interior por cuatro metros cuarenta y siete de ancho, se le concede también el derecho de utilizar el pozo abrevadero y zona de servicio comun establecida al rededor de los caseríos con una extensión total de setenta y seis áreas y ochenta centiáreas, el cual caserío y zona tiene su entrada por un camino de cinco metros de longitud establecido desde la Carretera de Sevilla por el sitio que de antiguo se venia usando.-

TITULARIDAD

A favor de la Entidad **AEROPARK SAN NICOLAS, SL,** con C.I.F. B91447680, por título de Compra del pleno dominio de una participación indivisa del setenta y cinco por ciento de esta finca, en virtud de escritura otorgada en *Alcalá De Guadaira, el 23 de Octubre de 2.006*, ante el Notario Don *Miguel Velasco Pérez*, según la inscripción 4ª, de fecha 9 de Febrero de 2.007, obrante al folio 108 del Tomo 1.957, Libro 1.956.
A favor de Don **CRISTOBAL GARCIA COBOS** con N.I.F. número 74988461C casado con Doña **ANA MARIA DELGADO RIVERA**, por título de Adjudicacion del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de esta finca con CARACTER GANANCIAL, en virtud de escritura otorgada en *Alcalá De Guadaira, el 26 de Octubre de 2.009*, ante el Notario DON FERNANDO MUÑOZ CENTELLES como sustituto de su compañero Don *Rafael Morales Lozano*, según la inscripción 5ª, de fecha 11 de Enero de 2.010, obrante al folio 109 del Tomo 1.957, Libro 1.956.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
- SERVIDUMBRE :
Sobre esta finca, **PREDIO SIRVIENTE**, se constituye mediante ESCRITURA otorgada en Mairena del Aljarafe el dia treinta de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario Don Luis Barriga Fernanedez, SUBSANADA por ACTA autorizada en la misma población el nueve de Marzo de dos mil, por y ante el mismo Notario y RECTIFICADA por otra ESCRITURA otorgada el veintinueve de Septiembre de dos mil, en igual lugar y ante el mismo Notario, **servidumbre** de paso a lo largo y ancho del siguiente camino o corredor: Pasillo de cinco metros de ancho y cien metros de largo que arranca del camino de servicio que corre paralelo a la Autovía de Andalucia, CN-IV Madrid-Cádiz, margen derecha, y que, discurriendo sobre esta finca, -predio sirviente-, junto al recinto vallado de AENA -instalación de un sistema de luces de

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

AU2886570 27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

aproximación, cat I, por la cabecera 10 del Aeropuerto de Sevilla- comunica dicho camino de servicio con el predio dominante, finca 20.717, al folio 125 del Tomo 1507, Libro 1506, dando a este entrada y salida desde la vía pública. La servidumbre afectada por la servidumbre de paso mide quinientos metros cuadrados. La citada servidumbre está sujeta a la **condición suspensiva** que surgirá en el momento en que se venda la finca de este número -predio sirviente- o la citada 20.717 -predio dominante- y la adquiera un tercero.

AUTORIZANTE: DON LUIS BARRIGA FERNÁNDEZ, MAIRENA DEL ALJARAFE
Nº PROTOCOLO: 4144 **DE FECHA:** 30/12/99
INSCRIPCION: 1ª **TOMO:** 1.560 **LIBRO:** 1.559 **FOLIO:** 163 **FECHA:** 11/12/00

- HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 3ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.

ESTA FINCA RESPONDE EN SU PARTICULAR DE: a) El total importe de la obligación por principal, que asciende a la cantidad de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL EUROS.** b) El importe de **UN AÑO** de intereses ordinarios al **OCHO ENTEROS CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMAS POR CIENTO**, máximo previsto en el apartado 3.4 de la cláusula primera. c) El importe de **DOS AÑOS** de intereses de demora al **DOCE ENTEROS CON OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MILÉSIMAS POR CIENTO**, máximo reflejado en el apartado sexto de la Cláusula Primera. d) De una cantidad adicional equivalente al **QUINCE POR CIENTO** para costas, y en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario.

AUTORIZANTE: MIGUEL VELASCO PÉREZ, ALCALÁ DE GUADAIRA
Nº PROTOCOLO: 2088 **DE FECHA:** 23/10/06
INSCRIPCION: 3ª **TOMO:** 1.560 **LIBRO:** 1.559 **FOLIO:** 164 **FECHA:** 18/01/07
Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 6ª

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/anot: 5, de fecha 11/01/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidacion del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 3ª A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 6ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.

Queda modificado el plazo de duración del relacionado préstamo, que se amplía, modificándose, en consecuencia, la fecha de vencimiento del préstamo que se pacta para el día 01 de Diciembre de 2.011, que coincidirá con el pago de la amortización del principal del préstamo. Se modifica ademas el tipo de interés que será hasta el vencimiento del 5%
AUTORIZANTE: RAFAEL MORALES LOZANO, ALCALÁ DE GUADAIRA
Nº PROTOCOLO: 1597 **DE FECHA:** 01/12/09
INSCRIPCION: 6ª **TOMO:** 1.957 **LIBRO:** 1.956 **FOLIO:** 109 **FECHA:** 14/01/10

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/anot: 6, de fecha 14/01/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 7ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.

a)El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de **trescientos cincuenta mil euros.-** b)El importe de **dos años de intereses ordinarios** al **cinco por ciento,** tipo de interés previsto en el apartado 3 de la cláusula PRIMERA de la escritura que causa este asiento. c) El importe de **dos años de intereses de demora** al tipo reflejado en el apartado sexto de la Cláusula PRIMERA. d) Una cantidad adicional de **cincuenta y dos mil quinientos euros** para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario.
AUTORIZANTE: RAFAEL MORALES LOZANO, ALCALÁ DE GUADAIRA
Nº PROTOCOLO: 1598 **DE FECHA:** 01/12/09
INSCRIPCION: 7ª **TOMO:** 1.957 **LIBRO:** 1.956 **FOLIO:** 110 **FECHA:** 14/01/10

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 11ª

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 7, de fecha 14/01/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 4.935 euros.

- **OPCION:**
OBJETO DE LA OPCIÓN DE COMPRA: OBJETO. Lo constituye el Derecho de Opción de Compra que las Concedentes constituyen a favor de las Optantes sobre el 36,36% de cada una de las Fincas, cuotas proindivisas, nuda propiedad y usufructo, según el caso, objetos de la escritura que se inscribe, a favor de IKEA en cuanto a un 28,2 % -del 36,36 % referido- y a favor de IICE en cuanto a un 71,8 % -del 36,36% referido-, y que con respecto a la finca de este número se concretan en las siguientes participaciones: a) AEROPARK SAN NICOLAS, SL, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de tres cuartas partes indivisas en pleno dominio de esta finca. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de tres cuartas partes indivisas en pleno dominio de esta finca. b) Los cónyuges en régimen de gananciales, don Cristóbal García Cobos y Doña Ana María Delgado Rivera constituyen derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una cuarta parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter ganancial. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una cuarta parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter ganancial. **SEGUNDO. PACTOS DE LA OPCION. 2.1 Plazo.** El plazo de vigencia de la opción es de cuatro años desde el otorgamiento de la escritura que se inscribe, por lo que caducará el 27 de abril de 2014. **2.2 Precio de la opción.** La opción se concede por un precio de **TREINTA MIL EUROS (30.000 €)**, más el I.V.A. al tipo aplicable en cada momento, el que se distribuye entre las Concedentes según el Cuadro de Distribución de Precio de la Opción que se acompaña a la escritura que se inscribe, mediante el **Anexo Dos. *En su virtud, inscribo a favor de la entidad IKEA IBÉRICA, S.A.U., sus derechos de opción de compra sobre un 10,25% -equivalente al 28,2% del 36,36%- de cada una de las participaciones que se dirán y a favor de la entidad INTER IKEA CENTRE ESPAÑA, S.L., sus derechos de opción de compra sobre un 26,11% -equivalente al 71,8% del 36,36%- de cada una de las participaciones que se citan a continuación:*** *a) respecto de tres cuartas partes indivisas en pleno dominio, propiedad de la entidad AEROPARK SAN NICOLÁS, S.L.; b) y respecto de una cuarta parte indivisa en pleno dominio, propiedad de los cónyuges DON CRISTOBAL GARCIA COBO Y DOÑA ANA Mª DELGADO RIVERA, con carácter ganancial.*
AUTORIZANTE: DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1455 **DE FECHA:** 27/04/10
INSCRIPCION: 8ª **TOMO:** 2.062 **LIBRO:** 2.061 **FOLIO:** 142 **FECHA:** 04/06/10

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 10.056,77 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 3.949,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 31.570,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 80.382,58 euros.

- **HIPOTECA A FAVOR DE:** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 9ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.

La hipoteca cubrirá:a) El total importe de la obligación por principal que asciende a la

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

AUTO 28 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA -

cantidad de **doscientos veintiocho mil euros.** b) El importe de **dos años** de intereses ordinarios al **once por ciento.** c) El importe de **dos años** de intereses de demora al tipo del **quince por ciento.** d) Una cantidad adicional del **treinta y cuatro mil doscientos euros** para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario
AUTORIZANTE: MIGUEL VELASCO PÉREZ, ALCALÁ DE GUADAIRA
Nº PROTOCOLO: 298 **DE FECHA:** 01/03/11
INSCRIPCION: 9ª **TOMO:** 2.062 **LIBRO:** 2.061 **FOLIO:** 144 **FECHA:** 05/04/11
Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 12ª

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 9, de fecha 05/04/2011.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 3.807,6 euros.

- MODIFICACION HIPOTECA de la inscripción 3ª, modificada por la 6ª, A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 10ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
Queda modificado el plazo de duración del préstamo en los siguientes términos: El plazo improrrogable de duración del préstamo es por todo el tiempo que media **hasta el día 30 de Noviembre de 2013**, que coincidirá con el pago de la amortización del principal del préstamo. Además se modifican determinadas condiciones del tipo de interés.
AUTORIZANTE: FERNANDO MUÑOZ CENTELLES, ALCALÁ DE GUADAIRA
Nº PROTOCOLO: 2157 **DE FECHA:** 30/11/11
INSCRIPCION: 10ª **TOMO:** 2.062 **LIBRO:** 2.061 **FOLIO:** 147 **FECHA:** 09/01/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 10, de fecha 09/01/2012.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la no sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 7ª A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 11ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
Queda modificado el plazo de duración del préstamo que **se amplía hasta el 30 de Noviembre de 2013**; y se modifican las condiciones del tipo de interés
AUTORIZANTE: FERNANDO MUÑOZ CENTELLES, ALCALÁ DE GUADAIRA
Nº PROTOCOLO: 2158 **DE FECHA:** 30/11/11
INSCRIPCION: 11ª **TOMO:** 2.115 **LIBRO:** 2.114 **FOLIO:** 48 **FECHA:** 09/01/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 11, de fecha 09/01/2012.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la no sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 9ª A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 12ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
Queda modificado el plazo de duración del préstamo primitivo que **se amplía hasta el 30 de Noviembre de 2013** así como las condiciones del tipo de interés.
AUTORIZANTE: FERNANDO MUÑOZ CENTELLES, ALCALÁ DE GUADAIRA
Nº PROTOCOLO: 2159 **DE FECHA:** 30/11/11
INSCRIPCION: 12ª **TOMO:** 2.115 **LIBRO:** 2.114 **FOLIO:** 50 **FECHA:** 09/01/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 12, de fecha 09/01/2012.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la no sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 13ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
Esta finca responderá en su particular de lo siguiente: - a.-) El saldo a su cierre de la cuenta de crédito garantizada, hasta un máximo por principal de **seiscientos veinte mil euros (620.000,00 €)**. b.-) El importe de **dos años de intereses de demora al tipo reflejado en la**

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

cláusula tercera, esto es 15%. - c.-) Una cantidad adicional de **noventa y tres mil euros (93.000,00 €)**, para costas y, en su caso, los gastos de ejecución.
AUTORIZANTE: FERNANDO MUÑOZ CENTELLES, ALCALÁ DE GUADAIRA
Nº PROTOCOLO: 2160 **DE FECHA:** 30/11/11
INSCRIPCION: 13ª **TOMO:** 2.115 **LIBRO:** 2.114 **FOLIO:** 51 **FECHA:** 09/01/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 13, de fecha 09/01/2012.
Segun la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 9.425 euros.

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación especifica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- **FIN DE LA NOTA SIMPLE** ---

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

AU 28 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - ANNUL PRIUS FIDE PROTOCOLO 15 MAYO DE 1862

(5)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LUCNICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 522

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 20717
IDUFIR: 41029000199962
Tomo: 1507 Libro: 1506 Folio: 130

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Suerte anteriormente de tierra dedicada al cultivo de cereal, al sitio nombrado Casilla de San Cayetano, al pago de Pinar Nuevo y sobre la que hace más de tres años que no se realiza actividad, con una extensión superficial de cuarenta áreas y cuyos linderos son los siguientes: Norte, finca de la que se segrega, área de desagüe en medio; Sur, carretera general Sevilla- Madrid; Este, vereda Hacienda de las Vacas; y Oeste resto de la finca de la que se segrega. Tiene figura de polígono irregular, cuyos lados están constituidos por un frente de noventa metros, sobre la carretera Sevilla-Madrid, un lado de cincuenta y cuatro metros con diez centímetros, sobre el lindero Norte y un fondo de ciento setenta y tres metros con setenta y cinco centímetros sobre el lindero Este, así como otro lado de sesenta y cuatro metros paralelo inicialmente al lindero Este, más otros noventa y tres metros con veinticinco centímetros en prolongación hasta el cerramiento del Polígono.

TITULARIDAD

A favor de la Entidad **AEROPARK SAN NICOLAS, SL**, con C.I.F. B91447680, por título de Compra del pleno dominio del setenta y cinco por ciento de esta finca, en virtud de escritura otorgada en *Alcalá De Guadaira, el 23 de Octubre de 2.006*, ante el Notario Don *Miguel Velasco Pérez*, según la inscripción 5ª, de fecha 9 de Febrero de 2.007, obrante al folio 126 del Tomo 1.507, Libro 1.506.
A favor de los conyuges Don **CRISTOBAL GARCIA COBOS** y Doña **ANA MARIA DELGADO RIVERA**, con N.I.F. numeros 74988461C y 24.110.593-S, respectivamente, por título de Liquid Socied del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de esta finca con CARACTER GANANCIAL, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 26 de Diciembre de 2.007*, ante el Notario Don *José Javier De Pablo Carrasco*, según la inscripción 6ª, de fecha 12 de Marzo de 2.008, obrante al folio 127 del Tomo 1.507, Libro 1.506.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
- HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 4ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
ESTA FINCA RESPONDE EN SU PARTICULAR DE: a) El total importe de la obligación por principal, que asciende a la cantidad de **CIENTO CUARENTA MIL EUROS**. b) El importe de **UN AÑO** de intereses ordinarios al **OCHO ENTEROS CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMAS POR CIENTO**, máximo previsto en el apartado 3.4 de la cláusula primera. c) El importe de **DOS AÑOS** de intereses de demora al **DOCE ENTEROS CON OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MILÉSIMAS POR CIENTO**, máximo reflejado en el apartado sexto de la Clausula Primera. d) De una cantidad adicional equivalente al **QUINCE POR CIENTO** para costas, y en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario
AUTORIZANTE: MIGUEL VELASCO PÉREZ, ALCALÁ DE GUADAIRA
Nº PROTOCOLO: 2088 **DE FECHA:** 23/10/06
INSCRIPCION: 4ª **TOMO:** 1.507 **LIBRO:** 1.506 **FOLIO:** 126 **FECHA:** 18/01/07
Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 7ª

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 6, de fecha 12/03/2008.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **NOVACION DE HIPOTECA de la inscripción 4ª A FAVOR DE:** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 7ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
Queda modificado el plazo de duración del relacionado préstamo, que se amplía, modificándose, en consecuencia, la fecha de vencimiento del préstamo que se pacta para el día 01 de Diciembre de 2.011, que coincidirá con el pago de la amortización del principal del préstamo. Se modifica además el tipo de interés que será hasta el vencimiento del 5%
AUTORIZANTE: RAFAEL MORALES LOZANO, ALCALÁ DE GUADAIRA
Nº PROTOCOLO: 1597 **DE FECHA:** 01/12/09
INSCRIPCION: 7ª **TOMO:** 1.507 **LIBRO:** 1.506 **FOLIO:** 127 **FECHA:** 14/01/10

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 7, de fecha 14/01/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **OPCION:**
OBJETO DE LA OPCIÓN DE COMPRA: Lo constituye el Derecho de Opción de Compra que las Concedentes constituyen a favor de las Optantes sobre el 36,36% de cada una de las Fincas, cuotas proindivisas, nuda propiedad y usufructo, según el caso, objetos de la escritura que se inscribe, a favor de IKEA en cuanto a un 28,2 % -del 36,36 % referido- y a favor de IICE en cuanto a un 71,8 % -del 36,36% referido-, y que con respecto a la finca de este número se concretan en las siguientes participaciones: a) AEROPARK SAN NICOLAS, SL, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25% (equivalente al 28,2% del 36,36 %) de tres cuartas partes indivisas en pleno dominio de esta finca, + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de tres cuartas partes indivisas en pleno dominio de esta finca, b) Los cónyuges en régimen de gananciales, doña Ana María Delgado Rivera y don Cristóbal García Cobos, constituyen derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25% (equivalente al 28,2% del 36,36 %) de una cuarta parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter ganancial, + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %) de una cuarta parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter ganancial. **SEGUNDO. PACTOS DE LA OPCION. 2.1 Plazo.** El plazo de vigencia de la opción es de cuatro años desde el otorgamiento de la escritura que se inscribe, por lo que caducará el 27 de abril de 2014. **2.2 Precio de la opción.** La opción se concede por un precio de **TREINTA MIL EUROS (30.000 €)**, más el I.V.A. al tipo aplicable en cada momento, el que se distribuye entre las Concedentes según el Cuadro de Distribución de Precio de la Opción que se acompaña a la escritura que se inscribe, mediante el **Anexo Dos.**
AUTORIZANTE: DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1455 **DE FECHA:** 27/04/10
INSCRIPCION: 8ª **TOMO:** 1.507 **LIBRO:** 1.506 **FOLIO:** 128 **FECHA:** 04/06/10

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 10.056,77 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 3.949,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 31.570,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 80.382,58 euros.

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

AU 25 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - NIHIL PRIUS FIDE PROTOCOLO 15 MAYO DE 1862

- **MODIFICACION HIPOTECA de la inscripción 4ª A FAVOR DE:** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 9ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
Queda modificado el plazo de duración del préstamo en los siguientes términos: El plazo improrrogable de duración del préstamo es por todo el tiempo que media **hasta el día 30 de Noviembre de 2013**, que coincidirá con el pago de la amortización del principal del préstamo. Ademas se modifican determinadas condiciones del tipo de interés.
AUTORIZANTE: FERNANDO MUÑOZ CENTELLES, ALCALÁ DE GUADAIRA
Nº PROTOCOLO: 2157 **DE FECHA:** 30/11/11
INSCRIPCION: 9ª **TOMO:** 1.507 **LIBRO:** 1.506 **FOLIO:** 129 **FECHA:** 09/01/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 9, de fecha 09/01/2012.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la no sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **HIPOTECA A FAVOR DE:** BANCO POPULAR ESPAÑOL SA
INSCRIPCION: 10ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
quedando esta finca a responder en su particular por razón de dicha hipoteca de las siguientes cantidades: a) El saldo a su cierre de la cuenta de crédito garantizada, hasta un máximo por principal de **treinta mil euros (30.000,00 €)**. b) El importe de **dos años de intereses de demora al tipo reflejado en la cláusula tercera, esto es al 15%.** c) Una cantidad adicional de **cuatro mil quinientos euros (4.500,00 €)**, para costas y, en su caso, los gastos de ejecución.
AUTORIZANTE: FERNANDO MUÑOZ CENTELLES, ALCALÁ DE GUADAIRA
Nº PROTOCOLO: 2160 **DE FECHA:** 30/11/11
INSCRIPCION: 10ª **TOMO:** 1.507 **LIBRO:** 1.506 **FOLIO:** 130 **FECHA:** 09/01/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 10, de fecha 09/01/2012.
Segun la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 9.425 euros.

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

6

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LOUNICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 523

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 17023/R4
IDUFIR: 41029000815015
Tomo: 1910 Libro: 1909 Folio: 114

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Parcela de tierra de olivar con algunas varas, procedente de la antigua Dehesa de las Vacas, en el término de Sevilla, al sitio de Campo Rico, lindante por el Norte, en línea paralela a la Carretera Nacional IV, con finca segregada, por el Este, con la finca de Doña Pilar Cabrera y Trillo Figueroa, por el Sur, con finca segregada de la de este número y por el Oeste, con finca de Doña Soledad Cabrera y Trillo Figueroa, bajo cuyos linderos comprende una extensión superficial de **diez hectáreas, ocho áreas y ochenta y nueve centiáreas.** A dicha finca pertenece además en sitio aparte, la casilla número nueve, resultante de la división practicada en el antiguo Caserío de la Dehesa de las Vacas que mide ocho metros cuarenta y cinco centímetros de longitud interior, por cuatro metros treinta y cinco centímetros de ancho con más el derecho de utilización del pozo abrevadero y zona de servicio común establecida alrededor de los caseríos, con una extensión total de setenta y seis áreas y ochenta centiáreas, cuyo caserío, pozo y zona tienen su entrada por un camino de cinco metros de latitud establecido desde la Carretera de Sevilla por el sitio que desde antiguo se venía usando.
Esta finca tuvo el número 17023, ANTES 5694, el Registro de la Propiedad CUATRO de Sevilla, al folio 1142 del Tomo 2673, Libro 315, estando hoy trasladada al Registro de la Propiedad CINCO de Sevilla, y reproducido su historial registral en la Certificación VEINTISIETE, al folio 113 del Tomo 1910, Libro 1909, especial de Certificaciones de Traslados de fincas pertenecientes a esta demarcación.

TITULARIDAD

La finca descrita aparece inscrita:
A favor de Doña **GLORIA RODRIGUEZ GARCIA**, con N.I.F. 27.551.891-, en estado de , viuda, por título de Adjudicacion del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Cordoba, el 3 de Diciembre de 1.986*, ante el Notario Don/Doña *Santiago Echevarria Echevarria*, según la inscripción 1ª, de fecha 14 de Febrero de 1.990, obrante al folio 114 del Tomo 1.910, Libro 1.909.
A favor de Doña **GLORIA RODRIGUEZ GARCIA**, con N.I.F. 27.551.891-, en estado de , viuda, por título de Adjudicacion del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Cordoba, el 3 de Diciembre de 1.986*, ante el Notario Don/Doña *Santiago Echevarria Echevarria*, según la inscripción 1ª, de fecha 14 de Febrero de 1.990, obrante al folio 114 del Tomo 1.910, Libro 1.909.
A favor de Doña **MARIA DE LAS MERCEDES CABRERA DE LAS MORENAS**, con N.I.F. 30.533.711-S, en estado de soltera, por título de Compra del pleno dominio de una octava parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Cordoba, el 31 de Enero de 1.990*, ante el Notario Don/Doña *Santiago Echevarria Echevarria*, según la inscripción 3ª, de fecha 2 de Mayo de 1.990, obrante al folio 114 del Tomo 1.910, Libro 1.909.
A favor de Doña **MARIA LUISA CABRERA DE LAS MORENAS**, con N.I.F. 30.549.689-P, en estado de soltera, por título de Compra del pleno dominio de una octava parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Cordoba, el 31 de Enero de 1.990*, ante el Notario Don/Doña *Santiago Echevarria Echevarria*, según la inscripción 3ª, de fecha 2 de Mayo de 1.990, obrante al folio 114 del Tomo 1.910, Libro 1.909.
Y LAS DOS CUARTAS PARTES INDIVISAS RESTANTES, POR PARTES IGUALES, como sigue:
A favor de Don **JOSE MARIA CABRERA ALTOLAGUIRRE**, con N.I.F. 30.465.323-Y, en estado de casado con Doña MARIA MILLAN MARTIN, con CARACTER PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL; A favor de Doña **MARIA LUISA CABRERA ALTOLAGUIRRE**, con N.I.F. 30.450.371-G, en estado de casada; A favor de Doña

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

AU27SEP2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - NIHIL PRIUS FIDE 19 MAYO DE 1862 PROTOCOLO

MARIA EUGENIA CABRERA ALTOLAGUIRRE, con N.I.F. 30.450.512-F, en estado de casada con Don VALENTIN BARRERA VIDAL, con CARACTER PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL; A favor de Doña **ANGELA CABRERA ALTOLAGUIRRE**, con N.I.F. 30.491.963-N, en estado de soltera; A favor de Doña **MARIA ROSA CABRERA ALTOLAGUIRRE**, con N.I.F. 30.491.965-Z, en estado de soltera; A favor de Doña **ISABEL CABRERA ALTOLAGUIRRE**, con N.I.F. 30.502.321-C, en estado de soltera; y a favor de Don **RAFAEL CABRERA ALTOLAGUIRRE**, con N.I.F. 30.504.817-D, en estado de soltero; todos por título de Compra, en virtud de escritura otorgada en *Cordoba, el 31 de Enero de 1.990*, ante el Notario Don/Doña *Santiago Echevarria Echevarria*, según la inscripción 4ª, de fecha 2 de Mayo de 1.990, obrante al folio 114 del Tomo 1.910, Libro 1.909.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
NO hay cargas registradas

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 dias naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

7

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LUCNICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 524

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 82195
IDUFIR: 41029000797847
Tomo: 1875 Libro: 1874 Folio: 102

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Parcela de tierra de olivar y raso, en término de Sevilla, al sitio de Campo Rico, procedente de la Dehesa de las Vacas, con **una superficie de seis hectáreas.** Tiene forma rectangular y linda por su frente al sur con zona de la Carretera de Carmona y finca segregada en una extension de doscientos metros; Este, finca de herederos de Don Rafael Cabrera en una línea de trescientos metros; y por el Norte y Poniente y Oeste, con terrenos de la finca de dónde se segregó, en línea respectivamente de doscientos y trescientos metros. Esta finca ha sido objeto de Convenio Urbanístico suscrito por todos sus propietarios con la Gerencia. Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, de fecha 11 de febrero de 2004, de cuyo contenido, que conoce al detalle la entidad compradora, resultan tanto la calificación actual, como las cargas urbanísticas y limitaciones que gravan la finca. Se deja constancia a los efectos que más adelante se dirán, que la estipulación SÉPTIMA de dicho Convenio dice literalmente lo siguiente: "AFECCION Y SUBROGACION.- Los compromisos y obligaciones asumidos por los propietarios en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación de la futura Revisión se generasen en aquéllos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos o parte de ellos, el adquirente, se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos, la Propiedad se obliga a recoger en la escritura de venta una claúsula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y de cualquier otra obligacion asumidas por la propiedad en el presente Convenio. De igual modo sera responsabilidad del propietario, que las anotaciones registrales que salvaguarden estos compromisos frente a terceros adquirentes, se inscriban en el Registro de la Propiedad siendo por cuenta del mismo los gastos que ello origine".

TITULARIDAD

A favor de la Entidad **ASISUR CONSULTORES XXI, S.L.,** con C.I.F. B-91447151, por título de Compra del pleno dominio de la totalidad de esta finca; en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 10 de Mayo de 2.005*, ante el Notario Don/Doña *Juan Sanchez Osorio Sanchez*, según la inscripción 5ª, de fecha 11 de Julio de 2.005, obrante al folio 62 del Tomo 1.757, Libro 1.756.

CARGAS VIGENTES

- HIPOTECA A FAVOR DE: BANKINTER SA
INSCRIPCION: 6ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
En garantía del reembolso del capital del préstamo en importe de **UN MILLÓN DE EUROS;** de sus intereses remuneratorios calculados por un plazo de **TRES AÑOS,** al tipo de referencia establecido en la claúsula tercera apartado A de las Financieras, hasta un límite de **CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS EUROS;** de sus intereses moratorios calculados por el plazo de **DOS AÑOS,** al tipo del diferencial de sobregiro de la Claúsula sexta de las Financieras hasta un límite de **CIENTO NOVENTA MIL EUROS,** y de la cantidad de **CIENTO VEINTE MIL EUROS,** que se fijan para costas y gastos,
AUTORIZANTE: MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1482 **DE FECHA:** 09/06/09
INSCRIPCION: 6ª **TOMO:** 1.875 **LIBRO:** 1.874 **FOLIO:** 99 **FECHA:** 04/09/09

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 6, de fecha 04/09/2009.

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

AU 27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - NIHIL PRIUS FIDE PROTOCOLO 28 MAYO DE 1862

Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 13.592 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 5, de fecha 12/05/2010.
Segun la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 26.800 euros.

- **OBJETO DE LA OPCIÓN DE COMPRA: OBJETO.** Lo constituye el Derecho de Opción de Compra que las Concedentes constituyen a favor de las Optantes sobre el 36,36% de cada una de las Fincas, cuotas proindivisas, nuda propiedad y usufructo, según el caso, objetos de la escritura que se inscribe, a favor de IKEA en cuanto a un 28,2 % -del 36,36 % referido- y a favor de IICE en cuanto a un 71,8 % -del 36,36% referido-, y que con respecto a la finca de este número se concretan en la siguiente participación: a) ASISUR CONSULTORES XXI, S.L, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), del pleno dominio de la totalidad de esta finca. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %), del pleno dominio de la totalidad de esta finca. **SEGUNDO. PACTOS DE LA OPCION. 2.1 Plazo.** El plazo de vigencia de la opción es de cuatro años desde el otorgamiento de la escritura que se inscribe, por lo que caducará el 27 de abril de 2014. **2.2 Precio de la opción.** La opción se concede por un precio de **TREINTA MIL EUROS** (30.000 €), más el I.V.A. al tipo aplicable en cada momento, el que se distribuye entre las Concedentes según el Cuadro de Distribución de Precio de la Opción que se acompaña a la escritura que se inscribe, mediante el **Anexo Dos.**
AUTORIZANTE: DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1455 **DE FECHA:** 27/04/10
INSCRIPCION: 7ª **TOMO:** 1.875 **LIBRO:** 1.874 **FOLIO:** 102 **FECHA:** 04/06/10

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 7, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 10.056,77 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 7, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 3.949,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 7, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 31.570,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 7, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 80.382,58 euros.

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación especifica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

AU 28 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO 8 DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - MANUEL PRIUS FIDE 6 MAYO DE 1862

8

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LUCNICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 525

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 83675
IDUFIR: 41029000813189
Tomo: 2073 Libro: 2072 Folio: 64

DESCRIPCIÓN

RUSTICA. Finca rústica en término de Sevilla, al sitio de Campo Rico, procedente de la Dehesa de las Vacas, **con una superficie de CINCO HECTAREAS SESENTA Y TRES AREAS**, que linda, al Norte, barriada de Valdezorras; al Sur, finca matriz de la que procede; al Este, finca matriz de la que procede; y al Oeste, carretera de Sevilla a Brenes.

TITULARIDAD

A favor de la Entidad **URBANISMO Y PROMOCION MERIDIONAL, S.L.**, con C.I.F. B41826223, por título de Compra según la inscripción 1ª del pleno dominio de la totalidad de esta finca con una superficie de mayor cabida que la actual, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el veintiocho de julio de dos mil cinco, ante el Notario don Victorio Magariños Blanco, con el número 2021 de su protocolo y de la autorizada por el mismo Notario el día siete de octubre de dos mil cinco, con el número 2443 de protocolo; y **descripción de resto**, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 20 de Julio de 2.006*, ante el Notario Don *Manuel López Iñiguez*, según la inscripción 3ª, de fecha 4 de Octubre de 2.006, obrante al folio 163 del Tomo 1.904, Libro 1.903.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
- HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.
INSCRIPCION: 2ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
Con la HIPOTECA de su inscripción 2ª, de fecha 1 de Diciembre de 2.005, al folio 159, del Libro 1903, Tomo 1904, constituida mediante ESCRITURA otorgada en Sevilla el veintitrés de Septiembre de dos mil cinco, ante el Notario DON VICTORIO MAGARIÑOS BLANCO, a favor de la entidad, Banco Bilbao Vizcaya Argentária, S.A., por razón de la cual esta finca responde de la devolución del capital del préstamo, o sea, **DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS**, en los casos, forma y plazos convenidos, y además: a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos, que a efectos hipotecarios se fijan en el tipo máximo del **doce por ciento** nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el articulo 114 de la Ley Hipotecaria, en el importe de **UNA ANUALIDAD** de tales intereses al tipo máximo citado, que equivale a **TRESCIENTOS SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON DIECISEIS CENTIMOS.** b) Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación sexta al tipo máximo a efectos hipotecarios del **diecinueve por ciento** nominal anual, limitándose ademas esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el articulo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de **SEISCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y DOS CENTIMOS**, que equivale al importe de **DOS ANUALIDADES** de intereses al tipo máximo antes fijado para los intereses ordinarios. c) Del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al **diecisiete por ciento** del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitandose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al **tres por ciento** de dicho capital.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

AUTORIZANTE: VICTORIO MAGARIÑOS BLANCO, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 2296 **DE FECHA:** 23/09/05
INSCRIPCION: 2ª **TOMO:** 1.904 **LIBRO:** 1.903 **FOLIO:** 159 **FECHA:** 01/12/05
Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 4ª

- **MODIFICACION-AMPLIACION HIPOTECA de la inscripción 2ª A FAVOR DE:** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.
INSCRIPCION: 4ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
El BANCO concede a la parte prestataria una ampliación de **CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TREINTA Y DOS EUROS** de capital, sobre el préstamo inicial, que la parte prestataria recibe en el acto del otorgamiento de la que se inscribe, a su satisfacción, y adiciona al importe ya recibido conforme a la escritura de préstamo, mediante abono en cuenta, resultando, en consecuencia, conjunta y definitivamente entregado un préstamo que asciende a **TRES MILLONES DE EUROS** de principal. La hipoteca constituida sobre esta finca se amplia, hasta dejar respondiendo esta finca, además del capital prestado resultante despues de la ampliación, que se considera desde ahora deuda única, y que asciende a **TRES MILLONES DE EUROS:** a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las estipulaciones terceras que, a efectos hipotecarios, se fijan, desde ahora, en el tipo máximo del **DOCE POR CIENTO** nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en el importe de una anualidad de tales intereses al tipo máximo citado, que equivale en su conjunto a **TRESCIENTOS SESENTA MIL EUROS**, de los que **CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS** corresponden al capital ampliado. b) Del pago de los intereses de demora convenidos, limitándose la responsabilidad por este concepto, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de **SETECIENTOS VEINTE MIL EUROS**, que equivale al importe de DOS ANUALIDADES de intereses al tipo máximo antes fijado para los intereses ordinarios, de los que **CIENTO CINCO MIL CIENTO VEINTISIETE EUROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS** corresponden al capital ampliado. c) Del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al DIECISIETE POR CIENTO del capital del préstamo, e igual cantidad máxima del DIECISIETE POR CIENTO para la ampliación aquí convenida, y del pago de gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a esta finca que fueses anticipados por el banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al **TRES POR CIENTO** del capital, e igual cantidad máxima del TRES POR CIENTO para la ampliacion aquí convenida. **TIPO DE SUBASTA Y DOMICILIO.** Se establece como precio en que los interesados tasan esta finca para que sirva de tipo en la subasta, el **duplo** de la cantidad fijada como responsabilidad por capital, en su importe posterior a la ampliación ahora formalizada. Se fija como **domicilio** de la parte prestataria, a efectos de requerimientos y notificaciones, el de **SUS CIRCUNSTANCIA SOCIALES. AMPLIACION DE LA DURACION DEL PRESTAMO.** La duración del préstamo hipotecario se **amplia EN UN AÑO MÁS** y queda desde ahora fijada en TRES AÑOS, contados a partir de la terminación del denominado en la escritura inicial como periodo de ajuste. En consecuencia, se modifica nuevamente la Estipulación 2ª apartado 2.2.2., fijando desde ahora la duración del periodo de carencia en los ONCE PRIMEROS TRIMESTRES de la duración pactada. Como consecuencia de la ampliación del plazo aquí acordada el vencimiento de amortización se producirá el dia **TREINTA DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL OCHO.**
AUTORIZANTE: JOSÉ RUIZ GRANADOS, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 6192 **DE FECHA:** 05/10/07
INSCRIPCION: 4ª **TOMO:** 1.904 **LIBRO:** 1.903 **FOLIO:** 163 **FECHA:** 16/11/07

- **MODIFICACION HIPOTECA de la inscripción 2ª A FAVOR DE:** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.
INSCRIPCION: 5ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
Ambas partes acuerdan una ampliación del periodo de carencia en un año, y con él, la duración total del préstamo subsistente, cuyo nuevo vencimiento será el 30 de septiembre de 2.009, y así mismo, la modificación del tipo de interés mediante variación del diferencial constante
AUTORIZANTE: JOSÉ RUIZ GRANADOS, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 5117 **DE FECHA:** 15/10/08
INSCRIPCION: 5ª **TOMO:** 1.904 **LIBRO:** 1.903 **FOLIO:** 164 **FECHA:** 07/11/08

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 5, de fecha 07/11/2008.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: A, de fecha 16/10/2009.

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

AU 23 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANOAL - SEVILLA - ANNUL PRIUS FIDE

Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 1.090,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: B, de fecha 20/01/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 2ª A FAVOR DE:** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.
INSCRIPCION: 6ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
- El vencimiento de amortización, si antes no se interrumpe se hará efectivo el **30 de septiembre de 2.011.**
- El diferencial constante será del **2,50**, y se aplicará, adicionándolo al tipo de interés de referencia, con la misma fecha-efecto que corresponde atribuir a la ampliación de la duración del prestamo que se conviene.
AUTORIZANTE: JOSÉ RUIZ GRANADOS, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 213 **DE FECHA:** 22/01/10
INSCRIPCION: 6ª **TOMO:** 1.904 **LIBRO:** 1.903 **FOLIO:** 164 **FECHA:** 15/03/10

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 6, de fecha 15/03/2010.
Segun la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **HIPOTECA A FAVOR DE:** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.
INSCRIPCION: 7ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
respondiendo de la devolución del capital del préstamo, o sea, **TRESCIENTOS SESENTA MIL EUROS**, en los casos, forma y plazos convenidos, y además: - a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las estipulaciones 3ª y 3ª bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del **12%** nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en el importe de una anualidad de tales intereses al tipo máximo citado, que equivale a **cuarenta y tres mil doscientos euros (€ 43.200)**. - b) Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación 5ª al tipo máximo a efectos hipotecarios del **19%** nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de **ochenta y seis mil cuatrocientos euros (€ 86.400)**, que equivale al importe de dos anualidades de intereses al tipo máximo antes fijado para los intereses ordinarios. - c) Del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al **17%** del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al **3%** de dicho capital.
AUTORIZANTE: JOSÉ RUIZ GRANADOS, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 214 **DE FECHA:** 22/01/10
INSCRIPCION: 7ª **TOMO:** 1.904 **LIBRO:** 1.903 **FOLIO:** 165 **FECHA:** 16/03/10
Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 10ª

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 7, de fecha 16/03/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 5.616 euros.

- **OPCION:**
OBJETO DE LA OPCIÓN DE COMPRA: OBJETO. Lo constituye el Derecho de Opción de Compra que las Concedentes constituyen a favor de las Optantes sobre el 36,36% de cada una de las Fincas, cuotas proindivisas, nuda propiedad y usufructo, según el caso, objetos de la escritura que se inscribe, a favor de IKEA en cuanto a un 28,2 % -del 36,36 % referido- y a favor de IICE en cuanto a un 71,8 % -del 36,36% referido-, y que con respecto a la finca de este número se concretan en la siguiente participación: a) URBANISMO Y PROMOCION MERIDIONAL, S.L., constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), del pleno dominio de la totalidad de esta finca. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

36,36 %), del pleno dominio de la totalidad de esta finca. **SEGUNDO. PACTOS DE LA OPCION. 2.1 Plazo.** El plazo de vigencia de la opción es de cuatro años desde el otorgamiento de la escritura que se inscribe, por lo que caducará el 27 de abril de 2014. **2.2 Precio de la opción.** La opción se concede por un precio de **TREINTA MIL EUROS** (30.000 €), más el I.V.A. al tipo aplicable en cada momento, el que se distribuye entre las Concedentes según el Cuadro de Distribución de Precio de la Opción que se acompaña a la escritura que se inscribe, mediante el **Anexo Dos**
AUTORIZANTE: DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1455 **DE FECHA:** 27/04/10
INSCRIPCION: 8ª **TOMO:** 2.073 **LIBRO:** 2.072 **FOLIO:** 61 **FECHA:** 04/06/10

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 10.056,77 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 3.949,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 31.570,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 80.382,58 euros.

- **MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 2ª, modificada por la 4ª, 5ª y 6ª A FAVOR DE:** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.
INSCRIPCION: 9ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
- El vencimiento de amortización, si antes no se interrumpe se hará efectivo el **30 de septiembre de 2.013.**
- El diferencial constante será del 2,50, y se aplicará, adicionándolo al tipo de interés de referencia, con la misma fecha-efecto que corresponde atribuir a la ampliación de la duración del préstamo que se conviene.
AUTORIZANTE: MANUEL GARCÍA DEL OLMO SANTOS, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 49 **DE FECHA:** 11/01/12
INSCRIPCION: 9ª **TOMO:** 2.073 **LIBRO:** 2.072 **FOLIO:** 63 **FECHA:** 15/02/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 9, de fecha 15/02/2012.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 7ª A FAVOR DE:** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.
INSCRIPCION: 10ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
El periodo de carencia se amplía en un año y nueve meses, y en consecuencia, el **vencimiento** se hará efectivo el **31 de octubre de 2013.**
AUTORIZANTE: MANUEL GARCÍA DEL OLMO SANTOS, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 50 **DE FECHA:** 11/01/12
INSCRIPCION: 10ª **TOMO:** 2.073 **LIBRO:** 2.072 **FOLIO:** 63 **FECHA:** 16/02/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 10, de fecha 16/02/2012.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **HIPOTECA A FAVOR DE:** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.
INSCRIPCION: 11ª

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

AU 28 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA -

SOBRE: la totalidad de esta finca.

respondiendo de la devolución del capital del préstamo, o sea, **DOSCIENTOS TREINTA MIL EUROS**, en los casos, forma y plazos convenidos, y además: a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las estipulaciones 3ª y 3ª bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del **12%** nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en el importe de una anualidad de tales intereses al tipo máximo citado, que equivale a **Veintisiete mil seiscientos euros.** *b) Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación 5ª al tipo máximo a efectos hipotecarios del 19% nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de* ***Cincuenta y cinco mil doscientos euros****, que equivale al importe de dos anualidades de intereses al tipo máximo antes fijado para los intereses ordinarios.* c)Del pago de las costas procesales, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 17% del capital del préstamo, y del pago de los gastos por tributos, gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la finca hipotecada que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al 3% de dicho capital.
AUTORIZANTE: MANUEL GARCÍA DEL OLMO SANTOS, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 51 **DE FECHA:** 11/01/12
INSCRIPCION: 11ª **TOMO:** 2.073 **LIBRO:** 2.072 **FOLIO:** 64 **FECHA:** 16/02/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 11, de fecha 16/02/2012.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 4.305,6 euros.

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

9

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LOUNICOLAS del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 526

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 4356
IDUFIR: 41029000038582
Tomo: 1490 Libro: 1489 Folio: 27

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Suerte de tierra procedende de la Hacienda de Campo Rico y de la parte que en esta se denominó de Hernán Cebolla, término municipal de esta capital, con una cabida tras una segregación de nueve hectáreas, setenta y un áreas y noventa y nueve centiáreas Linda: al Norte, con terrenos de Don Antonio Vázquez Márquez, antes de Doña Dolores Gómez Ortega; al Poniente, con el mismo señor Vázquez Marquez y Manuel Carneiro Martínez; al Sur, con Manuel Carneiro Martínez; y Naciente, con la zona del Canal principal.

TITULARIDAD

A favor de Doña **CARMEN LIÑAN CONTRERAS**, con N.I.F. 28259944M, en estado de casada por título de Herencia del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 5 de Mayo de 1.999*, ante el Notario Don/Doña *José Luis Ferrero Hormigo*, según la inscripción 2ª, de fecha 7 de Enero de 2.000, obrante al folio 25 del Tomo 1.490, Libro 1.489.
A favor de Don **ANGEL LIÑAN CONTRERAS**, con N.I.F. 27689358A, en estado de casado por título de Herencia del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 5 de Mayo de 1.999*, ante el Notario Don/Doña *José Luis Ferrero Hormigo*, según la inscripción 2ª, de fecha 7 de Enero de 2.000, obrante al folio 25 del Tomo 1.490, Libro 1.489.
A favor de Doña **ANTONIA LIÑAN CONTRERAS**, con N.I.F. 28268567A, en estado de casada por título de Herencia del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 5 de Mayo de 1.999*, ante el Notario Don/Doña *José Luis Ferrero Hormigo*, según la inscripción 2ª, de fecha 7 de Enero de 2.000, obrante al folio 25 del Tomo 1.490, Libro 1.489.
A favor de Don **ANGEL CODON LIÑAN**, con N.I.F. 28269056D, en estado de casado, por título de Herencia del pleno dominio de una doceava parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 16 de Febrero de 2.006*, ante el Notario Don *Pablo Gutiérrez Alviz Conradi*, según la inscripción 3ª, de fecha 6 de Abril de 2.006, obrante al folio 25 del Tomo 1.490, Libro 1.489.
A favor de Don **JOSE CODON LIÑAN**, con N.I.F. 28.267.541-N, en estado de casado, por título de Herencia del pleno dominio de una doceava parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 16 de Febrero de 2.006*, ante el Notario Don *Pablo Gutiérrez Alviz Conradi*, según la inscripción 3ª, de fecha 6 de Abril de 2.006, obrante al folio 25 del Tomo 1.490, Libro 1.489.
A favor de Doña **MARIA DEL CARMEN PEREZ CODON**, con N.I.F. 28.468.780-R, en estado de casada, por titulo de Herencia del pleno dominio de una doceava parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 16 de Febrero de 2.006*, ante el Notario Don *Pablo Gutiérrez Alviz Conradi*, según la inscripción 3ª, de fecha 6 de Abril de 2.006, obrante al folio 25 del Tomo 1.490, Libro 1.489.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
- **OPCION:**

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

AUTORIZADO 27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO 8 DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA -

OPCIÓN DE COMPRA: OBJETO: Lo constituye el Derecho de Opción de Compra que las Concedentes constituyen a favor de las Optantes sobre el 36,36% de cada una de las Fincas, cuotas proindivisas, nuda propiedad y usufructo, según el caso, objetos de la escritura que se inscribe, a favor de IKEA en cuanto a un 28,2 % -del 36,36 % referido- y a favor de IICE en cuanto a un 71,8 % -del 36,36% referido-, y que con respecto a la finca de este número se concretan en las siguientes participaciones: a) Doña Carmen Liñán Contreras, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una cuarta parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %), de una cuarta parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. b) Don Ángel Liñán Contreras, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una cuarta parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %), de una cuarta parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. c) Doña Antonia Liñán Contreras, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una cuarta parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %), de una cuarta parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. d) Don Ángel Codón Liñán casado, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una doceava parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %), de una doceava parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. e) D. José Codón Liñán, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una doceava parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %), de una doceava parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. f) Doña María del Carmen Pérez Codón casada, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una doceava parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %), de una doceava parte indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. **SEGUNDO. PACTOS DE LA OPCION. 2.1 Plazo.** El plazo de vigencia de la opción es de cuatro años desde el otorgamiento de la escritura que se inscribe, por lo que caducará el 27 de abril de 2014. **2.2 Precio de la opción.** La opción se concede por un precio de **TREINTA MIL EUROS** (30.000 €), más el I.V.A. al tipo aplicable en cada momento, el que se distribuye entre las Concedentes según el Cuadro de Distribución de Precio de la Opción que se acompaña a la escritura que se inscribe, mediante el **Anexo Dos**.

AUTORIZANTE: DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1455 **DE FECHA:** 27/04/10
INSCRIPCION: 4ª **TOMO:** 1.490 **LIBRO:** 1.489 **FOLIO:** 26 **FECHA:** 04/06/10

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 4, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 10.056,77 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 4, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 3.949,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 4, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 31.570,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 4, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 80.382,58 euros.

- **INCAPACIDAD:**
Por Sentencia firme, número 673/2011, dictada el día treinta de diciembre de dos mil once, por el Juzgado de Primera Instancia número veintiseis de Sevilla, en el juicio verbal especial

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

sobre capacidad número 992/2011, ha sido declarada la incapacidad total y absoluta de DOÑA ANTONIA LIÑAN CONTRERAS, que afectará tanto al gobierno de su persona, incluyendo cualquier acto que incida en la misma o implique modificación de su estado civil, como a la administración y disposición de sus bienes, quedando incapacitada para realizar cualquier acto de administración o disposición de los mismos, ya sea por actos inter vivos o mortis causa, onerosos o gratuitos, o de cualquier otra forma que prevea la ley. Así mismo queda incapacitada para testar y se le priva del derecho de sufragio activo y pasivo tal como previene la Ley Electoral General; y se nombra tutor del incapaz a su hijo DON FRANCISCO POZO LIÑAN, con relevación de la obligación de prestar fianza, el cual aceptó el cargo en el acto de la vista celebrada el día 13 de diciembre de 2.011. Según resulta de un testimonio de la Sentencia relacionada, expedido el día dieciseis de febrero de dos mil doce, por la Secretaria de dicho Juzgado, que causó la inscripción 5ª, al folio 27 vuelto, del Tomo 1490, Libro 1489, practicada con fecha veintiocho de marzo de dos mil doce.
AUTORIZANTE: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 26 DE SEVILLA, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 992 **DE FECHA:** 16/02/12
INSCRIPCION: 5ª **TOMO:** 1.490 **LIBRO:** 1.489 **FOLIO:** 27 **FECHA:** 28/03/12

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 5, de fecha 28/03/2012.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

AU 27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - NIHIL PRIUS FIDE PROTOCOLO 28 MAYO DE 1862

10

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LUONICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 527

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 53380
IDUFIR: 41029000502458
Tomo: 699 Libro: 699 Folio: 89

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Parcela de terreno, procedente de la Hacienda de Campo Rico, en los parajes nombrados Hernán Cebolla y Haza de Valdezorras, término de Sevilla, con cabida de **seis hectáreas, cincuenta y tres áreas y noventa y dos centiáreas,** que linda al Norte con la acequia treinta y tres, canal principal del Valle Inferior del Guadalquivir y finca de Don Basilio Martín Moreno, segregada de otra de mayor cabida de la cual es la que se describe el resto, por el Este, con dicho canal, con finca de Don Ángel Liñan, y con la finca segregada propia de Don Basilio Martín Moreno, por el Sur, con finca de Don Rafael Úbeda Fernández, y por el Oeste, con fincas de Doña Rosario Rangel Arana y Don Emilio de los Santos Pérez Martín. Esta finca está atravesada de Norte a Sur por un faja de terreno más próxima al lindero del Este, que al del Oeste, de noventa metros largos por tres de ancho o sea en total doscientos setenta metros cuadrados, cuya cabida no está comprendida en la finca de que se describe y forma parte en exclusivo y pleno dominio de la finca del lindero Sur, para la comunicación de la misma con el canal principal del Valle Inferior del Guadalquivir. Está atravesada en parte por camino particular de esta finca que parte del puente construido sobre el canal.

TITULARIDAD:

A favor de Doña **ENCARNACION FERNANDEZ PARIS**, con N.I.F. 28.312.687-D, en estado de soltera, y A favor de Doña **CONCEPCION FERNANDES PARIS**, con N.I.F. 28.331.162-S, en estado de casada con Don JUAN GONZALEZ SANCHEZ, con los títulos de Herencia que se dirán son dueñas del pleno dominio de esta finca POR MITADES INDIVISAS como sigue:

Por la inscripción 1ª, adquirieron cada una de ellas, una cuarta parte indivisa en nuda propiedad, por título de herencia, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 8 de Octubre de 1.981*, ante el Notario Don *Jose Clavero Nuñez*, según la inscripción 1ª, de fecha 1 de Junio de 1.984, obrante al folio 88 del Tomo 699, Libro 699.

Y por la inscripción 2ª, consolidaron el pleno dominio de las citadas cuartas partes indivisas por fallecimiento de la usufructuaria DOÑA DOLORES PARIS DOMINGUEZ y adquirieron cada una de ellas una cuarta parte indivisa en pleno dominio, por título de herencia, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 10 de Diciembre de 2.008*, ante el Notario Don *Juan Lopez Alonso*, según la inscripción 2ª, de fecha 25 de Marzo de 2.009, obrante al folio 88 del Tomo 699, Libro 699.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 2, de fecha 25/03/2009.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de las liquidaciones que puedan girarse, por razón del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiéndose satisfecho la cantidad de 27.333,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 2, de fecha 25/03/2009.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de las liquidaciones que puedan girarse, por razón del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiéndose satisfecho la cantidad de 2.733,87 euros.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- **OPCION:**
OPCIÓN DE COMPRA: OBJETO: Lo constituye el Derecho de Opción de Compra que las Concedentes constituyen a favor de las Optantes sobre el 36,36% de cada una de las Fincas, cuotas proindivisas, nuda propiedad y usufructo, según el caso, objetos de la escritura que se inscribe, a favor de IKEA en cuanto a un 28,2 % -del 36,36 % referido- y a favor de IICE en cuanto a un 71,8 % -del 36,36% referido-, y que con respecto a la finca de este número se concretan en las siguientes participaciones: a) Dª. Encarnación Fernández París, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una mitad indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %), de una mitad indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. b) Dª. Concepción Fernández París, casada con D. Juan González Sánchez, constituye derecho real de opción de compra: + a favor de IKEA respecto de una cuota proindivisa de un 10,25 % (equivalente al 28,2% del 36,36 %), de una mitad indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. + a favor de IICE respecto de una cuota proindivisa de un 26,11 % (equivalente al 71,8 % del 36,36 %), de una mitad indivisa en pleno dominio de esta finca con carácter privativo. **SEGUNDO. PACTOS DE LA OPCION. 2.1 Plazo.** El plazo de vigencia de la opción es de cuatro años desde el otorgamiento de la escritura que se inscribe, por lo que caducará el 27 de abril de 2014. **2.2 Precio de la opción.** La opción se concede por un precio de **TREINTA MIL EUROS (30.000 €)**, más el I.V.A. al tipo aplicable en cada momento, el que se distribuye entre las Concedentes según el Cuadro de Distribución de Precio de la Opción que se acompaña a la escritura que se inscribe, mediante el **Anexo Dos**
AUTORIZANTE: DON PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU, SEVILLA
Nº PROTOCOLO: 1455 **DE FECHA:** 27/04/10
INSCRIPCION: 3ª **TOMO:** 699 **LIBRO:** 699 **FOLIO:** 89 **FECHA:** 04/06/10

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 3, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 10.056,77 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 3, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 3.949,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 3, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 31.570,87 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 3, de fecha 04/06/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 80.382,58 euros.

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de

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

AUG 28 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA -

carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LOUNICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 528

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 84274
IDUFIR: 41029000819440
Tomo: 1963 Libro: 1962 Folio: 160

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Parcela de terreno de forma ligeramente trapezoidal, en el término municipal de Sevilla, al sitio conocido como "Dehesa de las Vacas", **con una superficie de cinco hectáreas.** Linda al Norte con la Hacienda de Rojas; al Sur, en línea paralela a la Carretera de Nacional IV, con resto de finca de que se segrega; por el Este, con la finca de Doña Pilar Cabrera y Trillo Figueroa, y por el Oeste, con finca de Doña Soledad Cabrera y Trillo Figueroa.
REFERENCIA CATASTRAL: 41900A014000600001F.

TITULARIDAD

A favor de la Entidad **CONSTRUCCIONES ANDALUZAS TIRADO SOCIEDAD ANONIMA,** con C.I.F. A14518484, por título de Compra del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de escritura otorgada en *Córdoba, el 30 de Noviembre de 2.006*, ante el Notario Don/Doña *Juan José Pedraza Ramírez*, según la inscripción 3ª, de fecha 4 de Enero de 2.007, obrante al folio 209 del Tomo 1.939, Libro 1.938.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
- HIPOTECA A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA, CAJASUR
INSCRIPCION: 4ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
En garantía de la devolución del capital prestado ascendente a **CINCO MILLONES DE EUROS;** del pago de sus intereses ordinarios de **UN AÑO,** calculados a estos efectos al tipo máximo del **DOCE POR CIENTO,** ascendentes a un máximo de **SEISCIENTOS MIL EUROS;** de intereses de demora de **DOS AÑOS** hasta una cantidad máxima de **DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS,** calculados al tipo máximo del **VEINTITRES POR CIENTO;** de una cantidad igual al **CINCO POR CIENTO** del principal del préstamo equivalente a una cantidad máxima de **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS;** para asegurar el pago de comisiones a cargo del prestatario por razón de este préstamo y de una cantidad igual al **QUINCE POR CIENTO** del capital prestado que se fija para costas y gastos, ascendente a un máximo de **SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS;** en junto, por **OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL EUROS**
AUTORIZANTE: JUAN JOSÉ PEDRAZA RAMIREZ, CÓRDOBA
Nº PROTOCOLO: 3383 **DE FECHA:** 30/11/06
INSCRIPCION: 4ª **TOMO:** 1.939 **LIBRO:** 1.938 **FOLIO:** 210 **FECHA:** 19/02/07
Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 5ª

- MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 4ª A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE CORDOBA, CAJASUR
INSCRIPCION: 5ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
La hipoteca de la inscripción 4ª es objeto de modificación en los siguientes términos. Desde el día veintiocho de Febrero de dos mil nueve el tipo de interés será el 4,75% nominal anual hasta el día treinta de Agosto de dos mil nueve. El plazo de amortización de treinta y seis meses se amplia en nueve meses siendo el total plazo de amortización de 45 meses, siendo el

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

AU 27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - NIHIL PRIUS FIDE PROTOCOLO 16 MAYO DE 1962

nuevo vencimiento final el treinta de Agosto de dos mil diez. En lo demás permanece vigente lo pactado en la escritura de préstamo

AUTORIZANTE: JOSÉ MARÍA MONTERO PEREZ-BARQUERO, CÓRDOBA
Nº PROTOCOLO: 1605 **DE FECHA:** 29/05/09
INSCRIPCION: 5ª **TOMO:** 1.963 **LIBRO:** 1.962 **FOLIO:** 159 **FECHA:** 23/06/09

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 5, de fecha 23/06/2009.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **ANOTACIÓN DE EMBARGO:** ADMINISTRATIVO. Letra A.
A FAVOR DE: ***AYUNTAMIENTO DE SEVILLA***
SOBRE la totalidad de esta finca
Un embargo a favor del AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, dimanante de procedimiento administrativo de apremio número 20772/2010 que se instruye en la Agencia Tributaria de Sevilla, en reclamación de **CUATRO MIL QUINIENTOS DOCE EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS** de principal, **NOVECIENTOS DOS EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS** de recargos de apremio, **TRESCIENTOS ONCE EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS** de intereses de demora devengados, **NOVECIENTOS DOS EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS** de intereses de demora presupuestados, **TREINTIDOS EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS** para costas devengadas y **CUATROCIENTOS CINCUENTA EUROS** para costas presupuestadas, lo que hace un total de **SIETE MIL CIENTO UN EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS**; declarado en DILIGENCIA DE EMBARGO de fecha 1 de junio de 2.011 según MANDAMIENTO expedido el día 5 de septiembre de 2.011 por la Directora del Departamento de Recaudación, que causó la anotación letra A al folio 160 del Tomo 1963 Libro 1962 practicada con fecha 4 de noviembre de 2.011.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: A, de fecha 04/11/2011.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

12

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LOUNICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 529

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 215
IDUFIR: 41029000001883
Tomo: 7 Libro: 7 Folio: 78

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Suerte de tierra en dos pedazos, nombrada Casilla de Cayetano, en esta Ciudad de Sevilla, al sitio del Pinar Nuevo, por el Arroyo de la China o Espartalejo, que la atraviesa. **Tiene una superficie de doce hectáreas y setenta y ocho áreas, es decir, ciento veintisiete mil ochocientos metros cuadrados.** Linda: al Norte, con tierras de la Hacienda de Hernán Cebolla, carretera deservicio del canal de valle inferior del Guadalquivir; al Sur, con parcela ahora segregada; al Este, con finca segregada anteriormente, y al Oeste, con fincas segregadas con anterioridad, carretera particular en medio de seis metros de anchura.

TITULARIDAD

Esta finca aparece inscrita a favor de la **HERMANDAD DE LA SANTA CARIDAD**, en pleno dominio, como sigue: en virtud de escritura de partición de bienes otorgada en *Sevilla, el 17 de Junio de 1.880*, ante el Notario Don *Antonio Valverde*, según la inscripción 1ª, de fecha 20 de Noviembre de 1.902, obrante al folio 73 del Tomo y Libro 7, por la que adquirió la nuda propiedad de la misma; y en virtud de instancia suscrita en Sevilla el 10 de Noviembre de 1902 por Don Enrique Muñoz, según la inscripción 2ª, de fecha 20 de Noviembre de 1.902, obrante al folio 78 del Tomo y Libro 7, por la que se solicitó la extinción del usufructo constituido a favor de Doña Teresa Gutierrez Ruiz, y en su consecuencia quedó consolidado dicho pleno dominio a favor de la citada entidad.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
NO hay cargas registradas

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 dias naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

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

AU 27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU · SEVILLA · ANNUL PRIUS FIDE DE 1962

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación especifica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

13

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LOUNICOLAS del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 530

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 42367
IDUFIR: 41029000418810
Tomo: 1484 Libro: 1483 Folio: 26

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Suerte de tierra procedente de la finca denominada de San Cayetano, al sitio de Pinar Nuevo, en término de Sevilla, dedicada al cultivo de cereal según el Registro, con una extensión de una hectáreas, cincuenta áreas, que linda: Al Norte: Norte, con tierras de la Hacienda de Hernán Cebolla y Carretera de servicio del canal del Valle Inferior del Guadalquivir, Al Sur, con resto de la finca matriz de donde se segregó, de la Hermandad de la Santa Caridad; al Este, con vereda de Hacienda de las Vacas; y Oeste, con resto de la finca matriz y la expresada Carretera.

TITULARIDAD

A favor de la Entidad **FUNDACION ISIDORO CARRASCO**, con C.I.F. G41138207, por titulo de Donacion del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 31 de Diciembre de 1.998*, ante el Notario Don/Doña *Manuel Aguilar Garcia*, según la inscripción 4ª, de fecha 10 de Enero de 2.000, obrante al folio 26 del Tomo 1.484, Libro 1.483.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
NO hay cargas vigentes registradas

TIENE TRES NOTAS DE AFECCION CADUCADAS PENDIENTES DE CANCELAR.

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 dias naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

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

AU 28 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU · SEVILLA · ANNUL PRIUS FIDE 15 MAYO DE 1962

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

(14)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LOUNICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 531

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 86656
IDUFIR: 41029000843889
Tomo: 2053 Libro: 2052 Folio: 48

DESCRIPCIÓN

URBANA, antes Rústica.- Parcela de terreno procedente de la Hacienda de Campo Rico en los parajes nombrados Hernán Cebolla y Haza de Valdezorras, término de Sevilla, hoy más conocidos como Aeropuerto Viejo y también como Huerta San Antonio o Huerto de los Carrasco. Actualmente dedicada a explotación agrícola. Tiene una cabida de cuatro hectáreas, setenta y un áreas y treinta y cinco centiáreas, en la que va comprendida la de una faja de terreno que después se relacionará; si bien su cabida real de cuarenta y ocho mil trescientos diecinueve metros setenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con finca de la que se segregó, que fue vendida a Don Juan Manuel Roldán Alfonso, hoy herederos de Don Luis Fernández Sánchez; por el Este, con finca de Angel Liñán; por el Sur, con la de Don Manuel Madroñal; y por el Oeste, con la de Doña Rosario Rangel Arana y otra de Don Emilio de los Santos. Formando parte de esta finca, en exclusivo y pleno dominio, existe una faja de terreno de tres metros de ancho por noventa de largo, en total doscientos setenta metros cuadrados que, partiendo del lindero Norte, atraviesa la finca con la que linda y que adquirió Don Juan Manuel Roldán Alfonso, en dirección Sur a Norte y más cerca del lindero Este que del Oeste, para comunicar la finca que se describe con el canal principal del Valle Inferior del Guadalquivir. Enclavada en la parcela y a la que pertenece por accesión, hay UNA CASA de una planta de ciento diez metros cuadrados construidos, más veintiseis metros cuadrados de patio; y OTRA CASA más, igualmente de una sola planta, de ciento dos metros cuadrados construidos. REFERENCIA CATASTRAL: Con respecto al suelo, 41900A015000920000IY; y con respecto a las casas 0016001 00TG44E0001YE y 0016002 00TG44E0001GE.
. **REFERENCIA CATASTRAL: 41900A015000920000IY.**

TITULARIDAD

A favor de Doña **MARIA DOLORES UBEDA ROLDAN**, con N.I.F. 28.180.671-J, en estado de casada, por título de Herencia del pleno dominio de una tercera parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 10 de Marzo de 2.009*, ante el Notario Don *Eduardo Villamor Urbán*, según la inscripción 1ª, de fecha 8 de Junio de 2.009, obrante al folio 48 del Tomo 2.053, Libro 2.052.
A favor de Don **ANTONIO UBEDA ROLDAN**, con N.I.F. 28.278.443-N, en estado de soltero, por título de Herencia del pleno dominio de una tercera parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 10 de Marzo de 2.009*, ante el Notario Don *Eduardo Villamor Urbán*, según la inscripción 1ª, de fecha 8 de Junio de 2.009, obrante al folio 48 del Tomo 2.053, Libro 2.052.
A favor de Doña **RAFAELA UBEDA ROLDAN**, con N.I.F. 28.180.265-K, en estado de soltera, por título de Herencia del pleno dominio de una tercera parte indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 10 de Marzo de 2.009*, ante el Notario Don *Eduardo Villamor Urbán*, según la inscripción 1ª, de fecha 8 de Junio de 2.009, obrante al folio 48 del Tomo 2.053, Libro 2.052.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 1, de fecha 08/06/2009.
Esta finca queda AFECTA durante **CINCO AÑOS**, a partir de hoy al pago de las liquidaciones que,

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA -

en su caso, puedan girar por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiendo sido autoliquidado el documento que causó la inscripción adjunta como **prescrito. Sevilla a 8 de Junio de 2.009.**

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 1, de fecha 08/06/2009.
Esta finca queda AFECTA durante **CINCO AÑOS**, a partir de hoy al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girar por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, habiendo sido autoliquidado el documento que causó la inscripción adjunta como **prescrito. Sevilla a 8 de Junio de 2.009.**

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 dias naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación especifica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

(15)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestacion a la petición LOUNICOLAS del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 532

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 83845
IDUFIR: 41029000815107
Tomo: 1923 Libro: 1922 Folio: 27

DESCRIPCIÓN

RÚSTICA: Suerte de tierra que estuvo puesta de olivar, procedente de la antigua Dehesa de las Vacas. Término Municipal de Sevilla, de riego. **Su cabida es de dos hectáreas, diecisiete áreas y cincuenta y cinco centiáreas.** Linda al Norte con Hacienda de Rojas; al Sur, con Autovía Madrid-Cádiz; al Este, con nueva finca número ocho procedente de la operación de división adjudicada a Doña Regla Bustamante Rojas- Marcos; al Oeste, con nueva finca número seis procedente de la operación de división, adjudicada a Don Manuel Bustamente Rojas-Marcos.

TITULARIDAD

A favor de la Entidad **ABACO INICIATIVAS INMOBILIARIAS SL**, con C.I.F. B-91074427, por título de Compra del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 17 de Julio de 2.001, ante el Notario Don Jaime Antonio Soto Madera, con el número 1835 de su protocolo subsanada por otra autorizada en Sevilla por el mismo Notario el 28 de Junio de 2.002, con el número 1946 de protocolo; subsanada de nuevo por otra autorizada en Sevilla el 23 de Febrero de 2.006 por el Notario Don Jaime Antonio Soto Madera, con el número 591 de protocolo y complementada con otra escritura de elevación a público de pagos pendientes de compraventa otorgada ante el mismo Notario el 23 de Febrero de 2.006, con el número 592 de protocolo y de acta de subsanación autorizada por el mismo Notario el 4 de abril de 2.006, con el número 1.049 de su protocolo, según la inscripción 1ª, de fecha 6 de Abril de 2.006, obrante al folio 26 del Tomo 1.923, Libro 1.922

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
- HIPOTECA A FAVOR DE: MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS SAN FERNANDO DE HUELVA, JEREZ Y SEVILLA
INSCRIPCION: 2ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
Gravada con una **hipoteca** a favor de **"MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS SAN FERNANDO DE HUELVA JEREZ Y SEVILLA -CAJASOL-"**, por la que esta finca responde en su particular de **1.192.750,00 euros** del capital del préstamo, para responder a la devolucion del mismo, en los casos, forma y plazo convenidos. Un **15%** del capital del préstamo que le ha sido asignado, para responder del pago de los intereses remuneratorios. Un **45%** del capital del préstamo que le ha sido asignado, para responder del pago de los intereses de demora. Y un **10%** del indicado capital del prestamo que le ha sido asignado, para el pago de las costas procesales y demás gastos y perjuicios por incumplimiento. En consecuencia, la responsabilidad total de la finca indicada, por todos los conceptos, asciende a **2.027.675,00 euros.** A efectos de subasta, se tasa la indicada finca en la cantidad por las que responde por todos los conceptos indicados. **PLAZO.-** El plazo total de este préstamo será de **TREINTA Y SEIS MESES** a contar desde la fecha de este otorgamiento. Asi resulta de la escritura autorizada en Dos Hermanas por el Notario DON ALVARO RICO GAMIR, como sustituto de su compañero DON JOSÉ OJEDA PÉREZ, el cinco de Agosto del año dos mil nueve, protocolo número 2423/2.009, que ha motivado la inscripción 2ª, de fecha dieciséis de Septiembre del año dos mil nueve, al folio 27, del Tomo 1.923 y Libro 1.922.

INSCRIPCION: 2ª **TOMO:** 1.923 **LIBRO:** 1.922 **FOLIO:** 27 **FECHA:** 16/09/09

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA -

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 2, de fecha 16/09/2009.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 31.195 euros.

TIENE DOS NOTAS DE AFECCION CADUCADAS PENDIENTES DE CANCELAR.

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

(16)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LOUNICOLAS del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 533

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 83855
IDUFIR: 41029000815206
Tomo: 1923 Libro: 1922 Folio: 56

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Suerte de tierra que estuvo puesta de olivar, procedente de la antigua Dehesa de las Vacas, Término Municipal de Sevilla, de regadío. **Su cabida es de dos hectáreas, cinco áreas, dieciseis centiáreas.** Linda al Norte, con la Hacienda Rojas; por el Sur, con Autovía Madrid-Cádiz; al Este, con nueva finca número nueve; por el Oeste, con nueva finca número siete

TITULARIDAD

A favor de la Entidad **ABACO INICIATIVAS INMOBILIARIAS SL**, con C.I.F. B-91074427, por título de Compra del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 17 de Julio de 2.001, ante el Notario Don Jaime Antonio Soto Madera, con el número 1835 de su protocolo subsanada por otra autorizada en Sevilla por el mismo Notario el 28 de Junio de 2.002, con el número 1946 de protocolo, subsanada de nuevo por otra autorizada en Sevilla el 23 de Febrero de 2.006 por el Notario Don Jaime Antonio Soto Madera, con el número 591 de protocolo y complementada con otra escritura de elevación a público de pagos pendientes de compraventa otorgada ante el mismo Notario el 23 de Febrero de 2.006, con el número 592 de protocolo y de acta de subsanación autorizada por el mismo Notario el 4 de abril de 2.006, con el número 1.049 de su protocolo, según la inscripción 1ª, de fecha 6 de Abril de 2.006, obrante al folio 56 del Tomo 1.923, Libro 1.922.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
NO hay cargas vigentes registradas

TIENE DOS NOTAS DE AFECCION CADUCADAS PENDIENTES DE CANCELAR.

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA -

Hipotecaria) y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario) La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación especifica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

11/06/2012 12:32

17

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LOUNICOLAS-JUNTA del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 534

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 83859
IDUFIR: 41029000815244
Tomo: 1923 Libro: 1922 Folio: 68

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Suerte de tierra que estuvo puesta de olivar, procedente de la antigua Dehesa de las Vacas, Término Municipal de Sevilla, de regadío. Su cabida es de una hectárea, noventa áreas, y treinta y ocho centiáreas. Linda al Norte, con Hacienda de Rojas; al Sur, con Autovía Madrid-Cádiz; al Este, con lote número cuatro de la antigua Dehesa de las Vacas, hoy propiedad de D. José Solano; al Oeste, con nueva finca número ocho.

TITULARIDAD

A favor de la Entidad **ABACO INICIATIVAS INMOBILIARIAS SL**, con C.I.F. B-91074427, por título de Compra del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 17 de Julio de 2.001, ante el Notario Don Jaime Antonio Soto Madera, con el número 1835 de su protocolo subsanada por otra autorizada en Sevilla por el mismo Notario el 28 de Junio de 2.002, con el número 1946 de protocolo, subsanada de nuevo por otra autorizada en Sevilla el 23 de Febrero de 2.006 por el Notario Don Jaime Antonio Soto Madera, con el número 591 de protocolo y complementada con otra escritura de elevación a público de pagos pendientes de compraventa otorgada ante el mismo Notario el 23 de Febrero de 2.006, con el número 592 de protocolo y de acta de subsanación autorizada por el mismo Notario el 4 de abril de 2.006, con el número 1.049 de su protocolo, según la inscripción 1ª, de fecha 6 de Abril de 2.006, obrante al folio 68 del Tomo 1.923, Libro 1.922

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
NO hay cargas vigentes registradas

TIENE DOS NOTAS DE AFECCION CADUCADAS PENDIENTES DE CANCELAR.

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 dias naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (articulo 222.5 de la Ley Hipotecaria) y no da fe del contenido de los asientos (articulo 332.5 del Reglamento Hipotecario) La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en

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

AU 27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - ANNUL PRIUS FIDE PROTOCOLO 25 MAYO DE 1962

perjuicio de tercero por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

(18)

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
Artículo 175-1 R.H.

Petición del Notario de Sevilla,
Don Pedro Antonio Romero Candau
Nº LOUNICOLAS-JUNTA 2

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SEVILLA ARCHIVO Nº: 11002
IDUFIR: 41034000510693

Parcela de terreno en la Carretera de Carmona, o autopista de San Pablo de esta capital. Mide dos mil cuarenta metros cuadrados; y linda al sur, con la autopista de Madrid a Cádiz, en una longitud de treinta metros; norte y oeste, con terrenos de la finca de donde se segrega; y al este, con finca de herederos de don Rafael Cabrera. Afecta la forma de un rectángulo con treinta metros en las líneas del este y oeste.

TITULARIDADES

TITULAR/ES	NIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
		278	238	36	1

PUERTA DIANEZ, DIEGO
100,000000% del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON RAFAEL GONZALEZ PALOMINO, el día 07/10/60.

CARGAS

NO hay cargas registradas

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

SE LE COMUNICA QUE PARA LA PRESENTACIÓN DE CUALQUIER DOCUMENTO RELACIONADO CON ESTA FINCA, TIENEN QUE HACERLO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº5 DE SEVILLA, POR PERTENECER DICHA FINCA A ESA DEMARCACIÓN REGISTRAL.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día once de junio del año dos mil doce, 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).

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU · SEVILLA · ANNUIL PRIUS FIDE · 28 MAYO DE 1862

19

11/06/2012 12:38

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 5

11/06/2012 antes de la apertura del diario.

Contestación a la petición LOUNICOLAS del Notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau.

PETICION NUMERO 535

DATOS DE INSCRIPCIÓN

Finca registral: 86658
IDUFIR: 41029000843926
Tomo: 2053 Libro: 2052 Folio: 61

DESCRIPCIÓN

RUSTICA: Parcela de olivar y tierra de labor, procedente de la Dehesa de las Vacas, al sitio de Campo Rico, término municipal de Sevilla, **con una cabida de diecinueve hectáreas, setenta y dos áreas y cincuenta centiáreas.** Está situada en la parcela cincuenta y siete, polígono 14. Linda por el Norte, con la Hacienda de Rojas; por el Sur, con la Autopista del Aeropuerto de San Pablo; por el Este y Oeste, con tierras de don José Bustamante Sánchez. Forma parte integrante de la parcela que se describe, la casilla número seis, resultante de la división del Caserío de las Vacas que mide nueve metros con dos centímetros de longitud al interior, por cuatro metros y cuarenta y siete centímetros de ancho; correspondiéndole también el derecho a utilizar el pozo, abrevadero y zona de servicio común establecida alrededor de los caseríos con una extensión total de sesenta y seis áreas y ochenta centiáreas, cuyo caserío, pozo y zona común tienen su entrada por un camino de cinco metros de ancho, establecido desde la carretera de Sevilla. . **REFERENCIA CATASTRAL: 41900A014000570000IF.**

TITULARIDAD

A favor de Don **JOSE SOLANO MARCE**, con **N.I.F. 28.397.319-R**, en estado de casado con Doña MARIA DE LOS ANGELES SOLA TEYSSIERE, por título de Compra del pleno dominio de la totalidad de esta finca con **CARACTER PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL**, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, *el 27 de Junio de 1.991*, ante el Notario Don Joaquín Serrano Valverde, según la inscripción 2ª, de la finca 14.774 del Registro de la Propiedad ONCE de Sevilla, de fecha 22 de Enero de 1.992, obrante al folio 62 del Tomo 2.761, Libro 318, hoy trasladada a esta demarcación, en la Certificación de Traslado número SESENTA Y UNO al folio 209 del Tomo 1.986, Libro 1.985, Especial de Traslados de fincas pertenecientes a esta demarcación.

CARGAS VIGENTES

- CARGAS POR TRASLADO:
Gravada con una **hipoteca** a favor de **MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE HUELVA Y SEVILLA**, objeto de la inscripción 5ª de la finca 14.774 del Registro de la Propiedad ONCE de Sevilla, de fecha veinte de diciembre de dos mil seis, obrante al folio 64 del Tomo 2.761, Libro 318, hoy trasladada a esta demarcación, en la Certificación de Traslado número SESENTA Y UNO al folio 209 del Tomo 1.986, Libro 1.985, Especial de Traslados de fincas pertenecientes a esta demarcación, en virtud de escritura autorizada en Mairena del Aljarafe, Sevilla, el 20 de octubre de 2.006, por el Notario Don Luis Barriga Fernández, número 4.453 de su protocolo, según la cual esta finca queda a responder de quedando a responder: 1) De **DOS MILLONES CIENTO VEINTINCINCO MIL EUROS** por el principal del préstamo. 2) Del pago de los intereses ordinarios, de **UN AÑO**, al tipo del **CATORCE POR CIENTO**. La cuantía máxima será de **DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS**. 3) Del pago de los intereses de demora por **TRES AÑOS** al tipo del **VEINTIDOS ENTEROS CUATROCIENTAS OCHENTA MILESIMAS POR CIENTO**. La cuantía máxima será de **UN MILLON CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIEN EUROS**. 4) Del pago de las costas y gastos, entre los que se entenderán incluidos los de prima de seguro de incendios o impuestos sobre el bien hipotecado, así como de los perjuicios en caso de incumplimiento, limitándose esta responsabilidad a una cantidad. La cuantía máxima será de **CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS**. A efectos de subasta se tasa esta finca en la cantidad de **VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS**. El plazo de duración del préstamo se fija en **DIECIOCHO MESES** contados a partir de veinte de octubre de dos mil seis. **Modificada y ampliada** por la inscripción 6ª de la indicada finca 14.774, al folio 65 del Tomo 2.761, Libro 318, a favor de la entidad **MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS SAN FERNANDO DE HUELVA, JEREZ Y SEVILLA,**

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

en virtud de escritura autorizada en Mairena del Aljarafe, Sevilla, el 18 de enero de 2.008, por el Notario Don Luis Barriga Fernández, número 114 de su protocolo, conforme a lo siguiente: La parte deudora confiesa recibido de Cajasol la cantidad de UN MILLON OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS en concepto de ampliación del préstamo. De este modo, la responsabilidad en cuanto a la ampliación es la siguiente: Un importe equivalente al cien por cien del capital del préstamo ampliado, por importe de **UN MILLON OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS**; del pago de los intereses ordinarios, de **UN AÑO**, al tipo del **CATORCE POR CIENTO**. La cuantía máxima será de **DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS EUROS**; del pago de los intereses de demora pactado al tipo del **VEINTIDOS ENTEROS CUATROCIENTAS OCHENTA MILESIMAS POR CIENTO y TRES AÑOS**. La cuantía máxima será de **UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS**; del pago de las costas y gastos, cuya cuantía máxima será de **TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS**. A efectos de subasta se tasa esta finca en la cantidad de **VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA EUROS**. Igualmente se pacta la ampliación del plazo de duración del préstamo que se fija en **VEINTICUATRO MESES** contados a partir de veinte de diciembre de dos mil siete. **OBJETO DE MODIFICACIÓN POR LA INSCRIPCIÓN 1ª DE LA FINCA 86658 DEL REGISTRO NUMERO CINCO DE SEVILLA AL CUAL HA SIDO TRASLADADA y nuevamente modificada por la inscripción 4ª**

- **AFECCIÓN.**
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 37.770 euros.
POR RAZÓN DE PROCEDENCIA DE LA FINCA 14.774 del Registro de la Propiedad 11 de Sevilla, según la nota al margen de la inscripción 6ª de fecha 5 de marzo de 2008

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
- MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 1ª
INSCRIPCION: 1ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.

La **hipoteca** a favor de **MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE HUELVA Y SEVILLA**, objeto de la inscripción 5ª de la finca 14.774 del Registro de la Propiedad ONCE de Sevilla, **modificada y ampliada** por la inscripción 6ª de la indicada finca 14.774, es objeto **nuevamente de modificación por la inscripción 1ª** de esta finca conforme a lo siguiente: Las partes acuerdan la MODIFICACION del plazo y de la periodicidad de los pagos establecido en la mencionada escritura, pactando expresamente que el plazo de duración del contrato se fija en DOCE MESES, contados a partir del día **VEINTE DE ENERO DE DOS MIL DIEZ**, obligándose la parte prestataria a devolver la cantidad prestada con sus intereses dentro de dicho plazo, y de acuerdo con lo siguiente: a) El principal se amortizará mediante **UNA CUOTA de periodicidad única** a la finalización del plazo de duración del contrato.
AUTORIZANTE: LUIS BARRIGA FERNÁNDEZ, MAIRENA DEL ALJARAFE
Nº PROTOCOLO: 781 **DE FECHA:** 27/04/09
INSCRIPCION: 1ª **TOMO:** 2.053 **LIBRO:** 2.052 **FOLIO:** 57 **FECHA:** 23/07/09

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 1, de fecha 23/07/2009.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- HIPOTECA A FAVOR DE: MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS SAN FERNANDO DE HUELVA, JEREZ Y SEVILLA
INSCRIPCION: 2ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
A) Un importe equivalente al cien por cien del capital del préstamo, es decir, **SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS** para responder a la devolución del mismo, en los casos, forma y plazo convenidos. B) Un **QUINCE POR CIENTO** del capital del préstamo, para responder del pago de los intereses remuneratorios. C) Un **CUARENTA Y CINCO POR CIENTO** del capital del préstamo, para responder del pago de los intereses de demora. D) Un **DIEZ POR CIENTO** del capital del préstamo, para el pago de las costas procesales y demás gastos y perjuicios por incumplimiento. En consecuencia, la responsabilidad total de la finca hipotecada, por todos los conceptos, asciende a un importe cifrado en el **ciento setenta por ciento** del principal del préstamo. A efectos de **SUBASTA**, se tasa la finca hipotecada en la cantidad por la que responde por todos los conceptos indicados.
AUTORIZANTE: LUIS BARRIGA FERNÁNDEZ, MAIRENA DEL ALJARAFE
Nº PROTOCOLO: 782 **DE FECHA:** 27/04/09

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

AU 28 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

08/2011

NOTARIA DE D. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU - SEVILLA - (NIHIL PRIUS FIDE · PROTOCOLO · 15 MAYO DE 1962)

INSCRIPCION: 2ª **TOMO:** 2.053 **LIBRO:** 2.052 **FOLIO:** 58 **FECHA:** 17/03/10
Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 3ª

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 2, de fecha 17/03/2010.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 12.750 euros.

- **MODIFICACION HIPOTECA de la inscripción 2ª A FAVOR DE:** MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS SAN FERNANDO DE GUADALAJARA, HUELVA, JEREZ Y SEVILLA
INSCRIPCION: 3ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
La hipoteca de la inscripción 2ª es objeto de modificación en lo siguiente: Las partes acuerdan ampliar en 24 meses el vencimiento final del préstamo, quedando fijado el nuevo vencimiento final para el día 27 de Abril de 2013. La amortización se realiza en un vencimiento único final del período es decir, el veintisiete de Abril de dos mil trece y el pago se efectua en cuatro plazos semestrales. Se modifica el tipo de interés al 6,50% nominal anual durante los seis primeros meses, el resto se establece variable al EURIBOR al plazo de un año más un diferencial de dos puntos. El tipo de interés nominal máximo será del 14% nominal y el tipo de interés nominal mínimo en las revisiones será el 6,50%. Los efectos de la novación serán desde el vencimiento de fecha veintisiete de Abril de dos mil once. En todo lo demás permanece vigente lo pactado en la escritura origen del préstamo
AUTORIZANTE: LUIS BARRIGA FERNÁNDEZ, MAIRENA DEL ALJARAFE
Nº PROTOCOLO: 157 **DE FECHA:** 03/02/11
INSCRIPCION: 3ª **TOMO:** 2.053 **LIBRO:** 2.052 **FOLIO:** 60 **FECHA:** 22/02/11

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 3, de fecha 22/02/2011.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 1ª A FAVOR DE:** MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS SAN FERNANDO DE GUADALAJARA, HUELVA, JEREZ Y SEVILLA
INSCRIPCION: 4ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
La **hipoteca** a favor de **MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE HUELVA Y SEVILLA**, objeto de la inscripción 5ª de la finca 14.774 del Registro de la Propiedad ONCE de Sevilla, **modificada y ampliada** por la inscripción 6ª de la indicada finca 14.774, es **objeto nuevamente de modificación por la inscripción 1ª** de esta finca es ahora nuevamente **objeto de modificación en lo siguiente:** Las partes acuerdan ampliar en 24 meses el vencimiento final del préstamo, quedando fijado el nuevo vencimiento final para el día 20 de Enero de 2013. La amortización se realiza en un vencimiento único final del período es decir, el veinte de enero de dos mil trece y el pago se efectua en cuatro plazos semestrales. El tipo de interés nominal máximo será del 14% nominal y el tipo de interés nominal mínimo en las revisiones será el 4,95%. Los efectos de la novación serán desde el vencimiento de fecha veinte de enero de dos mil once. En todo lo demás permanece vigente lo pactado en la escritura origen del préstamo
AUTORIZANTE: LUIS BARRIGA FERNÁNDEZ, MAIRENA DEL ALJARAFE
Nº PROTOCOLO: 158 **DE FECHA:** 03/02/11
INSCRIPCION: 4ª **TOMO:** 2.053 **LIBRO:** 2.052 **FOLIO:** 61 **FECHA:** 22/02/11

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 4, de fecha 22/02/2011.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado la exención al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

- **HIPOTECA A FAVOR DE:** MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS SAN FERNANDO DE GUADALAJARA, HUELVA, JEREZ Y SEVILLA
INSCRIPCION: 5ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
(QUINIENTOS MIL EUROS (500.000,00 €)) A) Un importe equivalente al 100% del limite de este crédito, para responder a la devolución del mismo, en los casos, forma y plazo convenidos. B) Un 15% de dicho limite, para responder del pago de los intereses renumeratorios. C) Un 45% de dicho limite, para responder del pago de los intereses de demora. D) Un 10% de dicho limite, para el pago de las costas procesales y demás gastos y perjuicios por incumplimiento. A los efectos del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, se limita la responsabilidad del pago de los intereses renumeratorios más los de demora, de manera que por sí solos, o sumados, no sobrepasen el importe de cinco anualidades de intereses ordinarios al

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

tipo máximo del 12%. En consecuencia, la responsabilidad total de la(s) finca(s) hipotecada(s), por todos los conceptos, asciende a un importe cifrado en el 170% del principal del crédito, es decir, a **OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (850.000,00 €)**.
AUTORIZANTE: LUIS BARRIGA FERNÁNDEZ, MAIRENA DEL ALJARAFE
Nº PROTOCOLO: 159 **DE FECHA:** 03/02/11
INSCRIPCION: 5ª **TOMO:** 2.053 **LIBRO:** 2.052 **FOLIO:** 61 **FECHA:** 22/02/11

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/anot: 5, de fecha 22/02/2011. Segun la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 8.500 euros.

TIENE UNA NOTA DE AFECCION CADUCADA PENDIENTE DE CANCELAR.

SIN MÁS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores.
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

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

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
2.- En cuanto resulte compatible con la legislación especifica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

ES COPIA de su original, que obra en mi Protocolo corriente de instrumentos públicos bajo el número al principio expresado, y yo el Notario autorizante del mismo, la expido para la Junta de Compensación del Plan Parcial del Sector

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ANEXO 2

COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO8DO

EMASESA
metropolitana

GERENCIA DE URBANISMO
Servicio de Infraestructuras Generales
A/A D. Luis Gómez Martínez
Avda. de Carlos II, s/n
Isla de la Cartuja
41092 SEVILLA

Sevilla, 23 de agosto de 2012

LL/AM/AG
Asunto: ***Aprobación Definitiva del Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste".- Expte: 35/2011 PTO (EM-407-05) – SEVILLA.***

El pasado 13 de julio informamos a esa Gerencia de los puntos recogidos en la conclusión del informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de cuyo escrito adjuntamos una copia.

Ahora, se nos aporta un nuevo documento, con fecha de redacción de junio 2012, para un nuevo informe que certifique la garantía de suministro y las infraestructuras a ejecutar de forma general. Así, diferenciando los servicios tenemos:

Abastecimiento

- ✓ Garantía de suministro El desarrollo del Sector tiene garantizado el suministro de agua toda vez que EMASESA cuenta con recursos e infraestructuras suficientes para atender las nuevas demandas que genere.
- ✓ Infraestructuras necesarias De acuerdo con el Plan Especial de Infraestructuras derivado del PGOU el Plan Parcial tiene que recoger la ejecución del tramo de la Tercera Cintura proyectado por los terrenos del Sector. Dicha conducción se canalizará en DN 1000 mm y tendrá una conexión con el anillo de abastecimiento de la futura urbanización del Sector.

Saneamiento

- ✓ Garantía de vertido los vertidos del sector se dirigirán a la depuradora EDAR Ranilla que cuenta con capacidad suficiente para asumir el tratamiento de las aguas residuales que se generen. La conexión de las aguas residuales se ejecutará al Ov. 1500 mm existente en el pozo situado en las proximidades del Arroyo Ranilla, con cota suficiente.

Sdad. Anónima Inscrita en el Reg. Merc. de la Provincia de Sevilla, tomo 289, libro 135, Secc. 3ª, de Socied., folio 90, hoja nº 6.569, insc. 1ª - N.I.F.: A-41039496 - Nº RGT. IND. 41002578

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

EMASESA
metropolitana

✓ Infraestructuras necesarias tal como dijimos en nuestro informe del pasado 13 de julio, el sistema de redes unitario es la única solución viable para los sectores ubicados en la Cuenca Norte del Arroyo Tamarguillo-Miraflores, y es el sistema contemplado en el Plan General de Sevilla y la Rinconada con la canalización del futuro Colector Emisario General Norte. Además de la canalización del Emisario en el tramo que cruza el Sector, son necesarias las siguientes infraestructuras generales: arqueta aliviadero para la evacuación de las aguas pluviales, colector de aguas pluviales con conexión al arroyo, colector de aguas residuales con conexión al Ov. 1500 mm existente y estación de bombeo residuales/pluviales si fuera necesaria.

Atentamente,

Luis J. Luque García
JEFE DE DIVISIÓN DE
INGENIERÍA E INNOVACIÓN

Sdad. Anónima Inscrita en el Reg. Merc. de la Provincia de Sevilla, tomo 289, libro 135, Secc. 3ª, de Socied., folio 90, hoja nº 6.569, Insc. 1ª - N.I.F.: A-41039496 - Nº RGT. IND. 41002576

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

EMASESA
metropolitana

ES COPIA

Sdad. Anónima Inscrita en el Reg. Merc. de la Provincia de Sevilla, tomo 289, libro 135, Secc. 3ª, de Socied., folio 90, hoja nº 6.669, insc. 1ª - N.I.F.: A-41039496 - Nº RGT. IND. 41002578

GERENCIA DE URBANISMO
Servicio de Infraestructuras Generales
A/A D. Luis Gómez Martínez
Avda. de Carlos II, s/n
Isla de la Cartuja
41092 SEVILLA

Sevilla, 13 de julio de 2012

LL/AM/AG
Asunto: ***Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir relativo a la Aprobación Provisional del Plan Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste".- Expte: 35/2011 PTO (EM-407-05) – SEVILLA.***

Respondiendo a su solicitud, damos respuesta a los cuatro puntos recogidos en la conclusión del informe de CHG:

1. Garantía de abastecimiento: EMASESA cuenta con recursos e infraestructuras suficientes para atender las nuevas demandas generadas por el sector a que se refiere el Plan Parcial.
2. Soluciones de abastecimiento conforme a la normativa de EMASESA: en el esquema de abastecimiento aportado por la Consultora de Ingeniería se establecen las conexiones a las redes existentes y la infraestructura arterial que se recoge en el Plan General. Por ello, podemos considerar conforme las soluciones aportadas, a falta de un estudio más pormenorizado que se deberá realizar en el proyecto de urbanización, teniendo nuestra conformidad.
3. Soluciones de saneamiento: en el esquema propuesto se recoge la canalización del futuro Colector Emisario General Norte en el tramo que cruzará el Sector. El Plan General de Sevilla y La Rinconada contempla esta infraestructura para la evacuación de las aguas residuales y pluviales de los sectores ubicados en la Cuenca Norte del Arroyo Tamarguillo-Miraflores. Por ello, aunque en el Sector SUS-DMN-03 se pudiera establecer un planteamiento de redes separativas atendiendo a la existencia en la cercanía de arroyos, en los otros sectores de cabecera de la misma cuenca esta solución no se sería viable.
   Entendemos que por esta circunstancia, se deberá optar por el sistema de redes unitaria con la ejecución del Emisario, dotándolo de arqueta aliviadero para la evacuación de las aguas pluviales al Arroyo Tamarguillo y los sistemas de retención que estime la administración competente.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

EMASESA
metropolitana

4. Certificado de depuración de aguas negras y entrega de vertido: los vertidos del sector se dirigirán a la depuradora EDAR Ranilla, infraestructura con capacidad suficiente para asumir el tratamiento de las aguas residuales generadas. La conexión de las aguas residuales se ejecutará al Ov. 1500 mm existente en el pozo situado en las proximidades del Arroyo Ranilla, donde existe cota suficiente.

Atentamente,

Antonio Diaz Muñoz
DIRECTOR DE OPERACIONES

Sdad. Anónima Inscrita en el Reg. Merc. de la Provincia de Sevilla, tomo 289, libro 135, Secc. 3ª, de Socied., folio 90, hoja nº 6.669, insc. 1ª - N.I.F.: A-41039496 - Nº RGT. IND. 41002578

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Coincide con el original
Sevilla 29 JUNIO 2009
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
P.D.
EL SUBJEFE DEL SERVICIO

EMASESA
P.I. STORE

EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA S.A.

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
A/A D. Luis Gómez Martín
Avenida de Carlos III
Isla de la Cartuja
41092 – Sevilla

Sevilla, 10 de junio de 2009.

Asunto: **Plan Parcial del Sector SUS DMN 03 San Nicolás. Sevilla**

N. Referencia: 407/05-EM
S. Registro salida: 227

Con relación al escrito de 12 de mayo pasado, donde nos remiten desglosado del abastecimiento y saneamiento del Plan Parcial del Sector SUS DMN 03, San Nicolás Oeste y solicitan emitir informe técnico, hemos de informarle de lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla clasifica el Sector SUS – DMN – 03 San Nicolás Oeste con una superficie de suelo total de 1.431.254 m2, uso general Actividades Productivas con edificabilidad máxima de 708.172 m2 (32.200 m2 Vivienda libre, 17.250 m2 vivienda protegida (429 UD), 219.574 m2 terciario, 219.574 m2 industrial y 219.574 m2 servicios). Se estima una programación de 1er y 2º cuatrienio.

2. REDES EXISTENTES

2.1. Abastecimiento

En la linde sureste del sector y por la margen derecha de la CN IV, discurre arteria abastecimiento Polígono Industrial Espartales DN 500 mm FD. Cruzando el sector de sur a norte desde CN IV a Barriada de Valdezorras, se ubica tubería de abastecimiento a la Barriada de Valdezorras y Aeropuerto Viejo DN 200 mm FC.

En la linde norte con la Barriada de Valdezorras, se ubica la red de abastecimiento de la barriada.

2.2. Saneamiento aguas fecales

En la linde sureste del sector y por la margen derecha de la CN IV, paralela a la arteria DN 500 mm FD, discurre colector Ovoide 1,5 x 1,2 m H, emisario de aguas fecales del Polígono Industrial Espartales y Polígono Aerópolis, con vertido final a la EDAR Oeste (Ranilla).

En la linde norte con la Barriada de Valdezorras, se ubica la red de saneamiento de la barriada.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO 8 DO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
Coincide con el original
Sevilla, 29 JUNIO 2009
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
P.D.
EL SUBJEFE DEL SERVICIO

EMASESA
P.I. STORE

EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA S.A.

2.3. Drenaje aguas pluviales

No existen redes de drenaje de aguas pluviales en el sector objeto del planeamiento.

2.4. Fibra Óptica EMASESA

No existe fibra óptica de EMASESA en el sector objeto del planeamiento.

2.5. Red Eléctrica EMASESA

No existe red eléctrica de EMASESA en el sector objeto del planeamiento.

3. REDES PREVISTAS EN PGOU DE SEVILLA Y PLAN ESPECIAL

3.1. Abastecimiento

El **"PGOU de Sevilla"** prevé como infraestructura general para el desarrollo de los nuevos sectores al norte de la CN IV las siguientes actuaciones en abastecimiento:

- Tercera cintura de abastecimiento DN 1000 mm. Tramo EB Tarazona – Enlace Aeropuerto a financiar entre los sectores SUS – DMN – 02 y SUS –DMN – 03.

El **"Plan Especial de Infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento derivadas de la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla"**, contempla las siguientes actuaciones en abastecimiento para el desarrollo del sector SUS – DMN - 03:

- Con carácter general a todos los municipios abastecidos por EMASESA, la ampliación y mejora del sistema de las tuberías Gemelas de 1ª y 2ª cintura.
- Con carácter general para todos los municipios abastecidos por EMASESA, el cierre de la 3ª cintura. En el arco Norte y Noreste desde la 3ª cintura comprende los arcos desde la EDAR Norte (San Jerónimo) con traza paralela al actual encauzamiento Arroyo Tamarguillo, Carretera la Rinconada, y paralela al futuro encausamiento del arroyo Tamarguillo, hasta la Ronda Súper Norte (cruce con LAV) y desde Ronda Súper Norte (cruce con LAV) hasta EB Tarazona con traza paralela al futuro encauzamiento del Arroyo Tamarguillo.

- Con carácter particular, ejecución del tramo de tercera cintura DN 10000 mm FD desde EB Tarazona hasta futuro nuevo cauce del Tamarguillo –Miraflores, con cargo a los sectores San Nicolás este y oeste.
- Malla DN 500/300/200 mm FD de cierre de las distintas unidades de planeamiento conectada a la tercera cintura al norte y arteria DN 500 mm existente al sur.
- Solución transitoria hasta cierre tercera cintura tramo arco Norte, conexión de red interior a DN 500 mm abastecimiento Polígono Aeropuerto.

3.2. Saneamiento

El **"PGOU de Sevilla"** prevé como infraestructura general para el desarrollo de los nuevos sectores al norte de la CN IV las siguientes actuaciones en saneamiento:

- Con carácter general para los sectores de nuevo desarrollo norte y noreste, colector Emisario General Norte, con arranque al norte del Aeropuerto y vertido en la EDAR Norte (San Jerónimo).

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

27 SEP. 2013

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
Concuerda con el original
Sevilla 29 JUN. 2009
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
P.D.
EL SUBJEFE DE SERVICIO

EMASESA
P.I. STORE
EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

- Con carácter particular para los sectores del norte de CN IV, tramo emisario general desde norte del Aeropuerto hasta nuevo cauce del Tamarguillo – Miraflores incluso Estación de Bombeo y aliviadero de pluviales. Tramo a financiar entre los sectores SUS – DMN – 02, SUS –DMN – 03, SUNS – DMN 03, SOU – DMN 01, 02 y 03.

El **"Plan Especial de Infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento derivadas de la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla"**, contempla las siguientes actuaciones de saneamiento para el desarrollo del sector SUS – DMN - 03:

- Con carácter general para los sectores de nuevo desarrollo norte y noreste, colector Emisario General Norte, con arranque al norte del Aeropuerto y vertido en la EDAR Norte (San Jerónimo).

- Con carácter particular para los sectores norte de la CN IV, vertiente norte (Arroyo Miraflores), tramo Emisario general Norte desde polígono Aeropuerto hasta futuro nuevo cauce Tamarguillo – Miraflores, estación de bombeo de aguas pluviales y fecales y vertido de aguas pluviales al arroyo.
- Con carácter particular para los sectores norte CN IV, vertiente sur (CN IV), colectores interior al sector paralelo a CN IV y futuro cauce del Tamarguillo – Miraflores y conexión a colector OV 1,50 existente, estación de bombeo y aliviadero aguas pluviales al cauce.
- Sustitución del canal del arroyo Ranilla por colector emisario 3000 mm y vertido a la EDAR Ranilla.

- Como solución transitoria se contempla con carácter particular para los sectores de San Nicolás este y oeste, ejecución colector hasta construcción actual cauce Miraflores en Valdezorras y aliviadero al cauce de aguas pluviales así como EB de aguas fecales temporal con bombeo a colector paralelo nuevo cauce Tamarguillo y vertido a colector OV 1,50 existente.

- Red de saneamiento interior de las distintas unidades de planeamiento.

3.3. Depuración

El **"Plan Especial de Infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento derivadas de la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla"**, contempla la ampliación de la EDAR norte (San Jerónimo) y este (Ranilla) para tratar los nuevos caudales previstos.

4. REDES PROYECTADAS EN P. P. SECTOR SUS DMN 03 SAN NICOLÁS OESTE.

4.1. Abastecimiento

El Plan Parcial contempla la instalación de tramo con longitud aproximada de 1600 m de arteria DN 1000 mm FD (tercera Cintura) dentro del sector coincidente con la avenida principal que une con el sector de San Nicolás Este y Espartales, paralela a la CN IV.

Contempla igualmente red principal interior del sector consistente en tres tramos de tubería DN 200 mm, uno con conexión a la DN 1000 mm en el noroeste de la parcela, discurre paralelo al nuevo cauce del Tamarguillo y continua por calle paralela a la CN IV hasta conectar con otro tramo DN 200 mm dirección sur - norte que conecta a su vez al sur con la arteria existente DN 500 mm de abastecimiento Polígono Aeropuerto y al norte con la DN 1000 mm.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
SECTOR DE PLANEAMIENTO
Conforme con el original
Sevilla, 29 Junio 2009
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
P.D.
EL SUB[illegible] DEL SERVICIO

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

EMASESA
EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA
P.I. STORE

Por ultimo otro tramo DN 200 mm al norte de la parcela y al borde de Valdezorras que conecta en sus extremos con la DN 1000 mm.

La red secundaria del sector se contempla con DN 100 mm, conectando al sur y al este con la red de DN 200 mm y al norte con DN 1000 mm.

Se contemplan válvulas, bocas de riego e hidrantes en número elevado.

No se aportan cálculos hidráulicos.

4.2. Saneamiento aguas fecales

El Plan Parcial contempla red de saneamiento unitaria en el sector. Al norte y paralela al tramo de la tercera cintura de abastecimiento, se contempla colector principal coincidiendo en el primer tramo con le previsto en el PGOU. El segundo tramo está previsto en el PGOU por el norte de Valdezorras y paralelo al cauce del arroyo Miraflores. El colector general prevé recoger en su extremo este los vertidos del sector SUS DMN 02. La sección prevista es de DN 2.000 mm en el primer tercio y marco de 2.000 x 2.000 mm hasta glorieta al borde del nuevo cauce del Tamarguillo.

La red secundaria, se prevé dirección sur – norte a verter en el colector principal, con sentido contrario a la pendiente natural del terreno.

En la glorieta al borde del nuevo canal, se prevé aliviadero de aguas pluviales al nuevo cauce mediante estación de bombeo.

Las aguas fecales se derivan por canalización paralela al canal dirección norte – sur a verter, al parecer al colector existente OV 1,5 m de Polígono Aeropuerto. Este colector vierte al colector margen derecha del canal del arroyo Ranilla.

No se aportan perfiles, detalles, diámetros de red secundaria, estación de bombeo, instalaciones electromecánicas, telecontrol ni cálculos hidráulicos.

4.3. Drenaje aguas pluviales

El proyecto contempla red unitaria con aliviadero al nuevo cauce del arroyo Tamarguillo – Miraflores.

4.4. Red de riego

Se menciona el la memoria la instalación de una red de riego independiente de la de abastecimiento. No se aporta ningún detalle.

5. ANÁLISIS DE LAS REDES PROYECTADAS

5.1. Abastecimiento

El PGOU y Plan Especial, según el planeamiento del desarrollo de las unidades de planeamiento previsto en el PGOU, contemplan un escenario definitivo con todos los sectores del área Norte y Noreste de Sevilla desarrollados y otro escenario temporal.

En la situación definitiva, los sectores del Noreste se abastecerán del sistema de abastecimiento con presión intermedia procedente del depósito de cola de Adufe. La tercera cintura DN 1000 mm que atraviesa estos sectores, con presión alta procedente del Depósito

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
SERVICIO JURIDICO
Concuerda con el original
Sevilla 29 Junio 2009
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
P.D.
EL JEFE DEL SERVICIO

EMASESA
P.I. STORE
EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

del Carambolo tiene como objetivo el abastecimiento de las poblaciones así como del depósito de cola, no conectando por tanto con la red secundaria de los sectores del Noreste.

En la situación temporal, y hasta el cierre de la tercera cintura, la DN 1000 mm y DN 500 mm actuales, pertenecen al sistema de Adufe, por lo que el abastecimiento de los sectores del Noreste y particularmente los sectores San Nicolás este y oeste se abastecerán de las arterias DN 1000 mm y 500 mm. Una vez cerrado la tercera cintura, la arteria de DN 500 mm deberá conectarse con la red de Adufe y desconectarse de la tercera cintura en EB Tarazona.

La arteria DN 1000 mm contemplada en el plan parcial se ubica en la traza prevista en el PGOU y con la sección adecuada. Se prevé la ejecución del tramo dentro del sector, con longitud aproximada de 1600 m. No se aporta material, piezas especiales, válvulas ni detalles. La tubería deberá ser del Fundición Dúctil y los detalles, válvulas y piezas especiales las establecidas en las instrucciones técnicas de EMASESA.

Se proyectan conexiones de la red secundaria a la DN 1000 mm. Al tratarse de una arteria de cintura no es posible conexión con la red secundaria. Se preverá una conexión de emergencia en el extremo noroeste con la red principal del sector.

La red interior principal del sector se proyecta en DN 200 mm. La malla diseñada, al conectar a la DN 1000 mm, no cierra en el lado noreste al coincidir con la tercera cintura, ni conecta en el suroeste a la DN 500 mm. En cuanto a la zona aneja a Valdeorras, la DN 200 proyectada conectar a la DN 1000 mm y no al resto de la malla DN 200 mm. Así pues, deberá instalarse tramo DN 200 mm en el noreste paralelo a la DN 1000 mm, la red deberá continuar en el lado suroeste hasta conectar la DN 500 mm existente y el tramo noroeste anejo a Valdezorras, deberá conectar a la malla DN 200 mm. No se conectará a la DN 1000 mm, excepto conexión en extremo noroeste como emergencia. El tramo DN 200 mm anejo a Valdezorras, deberá conectar igualmente a la red existente en la Barriada.

En la malla DN 200 mm, se proyectan hidrantes en exceso, se debe revisar el número y ubicación. Se instalan igualmente bocas de riego en la red DN 200 mm, que deben ser eliminadas. Las válvulas y otras piezas especiales, deben revisarse tanto en número como ubicación.

La red interior secundaria del sector se proyecta en DN 100 mm. La malla diseñada conecta a la DN 1000 mm en el extremo norte, Se debe conectar la malla DN 200 mm.

En la malla DN 100 mm, se proyectan hidrantes en exceso, se debe revisar el número y ubicación. Se instalan igualmente bocas de riego en la red DN 100 mm, que deben ser eliminadas. Las válvulas y otras piezas especiales, deben revisarse tanto en número como ubicación.

No se aportan cálculos hidráulicos. Se deberá aportar cálculo justificando las demandas según Instrucciones Técnicas de EMASESA.

5.2. Saneamiento aguas fecales

El trazado del colector general proyectado coincide con el previsto en el Plan Especial en el primer tramo. El segundo tramo se prevé en el Plan Especial por el norte de Valdezorras y paralelo al cauce del arroyo Miraflores. El colector general debe recoger los vertidos de los sectores al este del sector objeto del Plan Parcial y continuar por el oeste hasta nueva Estación de Bombeo de aguas pluviales/fecales con vertido a futuro colector general Norte salvando el futuro nuevo cauce del arroyo Tamarguillo – Miraflores y vertido de pluviales al propio arroyo. Así pues es necesario que el proyecto del colector general contemple el

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Coincide con el original
Sevilla 29 JUNIO 2009
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
P.D.
EL SUPERVISOR DEL SERVICIO

trazado completo desde su conexión con los sectores del término municipal de Rinconada (sectores al norte de la CN IV) hasta el nuevo cauce del arroyo Tamarguillo incluyendo estación de bombeo.

La red de saneamiento secundaria se proyecta en el sentido sur – norte a verter en el colector general, en contra de la pendiente general del terreno, norte - sur. El Plan Especial, contempla la red secundaria con sentido norte – sur y vertido a colector receptor paralelo a la CN IV y al actual OV 1,50 de Polígono Aeropuerto y que también debe recoger los vertidos de la red secundaria con sentido norte – sur del sector de San Nicolás Este. Este colector se prevé conectar al colector OV 1,50 de Polígono Aeropuerto al sur de las pistas del aeropuerto y en la margen derecha del futuro nuevo cauce del arroyo Tamarguillo, donde se proyecta aliviadero de aguas pluviales al cauce y estación de bombeo de aguas pluviales/fecales según cotas del nuevo cauce y colectores. Las aguas fecales se proyectan a verter al futuro colector a ejecutar en el actual cauce del arroyo Ranilla una vez ejecutado el nuevo cauce Tamarguillo – Miraflores. Así pues es necesario que el proyecto de este colector receptor contemple el trazado completo desde el sector San Nicolás Este hasta el nuevo cauce del arroyo Tamarguillo al sur oeste del Aeropuerto incluyendo estación de bombeo.

Así mismo la red secundaria paralela al futuro cauce del Tamarguillo proyectada en el Plan Parcial con sentido Sur Norte, contrario a la pendiente del terreno, el PE prevé su vertido al colector receptor antes mencionado.

El Plan Especial, contempla igualmente la situación temporal según previsión de ejecución del PGOU de los sectores SUS DMN 02 y 03. En la situación temporal, se prevé el vertido de las aguas fecales del colector general norte al colector recogida paralelo a la CN IV mediante bombeo provisional y aprovechando el colector paralelo al nuevo cauce y vertido de aguas pluviales al actual arroyo Miraflores al ejecutar ramal dirección norte hasta el arroyo al este de Valdezorras, con uso temporal de colector aliviadero dotándolo de aliviadero y deflector de flotantes.

5.3. Drenaje aguas pluviales

Se proyecta estación de bombeo de aguas pluviales en el extremo noroeste del sector con vertido al futuro nuevo cauce del Tamarguillo. Según el PE, tanto el colector general como la estación de bombeo, se debe trasladar al extremo noroeste de Valdezorras (SUS DMN 03.

En la situación temporal, antes descrita se prevé el vertido de las aguas fecales del colector general norte al colector recogida paralelo a la CN IV mediante bombeo provisional y aprovechando el colector paralelo al nuevo cauce y vertido de aguas pluviales al actual arroyo Miraflores al ejecutar ramal dirección norte hasta el arroyo al este de Valdezorras, con uso temporal de colector aliviadero dotándolo de aliviadero y deflector de flotantes.

6. PROPUESTAS DE MODFICACIÓN DE LAS REDES PROYECTADAS

6.1. Abastecimiento

Se deberá ejecutar el tramo de arteria de Tercera Cintura DN 1000 mm FD dentro del sector coincidente con la avenida principal que une con el sector de San Nicolás Este y Espartales, paralela a la CN IV. Se deberá coordinar con el sector SUS DMN 02, San Nicolás Este para la redacción del proyecto de ejecución de la arteria desde el extremo sur este del sector SUS DMN 02 en CN IV hasta extremo noroeste del sector SUS DMN 03, con longitud total aproximada de 3.500 m, donde 1.600 m se ubican en el sector SUS DMN 03 y 1.900 m en el sector SUS DMN 02. Para el proyecto y ejecución de la arteria, se seguirán las Instrucciones Técnicas de EMASESA y reproyectará válvula de corte DN 1000 mm cada 1.500 m.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
SELLO DE REGISTRO
Coincide con el original
Sevilla 29 Junio 2009
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
P.D.
EL OFICIAL MAYOR

NO8DO
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA ·

La red principal interior de DN 200 mm, deberá contemplar la instalación del tramo DN 200 mm en el noreste paralelo a la DN 1000 mm, completando y cerrando la malla. La tubería DN 200 paralela al futuro cauce del Tamarguillo en el lado suroeste, deberá continuar hasta conectar la DN 500 mm existente. El tramo noroeste anejo a Valdezorras, deberá conectar a la malla DN 200 mm.

No se conectará la malla DN 200 mm a la DN 1000 mm, excepto conexión en extremo noroeste como emergencia y situación transitoria. El tramo DN 200 mm anejo a Valdezorras, deberá conectar igualmente a la red existente en la Barriada

La red interior secundaria del sector, malla en DN 100 mm, se debe conectar a la malla DN 200 mm y en ningún caso ala arteria DN 1000 mm.

Se proyectan hidrantes en exceso, debiendo revisarse el número y ubicación de los mismos. Se instalan igualmente bocas de riego en la red DN 200 y 100 mm, que deben ser eliminadas. Las válvulas y otras piezas especiales, deben revisarse tanto en número como ubicación.

Se deberá aportar cálculo hidráulico de la red interior de abastecimiento, basado en modelo matemático.

Las obras de canalización de agua serán ejecutadas por contratista homologado por EMASESA.

6.2. Saneamiento de aguas fecales

Se deberá ejecutar el tramo de colector emisario general dentro del sector coincidente con la avenida principal que une con el sector de San Nicolás Este y Espartales, paralela a la CN IV, desde el límite del Sector SUS DMN 02 hasta glorieta intermedia en el extremo sureste de Valdezorras. Se ejecutará igualmente prolongación del colector emisario general en dirección norte hasta el cauce del arroyo Miraflores, donde se ejecutará aliviadero de aguas pluviales para diluciones superiores a las establecidas por la legislación vigente y con los permisos preceptivos.

Como situación temporal hasta la ejecución de la prolongación del emisario hasta el futuro cauce del arroyo Tamarguillo – Miraflores y estación de bombeo de aguas pluviales y/o fecales, el tramo último, tendrá la función de aliviadero de aguas pluviales del colector emisario, derivándose las aguas pluviales al arroyo desde arqueta aliviadero con deflector de flotantes situada en la glorieta central. Las aguas fecales en esa situación temporal deberán ser bombeadas mediante estación de bombeo provisional a nuevo colector previsto paralelo al futuro cauce del nuevo arroyo Tamarguillo hasta colector OV 1,5 m de polígono Aeropuerto en el extremo sur este del aeropuerto.

También como situación provisional se puede estudiar la prolongación del colector emisario desde la glorieta intermedia por la misma avenida dirección este – oeste hasta la carretera de Brenes y prolongar el colector dirección sur – norte hasta el arroyo Miraflores, haciendo en este caso este último tramo de aliviadero. Igualmente deberá ejecutarse estación de bombeo de fecales provisional a nuevo colector previsto paralelo al futuro cauce del nuevo arroyo Tamarguillo hasta colector OV 1,5 m de polígono Aeropuerto en el extremo sur este del aeropuerto.

Para la redacción del colector emisario general, se deberán coordinar los sectores SUS DMN 02 y 03, SUNS DMN 03 así como los sectores del término municipal de la Rinconada ubicados al norte de la CN IV. En todo caso el proyecto deberá contemplar la situación temporal y definitiva de desarrollo de los distintos sectores del área noreste una vez realizado el nuevo cauce del Tamarguillo – Miraflores y el colector General Norte hasta la EDAR norte (San Jerónimo).

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Conforme con el original
El Subdirector de la Gerencia
P.D.
El Subdirector del Servicio

EMASESA
P.I. STORE
EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA S.A.

Se deberá aportar proyecto de estación de bombeo, donde se deben incluir las características de obra civil, equipos electromecánicos, telemando y telecontrol de las instalaciones de EMASESA, así como analizar y justificar la ejecución por fases.

Se deberá justificar la acometida eléctrica, que en todo caso el contador se ubicará anejo a la estación de bombeo.

Las obras de canalización de saneamiento serán ejecutadas por contratista homologado por EMASESA.

Se deberá contemplar estudio de corrosión biogénica y adaptar medidas correctoras en materiales y equipos.

Para los detalles constructivos de la conducción, se deberá seguir las instrucciones técnicas de EMASESA.

6.3. Drenaje aguas pluviales

Se deberá proyectar aliviadero al arroyo Miraflores. En situación temporal, el aliviadero y deflector de flotantes deberá situarse en glorieta intermedia, pasando a la margen del cauce en situación definitiva. El aliviadero de aguas pluviales tendrá capacidad para aliviar las aguas diluidas según legislación.

Luis Luque García
El Jefe de División Ingeniería

- Se adjuntan planos de redes existentes.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

EMASESA
NO8DO

EMPRESA MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.U.

C.U.E. ARQUITECTOS Y ABOGADOS
D. Alfonso Carnerero Parra
Apartado de Correos 1.192
Avda. Reino Unido, 1, Edif.. Gyesa, 4ª plta.
41012-SEVILLA

LL/LO/IM

Asunto: Redes de Agua y Alcantarillado existentes en el Plan Parcial de San Nicolás Oeste, SUS.DMN.03.- (407/05-EM).

Con relación a su escrito interesando de esta Empresa información de las redes de Agua y Alcantarillado existentes a la altura del lugar de referencia, adjuntamos al presente copias de planos donde se reflejan las citadas conducciones, advirtiéndose del carácter meramente orientativo de los mismos, por lo que para conocer con exactitud sus trazados, habrán de realizar las calas de reconocimiento oportunas.

Independientemente de lo anterior, el Promotor debe presentar en esta Empresa el Proyecto de las obras que nos ocupan, en cumplimiento de las Condiciones Generales del Departamento de Licencias Urbanísticas de la Gerencia de Urbanismo (*Condiciones de EMASESA*).

Finalmente, en cuanto se refiere a su solicitud de conocer la persona de contacto para consultas, pueden dirigirse a nuestra Sección de Licencias de Obras, D. Manuel López Díaz (teléfono 955.020.059) o D. Juan José Gaitán León (teléfono 955.020.024).

Sevilla, 12 de diciembre de 2005
EL JEFE DE DIVISION DE INGENIERÍA

Sdad. Anónima Unipersonal Inscrita en el Reg. Merc. de la Provincia de Sevilla, tomo 286, libro 135 de la Sec. 3ª, de Sociedades, folio 90, hoja n.º 6.669, Insc. 1ª - N.I.F.: A-41039496 - Nº RGT. IND. 22.792

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 SEP 2012

EMASESA NO8DO

EMPRESA MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS.
A/A Dª. Ana González Vega
Edificio Gyesa Palmera
Avda. Reino Unido, 1 4º planta
41012-SEVILLA

LL/LO/IM

Asunto: Redes de Agua y Alcantarillado existentes en el Sector SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste.- (407/05-EM).

En respuesta a su escrito en el cual solicitan información sobre los puntos de conexión de las redes de abastecimiento y saneamiento a proyectar en el Plan Parcial referenciado, hemos de indicarles que habrá de realizarse una doble conexión (punto a determinar) a la arteria de Ø 500 mm que discurre a lo largo de la Nacional IV así como a la de Ø 1000 MM de futura construcción contemplada en el nuevo PGOU y que constituye parte de la Red Principal de Abastecimiento, Tercera Cintura de Sevilla.

Y por lo que respecta al saneamiento, el citado PGOU contempla la instalación de unos colectores por el límite de la urbanización del Plan Parcial que nos ocupa.

Igualmente dispone de un ovoide Ov. 1, 50 m por la margen de la CN-IV.

Dependiendo de los perfiles longitudinales resultantes de la urbanización y de las cotas de los dos colectores citados se realizarán los vertidos a uno y/o a otro.

Sevilla, 31 de julio de 2006
EL JEFE DE DIVISION DE INGENIERÍA

P.A.

EMPRESA MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A. - EMASESA

Sdad. Anónima Unipersonal Inscrita en el Reg. Merc. de la Provincia de Sevilla, tomo 289, libro 153, Secc. 3ª, de Socied., folio 30, hoja nº 6.663, Inscr. 1ª - N.I.F.: A-41039496 - Nº RGT. IND. 22.792

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO
Servicio de Coordinación y Desarrollo Urbanístico
FECHA 12 MAR 2013
ENTRADA 27
SALIDA

endesa distribución

11 MAR. 2013

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Copia del original
Sevilla 15 MAR 2013
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
P.D.
EL JEFE DEL SERVICIO

Referencia Solicitud:
SSNS90093 San Nicolás Oeste

Gerencia de Urbanismo
A/A Luis Gómez Martínez
Avda. Carlos III s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla

ASUNTO: Informe de la aprobación inicial del Plan Parcial SUS DMN03 "San Nicolás Oeste"

Estimados Sres:

En relación a su solicitud realizada relativa a la dotación de suministro eléctrico al sector SUS DMN 03 San Nicolás Oeste con una potencia estimada de 91.235 kW en BT, de cara a la tramitación del Plan Parcial que los contiene, les comunicamos que:

Endesa Distribución Eléctrica, como Gestor de la red de distribución en la zona en la que se encuentra el Sector SUS DMN 03 San Nicolás Oeste, ha realizado un estudio de la capacidad de las infraestructuras eléctricas existentes en este ámbito, y en el escenario de carga en que se encuentran a la fecha.

Como resultado de este estudio, han quedado definidas una serie de infraestructuras eléctricas generales necesarias para dar cobertura a las demandas del Plan Parcial SUS DMN 03 San Nicolás Oeste. Las instalaciones necesarias son las que se detallan a continuación, y que entendemos que deben ser reflejadas en el texto del plan, para que sean recogidos con posterioridad en los correspondiente proyectos de urbanización:

- Nueva subestación 220/MT 2x63 MVA a ubicar en el sector San Nicolás Oeste.
- Red de MT suficiente para garantizar el apoyo del 60% desde las subestaciones cercanas

- Redes de MT, centros de transformación MT/BT y red de BT interiores a los Sectores, conectados a la subestación anterior

Igualmente le informamos que la parcela de 4.000 metros cuadrados prevista en el plan parcial SUS DMN 03 "San Nicolás Oeste" para la ubicación de la subestación es insuficiente para la implantación de la misma, requiriendo una parcela de al menos 70 metros de largo por 50 metros de ancho para la parte de distribución (titularidad de EDE) de la subestación y otra parcela colindante de dimensiones a definir por REE para la parte de Transporte (titularidad de REE) de la misma subestación.

No obstante y dado que la previsión de potencia para el sector contempla una primera fase de 20 MVA, ésta podría tener cabida en la futura subestación Santa Bárbara 220/MT para lo que debería adherirse al convenio firmado en su día para la ejecución de la subestación Santa Bárbara 220/MT. En este caso, las instalaciones necesarias serían:

- Nueva subestación 220/MT Santa Bárbara.
- Red de MT suficiente para garantizar el apoyo del 60% desde las subestaciones cercanas. Para aumentar la potencia del actual convenio en 20 MVA, será necesario aumentar el apoyo en MT reflejado en el actual convenio para la ejecución de la subestación Santa Bárbara mediante un doble circuito LA110 desde subestación Aeropuerto, el cual serviría

Endesa Distribución Electrica S.L. Unipersonal R.M.de Barcelona, Tomo 36345, Folio 83, Hoja B 265819, Inscripción 32 - Domicilio Social Av. Vilanova nº 12, 08018 Barcelona - C.I.F. B82846817

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Copiado con el original
Sevilla 15 MAR. 2013
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
P.D.
EL JEFE DEL SERVICIO

endesa distribución

para dar suministro en una primera etapa de demanda de potencia del mencionado sector de hasta 7 MVA.

- Redes de MT, centros de transformación MT/BT y red de BT interiores a los Sectores, conectados a la subestación Santa Bárbara.

Se hace necesario por tanto contemplar en el plan de urbanización el desarrollo del mismo por fases, indicando con claridad las unidades de actuación contempladas en cada una de las fases.

Las anteriores instalaciones han sido estimadas en función del uso definido en la documentación entregada en su solicitud, y en función de las demandas de carga en la red en este momento teniendo en cuenta los años anteriores. En el caso en que, sobre el ámbito del suelo que comprende este Plan Parcial, surjan cambios en el uso o edificabilidad que modifiquen las necesidades de suministro, será necesario actualizar la evaluación de las redes necesarias para suministrar el referido Plan Parcial.

Les recordamos asimismo que deberán considerarse en el planteamiento urbanístico las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/00 sobre coordinación con planes urbanísticos.

Igualmente, y de acuerdo a la legislación eléctrica, la Ley 8/2007 del suelo, establece, entre las obligaciones de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística la de costear las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

De acuerdo con la legislación vigente, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, quedando titularidad de la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad de suministro.

Asimismo, dada la ubicación del suministro y la situación actual de la red de Transporte propiedad de REE, podría ser necesaria la construcción de una serie de instalaciones, cuya tramitación y construcción corresponde al Gestor de la red de transporte REE;

- Nueva línea de 220 kV desde la red de transporte existente hasta la ubicación de la futura subestación Santa Elvira 220/MT 220/MT
- Nueva subestación Santa Elvira 220/MT
- Nueva línea de 220 kV desde la futura subestación Santa Elvira 220/MT hasta la ubicación de la futura subestación Santa Bárbara 220/MT
- Nueva subestación Santa Bárbara 220/MT
- Nueva línea de 220 kV desde la futura subestación Santa Bárbara 220/MT hasta la ubicación de la futura subestación 220/MT a ubicar en el sector San Nicolás Oeste
- Nueva subestación 220/MT a ubicar en el sector San Nicolás Oeste

EDE gestionará con el Operador del Sistema y Gestor de la Red de Transporte (REE) el acceso y conexión de las instalaciones de extensión de red a desarrollar, con la red de 220 kV. La efectiva conexión de las instalaciones de extensión de red de distribución con la red de Transporte, requiere el desarrollo, de manera acorde con la Planificación Oficial de la Red de Transporte, de determinadas

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal. R.M de Barcelona. Tomo 36345, Folio 83, Hoja B 285819, Inscripción 32 - Domicilio Social Av. Vilanova nº 12, 08018 Barcelona - C.I.F. B82846817

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO 8 DO

endesa distribución

infraestructuras de nivel de tensión de 220 kV a desarrollar por el transportista titular de las mismas (REE), siendo la puesta en servicio de las mismas, requisito indispensable para proporcionar la potencia solicitada.

Como se ha indicado anteriormente, la planificación y ejecución de esas instalaciones es responsabilidad del transportista titular. La fecha programada de puesta en servicio depende de su inclusión en la Planificación del Transporte regulada por el RD 1955/00.

El diseño de todas las instalaciones de extensión de distribución deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a Normas Técnicas y criterios de Endesa para este tipo de instalaciones.

Este informe tiene una validez de seis meses desde su recepción. En el momento en que se redacten los correspondientes Proyectos de Urbanización, se podrán determinar con exactitud las instalaciones necesarias y la reserva de suelo correspondiente, así como su coste, y forma de ejecución, mediante la solicitud y tramitación de las correspondientes condiciones técnico económicas, que corresponde solicitar a EDE por parte de los promotores de cada actuación urbanística.

Agradeciéndole su confianza, quedamos a su disposición para atender cualquier consulta o aclaración sobre este informe en el teléfono 954657800, o correo electrónico francisco.haro@endesa.es.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE URBANISMO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Concuerda con el original
Fecha 15 MAR. 2013
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
P.D.
EL JEFE DEL SERVICIO

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal
6/2/2013

ENDESA DISTRIBUCIÓN

Fdo.- Francisco Haro Melero

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal. R.M. de Barcelona, Tomo 36345, Folio 83, Hoja B 265819, Inscripción 32 - Domicilio Social Av. Vilanova nº 12, 08018 Barcelona - C.I.F. B82846817

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

sevillana endesa

ARQUITECTOS Y ABOGADOS
A/a Oscar Contreras
Apdo. de Correos, 1.192
Edif. Gyesa Palmera
Avda. del Reino Unido, 1, 4ª planta
41012 - Sevilla

Sevilla, 14 de noviembre de 2006

Asunto.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLAS OESTE (SEVILLA).

Muy Sres. Nuestros:

De acuerdo con la información remitida por Uds. referente al proyecto epigrafiado, le informamos que para dotar de energía eléctrica al citado SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLAS OESTE habrá de prever la infraestructura eléctrica necesaria; debiendo ejecutar las instalaciones de extensión y modificaciones necesarias, según Real Decreto 1.955/2.000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Que para una potencia estimada, la capacidad de acceso a nuestra red de distribución se encuentra en barras de 132 KV de subestación Santa Elvira. No obstante al estar su actuación dentro a de las actuaciones previstas en el PGOU se tendrá que tener conversaciones con el Ayuntamiento para acordar las infraestructuras eléctricas necesarias para todas las actuaciones previstas y dar un punto de conexión conjunto en función de las demandas previstas y la coincidencia temporal de ejecución de las diferentes urbanizaciones.

Por otra parte, como complemento a lo expuesto, habrá que tener en cuenta a la hora de la ejecución de la red eléctrica los siguientes aspectos:

- Para la previsión de cargas para centros de transformación, tubos y líneas de la red de baja tensión habrá que tener en cuenta de la instrucción de 14 de octubre de 2.004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad. Se preverán acometidas en BT hasta un máximo de 75 KW, si la potencia demandada de alguno de ellos en su momento fuera superior, deberán instalar un centro de transformación particular con acometida en MT.

- Los tubos de la red eléctrica serán de Polietileno de 200 mm de diámetro de doble pared para la red de MT y de 160 mm para la red de BT, arquetas (A1 o A2 según corresponda) cada 40m como máximo, en cada cambio de dirección, junto a cada CT y frente a cada CGP, con tubos desde la arqueta hasta la CGP.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

sevillana endesa

- Para la previsión de tubos y líneas de la red de baja tensión habrá que tener en cuenta de la instrucción de 14 de octubre de 2.004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad.

- La red de MT será de AL 240 mm² 18/30 KV.

- Las líneas de BT estarán formadas por conductor de (3x1x240+1x150) mm² AL 0,6/1KV. Su configuración será en anillo, con tres puntos de seccionamiento en el mismo, por lo que deberán realizar nuevo estudio.

- Deberán justificar la previsión de potencia para cada una de las manzanas objeto de estudio.

- Deberán tenerse en cuenta en la distribución de instalaciones y servicios en el acerado, que no podrá ejecutarse ninguna otra (abastecimiento de agua, gas, telefonía, red de alumbrado público, farolas, árboles, etc.) en la vertical (encima o debajo) de las redes de media o baja tensión (salvo cruzamientos), así como a una distancia mínima de 25 cm en su horizontal o en cualquier cruzamiento. Debiendo aportarse en su momento planos de secciones transversales con todas las instalaciones y servicios en los acerados de todas las calles.

Las instalaciones eléctricas que se ejecuten serán legalizadas por el promotor y cumplirán los vigentes Reglamentos Electrotécnicos y nuestras normas particulares aprobadas por la junta de Andalucía en la Resolución del 05 de mayo de 2.005.

Las condiciones expuestas tienen un plazo de validez de seis meses a partir de la fecha del presente escrito.

En espera de sus noticias, les saluda atentamente,

Fdo.: Víctor Manuel Bazaga García

Nuevas Acometidas P.I. Store, C/B Parc.15 – 41008 Sevilla – Teléf: 95 435 24 42 Fax: 95 435 46 84

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

gasNatural Andalucía

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Servicio de Infraestructuras Generales
Avenida Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 SEVILLA
Att.- D. Luis Gómez Martínez

Sevilla, 31 de Octubre de 2012

Asunto: Aprobación inicial P. Parcial SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste".

En relación con el asunto de referencia, y como respuesta a su escrito de 25 de Julio de 2012, comunicarles que para la viabilidad del suministro a dicho plan parcial se deberá realizar la infraestructura que se indica en el plano adjunto.
Esta infraestructura consistirá en realizar 2.300 metros de canalización desde la red de Media presión B más cercana existente actualmente hasta el punto de acceso al Plan Parcial que se marca en dicho plano.
Se adjunta también la infraestructura que de forma general se deberá realizar en la urbanización para garantizar el suministro a las empresas que allí se ubiquen.

Antes del inicio de las obras será necesaria la firma de un convenio entre Gas Natural Andalucía y el Promotor del sector donde quedarán plasmadas las condiciones técnico-económicas para poder materializar dicho proyecto.

En la confianza de que esta información sea de su interés, quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional que precisen.

Saludos cordiales,

Francisco Herrera García
Delegado Nueva Edificación y Gran Consumo Zona Sur
GAS NATURAL ANDALUCÍA

GAS NATURAL ANDALUCÍA, s.a. R.M. de Sevilla, H. SE-6468, T. 3636, F. 170, inscrip. 133 C.I.F. A-41225889.

GAS NATURAL
ANDALUCÍA, S.A.
Calle, Polígono Pineda c/E Nave 4
Crta. Sevilla-Cádiz
41012 Sevilla
Tel.: 95 448 01 01
Fax.: 95 448 01 12
www.gasnatural.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

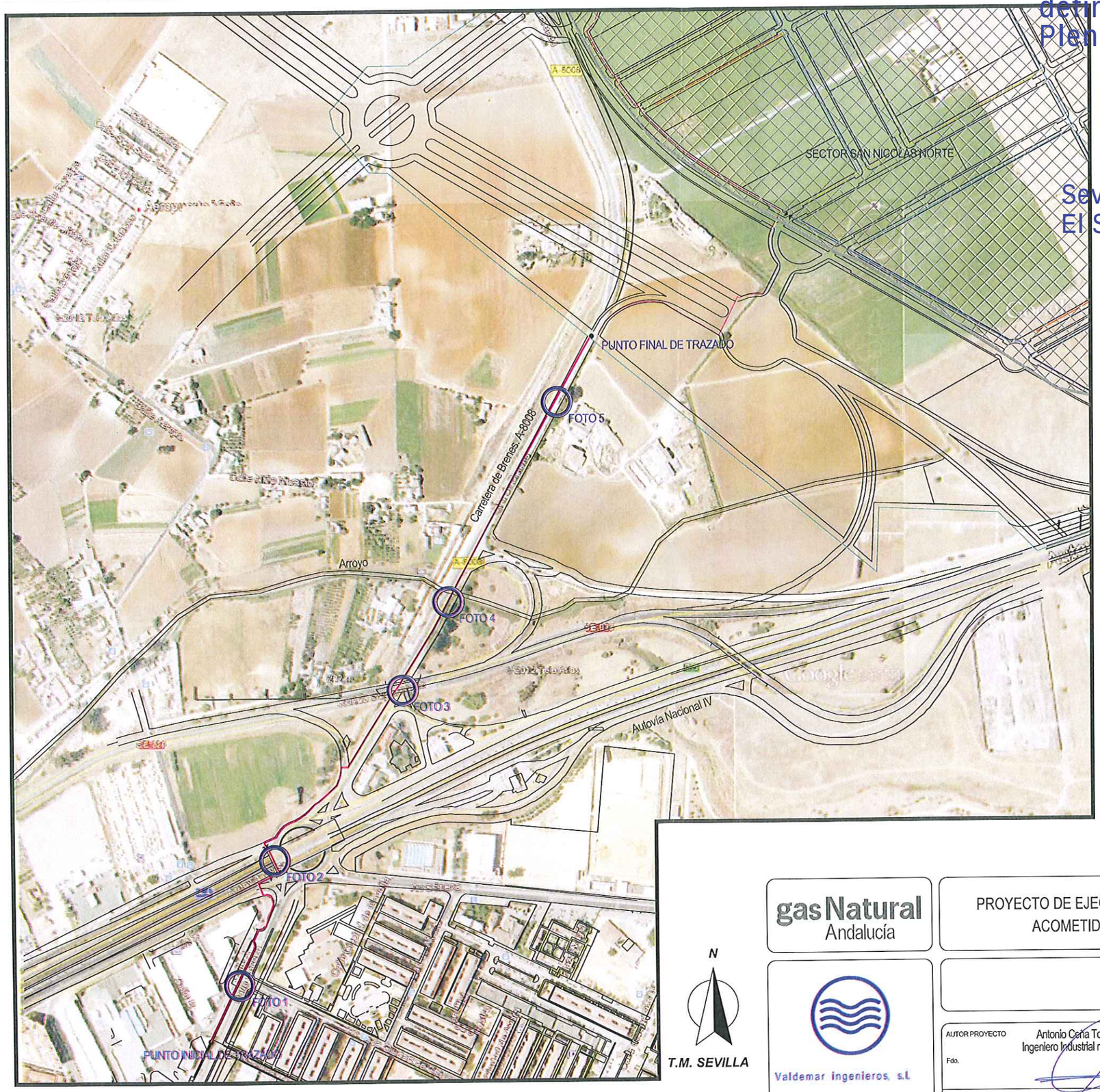


FOTO 1. PASO POR POLIGONO

FOTO 2. CRUCE CON NACIONAL IV

FOTO 3. CRUCE COON CTRA. ACCESO A N-IV. (SE-020)

FOTO 4. CRUCE DE CARRETERA CON ARROYO

FOTO 5. CARRETERA DE BRENES. A-8008

N

T.M. SEVILLA

gas Natural Andalucía

Valdemar ingenieros, s.l.

CERTIFICADO AENOR Nº ER-0513/2006

PROYECTO DE EJECUCIÓN DE INSTALACIONES DE GAS NATURAL PARA ACOMETIDA EN SAN NICOLÁS OESTE. T.M. DE SEVILLA

TRAZADO PROPUESTO

AUTOR PROYECTO	FECHA	ESCALA	PLANO Nº
Antonio Ceña Toribio Ingeniero Industrial nº 1.920 Fdo.	Septiembre 2012	1/4.000	MB-SE-22-SUS-DMN-03-00/12
REVISIÓN 0			

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

LEYENDA

RED MPB

- RED MPB EXISTENTE
- PE-200 A CANALIZAR
- PE-160 A CANALIZAR
- PE-110 A CANALIZAR
- PE-90 A CANALIZAR
- PE-63 A CANALIZAR
- PUNTO DE CONEXIÓN CON RED EXISTENTE

RED MPA-1500 :

- PE-160 A CANALIZAR
- PE-110 A CANALIZAR
- PE-90 A CANALIZAR
- PE-63 A CANALIZAR
- C-00 COMERCIAL POTENCIAL
- ER. A INSTALAR
- VÁLVULA DE SECCIONAMIENTO A INSTALAR
- ZONA DE EXPANSIÓN

Red:	SEVILLA
Rango de presión:	MPB/MPA-1500
Fórmula de cálculo:	RENOUARD COMPLETA

gas Natural Distribución

Planificación Red

ESTUDIO PARA EL SUMINISTRO EN MPB Y MPA-1500 A LAS URBANIZACIONES "SUO-DMN-02 (VALDEZORRAS)" Y "SUS-DMN-03 (SAN NICOLÁS OESTE)" DEL T.M. DE SEVILLA

SOLUCIÓN TÉCNICA

AUTOR: SAMPLING S.L. | FECHA: NOVIEMBRE 2007 | ESCALA: 1/4.000 (A-0)

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

gasNatural
Andalucía

Sevilla, 30 de diciembre de 2005

CUE ARQUITECTOS Y ABOGADOS
A/A. D. FERNANDO RODRIGUEZ BREY
AVDA. REINO UNIDO 1, 4ª PLANTA
EDIFICIO GYESA
41012 SEVILLA

N/Refª.: 05-DS-N-2895
S/Refª.:
Asunto: "Redacción del Plan Parcial de San Nicolás Oeste SUS.DMN.03, San Nicolás. Sevilla".

Muy Sr/a. Nuestro/a:

Según nos solicitaban en su carta de fecha 29/12/2005 de asunto de referencia, les manifestamos que NO existen redes de nuestra propiedad, ni gestionadas por nosotros en la zona marcada por Uds.

Esta información tiene validez limitada por futuras actuaciones que pueda efectuar Gas Natural Andalucía, S.A. en la zona.

En cualquier caso, ANTES DE DAR INICIO A LAS OBRAS y al menos con tres días de antelación, deben ponerlo en conocimiento de esta Sociedad dirigiéndose a nuestros SERVICIOS TECNICOS en Sevilla, Tfno: 900-750-750 ó 954 480 115; Fax 954 480 131 y enviarnos la NOTIFICACION DE INICIO DE OBRA que se adjunta para proceder al envío de nuestros Servicios Técnicos que situarán la posición de la red sobre el terreno, en caso de haber sido instalado el tubo, desde nuestra última información.

En cuanto a las necesidades de actuación en la zona por parte de Gas Natural Andalucía, S.A., les indicamos que SI estamos interesados en intervenir en el Plan Parcial San Nicolás Oeste SUS.DMN.03, San Nicolás (Sevilla), y le rogamos que con la suficiente antelación se pongan en contacto con el Sr. Salvador Morillo, teléf. 954 480 092, para coordinar los trabajos.

Atentamente, P.A.

Teodoro Nogueras
SS.TT. y Conexiones AP
Zona Sur

gasNatural
03/01/06.
1/2006

Anexo: Notificación de Inicio de Obra

GAS NATURAL ANDALUCIA, S.A.
Polígono Industrial Pineda
Ctra. N-IV (Sevilla-Cádiz)
Calle E Parcela 4
41012 SEVILLA

Tel.: 954 480 184
Fax. 954 480 125

GNA-010 GAS NATURAL ANDALUCIA, S.A. Dom. Social: c/ Rivero, 8. 41004 SEVILLA - R.M. de Sevilla, Hoja SE 6468, Tomo 3080, Folio 181, Inscripción 95 - C.I.F. A-41225889

AENOR Gestión Ambiental CGA-00/219

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO8DO

Telefónica

Telefónica de España, S.A.U.
Gerencia Planta Externa Sur
Calle Bami nº 31 ,1ª Plta
41013.- SEVILLA
Tel. 954484459
Fax 954483891

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
REGISTRO GENERAL
11 OCT. 2012
ENTRADA Nº 33699 OBRA
NEGOCIADO 43

GERENCIA DE URBANISMO
Servicio de Infraestructuras Generales
Avda. Carlos III, s/n Isla de la Cartuja
41.092 Sevilla

N/Ref. Centro SE/POLIGONO
S/Ref.

Asunto: Informe de Viabilidad del **PLAN PARCIAL DEL SUS-DMN-03 "SAN NICOLAS OESTE", en Sevilla.**

SEVILLA, a 08 de octubre de 2012

Muy Sr. mío

En referencia a su petición de fecha 25/07/12, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el **PLAN PARCIAL DEL SUS-DMN-03 "SAN NICOLAS OESTE", en Sevilla.**

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística, de lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "*...recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.*"

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas que serán necesarias, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar que las infraestructuras soporte previstas **han de ser suficientes para la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el proyecto de referencia**. Esta aludida suficiencia de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista.

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar, a través de los correspondientes **convenios de colaboración**, con esa entidad en el desarrollo de este proyecto urbanístico, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones

Telefónica de España, S.A. Sociedad Unipersonal - Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-215180, Folio 6, Tomo 13.170 del Libro de Sociedades, CIF. A-82018474 Sede Social Gran Vía 28, 28013 Madrid.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Gerente de la Gerencia
P.D.

Telefónica

electrónicas correspondientes, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

Dada la complejidad del asesoramiento que nos solicitan, es conveniente un contacto directo entre la ingeniería que desarrolle las telecomunicaciones del Plan Parcial, y el departamento de Ingeniería Planta Exterior de Sevilla, para lo cual las personas responsables son D. Antonio Calle (tfnos. 954484448-639247571), y D. José Antonio Contero (tfnos. 954483896-618524934)

Por otra parte, le comunico que Telefónica de España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes a la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Sevilla.

Sin otro particular, reciba un atento saludo,

Alfredo Castaño Gonzalez
Gerente Infraestructuras Básicas Sur
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.

Telefónica
JEFAT. CREAC. PLTA. EXT. SUR I
SALIDA:
FECHA: 632
- 3 OCT. 2012

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO8DO

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA ·

Telefónica

Telefónica de España, S.A.U.
Gerencia Planta Externa Sur
C/ Bami nº 31 ,1ª Plta
41013.- SEVILLA
Tel. 954484355
Fax 954483891
manuel.ramirezquesada@telefonica.es

OSCAR CONTRERAS IBAÑEZ
Avda. Reino Unido, 1 - Atico
Edif. Gyesa Palmera,
41012 de Sevilla

N/Ref. Centro SEV/POLIGONO
S/Ref.

Asunto: Solicitud Asesoramiento Proyecto de Urbanización "SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste", Sevilla.

SEVIILA a 25 de enero de 2006

Muy Sr. mío

Me refiero al escrito de fecha 11/01/06, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el Proyecto Urbanístico de "SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste", Sevilla..

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que para poder realizar dicho asesoramiento será necesario la firma de los correspondientes convenios de colaboración, con la entidad que desarrolle el proyecto de referencia, y ello tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondientes al presente proyecto, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

Por otra parte, le comunico que Telefónica de España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes a la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

"Telefónica de España, S.A. Sociedad Unipersonal - Registro Mercantil de Madrid. Hoja M-213186, Folio 6, Tomo 13.170 del Libro de Sociedades, CIF: A-82018474 Sede Social Gran Vía 28, 28013 Madrid.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Sevilla.

Sin otro particular, reciba un atento saludo,

Telefónica
JEFATURA PLANTA EXTERNA ANDALUCIA

Manuel Martín Miras
Gerente planta Externa Sur
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.

Telefónica
JEFATURA PLANTA EXTERNA ANDALUCIA
SALIDA: 000331
FECHA:

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO 8 DO

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA ·

Telefónica

Telefónica de España, S.A.U.
Gerencia Planta Externa Sur
C/ Bami nº 31 ,1ª Plta
41013.- SEVILLA
Tel. 954484355
Fax 954483891
manuel.ramirezquesada@telefonica.es

OSCAR CONTRERAS IBAÑEZ
Avda. Reino Unido, 1 - Atico
Edif. Gyesa Palmera,
41012 de Sevilla

N/Ref. Centro SEV/POLIGONO
S/Ref.

Asunto: Solicitud Asesoramiento Proyecto de Urbanización "SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste", Sevilla.

SEVIILA a 8 de febrero de 2006

Muy Sr. mío

Me refiero al escrito de fecha 11/01/06, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el Proyecto Urbanístico de "SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste", Sevilla..

En relación con lo solicitado, les significo que los posible puntos de conexión con nuestra infraestructura existente, son los que señalamos en el plano que aportasteis y que ahora devolvemos,

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de Sevilla.

Sin otro particular, reciba un atento saludo.

Telefónica
JEFATURA PLANTA EXTERNA ANDALUCIA
SALIDA: 000337
FECHA: 9 FEB. 2006

Telefónica
JEFATURA PLANTA EXTERNA ANDALUCIA

Manuel Martín Miras
Gerente planta Externa Sur
TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.

Telefónica de España, S.A. Sociedad Unipersonal - Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-213180, Folio 6, Tomo 13.170 del Libro de Sociedades, CIF: A-82018474 Sede Social Gran Vía 28, 28013 Madrid.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

Telefónica
JEFATURA PLANTA EXTERNA
SALIDA: 0337
FECHA: 8 FEB. 208806

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ANEXO 3

PLAN DE MOVILIDAD Y ESTUDIO DE TRÁFICO

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ANEXO

PLAN DE MOVILIDAD

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

A. Plan de movilidad.

En aplicación del artículo 32.5 del texto refundido de la ley de comercio interior de Andalucía establece que el instrumento de planeamiento urbanístico que prevea de forma detallada el emplazamiento de una gran superficie minorista deberá incorporar un plan de movilidad urbana.

El mismo texto refundido apunta las características de movilidad urbana priorizando el acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.

El documento de Plan Parcial cuenta con estudio de tráfico en el que se analiza el sistema viario, e infraestructuras viarias deben dar soporte y oferta al actual modelo de movilidad. También se contempla en su ordenación una red de carriles bici en si viario con una longitud de 5,5 km.

En el presente plan se analizan una serie de mediadas con objeto de favorecer la implantación de formas de desplazamiento más sostenibles dentro de la ciudad (caminar, bicicleta y transporte público), modos de transporte que hagan compatibles el crecimiento económico, la cohesión social y la defensa del medio ambiente, garantizando de esta forma una mejor calidad de vida para los ciudadanos.

En concreto se analizan las siguientes medidas:

- Sobre la implantación de modos de transporte público.
- Sobre el fomento de la movilidad a pie y en bicicleta.

A.1. Red de transporte público

La oferta de transporte público en el ámbito y proximidad del sector San Nicolás Oeste se concreta a nivel urbano en transporte público urbano (empresa pública de transportes urbanos de Sevilla Tussam), servicio público de taxis y transporte público interurbano (Consorcio Metropolitano de Transportes del área de Sevilla). A través de estas líneas se tiene acceso a la red ferroviaria de cercanías. También cabe destacar la proximidad al sector del aeropuerto de Sevilla.

- El transporte público urbano:

Existen seis líneas de transporte urbano público que prestan servicio en la proximidad del sector de San Nicolás Oeste. Algunas de ellas incluso atraviesan el sector. Lo cual permite la fácil adaptación de estas líneas que con ligeras ampliación darían servicio al sector, conectándolo con algunos de las áreas residenciales más importantes del área metropolitana de Sevilla (Pino Montano, Macarena, Parque Alcosa, Polígono San Pablo y Nervión).

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Línea 16, conecta el Centro de Sevilla, Macarena, Miraflores, San Diego con la barriada de Valdezorras. Esta última linda con el sector San Nicolás Oeste, por lo que con una ligera ampliación se conectaría el espacio comercial con diversos barrios del distrito Macarena (2º distrito en población de Sevilla), además de con el centro de Sevilla.

Línea C6, conecta diversos barrios del arco norte y este de Sevilla (San Jerónimo, Pino Montano, El Gordillo, Valdezorras y Parque Alcosa). Esta línea atraviesa actualmente el sector San Nicolás Oeste por lo que no necesitaría adaptación para dar servicio al espacio comercial y conectarlo con importantes áreas residenciales del arco norte y este de Sevilla.

Línea 28, conecta el Centro de Sevilla, el intercambiador de San Bernardo, Nervión, Santa Justa Polígono San Pablo y Parque Alcosa. Esta línea se incorpora discurre muy próxima al sector San Nicolás Oeste, además de conectar con importantes áreas residenciales conecta con las estaciones de red de cercanías de Santa Justa y San Bernardo.

Línea B4, conecta diversos barrios de Nervión y del arco este de Sevilla (Sevilla Este, Parque Alcosa, y Nervión), así como con la estación de cercanías del Palacio de Congresos. Con una ligera ampliación se conectaría con Distrito Este (1er distrito en población) y Nervión (3er distrito en población).

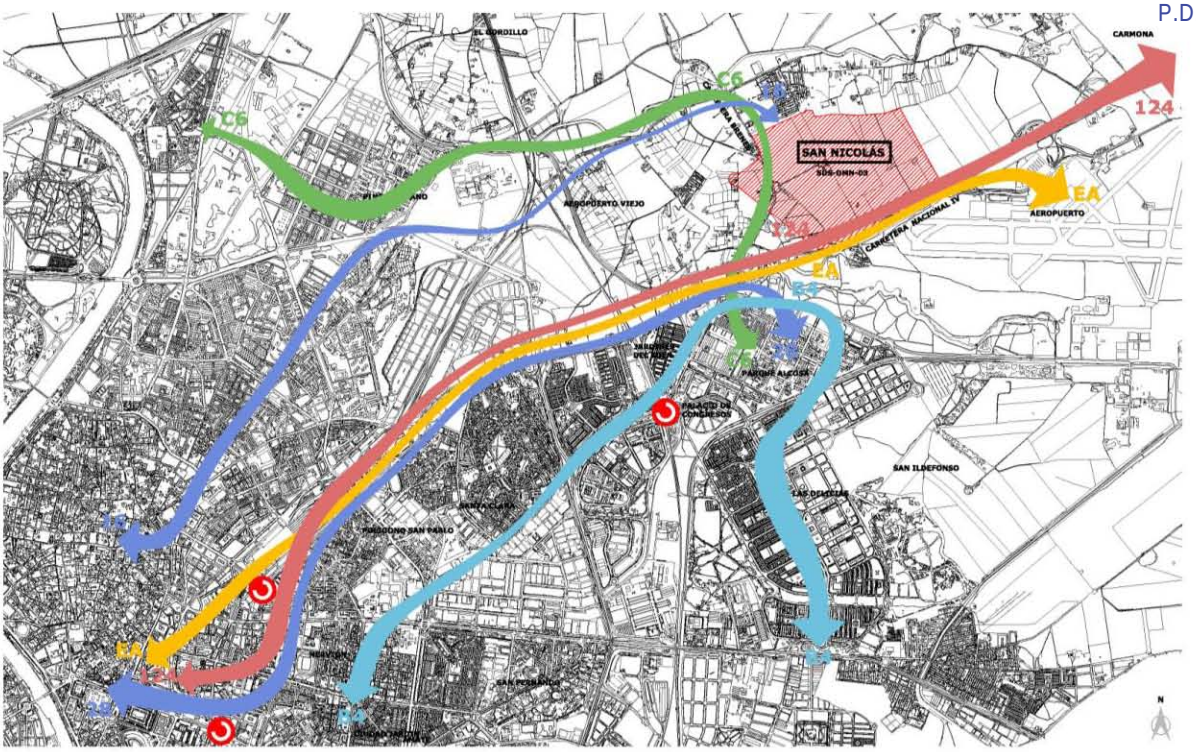
Línea EA, esta línea especial aeropuerto lo conecta con diversos puntos del núcleo urbano de Sevilla. Discurre por el borde sur del sector por lo que con una ligera modificación podría conectar el sector San Nicolás Oeste con el Aeropuerto.

- El transporte público interurbano:

  Línea 124, conecta el municipio de Carmona, diversas urbanizaciones residenciales del eje de la A-4 (Camposol, El Socorro, Pino Grande, Tarazona), parques empresariales e industriales (Aerópolis, Polígono Los Espartales) con diversas puntos del núcleo de Sevilla (San Pablo, Nervión, y San Bernardo). Discurre por el borde sur del sector por lo que con ligera modificación daría servicio al sector San Nicolás Oeste.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



A la gran ventaja que supone la fácil prolongación de varias líneas que den servicio al sector San Nicolás Oeste, se suma el hecho de que no se generaría una conexión polarizada hacia un punto (centro de Sevilla) que obligase al trasbordo, sino que se abre en abanico permitiendo la conexión directa sin transbordos con importantes áreas de la ciudad (Macarena, Arco Norte, Este y Nervión).

Pero además, el movimiento de pasajeros que generará el sector San Nicolás Oeste contribuirá de forma considerable a la viabilidad de dichas líneas y la mejora en su frecuencia. Todo ello con una distribución homogénea gracias a la diversidad de usos que se propone (residenciales, comerciales, industrial, terciarios y servicios avanzados).

Por otro lado, las diferentes formas de gestión de los servicios en base a la titularidad de la empresa concesionaria dificulta la prestación de un servicio homogéneo en todo el área metropolitana. Sin embargo se han llevado a cabo por parte del Consocio de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla la creación un sistema de unificación tarifaria entre las líneas interurbanas y urbanas. Cabe destacar que un billete único que incluye al transporte urbano e interurbano es un hecho muy beneficioso para el fomento del transporte público.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- El taxi:

  Aunque no colectivo, forma parte de la oferta de servicio público de la ciudad. Si bien el taxi no contribuye como sí lo hacen los transportes colectivos a paliar la cogestión del tráfico en la ciudad, sí contribuyen a mejorar uno de los principales problemas de las ciudades, el aparcamiento.

  El aparcamiento en las ciudades supone desde hace años uno de los problemas de más difícil solución. Todo desplazamiento realizado en vehículo privado necesita un espacio para estacionar, tanto en el origen como en el destino.

  Por ello se prevé puntos de parada de taxis que permitan cubrir la demanda que genere no solo la actuación comercial, sino también del resto de actividades que se generen en el sector San Nicolás.

A.2. Movilidad a pie y a bicicleta.

Una política de movilidad sostenible ha de considerar en lugar principal el papel de los modos no motorizados, por la componente que tienen de ahorro energético, protección del medio ambiente, pues no son emisores de sustancias contaminantes ni ruidos, y las incuestionables ventajas sobre la salud de los ciudadanos. Es por ello que deben ser una pieza clave en la organización de la movilidad, y tomar acciones hacia nuevo sistema de movilidad, suponiendo los modos no motorizados una apuesta por la sociedad urbana.

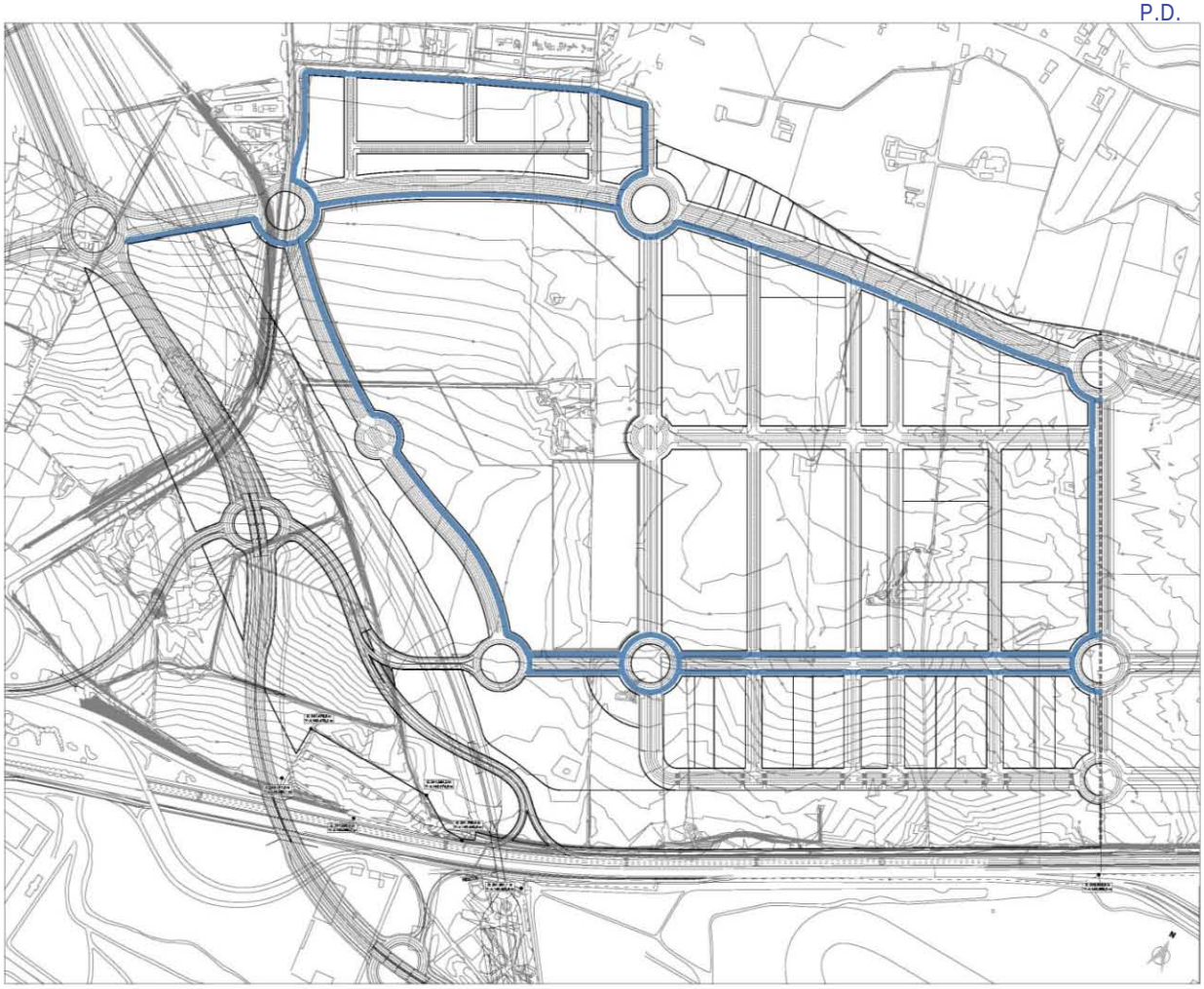
Dada las dimensiones que está adquiriendo el área metropolitana de Sevilla, se está produciendo un aumento de las distancias de los viajes, debido a la extensión del núcleo poblacional y descentralización de las actividades, lo que juega en contra del uso de medios de desplazamientos no motorizado.

Aun así, hay que tener en cuenta que 3 km es distancia considerada óptima para los desplazamientos tanto en bicicleta (aproximadamente 15 min pedaleando) y 2 km a pie (sobre 30 minutos caminando). Por ello se ha previsto en la ordenación las siguientes medidas:

- Red de carriles bici. Se ha previsto un total de 5,6 km de red de carriles bici que permiten la conexión interna de todo el sector. Esta red, además, y dentro de ese radio de 3 km, conecta de forma directa con barrio de Valdezorras y a través de redes previstas en el PGOU con barrio de Parque Alcosa y a través de éste con Sevilla Este.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Esquema red carril bici.

- Red de espacio peatonal. La ordenación prevista contempla la implantación de bandas trasversales de espacios libres que atraviesan todo el sector, permitiendo la permeabilidad y facilidad del tránsito peatonal de todo el sector.

  Para estos espacios libres, tal y como se prevé en el plano O.9 de Acondicionamiento de Espacios Libres, se contempla su tratamiento para lograr recorridos amables y cómodos para el peatón, cumpliendo en todo caso con la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas y teniendo especial cuidado en los cruces con los recorridos de vehículos motorizados o de carriles bici.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

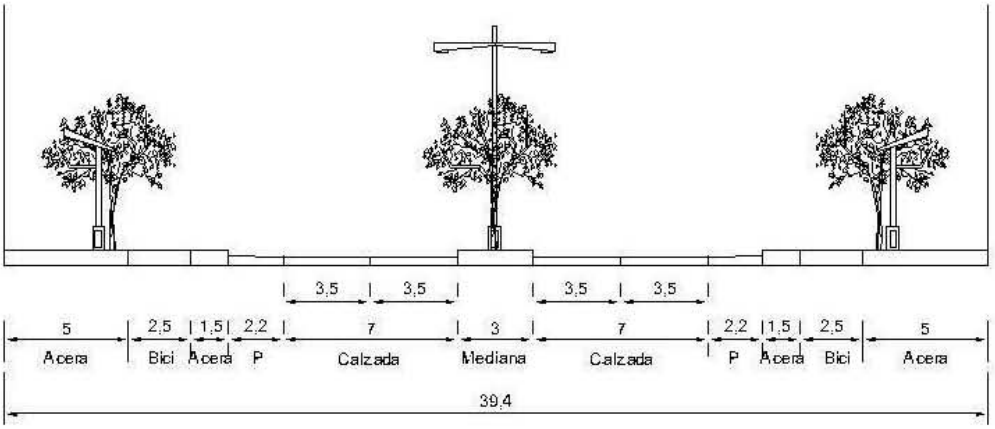
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Así mismo en el diseño de los viarios se ha previsto un dimensionado suficiente para un cómodo tránsito del peatón, diferenciado estos recorridos claramente con elementos de mobiliario urbano (luminarias, árboles,...) de las plataformas de vehículos para seguridad del peatón; así como de los carriles para bicicleta, evitando con ello los conflictos bici-peatón que se han originado con el incremento del uso de la bicicleta en la ciudad.

Añadir que el arbolado previsto contribuye a la generación de recorridos peatonales en sombra, no solo en las zonas verdes sino también en los acerados. Estos últimos, además de dimensionados con amplitud suficiente para un agradable recorrido peatonal, dispondrán a su vez de iluminación propia, diferenciada e independiente de las luminarias de la calzada, tal y como puede apreciarse en al siguiente esquema-sección.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Sección viaria.

- Conexión peatonal con los núcleos de población.

  Respecto a la conexión de los distintos núcleos de población con el ámbito de San Nicolás Oeste se plantean hasta cuatro conexiones o puntos de acceso al mismo. De estos cuatro citados puntos de conexión, dos son de mayor relevancia y unen el ámbito con el barrio de Valdezorras y con el barrio de Parque Alcosa, este último a través de la red de espacios libres y viarios locales previstos por el PGOU en el sector colindante de Aeropuerto Viejo. Los otros dos refuerzan la relación entre Valdezorras y el desarrollo de San Nicolás Oeste, proporcionando de esta manera continuidad a la trama urbana existente y asegurando la facilidad en el tránsito peatonal, sobre todo en el cruce con los recorridos motorizados.

  A estos cuatro que unen con los espacios principales espacios residenciales del entorno uniríamos dos trasversales que refuerzan la unión con el sector San Nicolás Este (usos actividades productivas).

  Las dos mencionadas conexiones principales se realizan a través de acerados de más de 8 metros de ancho que integran el carril bici, en el caso de Valdezorras, y a través los espacios libres (zonas verdes) y acerados en viales, previstos ambos en la ordenación del PGOU del sector que nos separa del núcleo de Parque Alcosa. En ambos casos el recorrido se encuentra bien iluminado, equipado con zonas de descanso (bancos, fuentes, sombras,…) zonas verdes con vegetación de porte alto que garantiza la creación de sombras a lo largo de todo el recorrido y la eliminación de barreras arquitectónicas, que lo hacen transitable en todo su recorrido en cualquier época del año por cualquier persona, haciendo de él un paseo agradable.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

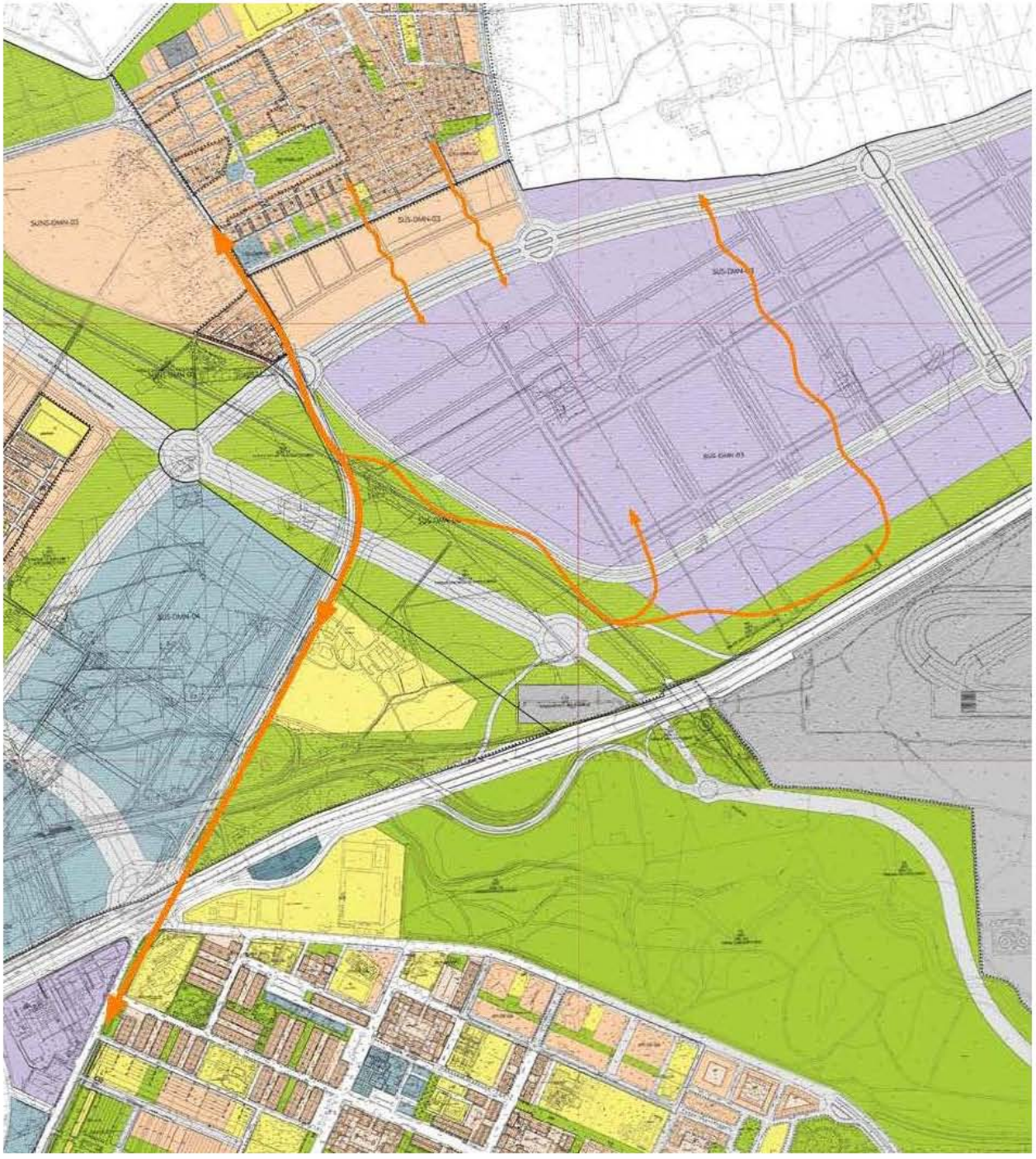
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Cabe destacar además que la conexión con Parque Amate, que está prevista tal cual se ha expuesto por espacios libres del ámbito de San Nicolás Oeste, encuentra continuidad en el sector colindante al poder transcurrir también por espacios libres y viarios tal y como los contempla el Plan General de Sevilla en su Ordenación Pormenorizada.



Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Estudio de tráfico

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD PARA EL NUEVO DESARROLLO "*SAN NICOLÁS OESTE-SECTOR SUS-DMN-03*" EN SEVILLA.

MAYO 2013

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 1

2. LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3

Emplazamiento territorial 3

Descripción de los usos del suelo 6

Descripción de la actuación comercial 7

3. CÁLCULO DE LA DEMANDA DE TRÁFICO 9

METODOLOGÍA DE PROGNÓSIS DE LA MOVILIDAD 9

VIAJES ASOCIADOS AL USO COMERCIAL 10

Viajes de clientes 10

Viajes de empleados y asuntos de trabajo 14

VIAJES ASOCIADOS AL RESTO DE USOS 18

VIAJES TOTALES 21

SITUACIÓN ACTUAL DEL TRÁFICO EN LA RED VIARIA DEL ENTORNO 24

DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA ATRAIDA Y GENERADA 25

4. EVALUACIÓN DE ACCESOS / ASIGNACIÓN A LA RED 30

Método de evaluación 30

Elaboración y ajuste del modelo 31

Escenarios e intensidades de tráfico. 31

Primer Escenario. Situación actual. 33

Segundo Escenario. Situación futura. 36

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene como objeto la evaluación del impacto sobre el tráfico existente de los viajes generados y atraídos por la actuación urbanística *"PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03. SAN NICOLÁS."*, y evaluar las condiciones de funcionamiento del sistema viario tras la ocupación del mencionado desarrollo. Básicamente, el análisis del impacto evaluará el funcionamiento del viario, tanto local interno al ámbito como el arterial exterior al ámbito y la conexión entre ambos.

El sector a desarrollar, tiene un carácter básicamente **terciario y de actividades productivas**, aunque también alberga del orden de 500 viviendas residenciales, con una tipología edificatoria de baja densidad, en la parte del sector colindante con el núcleo poblacional de Valdezorras.

La característica esencial de este desarrollo residencial estriba en que albergará una de las superficies comerciales más grandes de la ciudad de Sevilla. Los viajes realizados por los clientes que visiten las diferentes superficies comerciales van a suponer la práctica totalidad de los movimientos más importantes asociados al desarrollo urbanístico, por lo que el estudio prestará especial atención a conocer la cuantía y distribución de los mismos.

En lo que a la estimación de la demanda de viajes se refiere, la hora punta de análisis para la modelización de la red, queda definida por dos variables; la primera es la hora punta del tráfico del entorno, y la segunda es la hora punta de usos comerciales similares de la ciudad.

En síntesis, este documento consta de los siguientes puntos:

- **Análisis territorial**. Análisis de la configuración urbana de la ciudad, la evolución de la población y la disponibilidad de transporte público para la movilidad urbana.
- **Análisis del ámbito de estudio y de su red viaria**. Características actuales de la red viaria del entorno y de forma más genérica la comunicación con las diferentes zonas del entramado urbano e interurbano. Adicionalmente se desarrollarán las principales características de la oferta de aparcamiento disponible en el ámbito previsible de captación.
- **Descripción de las características principales de la actuación y de la movilidad generada.** Bajo este epígrafe se realiza una descripción de las características básicas del nuevo proyecto, definiendo los parámetros que se utilizarán para la cuantificación de la movilidad generada por el mismo.
- **Atracción y Generación de desplazamientos.** En este punto, se determina la demanda de transporte atraída y generada, aplicando los procedimientos oportunos que permiten realizar esta labor, partiendo de los valores reflejados en el apartado anterior. Esta demanda de viajes se transforma a través de ratios de ocupación y utilización en un número de viajes en vehículo privado y se establece la previsión de distribución espacial y horaria de los mismos para los días analizados.
- **Evaluación de la capacidad de los viales.** El análisis se apoya en la estimación de la capacidad de los viales del ámbito y de la cuantificación de la movilidad generada, permitiendo evaluar la influencia de la nueva actuación en el viario del entorno. Se realizará mediante la modelización de la demanda en el escenario futuro a

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

microescala. Esta escala permite observar las posibles disfuncionalidades en todos los elementos de la red.

- **Análisis de los resultados** de la modelización y formulación de conclusiones y recomendaciones.

El cálculo de las condiciones de funcionamiento se realizará para las hipótesis más desfavorables, considerando las horas de mayor demanda prevista a lo largo de la semana y sumando estás intensidades al tráfico de paso que existe en el entorno viario actual.

Posteriormente, y con la distribución de vehículos obtenida anteriormente, se procede a comprobar la capacidad de las diferentes vías de acuerdo a las intensidades previstas, así como a determinar los niveles de servicio en tales puntos.

Finalmente, se analizan los resultados del escenario de modelización planteado y se emiten unas conclusiones que determinen el grado de viabilidad de la actuación, así como las posibles recomendaciones derivadas del análisis acerca de la ordenación del tráfico y que puedan ayudar a mejorar el funcionamiento del sistema viario en su conjunto.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

2. LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

EMPLAZAMIENTO TERRITORIAL

El Sector "San Nicolás Oeste" se localiza en la ciudad de Sevilla a tan solo 15 minutos en vehículo privado, del centro de la ciudad.

Figura 1: Localización a nivel nacional.

La siguiente figura muestra la localización del municipio de Sevilla donde se sitúa el Sector San Nicolás dentro de la provincia.

Figura 2: Localización a nivel autonómico.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

En la figura 3 se puede observar como el nuevo Sector Urbanístico se localiza al Noreste del municipio, situado en la salida noreste de Sevilla, en el margen izquierdo de la autovía A-4 sentido Córdoba, más concretamente, en las inmediaciones del aeropuerto, y colindante a las vías SE-020 y a la carretera de Brenes (A-8008) que junto con la A-4 son los ejes vertebrantes sobre los que se apoya la actuación.

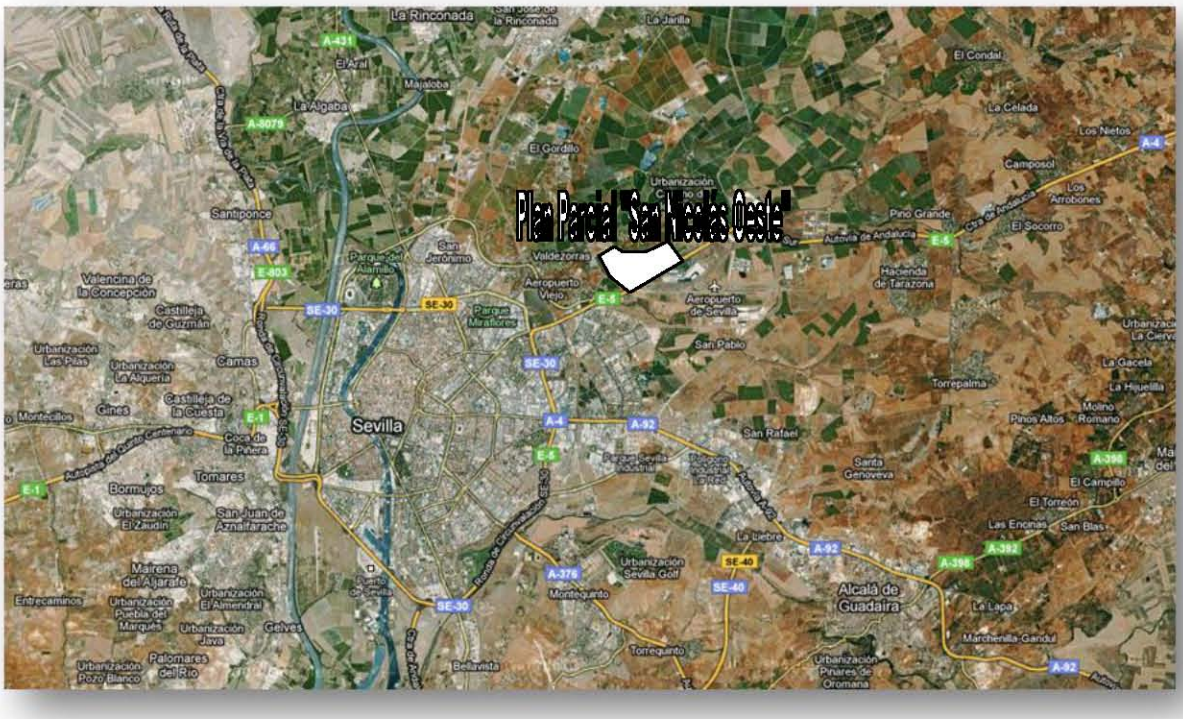


Figura 3: Localización a nivel municipal.

La figura 4 muestra la localización a mayor escala del Sector y sus accesos, así como el ámbito del estudio, desde el punto de vista del tráfico, que se analizará con motivo de la evaluación del impacto en el tráfico del nuevo desarrollo urbanístico.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

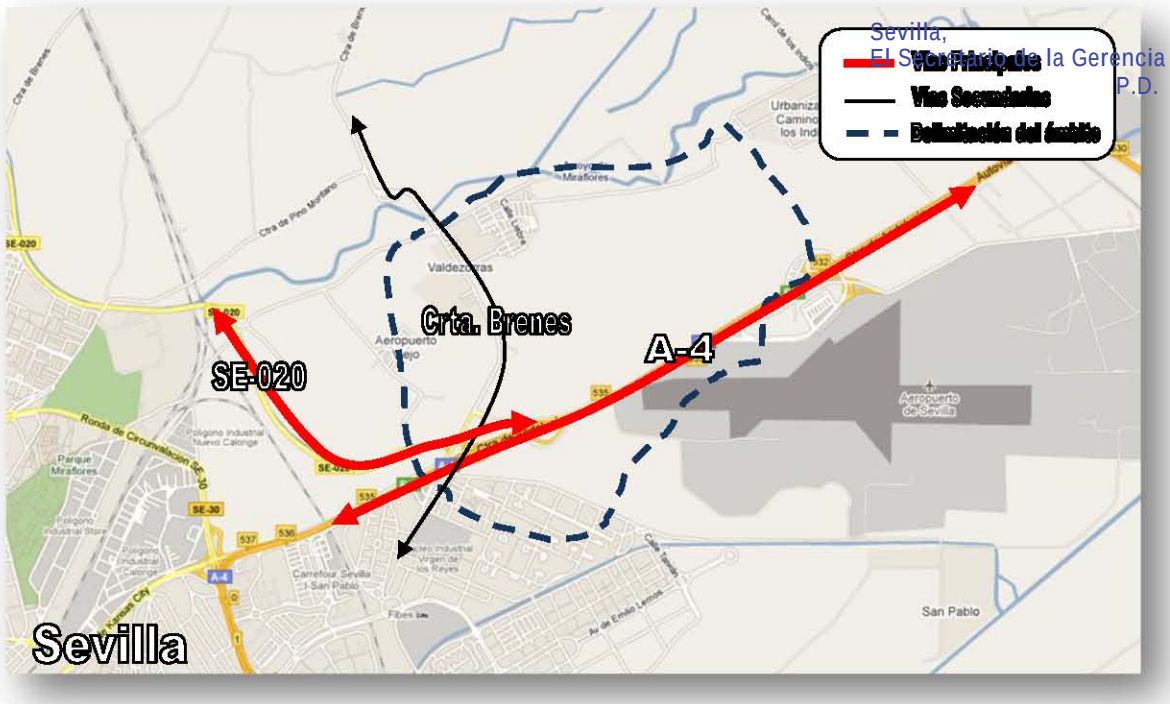


Figura 4: Ámbito de estudio y accesos.

Figura 5. Conexión con la red exterior.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

DESCRIPCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Se trata de una actuación que se implanta en **un millón y medio de metros cuadrados de superficie de suelo** en la que existe una edificabilidad global de 0,50 m²T/ m²S, distribuida en unos 206.512 m² de equipamiento y unos 563.420 de suelos de uso lucrativos, es decir, ambos usos generadores de movilidad. El uso predominante de la actuación es el terciario y de actividades productivas.

A continuación se adjunta un plano de la distribución pormenorizada de usos, así como un cuadro de superficies según parcela.

Figura 6. Usos del suelo.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS	
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 "SAN NICOLÁS OESTE". SEVILLA	ARQUITECTOS Y ABOGADOS Tfno. 954296820 Fax. 954228221 Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PARCELAS - SISTEMAS GENERALES			
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S
Espacios Libres	SG. EL	SGEL-12 Parque de San Nicolás	264.158
Infraestructuras	SG. INFR	Subestación eléctrica	4.000
	SG. AEROP.	Sistema General Aeroportuario	14.911
TOTAL			283.069

PARCELAS - DOTACIONES LOCALES			
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S
Espacios Libres	E.L.	Sistema local de espacios libres	143.260
Equipamiento	E - E.1	Docente	6.000
	E - D.1	Deportivo	2.700
	E - SIPS	S.I.P.S.	1.836
	E - D.2	Deportivo	25.926
	E - S.1	Social	13.395
	E - C.1	Comercial	13.395
TOTAL			206.512

PARCELAS LUCRATIVAS						
USO	PARCELA	SUP. M2S	ALTURA	EDIF. M2T	APROV. UAs	M2T/M2S
Residencial Libre	R-1	8.952	7	9.900	9.900,00	1,11
	R-2	15.447	7	11.600	11.600,00	0,75
	R-3	13.953	7	10.700	10.700,00	0,77
Residencial Protegida	R-4	7.433	7	17.250	13.800,00	2,32
Gran Superficie Servicios Terciarios	GS-ST	249.000		123.730 25.270	160.849,00 25.270,00	0,60
Estación de Servicio	ES	4.000		650	780,00	0,16
Servicios Terciarios	ST-1	11.576	7	43.272	43.272,00	3,74
	ST-2	6.162	3	12.324	12.324,00	2,00
	ST-3	6.752	3	13.504	13.504,00	2,00
	ST-4	6.752	4	16.880	16.880,00	2,50
	ST-5	6.752	4	16.880	16.880,00	2,50
Servicios Avanzados	SA-1	5.958	7	23.832	20.257,20	4,00
	SA-2	11.180	8	57.111	48.544,35	5,11
	SA-3	13.819	5	38.693	32.889,05	2,80
	SA-4	13.318	5	35.000	29.750,00	2,63
	SA-5	6.752	3	13.504	11.478,40	2,00
	SA-6	6.752	3	13.504	11.478,40	2,00
	SA-7	6.752	4	16.880	14.348,00	2,50
	SA-8	6.578	5	21.050	17.892,50	3,20
Industrial y Almacenamiento	I-1	26.201	4	31.441	26.725,02	1,20
	I-2	22.040	4	26.448	22.480,80	1,20
	I-3	39.892	4	47.870	40.689,84	1,20
	I-4	40.609	4	48.731	41.421,18	1,20
	I-5	26.790	4	32.148	27.325,80	1,20
TOTAL		563.420		708.172	681.040	

Figura 7. Cuadro de superficies por uso.

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN COMERCIAL

Las superficies de uso comercial se concentran en una parcela de 249.000 metros cuadrados de suelo, en adelante **Parcela A**, de los que, alrededor de 25.270 m² de techo, se dedican a servicios terciarios, y unos **123.730.000 m²** de Superficie Bruta Alquilable "S.B.A" en adelante se dedican a uso comercial en las siguientes tipologías:

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- Parque comercial de medianas, restauración y ocio (cines)
- Parque comercial de "Big Box Store" (Tipo Decathlon, Leroy Merlín, etc...)

Esta parcela comercial se encuentra en el lugar más accesible del sector, contando con intersecciones, resueltas en glorieta, en todo su perímetro y con acceso y salida directo a tres puntos diferentes de la red principal exterior (dos puntos a la futura S-035 y un punto de acceso desde la A-4 sentido Sevilla centro).

La ubicación de la parcela puede verse en la figura 6.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

3. CÁLCULO DE LA DEMANDA DE TRÁFICO

METODOLOGÍA DE PROGNÓSIS DE LA MOVILIDAD

La metodología utilizada se basa en la estimación de la demanda atraída y generada por la actuación urbanística, sobre la base de diversos procedimientos que, mediante la aplicación de ratios obtenidos de forma teórica y práctica, permiten reproducir los viajes asociados a los diferentes usos del suelo. Esta estimación de viajes, se realizará atendiendo a dos grupos generadores de movilidad claramente diferenciados:

1. Los viajes asociados a la **actuación comercial.**
2. Los viajes asociados al **resto de usos** del Plan Parcial (terciario y actividades productivas).

Una vez analizada la situación de partida, es decir, el estado del tráfico en la red viaria actual, se estimará la nueva demanda generada por la actuación urbana y se pasará a analizar, comparativamente respecto de la situación de partida, el impacto sobre el tráfico que pueda generar la movilidad adicional que carga a la red. Es necesario apuntar, que el propio Plan cuenta con una nueva red viaria que permitirá compensar este aumento de la movilidad del entorno, no obstante, desde este estudio se analizará el correcto funcionamiento de los elementos de la red así como la necesidad de propuestas en materia de tráfico.

En concreto, el proceso de análisis global del tráfico se realizará mediante un modelo de **cuatro etapas:**

Generación / Atracción. Es la etapa que permite determinar cuántos desplazamientos son generados y atraídos.

Distribución. Primero se hace una distribución horaria por motivo del viaje para identificar las horas con mayor afluencia de tráfico. Una vez identificado, se determina hacia donde se dirigen los individuos que se desplazan.

Reparto modal. Se calcula la cuota que supone el vehículo privado sobre el total de la demanda, pues, este modo será, por un lado el mayoritario, y por otro el que mayor impacto puede generar sobre la red viaria.

Asignación. En ella se establece cómo se desplazan los usuarios de vehículo privado sobre la red de transporte, para llegar a sus destinos.

Para determinar el volumen de desplazamientos se parte de la superficie por usos del suelo, así como de la S.B.A, en el caso del uso comercial. Con la aplicación de los ratios correspondientes, así como de la recopilación de la campaña de aforos más reciente realizada en el entorno, se llega a la obtención de la movilidad global de la actuación. En el caso específico de la parcela del IKEA, se parte del dato de clientes anuales estimados en *el Estudio de Mercado*, cuyos datos aparecen reflejados en el *documento de análisis de los accesos* de la parcela del IKEA facilitado a EPYPSA.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

En la aplicación de la metodología que se describirá en los capítulos siguientes, se considerará en todo momento la hipótesis más desfavorable, adoptando los valores correspondientes a la coincidencia de horas puntas que resulte de mayor cuantía y efectuado el cálculo mediante ratios elevados, de forma que los valores obtenidos arrojen siempre cifras superiores a las medias habituales, estando pues del lado de la seguridad en las determinaciones efectuadas.

VIAJES ASOCIADOS AL USO COMERCIAL

Como se comentó con anterioridad, por ser el uso comercial el más importante desde el punto de vista de la demanda de viajes, se realizará el análisis de la generación y atracción de viajes de un modo más pormenorizado que para el resto de usos del suelo, considerando separadamente los viajes de los clientes y, los viajes de los empleados, en los cuales van incluidos también los viajes ocasionados por motivos de trabajo o gestiones asociadas al trabajo del Centro.

Viajes de clientes

Inicialmente se estiman los viajeros semanales según la superficie útil comercial (S.B.A), y con estos viajes se hará el reparto semanal, la distribución horaria y el reparto modal, que se han efectuado a través de los ratios obtenidos de la observación y estadísticas de funcionamiento de superficies comerciales de características y de usos similares a los del presente Plan Parcial, cuyos resultados se contrastan con los datos obtenidos en el Estudio de Mercado.

A continuación se adjuntan nuevamente las superficies de uso comercial:

Parcela comercial de 250.000 m² S; Parcela A:		
A) SUPERFICIES	**111.000**	m2
I. USO COMERCIAL	**123.730**	m2
HIPERMERCADO - MEGASTORE	79.387	m2
PERSONALIZADA	43.175	m2
CAFETERÍA Y RESTAURANTE	1.168	m2

Tabla 1. Superficies comerciales Parcela A.

El ratio aplicado en este caso está en función de la tipología de uso comercial, es decir, si es hipermercado, cafetería, ocio, etc, y es de la forma ***"X clientes / semana por m2 de superficie útil de uso comercial"***. Para su cálculo se ha partido de los ratios de movilidad de superficies comerciales de tipologías similares a las que son objeto de estudio del presente Plan Parcial.

Basándose en estos criterios, se estima que el reparto semanal de viajes mantiene la siguiente relación:

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

DÍA	%
Lunes	12%
Martes	11%
Miércoles	12%
Jueves	12%
Viernes	19%
Sábado	22%
Domingo	12%

Tabla 2. Distribución semanal de los viajes asociados al uso comercial.

Por otro lado el reparto modal, entre los posibles modos de transporte que el cliente puede elegir para desplazarse al área comercial, dada la ubicación del ámbito al Noreste del núcleo urbano de Sevilla, así como los accesos al mismo desde poblaciones del municipio cercanas, se estima que aproximadamente el 85% de los clientes de la zona comercial, realizará sus desplazamientos hacia la actuación en vehículo privado, mientras que el restante 15%, acudirán a realizar su viaje a pié provenientes de los entornos urbanos colindantes (Valdezorras), así como en las líneas de transporte público que en un futuro puedan servir el ámbito.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

B) COEFICIENTES			
I. USO COMERCIAL			
a) Autoservicio			
Clientes por superficie	2,29	viajerosxsemana/m2	
Reparto modal vehículos	85%		
Tasa media de ocupación de vehículos	2,3	viajeros/vehículo	
b) Tradicional y cafetería			
Clientes por superficie	2,8	viajerosxsemana/m2	
Reparto modal vehículos	85%		
Tasa media de ocupación de vehículos	2,3	viajeros/vehículo	
c) Punta semanal			
% trafico total/trafico viernes	**19%**		
% trafico total/trafico sábado	**22%**		
Distribución horaria	Entradas	Salidas	
H7-8	0	0	
H8-9	0	0	
H9-10	0	0	
H10-11	8,1%	6,0%	
H11-12	8,1%	6,4%	
H12-13	7,4%	6,9%	
H13-14	7,0%	5,9%	
H14-15	6,5%	5,1%	
H15-16	7,4%	6,0%	
H16-17	7,3%	4,8%	
H17-18	13,4%	10,0%	
H18-19	11,8%	14,5%	
H19-20	11,6%	15,8%	
H20-21	8,3%	11,6%	
H21-22	3,1%	7,0%	
H22-23	0	0	
H23-24	0	0	
H24-1	0	0	

Tabla 3. Coeficientes movilidad clientes.

En cuanto a la ocupación por vehículo, los ratios se estiman en **2,3 viajeros / vehículo,** se trata de valores más elevados que las ocupaciones en el resto de la semana, ya que en fin de semana y viernes por la tarde, encontramos los períodos con mayor afluencia de clientes (se trata de viajes basados en el ocio (ocio-compras) en los que se suele viajar acompañado).

Con todo ello, se obtiene la siguiente demanda adicional, tanto por semana, como en los días punta más desfavorable, atraída por la actuación comercial ampliada.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

C) GENERACION DE VIAJES EN VEHICULO	Parcela A
I. GENERACIÓN COMERCIAL	
Viajes/semana en vehículo	113.071
Viajes en viernes (vehículo)	**21.483**
Viajes en sábado(vehículo)	**24.876**

Tabla 4. Viajes atraídos por la actuación comercial de la parcela A.

Con todo lo anterior tenemos un total de **113.071 viajes**, por sentido, en vehículo privado por semana.

Admitidos estos valores, se procede a determinar la distribución horaria de entradas y salidas de vehículos, que se obtiene análogamente, diferenciándose el reparto horario entre los días laborables, en que se producen una concentración de viajes a última hora de la tarde, y un sábado medio, en el que los viajes se encuentran más repartidos a lo largo del día.

Se muestran los resultados para los días de mayor afluencia, los días viernes y sábado.

Viernes	ENTRADAS	SALIDAS
H7-8	0	0
H8-9	0	0
H9-10	0	0
H10-11	1.740	1.289
H11-12	1.740	1.375
H12-13	1.590	1.482
H13-14	1.504	1.268
H14-15	1.396	1.096
H15-16	1.590	1.289
H16-17	1.568	1.031
H17-18	2.879	2.148
H18-19	2.535	3.115
H19-20	2.492	3.394
H20-21	1.783	2.492
H21-22	666	1.504
H22-23	0	0
H23-24	0	0
H24-1	0	0
Total	**21.483**	**21.483**

Tabla 5. Distribución horaria de viajes de clientes el viernes

Sábados	ENTRADAS	SALIDAS
H7-8	0	0
H8-9	0	0
H9-10	0	0
H10-11	2.015	1.493
H11-12	2.015	1.592
H12-13	1.841	1.716
H13-14	1.741	1.468
H14-15	1.617	1.269

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

H15-16	1.841	1.493
H16-17	1.816	1.194
H17-18	3.333	2.488
H18-19	2.935	3.607
H19-20	2.886	3.930
H20-21	2.065	2.886
H21-22	771	1.741
H22-23	0	0
H23-24	0	0
H24-1	0	0
Total	**24.876**	**24.876**

Tabla 6. Distribución horaria de viajes de clientes el sábado

Viajes de empleados y asuntos de trabajo

Para este cálculo, se aplican sobre las superficies comerciales unos ratios para, por un lado obtener el número de empleos asociados, y por otro la movilidad generada por éstos.

En general para este tipo de actividades se estima un uso de medios mecanizados muy elevado (casi la totalidad de ellos). Igualmente, y con base en otras experiencias similares, se aplicará un máximo de 85% de modo privado como elección de desplazamiento. Para gestiones de empleo del establecimiento, se establece una utilización del vehículo privado del 90%.

Los ratios de generación en este tipo de viajes suele aproximarse a valores de 1,9 viajes por día, sin embargo teniendo en cuenta la lejana ubicación del establecimiento respecto a los núcleos urbanos considerados y posicionándonos del lado de la seguridad, se consideran pocos los empleados que tendrían la posibilidad de comer en casa, por lo que se estima un coeficiente más alto de 2,5 viajes/día (1,25 por sentido) para los viajes generados por trabajo

Para los viajes realizados por gestiones relacionadas con la propia actividad laboral, se utiliza un coeficiente de 0,44 viajes asociados a cada empleo. Todos estos coeficientes pueden apreciarse en la siguiente tabla:

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO8DO
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA ·

II. EMPLEADOS Y VISITAS		
Empleados en hipermercado	0,019	empleos / m2
Empleados en zona comercial	0,019	empleos / m2
Visitas por motivo trabajo/empleado	0,44	viajes / empleo
Movilidad por motivo de trabajo	2,5	viajes / día
Reparto modal vehículo trabajadores	85%	
Reparto modal vehículo motivo trabajo	90%	
Tasa de ocupación vehículo viajes por trabajo	1,7	viajeros / vehículo
Tasa de ocupación por visitas de trabajo	1,2	viajeros / vehículo
Distribución horaria	Entrada	Salida
H7-8	0,0%	0,0%
H8-9	16,7%	0,0%
H9-10	16,7%	0,0%
H10-11	0,0%	0,0%
H11-12	0,0%	0,0%
H12-13	0,0%	0,0%
H13-14	0,0%	0,0%
H14-15	0,0%	0,0%
H15-16	16,67%	25,0%
H16-17	16,67%	25,0%
H17-18	0,0%	0,0%
H18-19	0,0%	0,0%
H19-20	0,0%	0,0%
H20-21	0,0%	0,0%
H21-22	0,0%	0,0%
H22-23	16,67%	25,0%
H23-24	16,67%	25,0%
H24-1	0,00%	0,0%
Total	100,0%	100,0%

Tabla 7. Coeficientes movilidad empleos.

En la distribución horaria de estos desplazamientos se considera que los viajes de entrada y salida del trabajo no se efectúan prácticamente en las horas punta de entrada y salida de clientes. Del mismo modo, se supone que también los viajes con motivos de gestiones laborales y relacionadas, se concentren muy poco en las horas punta de ventas.

Con el número de empleos y las anteriores premisas el número de viajes de los empleados en vehículo privado viene expresado en las siguientes tablas para cada parcela comercial:

Viernes/Sábado	ENTRADAS	SALIDAS
H7-8	0	0
H8-9	310	0
H9-10	310	0
H10-11	0	0
H11-12	0	0
H12-13	0	0
H13-14	0	0

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

H14-15	0	0
H15-16	310	464
H16-17	310	464
H17-18	0	0
H18-19	0	0
H19-20	0	0
H20-21	0	0
H21-22	0	0
H22-23	310	464
H23-24	310	464
H24-1	0	0
Total	**1.857**	**1.857**

Tabla 8. Distribución horaria de viajes generados por empleos en la parcela A

Con todo lo anterior, se tiene que la movilidad total generada por las parcelas comerciales A y B es:

C) GENERACION DE VIAJES EN VEHICULO	Parcela A
I. GENERACIÓN COMERCIAL	
Viajes/semana en vehículo	113.071
Viajes en viernes (vehículo)	**21.483**
Viajes en sábado(vehículo)	**24.876**
II. EMPLEOS	
Empleados	2.351
Viajes diarios en vehículo (1 sentido)	**1.470**
Visitas de trabajo (1 sentido)	**388**
III. DESPLAZAMIENTOS TOTALES	
Viernes	**23.341**
Sábado	**26.734**

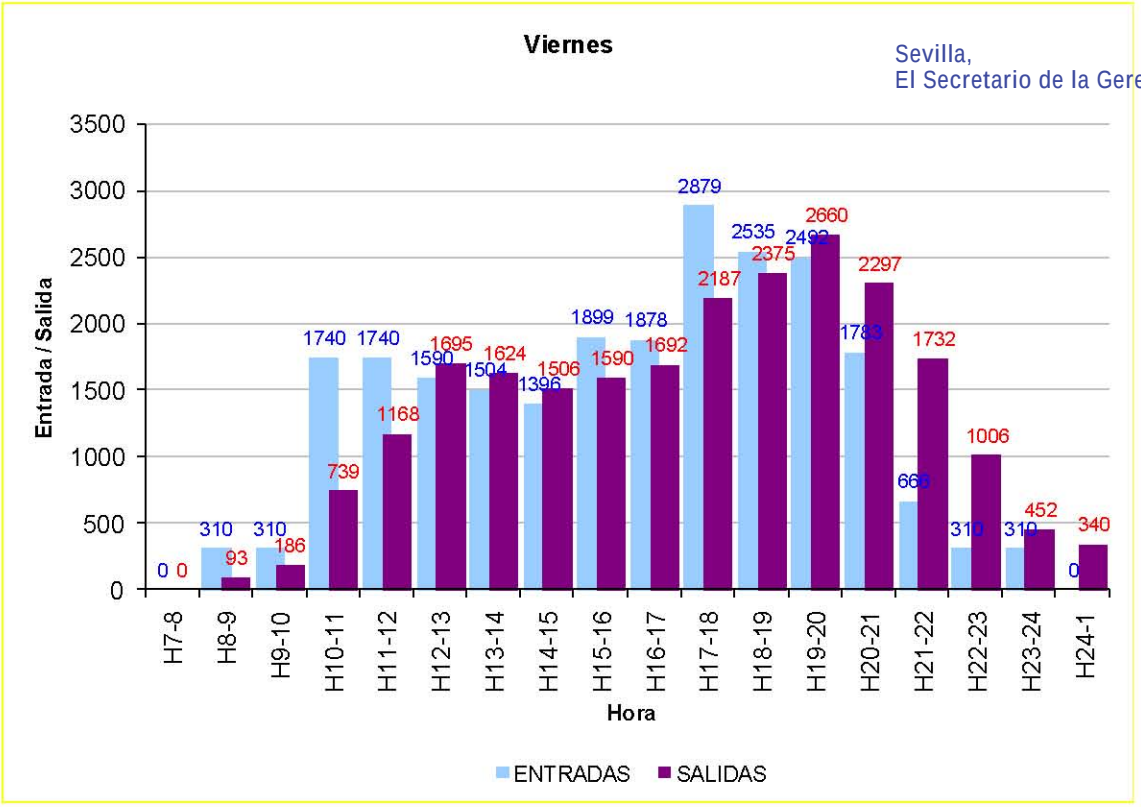
Tabla 9. Viajes atraídos por la actuación comercial de la parcela A.

Con lo anterior tenemos un total de 113.071 viajes, por sentido, en vehículo privado por semana producto de los **clientes** que atraerá la parcela comercial. Además, 1.858 viajes diarios por sentido en vehículo privado (13.006 semanales) que corresponden a viajes por empleos y visitas de trabajo. En total, se calcula para la parcela **126.077 viajes** semanales en vehículo privado por sentido.

Para los días con mayor afluencia de clientes (viernes y sábado) se estiman **25.199 y 28.592** desplazamientos totales en vehículo privado por sentido respectivamente.

A continuación se adjuntan unos gráficos que muestras la carga de viajes de entrada y salida al aparcamiento de la parcela A por franja horaria.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



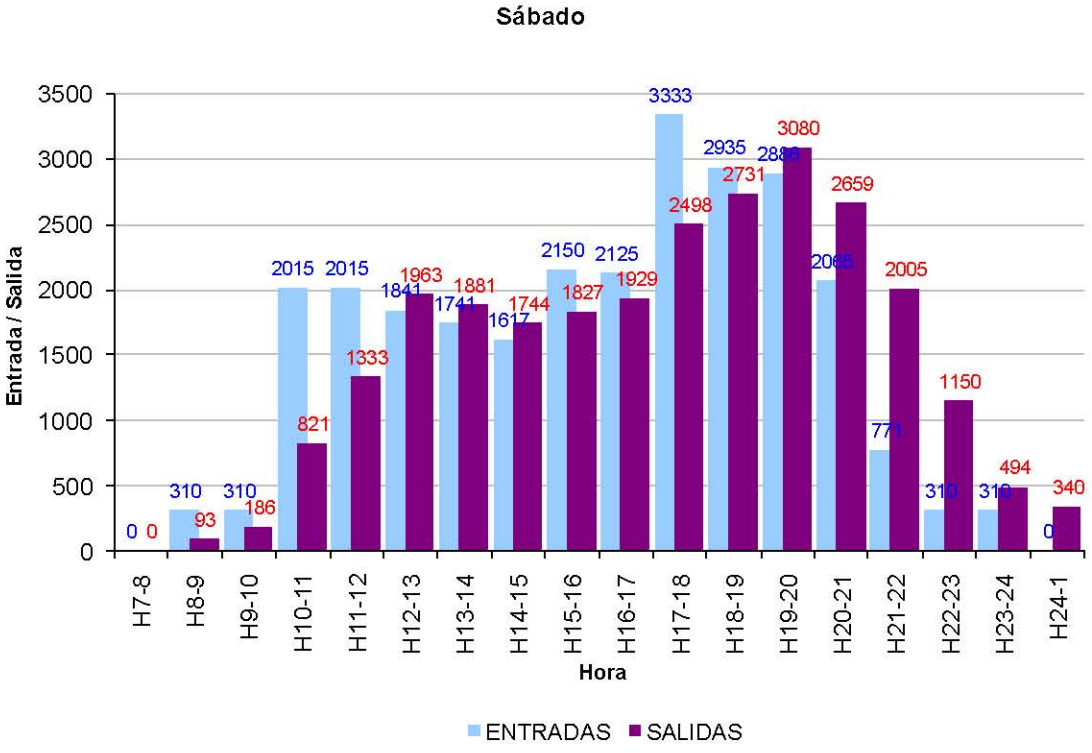


Figura 8. Movimientos de entrada y salida en viernes y sábado.

Finalmente, como puede apreciarse a continuación, después de sumar los viajes de clientes a los de empleados, la hora punta más desfavorable se da el sábado de 19 a 20 horas para ambas parcelas comerciales.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Viernes	ENTRADAS	SALIDAS	FLUJO	Sábados	ENTRADAS	SALIDAS	FLUJO
H7-8	0	0		H7-8	0	0	
H8-9	310	0		H8-9	310	0	
H9-10	310	0		H9-10	310	0	
H10-11	1.740	1.289	30.29	H10-11	2.015	1.493	3.507
H11-12	1.740	1.375	3.115	H11-12	2.015	1.592	3.607
H12-13	1.590	1.482	3.072	H12-13	1.841	1.716	3.557
H13-14	1.504	1.268	2.771	H13-14	1.741	1.468	3.209
H14-15	1.396	1.096	2.492	H14-15	1.617	1.269	2.886
H15-16	1.899	1.753	3.653	H15-16	2.150	1.957	4.107
H16-17	1.878	1.496	3.373	H16-17	2.125	1.658	3.784
H17-18	2.879	2.148	5.027	H17-18	3.333	2.488	5.821
H18-19	2.535	3.115	5.650	H18-19	2.935	3.607	6.542
H19-20	2.492	3.394	5.886	H19-20	**2.886**	**3.930**	**6.816**
H20-21	1.783	2.492	4.275	H20-21	2.065	2.886	4.950
H21-22	666	1.504	2.170	H21-22	771	1.741	2.512
H22-23	310	464	774	H22-23	310	464	774
H23-24	310	464	774	H23-24	310	464	774
H24-1	0	0		H24-1	0	0	
Total	**23.341**	**23.341**	**Max: 5.881**	**Total**	**26.733**	**26.733**	**Max: 6.816**

Tabla 10. Flujos de tráfico diarios para la parcela comercial A.

VIAJES ASOCIADOS AL RESTO DE USOS

Para el cálculo de la movilidad del resto de usos que conforman el Plan Parcial se utilizará, en primer lugar unos indicadores que permitan transformar los usos del suelo en variables explicativas de la movilidad (habitantes, empleos, viajes por persona...), y posteriormente, y de forma análoga al procedimiento anterior, se aplicará a estos unos ratios que, relacionados con las superficies, puedan darnos una transformación a viajes. Posteriormente, aplicando una distribución horaria según el tipo de movilidad a la que nos referimos, podremos obtener finalmente los vectores de origen destino.

A continuación se presentan los indicadores y ratios de aplicación al presente Parcial:

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

INDICADORES ORIENTATIVOS DE TRANSFORMACION DE USOS DE SUELO EN VARIABLES EXPLICATIVAS DE LA MOVILIDAD	
Uso Residencial	
•Superficie vivienda	80-100 m^2
•Tamaño familiar medio	2,7 – 3,5
•Generación Mov.Motorizada	1,55–1,65 viaj. Mot./pers.
•Motorización	1-1,5 coches/hogar
Empleo	
•Terciario oficinas	25-35 m^2/empleo
•Industria tradicional	70 – 100 "
•Industrial moderno	45 – 55 "
•Gran superficie comercial	35 – 55 "
•Otros comercial	35 – 40 "
Escolar	
•Estudiantes/familia	0,6 – 0,8
•Superficie/plaza escolar	20 m^2
•Empleo educativo	1 empleo cada 17 plazas
•Equipamiento	1 empleo cada 110 m2

Tabla 11. Indicadores transformación Usos-Movilidad. Fuente: Recomendaciones para la elaboración de los estudios de movilidad de Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes de Sectorización y actuaciones relevantes. EPYPSA (Agosto 2007).

RATIOS UNITARIOS DE GENERACION DE VIAJES			
		Total	Motoriz.
Por Ambitos:			
Sevilla capital		2,34	1,76
1ª Corona		2,25	1,61
Total A.M.		2,31	1,7
Dos Hermanas		2,15	1,5
Tomares		2,3	1,95
La Rinconada		1,93	1,21
Almensilla		2,08	1,75
Por Edades:			
Hasta 15 años		1,79	0,57
15 – 25 años		2,44	1,68
25 – 35 años		2,6	1,91
35 – 50 años		2,69	1,87
50 – 65 años		2,26	1,37
Más de 65 años		1,57	0,74
Por tipo de actividad:			
Ocupados		2,86	2,32
Estudiantes		2,31	1,1
Resto		1,78	0,85
Por disponibilidad familiar de vehículo:			
0 veh.		2,65	1,12
1 veh.		2,87	1,62
2 veh.		3,05	2,1
>2 veh.		3,18	2,39

Tabla 12. Ratios Generación de viajes. Fuente: Recomendaciones para la elaboración de los estudios de movilidad de Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes de Sectorización y actuaciones relevantes. EPYPSA (Agosto 2007).

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

RATIOS UNITARIOS DE ATRACCION DE VIAJES				
		Sevilla cap.	1ª Cor.Met.	Total
Atracción por empleo				
Viajes Motorizados	2,15	2,07	2,15	
Viajes No Motorizados	0,42	0,52	0,43	
Total		2,57	2,59	2,58
Atracción por puesto escolar				
Viajes Motorizados	1,12	0,71	0,99	
Viajes No Motorizados	1,07	1,38	1,16	
Total		2,19	2,09	2,15
Atracción por empleo comercial				
Viajes Motorizados	0,7	0,83	0,74	
Viajes No Motorizados	1,48	1,39	1,45	
Total		2,18	2,22	2,19

Tabla 13. Ratios Atracción de viajes. Fuente: Recomendaciones para la elaboración de los estudios de movilidad de Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes de Sectorización y actuaciones relevantes. EPYPSA (Agosto 2007).

Para un cálculo más eficiente, haremos una zonificación del ámbito interior para poder asignar la movilidad resultante a cada zona. Con esta zonificación se obtienen las 18 zonas de transportes siguientes.

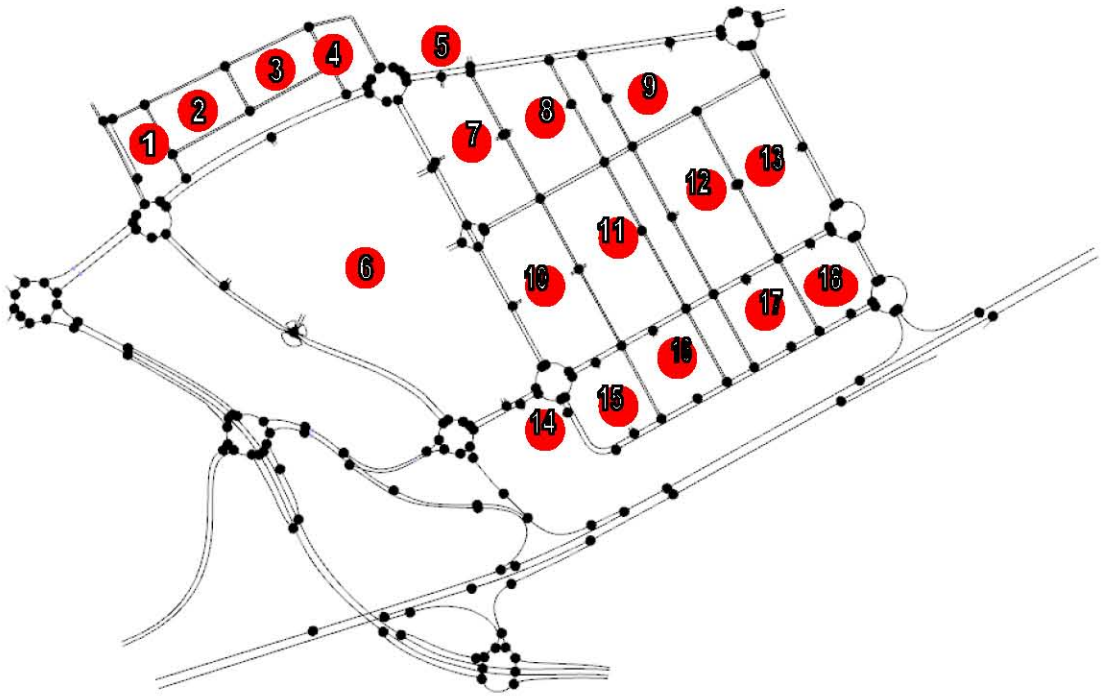


Figura 9. Zonificación del ámbito interior en 18 zonas.

El siguiente cuadro que se adjunta muestra las superficies por usos, así como su primera transformación a variables explicativas de la movilidad (viviendas, habitantes y empleos):

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla. El Secretario de la Gerencia P.D.

ZT	Residencial libre(m2T)	Residencial protegido(m2T)	Equipamiento	GranSuperficie(S.B.A)	Industria y almacenamiento	Estación de servicio	Servicios terciarios/Avanzados	Nº Viviendas	Nº Habitantes	Nº empleos
1	9.900							165	541	-
2	11.600							129	400	-
3	10.700							119	369	-
4		17.250						192	594	-
5			10.536					-	-	96
6				123.700			25.270	-	-	2.912
7					31.441		43.272	-	-	2.552
8			25.926				25.832	-	-	1.384
9					26.448		57.111	-	-	3.067
10					47.870			-	-	957
11					48.731			-	-	975
12							38.693	-	-	1.885
13					32.148			-	-	2.199
14						4.000		-	-	4
15							25.828	-	-	1.148
16							27.008	-	-	1.200
17							33.760	-	-	1.500
18							37.930	-	-	1.686
Total	**32.200**	**17.250**	**42.356**	**123.730**	**186.638**	**4.000**	**349.704**	**549**	**1.703**	**21.566**

Tabla 14. Superficies por zona de transportes. Viviendas-Empleo

VIAJES TOTALES

Para la obtención de la movilidad por usos, aplicamos los ratios de las tablas 16, 17 y 18, a los parámetros de la tabla 19. De ello obtenemos el siguiente vector de generación y atracción de viajes, entendiendo la generación como aquellos viajes basados en casa frente a la atracción que alberga los viajes que llegan al ámbito con motivos distintos al motivo "vuelta a casa" (se observa que las zonas de la 1 a la 4 son las únicas con generación por ser las únicas zonas residenciales).

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

27 SEP. 2013

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Movilidad/diaria	Residencial+Empleo		Clientes+Clientes		Vector Gen/Atra Total	
ZonasPlan:	Viajes Generados	Viajes Atraídos	Viajes Generados	Viajes Atraídos	Viajes Generados	Viajes Atraídos
1	467	-	-	-	467	-
2	547	-	-	-	547	-
3	504	-	-	-	504	-
4	813	-	-	-	813	-
5	-	175	-		-	175
6	-	3.965	-	24.876	-	28.840
7	-	4.664	-		-	4.664
8	-	2.529	-		-	2.529
9	-	5.605	-		-	5.605
10	-	1.750	-		-	1.750
11	-	1.781	-		-	1.781
12	-	3.241	-		-	3.241
13	-	4.018	-		-	4.018
14[1]	-	7	-	160	-	167
15	-	2.098	-		-	2.098
16	-	2.194	-		-	2.194
17	-	2.742	-		-	2.742
18	-	3.081	-		-	3.081
Total		37.849				62.884

Tabla 15. Viajes diarios generados y atraídos

El vector de viajes diario surge de la simetrización de viajes generados atraídos, obteniéndose:

	Viajes Diarios	
ZonasPlan:	Entradas	Salidas
1	233	233
2	273	273
3	252	252
4	407	407
5	88	88
6	14.420	14.420
7	2.332	2.332
8	1.264	1.264
9	2.833	2.833
10	875	875
11	891	891
12	1.620	1.620
13	2.009	2.009
14	84	84
15	1.049	1.049
16	10.97	10.97
17	1.371	1.371
18	1.540	1.540
Total	32.608	32.608

Tabla 16. Entradas y Salidas diarias a la actuación urbanística

Para transformar los viajes diarios (de generación atracción) de las zonas industriales y terciarias a hora punta, que es el necesario para crear la matriz de demanda de asignación, se aplicarán los siguientes porcentajes para la hora punta de la tarde.

[1] Viajes asignados a la estación de servicio mediante un ratio de 40 viajes al día por surtidor, entendiendo 4 surtidores.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

	% HP Viernes (19-20)		% HP Sábado(19-20)	
	Entradas	Salidas	Entradas	Salidas
Generación	7%	4%	7%	7%
Atracción*	1%	3%	0%	0%

Tabla 17. Porcentaje de hora punta para viajes generados y atraídos (no comerciales)

Finalmente, de la aplicación de la tabla 22 sobre el vector generación/atracción de la tabla 20, se obtiene el siguiente vector de hora punta de la tarde tanto para el viernes como para el sábado:

	HP Viernes (19-20)		HP Sábado (19-20)	
Zonas Plan:	Entradas	Salidas	Entradas	Salidas
1	19	33	33	33
2	22	38	38	38
3	20	35	35	35
4	33	57	57	57
5	4	1		
6	3.213	3.539	2.886	3.930
7	117	23		
8	63	13		
9	140	28		
10	44	9		
11	45	9		
12	81	16		
13	100	20		
14	4	1		
15	52	10		
16	55	11		
17	69	14		
18	77	15		
Total	4.157	3.872	3.049	4.094
	8.029		7.142	

Tabla 18. Entradas y salidas en hora punta para viernes y sábado

Se puede observar como el vector de hora punta del sábado de las zonas comerciales es más desfavorable que el vector del viernes (6.816 viajes respecto a 6.752 viajes). Sin embargo, si se considera el total de zonas los valores son similares ya que la actividad industrial y terciaria lleva asociada una movilidad mayor en viernes que en sábado. Además, en la hora punta del viernes por la tarde se suman los efectos de la movilidad generada y atraída por la actuación urbanística con una mayor demanda de tráfico en la red viaria del entorno, por lo tanto, **se asume la hora punta del viernes como la más desfavorable de cara a la posterior evaluación de la movilidad**.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

SITUACIÓN ACTUAL DEL TRÁFICO EN LA RED VIARIA DEL ENTORNO

Para la adecuada caracterización de la situación del tráfico actual en el entorno, ha sido necesario recabar toda la información de aforos de tráfico disponibles en la zona de estudio, así como la realización de una campaña de aforos para complementar esta información.

Los puntos de los que se ha podido obtener información de aforos son los señalados en color azul en la figura siguiente. El resto de puntos de aforo son los seleccionados para medir y complementar así la información:

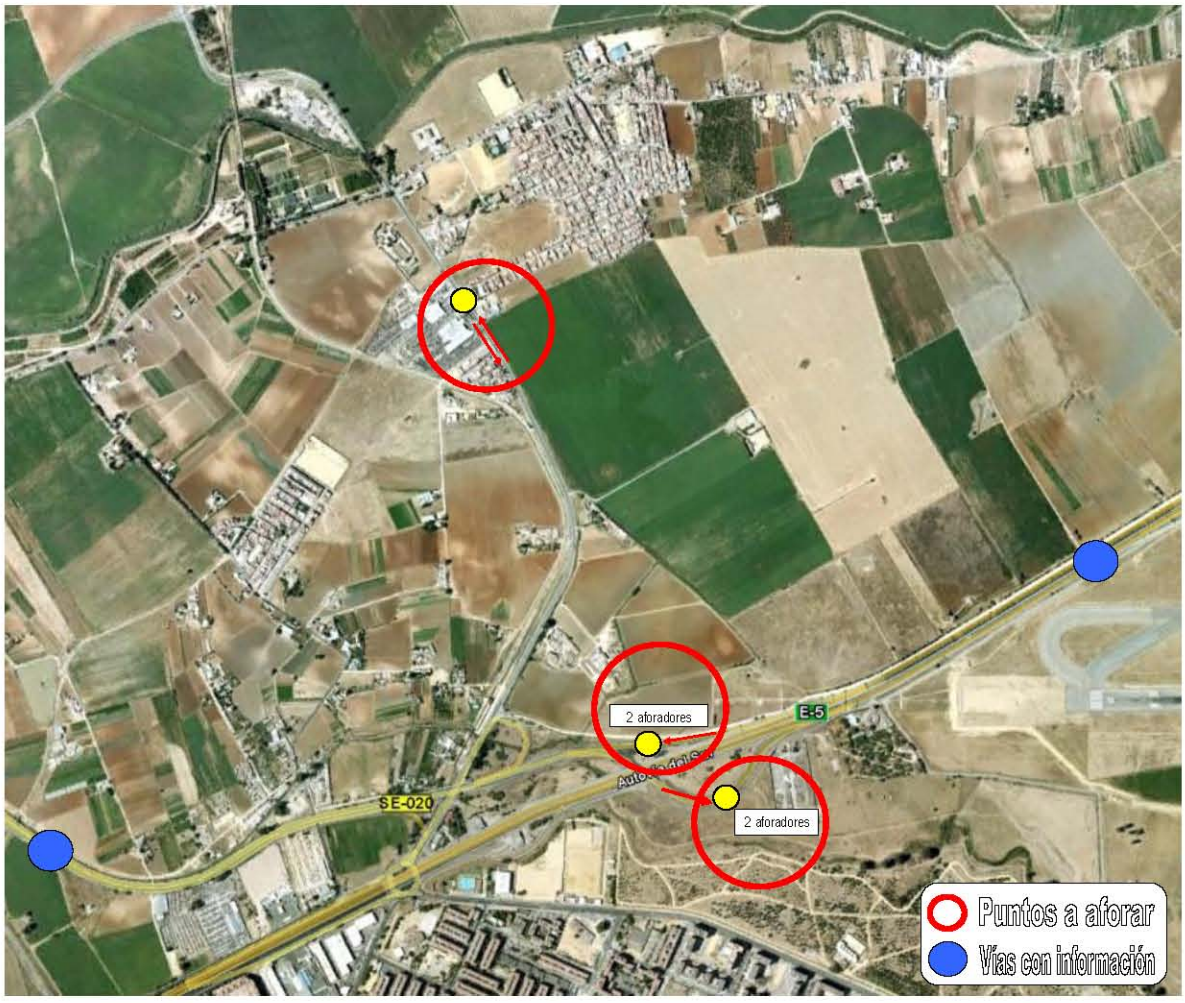


Figura 10. Análisis del entorno para la extracción de datos de aforos.

Estas mediciones, junto con los datos del mapa de tráfico del ministerio de fomento, en los que es posible caracterizar los tráficos de hora punta tanto de la A-4 como de la SE-020, son suficientes para caracterizar las vías principales de entorno más inmediato de la actuación urbanística

Estos datos de aforos persiguen representar la movilidad de paso, es decir, la movilidad con la que interferirá la movilidad puramente asociada a la actuación urbana. Los resultados completos se podrán apreciar en el anejo 1 del documento final, donde se observa un período punta en día laborable entre las 14:00 y 16:00 horas, y posteriormente entre las 18:00 y 20:00,

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

siendo entre 19:00 y 20:00 el tramo horario tomado para la evaluación del tráfico ya que es el más desfavorable al incluir la demanda atraída por los nuevos desarrollos comerciales.

DISTRIBUCIÓN DE LA DEMANDA ATRAIDA Y GENERADA

Para poder establecer la procedencia de la demanda se recurre a un modelo en Emme3 de la ciudad de Sevilla y su Área Metropolitana. Este modelo incluye la red viaria y 269 centroides, uno de los cuales corresponde al nuevo desarrollo en estudio. Mediante este modelo se obtienen tiempos de viaje entre diferentes zonas con el centro comercial, matriz de distancias y la distribución de la demanda en el viario de acceso al desarrollo, entre otros datos.

En la siguiente figura la carga de tráfico en las diferentes vías de acceso, considerando la red viaria mínima propuesta para la apertura del centro comercial.

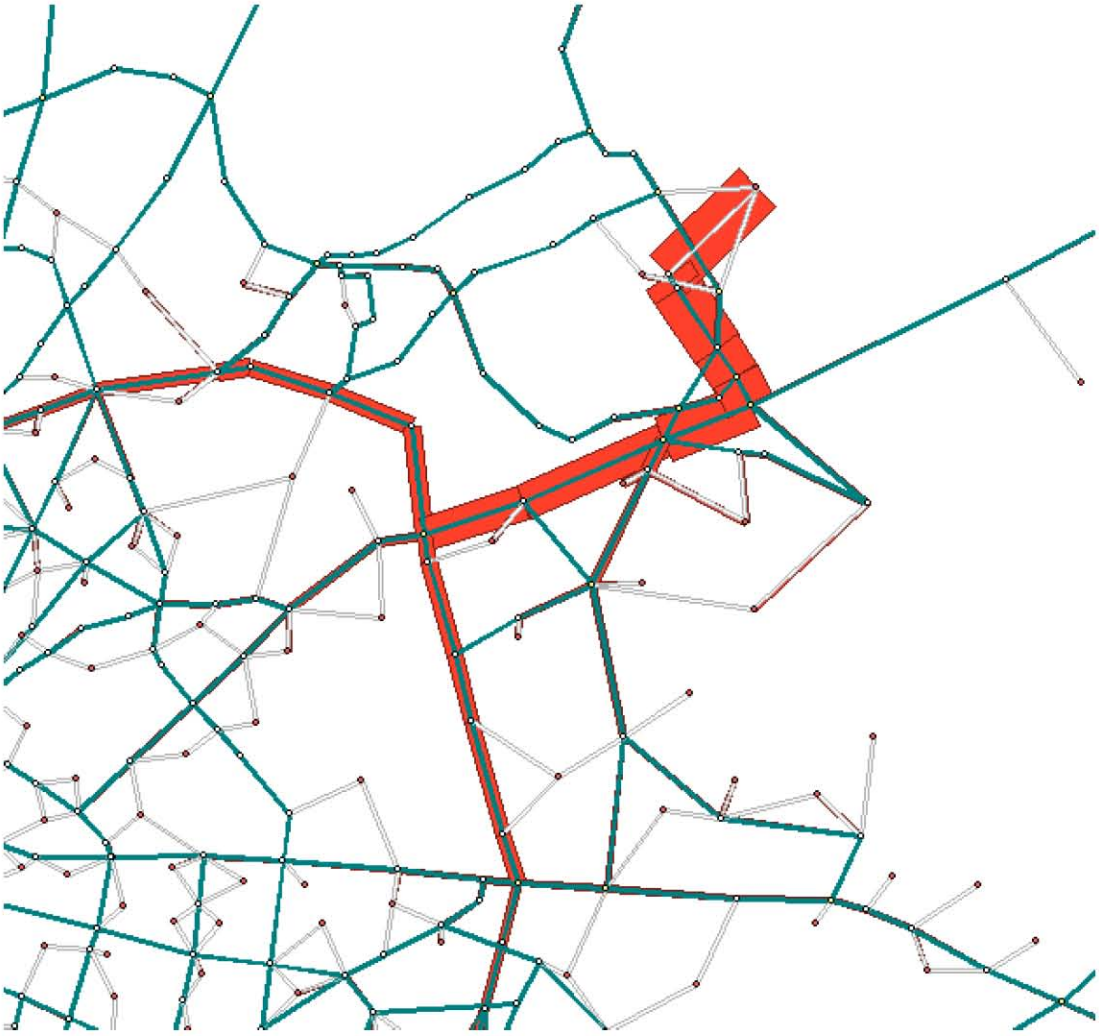


Figura 11. Carga de tráfico en viario de acceso al Plan Parcial

Los posibles puntos de relación del ámbito con la red exterior se muestran en la figura que se adjunta a continuación como puntos desde el 901 al 907 (de color azul) en el modelo de microsimulación.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

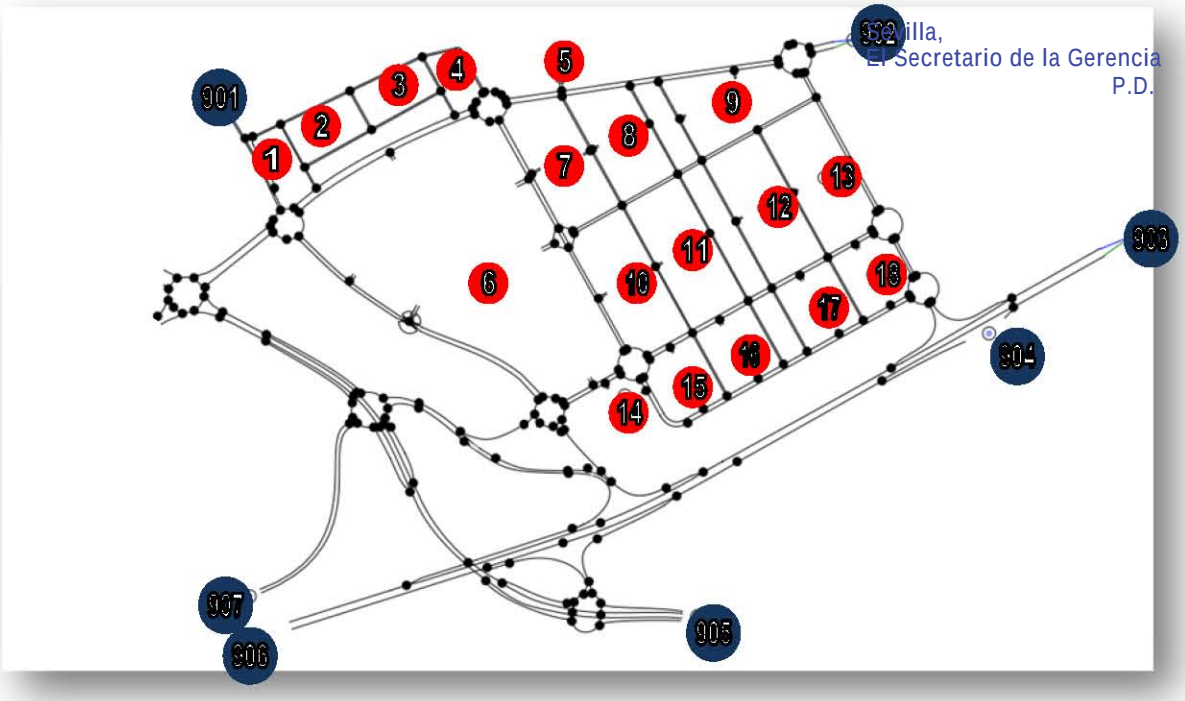


Figura 12. Zonificación del ámbito de estudio. Centroides del modelo (internos y externos).

De acuerdo al modelo en Emme3 la demanda se distribuirá de la siguiente forma:

Zonas Exteriores	Distribución
901	4,00%
902	0,00%
903	11,00%
904	1,00%
905	8,00%
906	60,00%
907	16,00%

Tabla 19. Distribución según los centroides del modelo.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

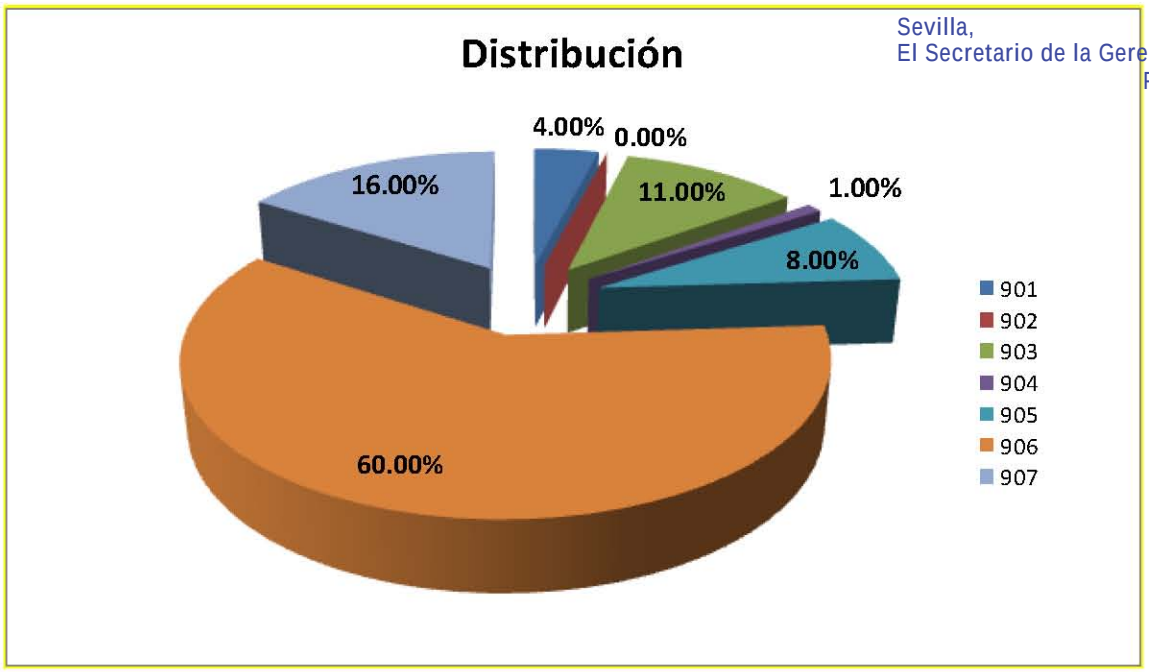


Figura 13. Reparto de pesos relativos según el modelo gravitacional.

Establecidos los pesos relativos correspondientes a cada punto de conexión con la red externa, se está en disposición de conocer los vehículos que acudirán por cada uno de ellos, ya que se tienen definidos la demanda total y el ratio de ocupación.

Zonas Exteriores	Volumen relacionado
901	321
902	-
903	883
904	80
905	642
906	4.818
907	1.285
Total	**8.029**

Tabla 20. Flujos de tráfico en las puertas del modelo.

Llegado este punto, se tiene definida la demanda atraída y generada por el total de la actuación urbana, su distribución semanal y horaria, además de su distribución espacial. El siguiente paso consiste en la distribución sobre la red viaria con la que cuenta el entorno, para posteriormente poder evaluar éstos en conjunto.

A continuación se adjunta una figura con la carga de tráfico en cada zona de conexión del ámbito de estudio con el exterior (puertas del modelo).

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

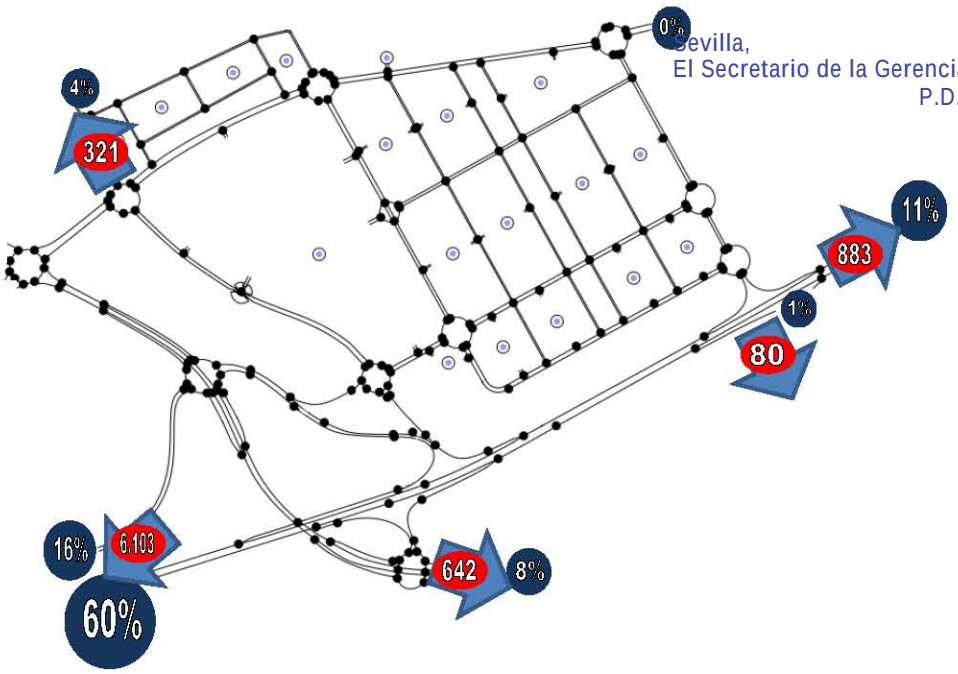


Figura 14. Flujos en las puertas del ámbito.

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

27 SEP. 2013

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

TRÁFICO RELACIONADO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	901	902	903	904	905	906	907	908	909	Total
	1																			1	-	2	0	1	11	3	-	-	18
	2																			1	-	2	0	2	13	3	-	-	21
	3																			1	-	2	0	2	12	3	-	-	20
	4																			1	-	4	0	3	20	5	-	-	33
	5																			0	-	0	0	0	3	1	-	-	4
	6																			129	-	383	33	257	1 928	514	-	-	3 244
	7																			5	-	16	1	9	70	19	-	-	120
	8																			3	-	7	1	5	38	10	-	-	64
	9																			6	-	15	1	10	72	19	-	-	123
	10																			2	-	5	0	3	27	7	-	-	44
	11																			2	-	5	0	4	27	7	-	-	45
	12																			3	-	9	1	6	49	13	-	-	81
	13																			4	-	11	1	8	60	16	-	-	100
	14																			0	-	0	0	0	3	1	-	-	4
	15																			2	-	6	1	4	31	8	-	-	52
	16																			2	-	6	1	4	33	9	-	-	55
	17																			3	-	8	1	5	41	11	-	-	69
	18																			3	-	8	1	6	46	12	-	-	77
	901	1	2	1	2	0	142	1	1	1	0	0	1	1	0	0	0	1	1	-	-								
	902	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	903	4	4	4	6	0	389	3	1	3	1	1	2	2	0	1	1	2	2	6	-	-	-	6	3 122	528			
	904	0	0	0	1	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		-	25	-						
	905	3	3	3	5	0	283	2	1	2	1	1	1	2	0	1	1	1	1	6	-	25	6	-	6	80			
	906	20	23	21	34	1	2 123	14	8	17	5	5	10	12	1	6	7	8	9	6	-	2 252	6	6	-	6			
	907	5	6	6	9	0	566	4	2	4	1	1	3	3	0	2	2	2	2	6	-	522	6	50	6	-		-	
	908	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-						-		
	909	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-				-	-		-	
	Total	33	38	35	57	1	3 539	23	13	28	9	9	16	20	1	10	11	14	15	TRÁFICO DE PASO									14 705

Tabla 21. Matriz de demanda de hora punta.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

4. EVALUACIÓN DE ACCESOS / ASIGNACIÓN A LA RED

MÉTODO DE EVALUACIÓN

Para la evaluación de los accesos y el impacto en la red, se debe analizar el efecto que producen los nuevos tráficos generados y atraídos por la nueva actuación urbana sobre el tráfico ya existente.

Inicialmente se adjunta un esquema con la situación actual para, por un lado conocer la oferta viaria actual y por otro, cuantificar el estado del tráfico de partida así como la hora punta más desfavorable del ámbito de estudio.

Posteriormente se modeliza como escenario futuro el día y la hora más desfavorable que surge de la suma de viajes de la actuación urbana más los tráficos de paso del entorno próximo.

Por un lado tenemos que la mayor G/A por la actuación urbana se genera el viernes de 19 a 20 h, con un volumen total de **8.029** viajes, que coincide en este caso con el día y hora más desfavorable del estado actual de la red del entorno.

Con lo cual, finalmente se modelizará como escenario futuro más desfavorable el viernes de 19:00 h a 20:00 h. **Si el modelo cumple en esta hora punta, se entiende que cumple para el resto de horas.**

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ELABORACIÓN Y AJUSTE DEL MODELO

Para la elaboración de los elementos que conformarán el modelo de simulación de tráfico se procede de la siguiente forma:

1. **Red viaria**: Se reproduce la red viaria del entorno de afección de la actuación, teniendo en cuenta la definición de las intersecciones principales, tanto si son semaforizadas como si no, así como los futuros viales que estarán o deban estar en servicio para la puesta en carga del Plan Parcial.

2. **Demanda actual:** A partir de los conteos realizados en el ámbito de estudio, así como de los datos de aforo recopilados, se procede, por un lado a elaborar los tráficos del entorno más próximo mediante un mapa de tráfico. Es interesante apuntar que esta demanda será la que conviva con la nueva demanda generada por la actuación urbana, por lo que, para asegurar que esta está bien representada en el modelo, se la someterá a un proceso de calibrado consistente en comparar los flujos que da el modelos por las vías actuales, con los flujos medidos con aforos. De este modo se asegura un modelo que representa la realidad. Este mapa obtenido servirá para dar una primera idea del entorno.

3. **Demanda futura:** Posteriormente, tal y como se explicó con anterioridad, se crea la matriz de demanda asociada a la actuación, y a ella se le adjuntan los viajes de la demanda actual ya calibrados.

ESCENARIOS E INTENSIDADES DE TRÁFICO.

Dadas las dimensiones de la actuación urbana, en ningún momento se ha entendido oportuno evaluar algún escenario de simulación sin el tramo de la SE-035 entre la actuación y la A-4, debido a que sin ella, la única conexión a la red exterior de todo el Plan se realizaría por un único punto, además de que, como se verá en el escenario de situación actual analizado posteriormente, las capacidades remanentes del corredor Noroeste-Sureste (carretera de Brenes) están próximas a la saturación. Atendiendo a que la demanda en hora punta se cifra en alrededor de **7.000 viajes**, es imposible asumir la posibilidad de dar capacidad con la actual estructura viaria, y con una conectividad por un solo punto (cargaría de forma directa al enlace de la SE-020 con la A-4), por lo que directamente se han analizado como **situación futura posible** un escenario en el que el tramo descrito anteriormente de la SE-035 aparece como vía necesaria para la viabilidad de la actuación

La modelización se ha hecho con el software de micro-simulación Aimsun para poder observar el desempeño del tráfico reproducido en el escenario de simulación, así como el impacto producido por la actuación urbana, y su importante superficie comercial, en el viario planificado.

El primer paso es la representación de la red en el ámbito seleccionado para los dos escenarios: actual y futuro. Para la actual, se analizarán las capacidades remanentes en hora punta, así como los niveles de servicio. Para la futura, se modelizará la nueva red, y se le

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

asignará la matriz creada a partir de la distribución temporal y espacial para obtener los diferentes resultados del flujo de tráfico.

El programa ofrece una diversidad de datos estadísticos para el análisis, sin embargo y para efectos de este estudio se centrará en los considerados más importantes para evaluar el desempeño y los impactos en la red:

- El **Nivel de Servicio**, se calcula por tiempos de demora, es decir, el tiempo de retardo que tengo respecto de un viaje realizado en condiciones ideales en la sección analizada. Depende de variables como: tipo de vía, señalizaciones existentes, o clases de acceso. Se evalúa desde un Nivel de Servicio A (el mejor en todos los casos) a F (el peor). Los rangos para los diferentes tiempos de demora son:
    - ***A**: Demoras inferiores a **10** segundos.*
    - ***B**: Demoran desde los **11** segundos hasta los **15** segundos.*
    - ***C**: Demoran desde los **16** segundos hasta los **25** segundos.*
    - ***D**: Demoran desde los **26** segundos hasta los **35** segundos.*
    - ***E**: Demoran desde los **36** segundos hasta los **50** segundos.*
    - ***F**: Demoras superiores a **50** segundos.*
- El **Flujo de Vehículos**, es la cantidad de vehículos que transitan por cada sección de la red viaria en un espacio de tiempo determinado. En este caso de 19:00 a 20:00 horas de un viernes. El dato del flujo/capacidad, tiene una naturaleza meramente informativa sobre las capacidades remanentes de seguridad que tiene el viario para este periodo punta de simulación.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

PRIMER ESCENARIO. SITUACIÓN ACTUAL.

En la actualidad, Las intensidades del tráfico en las vías del entorno próximo al Plan, pueden ser clasificadas en tres corredores:

- La **A-4** con una intensidad de 27.088 veh/día en Sentido Sevilla y de 29.362 veh/día en Sentido Córdoba.
- La **SE-8084** (carretera de Brenes) con una intensidad de 12.500 veh/día en Sentido Sur y de 12.500 veh/día en Sentido Norte.
- La **SE-020** con una intensidad de 14.090 veh/día en Sentido Norte y de 14.139 veh/día en Sentido Sur.

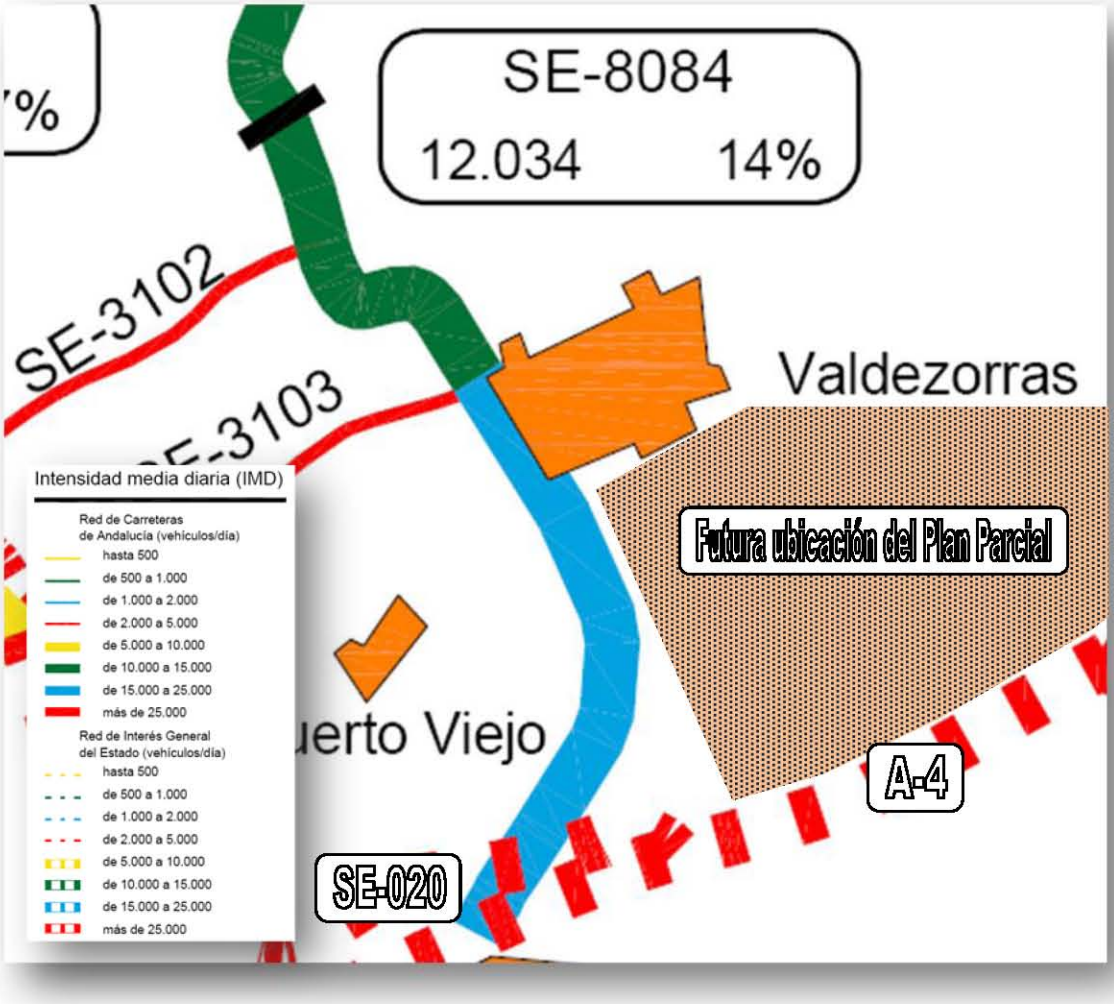


Figura 15. Situación actual del tráfico diario en ámbito de afección

A continuación se adjunta un esquema con las intensidades de hora punta del periodo de simulación (viernes 19:00-20:00 h), resultantes de aplicar el factor de hora punta a las intensidades anteriores:

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

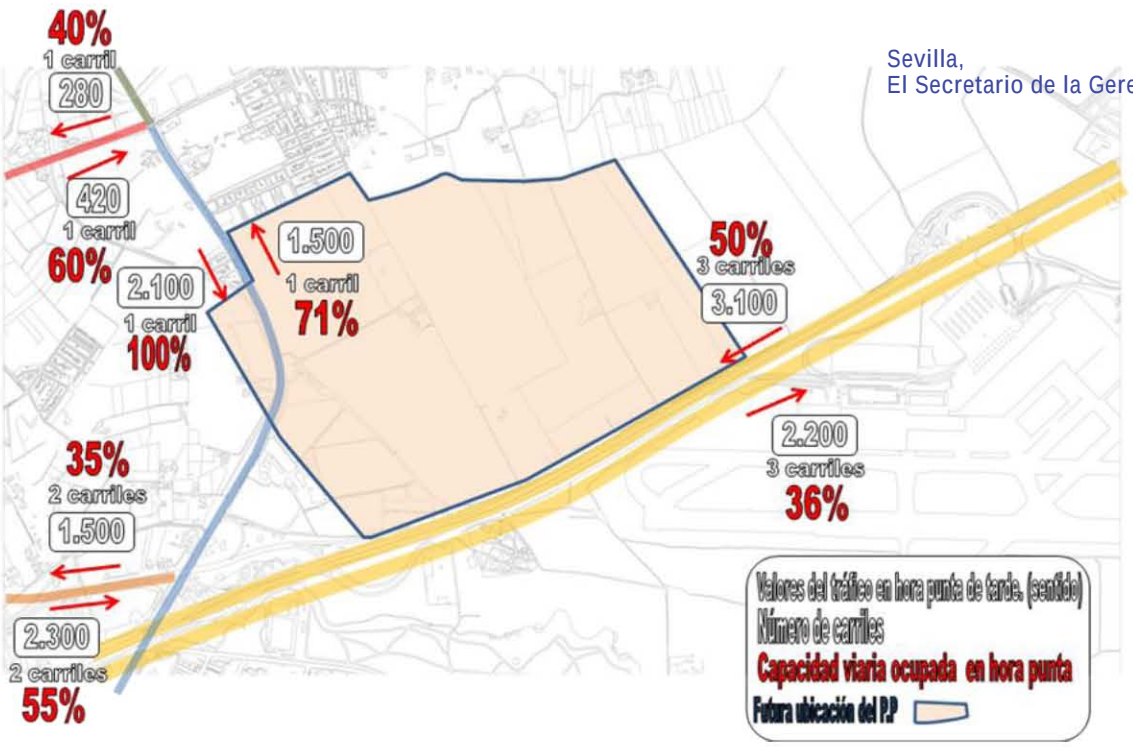


Figura 16. Intensidades en hora punta de tarde en el ámbito de estudio. Situación actual.

Como se puede apreciar en la figura anterior, las actuales dinámicas de transito arrojan resultados favorables respecto del **consumo de capacidades de la red**, salvo en el eje Noroeste-Sureste (carretera de Brenes) en las que en sentido Sevilla ciudad, no existe capacidad remanente, y en sentido Brenes, apenas queda un 30% disponible. En términos generales, para el resto de vías, las utilizaciones de capacidad son del orden del 50% de la capacidad de la vía en el entorno más inmediato, y en ningún caso se supera el 100% de la capacidad en ningún tramo de la red viaria. El tramo, de estos restantes, con mayor consumo de capacidad es la A-4 en sentido entrada a la ciudad. Es necesario recordar en este caso, que como se apuntó anteriormente, estos flujos están representando los más desfavorables del día de estas vías de alta capacidad, por lo que esta situación es una situación límite de seguridad, que, en cualquier caso, está asegurando una buena capacidad remanente de la red viaria.

Para estudiar cómo influyen estos consumos de capacidad en los estados del tráfico, se pasa analizar los **niveles de servicio** para la situación actual de la red.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

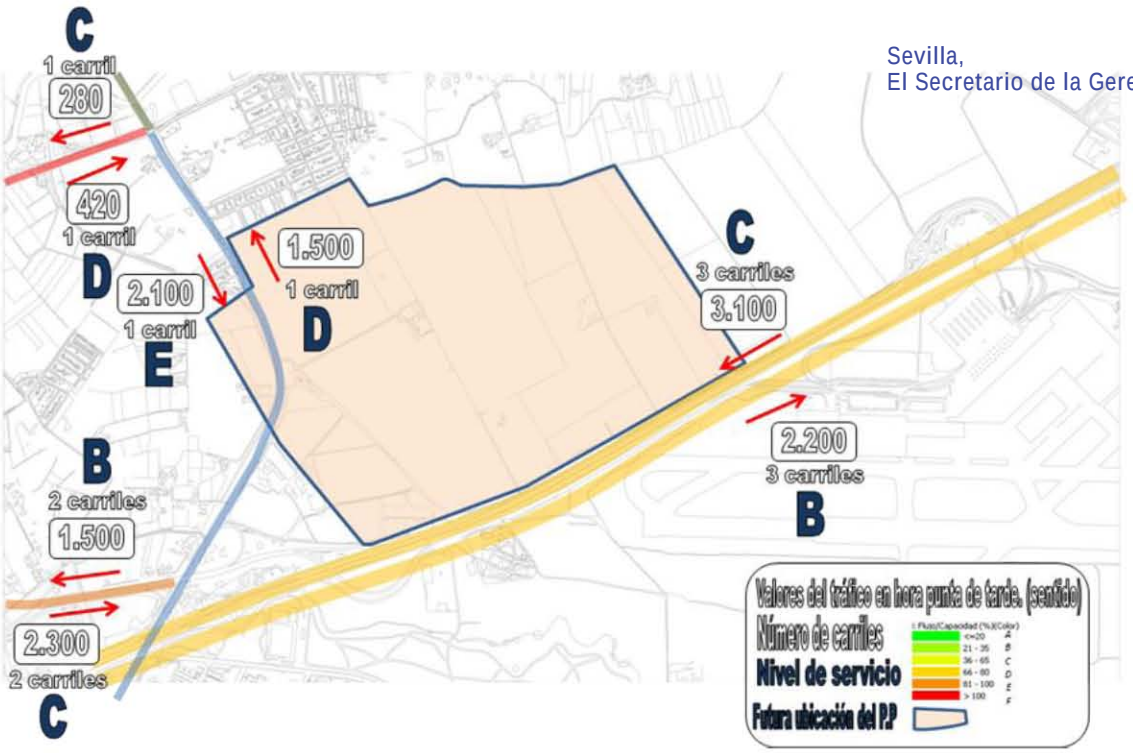


Figura 17. Niveles de Servicio en la situación actual.

Las ilustraciones anteriores indican los niveles de servicio actuales. El más desfavorable que se alcanza es el **nivel E** en la carretera de Brenes sentido Sevilla Ciudad.

Con todo lo anterior se puede decir que los estados del tráfico, para la situación actual del ámbito de afección de la nueva actuación urbana que se somete a estudio, mantiene unos niveles de servicio aceptables para los tráficos actuales, para la hora punta más desfavorable, pero puede ya interpretarse que dadas las dimensiones de la nueva actuación urbana, ni las actuales capacidades remanentes, ni la actual estructura urbana, serían suficientes para que exista un correcto funcionamiento de la red con garantías.

Es por ello por lo que a se crea un segundo escenario con la demanda provocada por la actuación urbana, así como la nueva configuración de la estructura viaria.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

SEGUNDO ESCENARIO. SITUACIÓN FUTURA.

En lo que a la red viaria se refiere, la situación futura como se ha venido comentando, contempla cambios en los accesos y salidas para el tráfico rodado, así como en la oferta viaria. Una vez reproducida ésta en el modelo, se pasa a asignar la nueva matriz futura de viajes calculada con anterioridad, que cuenta el tráfico actual asociado al nuevo Plan Parcial, más el tráfico de paso.

Figura 18. Estructura viaria final en el escenario futuro.

En la anterior figura se aprecia como el nuevo tramo de la SE-035 "cose" los tres viarios principales del ámbito, es decir, la carretera de Brenes (SE-8084), la SE-020 y la A-4.

Es conveniente apuntar que la carga de viajes a la red, producida por la superficie comercial de la parcela A, en principio se realizará desde un par de puntos que conecten con los viarios principales colindantes.

Las siguientes figuras muestran el funcionamiento de la red y parámetros del modelo como flujos, flujo/capacidad y niveles de servicio.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

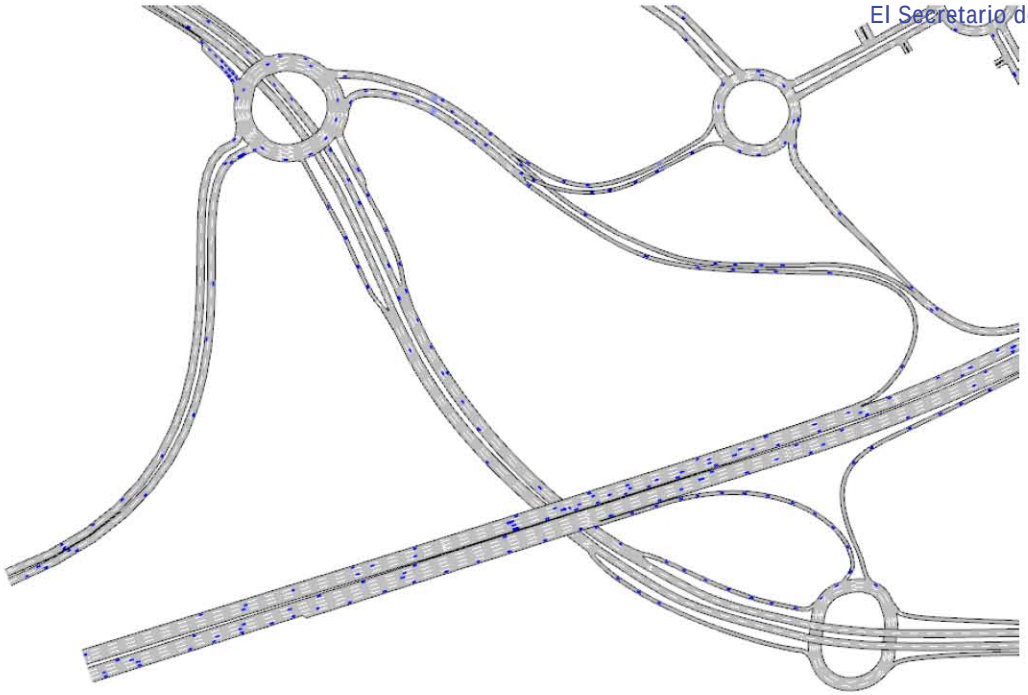


Ilustración 1. Funcionamiento en hora punta. Situación Futura. Acceso glorieta SE-20 con SE-35

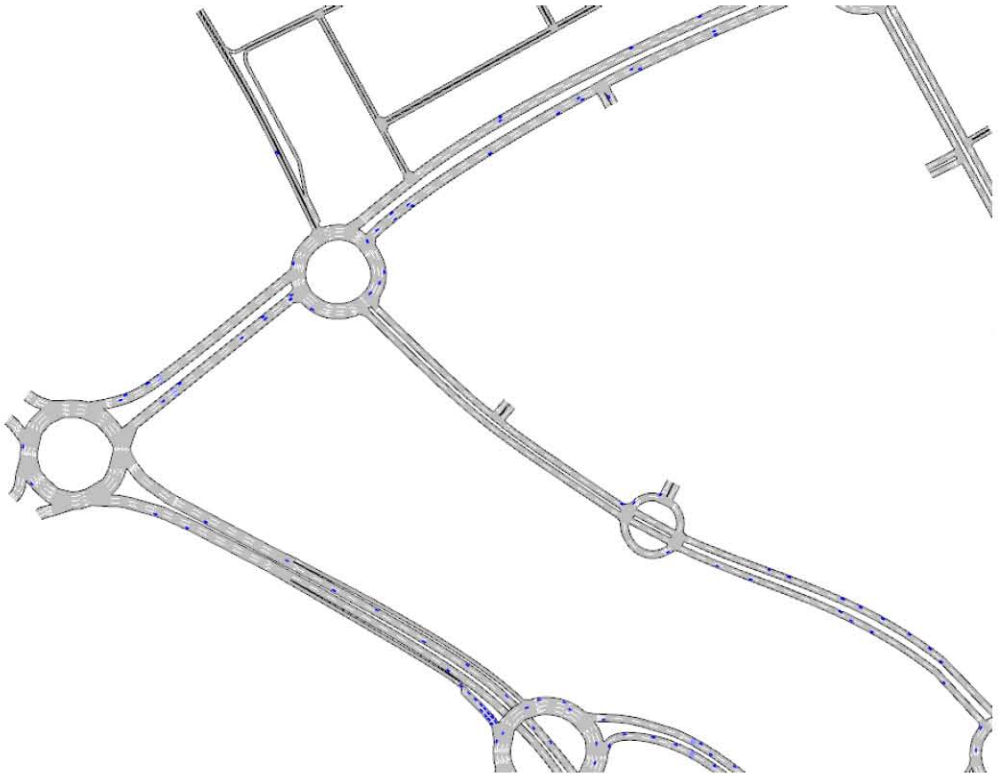


Ilustración 2. Funcionamiento en hora punta. Situación Futura. Acceso Norte, glorieta SE-35

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

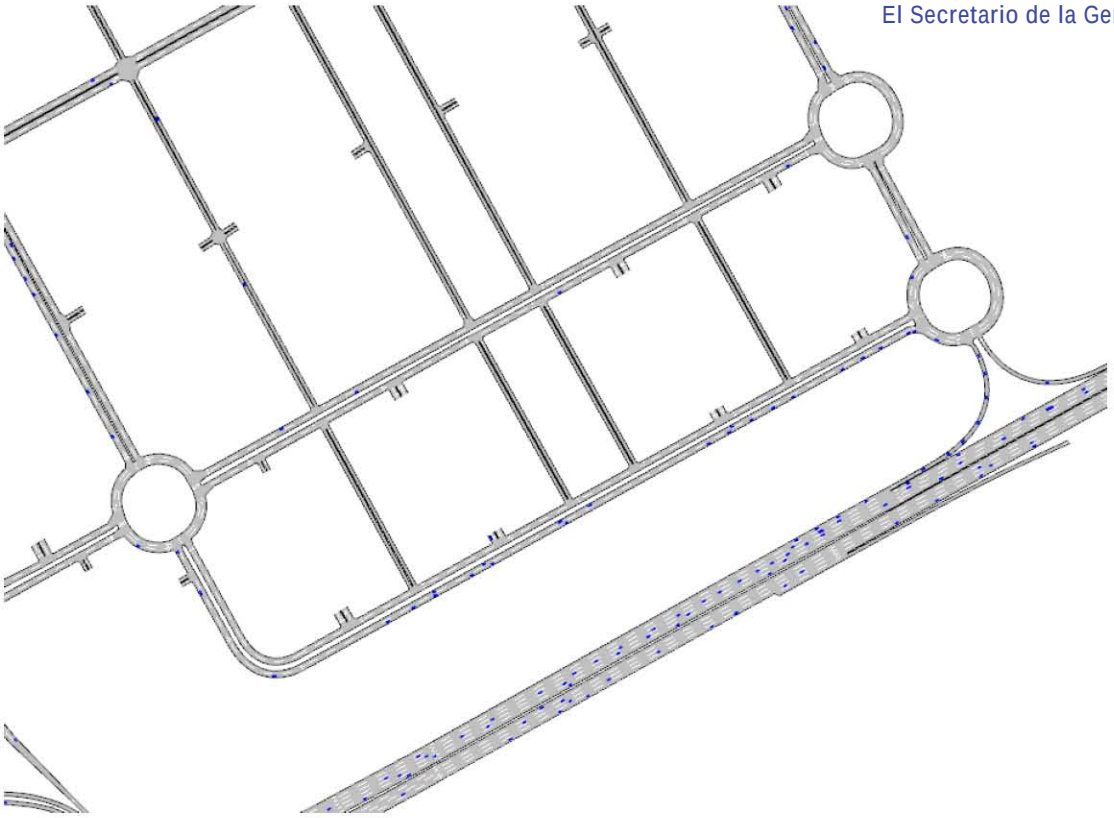


Ilustración 3. Funcionamiento en hora punta. Situación Futura. Viario interno Plan Parcial y salida A-4 sentido Sevilla

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

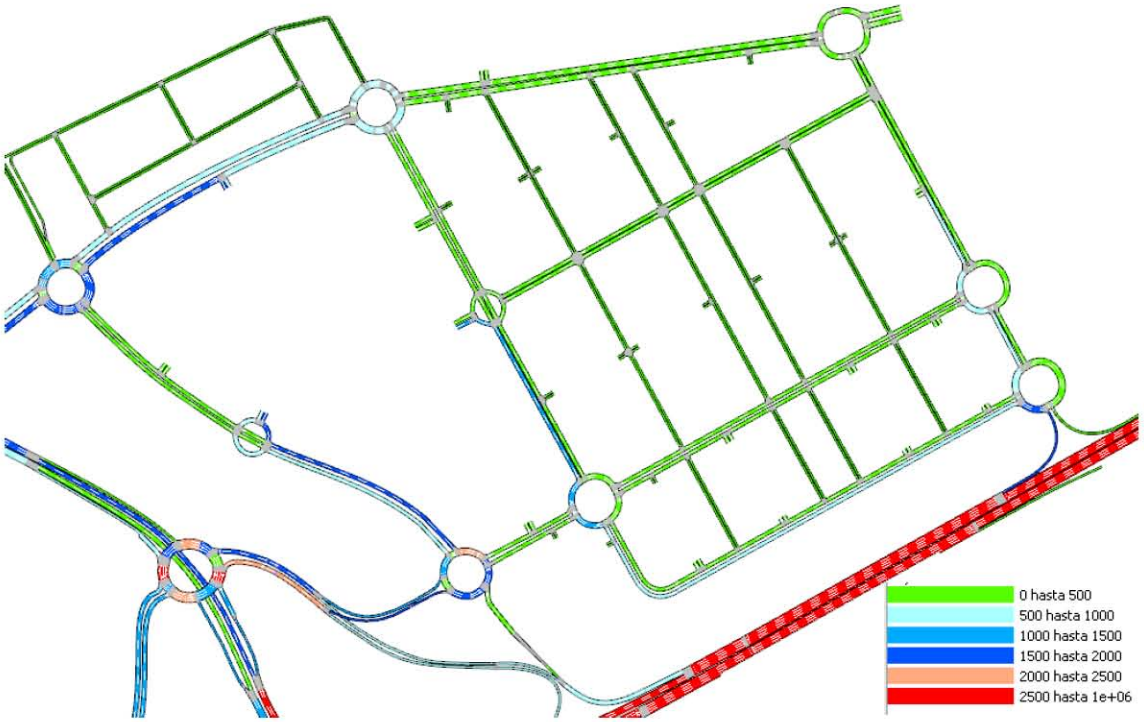


Ilustración 4. Flujos en hora punta. Situación Futura. Ámbito de afección.

Ilustración 5. Flujos en hora punta. Situación Futura. Ámbito de afección.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

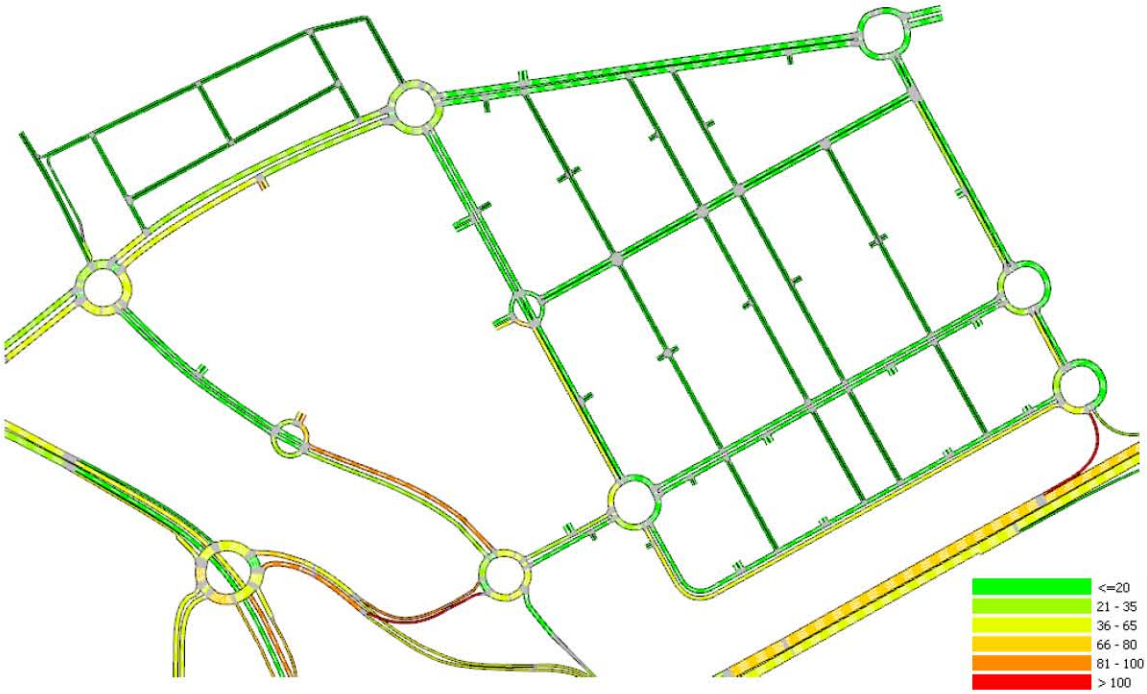


Ilustración 6. Relación Flujo/Capacidad. Situación Futura. Ámbito de afección.

Ilustración 7. Relación Flujo/Capacidad. Situación Futura. Ámbito de afección.

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Ilustración 8. Niveles de Servicio. Situación Futura. Ámbito de afección.

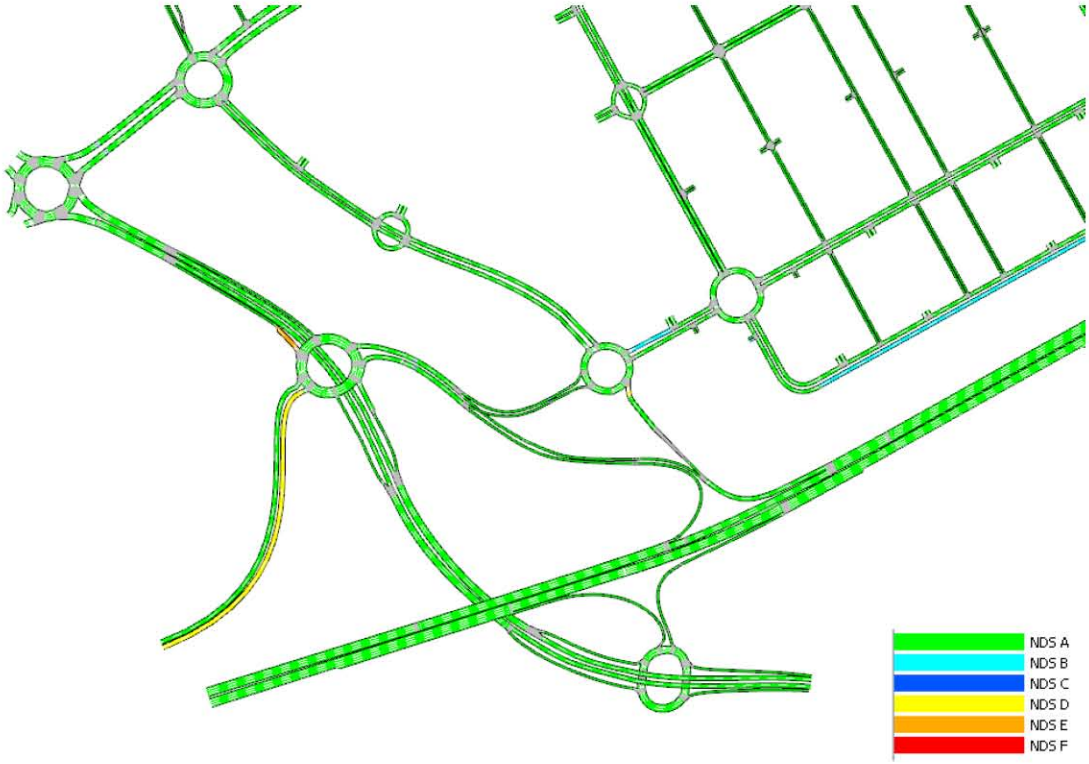


Ilustración 9. Niveles de Servicio. Situación Futura. Ámbito de afección.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

De acuerdo a las figuras anteriores, el funcionamiento de la red viaria es **óptimo** sin observarse retenciones considerables en ningún punto el ámbito. Los niveles de servicio se sitúan entre A y C en la mayor parte del viario.

Comos se puede apreciar en las salidas del modelo, se han realizado modificaciones en la glorieta central del tramo estudiado de la SE-35. En primer lugar, se ha aumentado la capacidad de la sección en el tramo final de las vías de acceso a la glorieta para los vehículos procedentes de ambos sentidos de la SE-35. Además, se ha añadido un carril de giro directo para facilitar el acceso a la Parcela A. Con estas modificaciones el funcionamiento en la glorieta es correcto, sin apreciarse retenciones considerables en ningún punto.

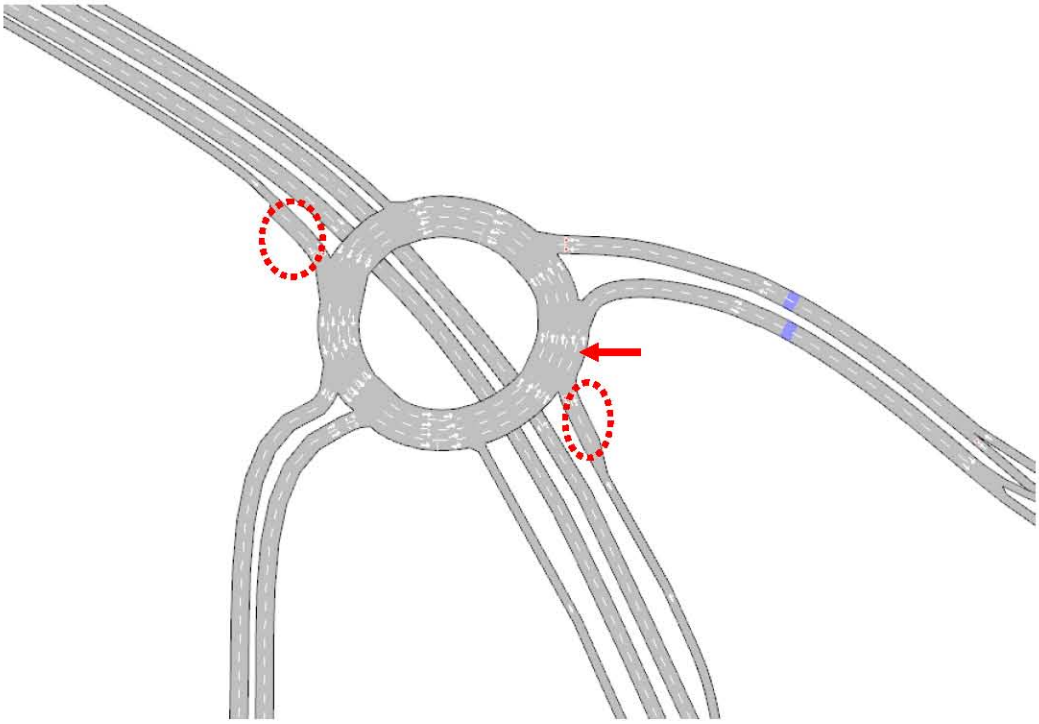


Figura 19. Modificaciones en glorieta central de SE-35

En las ilustraciones de los flujos en hora punta se distingue una mayor utilización del acceso de la glorieta de la SE-35 con la SE-20 (figura 19), dicho acceso es utilizado mayormente por los vehículos procedentes de Sevilla capital a través de la A-4 -60% del tráfico atraído- y por los coches procedentes de la SE-20 ya que para ambos casos es la ruta más directa a la parcela A. Las vistas de los flujos en hora punta además demuestran una infrautilización del acceso norte, el cual cuenta con mayor capacidad de los tres disponibles para el ámbito.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

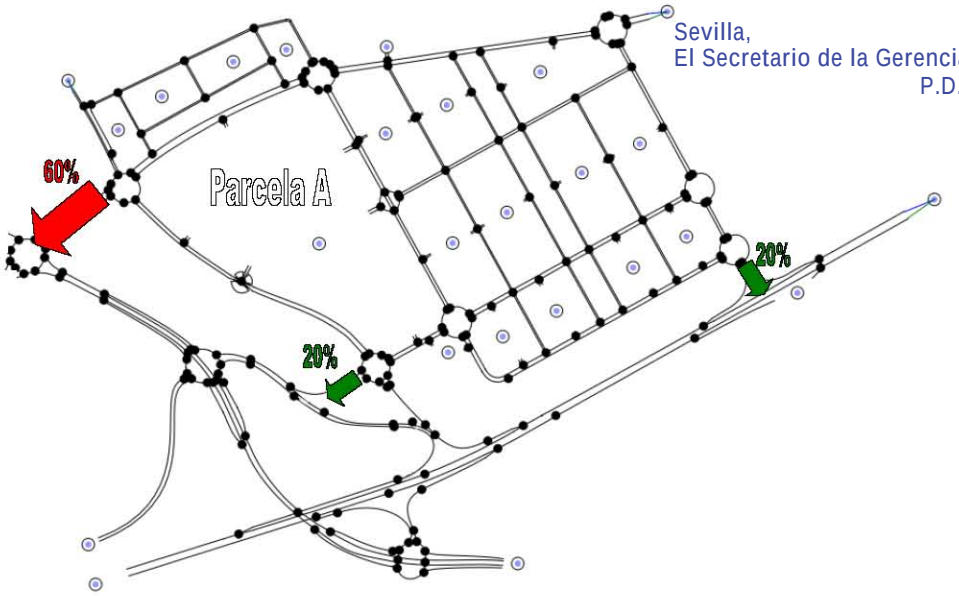


Figura 20. Capacidad de los accesos al Plan Parcial.

El punto de conexión norte posee el 60% de la capacidad de acceso y evacuación de la red, y además posibilita todos los itinerarios posibles de un modo rápido.

El siguiente punto de conexión con la SE-35 posee el 20% de la capacidad de acceso y evacuación de la red, y aunque también posibilita todos los itinerarios, éstos no son tan directos, es decir, requieren de largas maniobras – caso de los vehículos que deseen dirigirse a Sevilla Capital por la A-4- , y además tienen una capacidad limitada (reducida a un carril).

El tercer punto de conexión posee el 20% de la capacidad de acceso y evacuación de la red, y solamente posibilita itinerarios de acceso y evacuación hacia la A-4 sentido Sevilla. Sin embargo, cuenta con un viario con suficiente capacidad (dos carriles por sentido) entre la Parcela A y la conexión con la A-4.

Se considera necesario intentar reordenar los tráficos de salida de la Parcela A dirección Sevilla de modo que la mayoría de éstos se dispongan por este tercer punto. Y además, potenciar la salida por el punto de conexión norte del tramo estudiado de la SE-35 para los desplazamientos a los demás destinos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ANEXO 4

ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ANEXO

ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS

INDICE GENERAL.

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO.
3. ÁMBITO.
4. USOS DEL SECTOR.
5. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.
6. INFRAESTRUCTURA PREVISTA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

1. ANTECEDENTES.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2007, aprobó el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla y fue publicado en Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de 16 de diciembre de 2008.

Con fecha 21 de mayo de 2010, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente las modificaciones puntuales 01 del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla. Entre otros extremos se modifican las Normas Urbanísticas del Plan General para permitir, bajo determinadas condiciones, la consideración del uso de gran superficie comercial como uso compatible del uso de Servicios Terciarios.

2. OBJETO.

El presente documento tiene por objeto realizar el estudio de las infraestructuras previstas a los efectos de justificar la viabilidad de la implantación del uso de Gran Superficie Comercial, tal como establece el artículo 6.5.39 de las normas urbanísticas del PGOU.

El presente estudio se completa con el correspondiente estudio de tráfico que se detalla en anexo aparte y que justifica la viabilidad de las infraestructuras viarias.

3. AMBITO.

El Sector SUS-DMN-03 definido por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana constituyen una bolsa de suelo de forma irregular situadas entre el Núcleo de Valdezorras y al Norte de la Nacional IV, cuyas lindes son:

- Al Norte con el Sector SOU-DMN-02 (Valdezorras Sur) y suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables, de Oeste a Este:
  - Rotonda de la SE35, incluida y su conexión con el vial nuevo
  - Bolsa de suelo que formará el nuevo frente residencial
  - Línea que lo separa del Suelo No urbanizable hasta rotonda y eje perpendicular que separa este sector del colindante SUS-DMN-02
- Al Este con el Sector SUS-DMN-02 San Nicolás Este.
  - En sentido perpendicular Norte Sur, mediante un vial con mediana.
  - Una línea que divide el eje común entre ambos sectores
  - Con tres rotondas y acceso y salida a la vía de servicio de la N-IV
  - Hasta el deslinde del dominio público de la N-IV
- Al Sur con el deslinde del dominio público de la Nacional IV.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- En sentido del Este al Oeste
- Desde el punto de intersección anterior
- Hasta la zona de balizas del Aeropuerto de Sevilla.

- Al Oeste con el Sistema general Viario que prevé el Plan General denominado SGV-DE-02. Ronda de Miraflores, y con el Sector SUS-DMN-04 "Aeropuerto Viejo".
  - Línea artificial que discurre de sur a norte
  - Desde el deslinde del dominio público de la N-IV
  - Hasta la rotonda de intersección entre la Se35 con el vial nuevo
  - Vial nuevo que discurre por este sector y se prolonga por los colindantes

La superficie del ámbito es de 1.431.254 metros cuadrados de suelo.

4. USOS DEL SECTOR.

El uso global es de Actividades Productivas y los usos pormenorizados recogidos en el PGOU y permitidos en aplicación de sus normas urbanísticas son:

- Servicios Avanzados.
- Industria y Almacenamiento.
- Servicios terciarios.
- Gran Superficie Comercial.
- Estación de Servicio.
- Vivienda libre.
- Vivienda protegida.

Con la aplicación de los artículos 2.2.7, art. 6.5.39 y 6.5.40 de las Normas Urbanísticas del PGOU, la distribución por usos quedaría de la siguiente manera:

USOS PORMENORIZADOS						
	Edificabilidad			Coefic.	Aprovecham.	
Industrial y Almacenamiento	186.638	m^2t		0,85	158.642	UAs
Servicios Avanzados	219.574	m^2t		0,85	186.638	UAs
Servicios Terciarios	128.130	m^2t		1	128.130	UAs
Gran Superficie Comercial	123.730	m^2t		1,3	160.849	UAs
Estación de Servicio	650	m^2t		1,2	780	UAs
Residencial Libre	32.200	m^2t		1	32.200	UAs
Residencial Protegido	17.250	m^2t		0,8	13.800	UAs
TOTAL	708.172	m^2t			681.039	UAs

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

A continuación se desglosa pormenorizadamente y según usos la superficie de cada manzana y la edificabilidad resultante en cada una de ellas.

PARCELAS - SISTEMAS GENERALES			
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S
Espacios Libres	SG. EL	SGEL-12 Parque de San Nicolás	273.760
Infraestructuras	SG. INFR	Subestación eléctrica	7.000
	SG. AEROP.	Sistema General Aeroportuario	14.911
TOTAL			295.671

PARCELAS - DOTACIONES LOCALES			
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S
Espacios Libres	E.L.	Sistema local de espacios libres	146.395
Equipamiento	E - E.1	Docente	6.000
	E - D.1	Deportivo	2.700
	E - D.2	Deportivo	16.316
	E - SIPS-1	SIPS	25.960
	E - SIPS-2	SIPS	12.772
TOTAL			210.143

PARCELAS LUCRATIVAS					
USO	PARCELA	SUP. M2S	ALTURA	EDIF. M2T	APROV. UAs
Residencial Libre	R-1	8.952	7	9.900,00	9.900,00
	R-2	15.447	7	11.600,00	11.600,00
	R-3	13.953	7	10.700,00	10.700,00
Residencial Protegida	R-4	7.446	7	17.250,00	13.800,00
Gran Superficie Comercial	GS	249.000		123.729,90	160.848,87
Servicios Terciarios	ST			25.270,10	25.270,10
Estación de Servicio	ES	4.000	2	650,00	780,00
Servicios Terciarios	ST-1	11.582	7	43.272,00	43.272,00
	ST-2	6.190	3	12.324,00	12.324,00
	ST-3	6.752	3	13.504,00	13.504,00
	ST-4	6.752	4	16.880,00	16.880,00
	ST-5	6.752	4	16.880,00	16.880,00
Servicios Avanzados	SA-1	5.968	7	23.832,00	20.257,20
	SA-2	11.230	8	57.111,00	48.544,35
	SA-3	11.584	5	34.800,00	29.580,00
	SA-4	13.350	5	38.893,00	33.059,05
	SA-5	6.752	3	13.504,00	11.478,40
	SA-6	6.752	3	13.504,00	11.478,40
	SA-7	6.752	4	16.880,00	14.348,00
	SA-8	6.621	5	21.050,00	17.892,50
Industrial y Almacenamiento	I-1	26.211	4	31.440,94	26.724,80
	I-2	22.079	4	26.450,00	22.482,50
	I-3	39.926	4	47.869,60	40.689,16
	I-4	40.671	4	48.729,99	41.420,49
	I-5	26.790	4	32.147,46	27.325,34
TOTAL		561.512		708.172,00	681.039,17

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf. 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA - NO8DO

5. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

DE VIARIO, El sector está limitado al sur por la Nacional IV, y cruzado por la carretera de Brenes (A-8008) hasta su llegada al Barrio de Valdezorras. Así mismo se encuentra en estado muy avanzado de tramitación el proyecto de la Ronda Urbana SE-35.

DE ABASTECIMIENTO, para la redacción del Plan Parcial se ha solicitado información sobre las infraestructuras de aguas existentes, así como las posibilidades de servicio a la nueva demanda que se producirá a la entrada en funcionamiento del desarrollo.

En la linde sureste del sector y por la margen derecha de la CN IV, discurre arteria de abastecimiento Polígono Industrial Espartales DN 500 mm FD. Cruzando el sector de sur a norte desde CN IV a barriada de Valdezorras, se ubica tubería de abastecimiento a la Barriada de Valdezorras y Aeropuerto Viejo DN 200 mm FD. Existe tubería de abastecimiento que discurre paralela a la N-IV, así como otra que atraviesa el sector de norte a sur desde Valdezorras a la N-IV.

En la linde norte con la barriada de Valdezorras, se ubica red de saneamiento de la barriada.

Así mismo el plan general prevé el desarrollo de lo que denomina como la 3ª cintura de abastecimiento tramo norte Sevilla (Ø 1.000), y que discurrirá dentro del sector a lo largo de la prolongación de la Ronda Norte.

El proyecto de urbanización deberá contemplar una red mayada que cerrará con la infraestructura existente en la Nacional IV y la que proviene de Valdezorras, así como su posible ampliación en función de la demanda y de acuerdo con los criterios que marque la empresa suministradora.

En los planos de Información se presentan los puntos de conexión a la red existente.

DE SANEAMIENTO, Se ha recabado información que nos ha aportado la Compañía suministradora, respecto a la infraestructura existente. Se adjunta plano aportado por EMASESA.

En la linde sureste del sector y por la margen derecha de la CN IV, paralela a arteria de abastecimiento, discurre colector Ovoide 1,5 x 1,2 m H, emisario de aguas fecales del Polígono Industrial Espartales y Polígono Aerópolis, con vertido final a la EDAR Oeste (Ranilla).

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

En la linde norte con la barriada de Valdezorras, se ubica red de saneamiento de la barriada.

Además el plan general prevé la ejecución de lo que denomina Emisario Norte que arranca desde el extremo noroeste del sector y al cual acometerá el sector.

El proyecto de urbanización deberá contemplar la conexión a dicha red, así como su posible ampliación en función de la demanda y de acuerdo con los criterios que marque la empresa suministradora.

Se adjunta al presente documento como Anexo informe de EMASESA en relación al Documento de Plan Parcial Aprobado Inicialmente.

DE ELECTRICIDAD, actualmente existen unas redes aéreas que atraviesan el sector. Estas redes aéreas serán objeto de soterramiento.

Tras las informaciones y gestiones realizadas con la compañía Sevillana Endesa, y en cumplimiento de lo estipulado en la ficha del sector se prevé la reserva de una parcela para la ejecución de la subestación eléctrica.

DE TELEFONIA, Se ha recabado información que nos ha aportado Telefónica con la infraestructura existente a las que debemos conectar y que se recogen en los planos de Información. Concretamente infraestructura existente a lo largo de la N-IV y de la carretera de Brenes.

Sistemas generales:

El Artículo 13.1.8 apartado 1 de las normas urbanísticas del Plan General establece el deber de financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales.

Los propietarios del sector han aportado más de 18 millones de euros en concepto de los convenios urbanísticos que en su día suscribieron. Todo ello con objeto, tal como establecen los mismos convenios y el propio art. 13.1.8 de las nnuu del PGOU, de "*financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo*".

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

En cuanto a la reserva de suelo destinada a sistemas generales, el Plan General establece una reserva en todo el borde suroeste para el establecimiento de lo que denomina Parque de San Nicolás (SGEL-12) con una superficie de 272.908 m2s.

Dicho sistema general de Espacios Libres tendrá como finalidad la de constituir una imagen ordenada y cuidada del frente de uno de los principales accesos a la ciudad concebido mediante amplios espacios verdes.

Además de los sistemas generales viarios:

- "Ronda Urbana del Miraflores al Ranillas". SGV-DE-02. Viario Principal Metropolitano (VPM). Eje conector Metropolitano. Superficie dentro del sector: 70.630 m2 s.

  Este viario discurre por el borde oeste del sector.

- "Distribuidor Urbano Miraflores – Río Guadaira". SGV-DMN-03. Viario Principal Urbano (VPU). Vías y Rondas de distribución urbana. Superficie dentro del sector: 16.337 m2 s.

  Este viario discurre sobre la actual carretera de Brenes que atraviesa el sector por el noroeste.

Así mismo, discurren por el sector diversas infraestructuras de sistemas generales tal y como recoge el PGOU, estableciéndose en su memoria de ordenación su cuantificación económica y programación temporal. Concretamente se trataría de:

- Subestación eléctrica San Nicolás Oeste. Se ha previsto una parcela de 2000 m^2 para su ubicación, y concretamente la denominada EQ-3.
- Soterramiento de la línea de alta tensión entre la ronda urbana supernorte-Sevilla Este y San Nicolás.
- 3ª cintura tramo norte de abastecimiento de la ciudad.
- Emisario Norte de Saneamiento.
- E.B.A.P. Estación de Bombeo de Aguas pluviales.

6. INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS.

Se prevé crear la infraestructura necesaria para dotar al sector SUS-DMN-03 "San Nicolás Oeste" de los servicios de:

- Abastecimiento de Agua Potable.
- Riego.
- Saneamiento.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Suministro de Energía Eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Telefonía y Telecomunicaciones.

Los esquemas de infraestructuras propuestos en este planeamiento han de considerarse de carácter aproximado y orientativo. En los correspondientes proyectos de urbanización, se desarrollará dicha infraestructura y habrá de justificarse las características y dimensionado de las redes y elementos que la conforman.

6.1. Abastecimiento.

Para la redacción del Plan Parcial se ha solicitado información sobre las infraestructuras de aguas existentes, así como las posibilidades de servicio a la nueva demanda que se producirá a la entrada en funcionamiento del desarrollo.

En el apartado 2.4 de la presente memoria se describen las redes existentes.

El PGOU de Sevilla prevé la ejecución a lo largo del viario prolongación de la Ronda Norte una red de Abastecimiento, el denominado 3ª cintura tramo norte Sevilla. Características Ø 1.000, longitud aproximada dentro del sector: 1600 m.l.

El **Plan Especial de Infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento derivadas de la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla** contempla las siguientes actuaciones en abastecimiento para el desarrollo del sector SUS DMN-03 “San Nicolás Oeste”:

- Con carácter general a todos los municipios abastecidos por EMASESA, la ampliación y mejora del sistema de las tuberías gemelas de la 1ª y 2ª cintura.
- Con carácter general para todos los municipios abastecidos por EMASESA, el cierre de la 3ª cintura. En el arco Norte (San Jerónimo) con traza paralela al actual encauzamiento Arrollo Tamarguillo, carretera de la Rinconada, y paralela al futuro encauzamiento del arrollo Tamarguillo, hasta la Ronda Súper Norte (cruce LAV) y desde Ronda Súper Norte (cruce LAV) hasta EB Tarazona con traza paralela al futuro encauzamiento del Arrollo Tamarguillo.
- Con carácter particular, ejecución del tramo de tercera cintura DN 1000 mm FD desde EB Tarazona hasta futuro nuevo cauce del Tamarguillo – Miraflores, con cargo a los sectores San Nicolás este y oeste.
- Malla DN 500/300/200 mm FD de cierre de las distintas unidades de planeamiento conectada a la tercera cintura al norte y arteria DN 500 mm existente al sur.
- Solución transitoria hasta cierre tercera cintura tramo arco Norte, conexión red interior a DN 500 mm abastecimiento Polígono Aeropuerto.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO 8 DO

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA ·

Se resolverá las redes de abastecimiento para dar suministro de agua a cada parcela del sector. Para el estudio del abastecimiento se emplearán las hipótesis, métodos de cálculo y dotaciones reflejadas en las instrucciones Técnicas para las Redes de Abastecimiento (PD 005 02) de EMASESA. Así mismo se estará en lo establecido en el Capítulo IV *Las infraestructuras Urbanas Básicas* del Título VIII y en concreto en el artículo 8.4.2.de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

El esquema de la red será un anillo que discurrirá por el viario definido como Estructurante Local, dando servicio a las parcelas, dicho anillo perimetral se irá mallando a través de cada uno de los viarios distribuidores locales. El trazado de dicha red vendrá condicionado por la instalación de hidrantes contra incendios.

El trazado esquemático de estas redes aparece reflejado en el plano de ordenación O.7.1. Abastecimiento.

6.2. Red de Riego.

El suministro de agua para el riego se realizará de forma completamente independiente del suministro de agua potable.

Tal como se describe en el apartado de vegetación el proyecto de urbanización contemplará la plantación de espacies acordes con el bosque mediterráneo que además de recuperar la vegetación autóctona garantice un bajo consumo de agua para su riego.

6.3. Saneamiento.

Se ha recabado información que nos ha aportado la Compañía suministradora, respecto a la infraestructura existente. Se adjunta plano aportado por EMASESA.

En el apartado 2.4 de la presente memoria se describen las redes existentes.

El PGOU de Sevilla prevé la ejecución, a lo largo del viario prolongación de la Ronda Norte, del Emisario General Norte. De una longitud aproximada dentro del Sector de 300 ml. Su trazado completo arranca al norte del Aeropuerto la E.D.A.R. Norte (San Jerónimo). Así como tramo de emisario de pluviales a lo largo del vial norte de los sectores San Nicolás Este y Oeste hasta nuevo cauce del Tamarguillo-Miraflores incluso Estación de Bombeo y aliviadero de pluviales.

El **Plan Especial de Infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento derivadas de la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla** contempla las siguientes actuaciones en abastecimiento para el desarrollo del sector SUS DMN-03 “San Nicolás Oeste”:

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

- Con carácter general para los sectores de nuevo desarrollo norte y noreste, colector Emisario General Norte, con arranque al norte del Aeropuerto y vertido en la EDAR Norte (San Jerónimo).
- Con carácter particular para los sectores norte de la CN IV, vertiente norte (Arrollo Miraflores), tramo de emisario general Norte desde polígono Aeropuerto hasta futuro nuevo cauce Tamarguillo-Miraflores, estación de bombeo de aguas pluviales al arroyo.
- Con carácter particular para los sectores norte de la CN IV, vertiente sur, colectores interior al sector paralelo a CN IV y futuro cauce del Tamarguillo-Miraflores y conexión a colector OV 1,50 existente, estación de bombeo y aliviadero aguas pluviales al cauce.
- Sustitución del canal del arrollo Ranilla por colector emisario 3000 mm y vertido a la EDAR Ranilla.
- Como solución transitoria se contempla con carácter particular para los sectores San Nicolás Este y Oeste. Ejecución de colector hasta actual cauce de aguas pluviales así como EB de aguas fecales temporal con bombeo a colector OV 1,50 existente.

El mismo Plan Especial de Infraestructuras contempla la ampliación de la EDAR norte (San Jerónimo) y este (Ranilla) para tratar los nuevos caudales previstos.

Se resolverá la red de saneamiento para dar suministro de agua a cada parcela del sector. Para el estudio del abastecimiento en el correspondiente Proyecto de Urbanización se emplearán las hipótesis, métodos de cálculo y dotaciones reflejadas en las Instrucciones Técnicas para las Redes de Saneamiento de EMASESA. Así mismo se estará en lo establecido en el Capítulo IV *Las infraestructuras Urbanas Básicas* del Título VIII y en concreto en el artículo 8.4.3. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

El esquema de la red será ramificada y discurrirá por las vías principales (en cada cruce de vial y cambio de dirección se realizará un pozo de saneamiento), dando servicio a todas las parcelas, en cada una de las parcelas se instalará una acometida individual, con arqueta registrable en el exterior de la misma.

El proyecto de urbanización deberá contemplar la conexión a dicha red, así como su posible ampliación en función de la demanda y de acuerdo con los criterios que marque la empresa suministradora.

El trazado esquemático de estas redes aparece reflejado en el plano de ordenación O.7.2. Saneamiento. Se ha planteado esquema de red de saneamiento según criterio de red separativa del informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Esto estará sujeto a dictamen y aprobación por EMASESA, quien en su Plan Especial de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento derivadas del PGOU, requiere redes unitarias para el saneamiento.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO8DO

6.4. Energía Eléctrica

Se ha realizado una previsión de la demanda de energía eléctrica que se ha aportado a la Compañía Suministradora Sevillana Endesa y cuyo cuadro aportamos a continuación. Así mismo se estará en lo establecido en el artículo 6.6.39 así como en el Capítulo IV *Las infraestructuras Urbanas Básicas* del Título VIII y en concreto en el artículo 8.4.8 todos ellos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

Se ha solicitado informe a Sevillana Endesa que lo ha emitido con fecha 06 de febrero de 2013. En el mismo se establecen las condiciones de acceso al suministro adjuntándose al presente Documento de Plan Parcial. El proyecto de urbanización desarrollará y detallará las mismas

Se prevé una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 7.000 m2 que dé servicio a los sectores Este y Oeste.

Hay redes aéreas que lo atraviesan una de Norte a Sur (de Baja Tensión), que será eliminada, y otra de Este a Oeste (de Media Tensión) que será soterrada.

El trazado esquemático de estas redes aparece reflejado en el plano de ordenación O.7.3. Red Eléctrica.

Se adjunta cuadro de Previsión de demanda.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

ESTIMACIÓN DE POTENCIAS SECTOR SAN NICOLÁS OESTE

	Uso		.(1)	Potencia (kw)	Pot. CCTT (kw) .(3)	Pot. CCTT (kVA)	2013 1er sem.	2013 2do sem.	2014 1er sem.	2014 2do sem.	2015 1er sem.	2015 2do sem.	2016 1er sem.	2016 2do sem.	2017 1er sem.	2017 2do sem.	2018 1er sem.	2018 2do sem.	2019 1er sem.	2019 2do sem.	2020 1er sem.	2020 2do sem.
Actividades 1ª fase	Terciario ± Parking Comercial	149.000 m2 techo 162.000 m2 constr.	100 W/m2t 15 W/m2c	17.330 Kw	13.864 Kw	17.330 kVA				5.546	11.091	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864	13.864
	Estación de Servicio	4.000 m2 suelo		100 Kw	100 Kw	125 kVA					100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Actividades 2ª fase a	Servicios Terciarios	60.000 m2 techo	100 W/m2t	6.000 Kw	4.800 Kw	6.000 kVA							480	960	1.440	1.920	2.400	2.880	3.360	3.840	4.320	4.800
	Parking Serv. Terciarios (1000 pl.)	30.000 m2 constr.	20 W/m2c	600 Kw	480 Kw	600 kVA							48	96	144	192	240	288	336	384	432	480
	Servicios Avanzados	65.000 m2 techo	100 W/m2t	6.500 Kw	5.200 Kw	6.500 kVA							520	1.040	1.560	2.080	2.600	3.120	3.640	4.160	4.680	5.200
	Parking Serv. Avanz. (650 pl.)	20.000 m2 constr.	20 W/m2c	400 Kw	320 Kw	400 kVA							32	64	96	128	160	192	224	256	288	320
Actividades 2ª fase b	Residencial (2)	450 ud	9.200 W/ud	Kw	2.114 Kw	2.642 kVA							423	423	846	846	1.268	1.268	1.691	1.691	1.902	2.114
	Parking Residencial (540 pl.)	16.200 m2 constr.	20 W/m2c	324 Kw	259 Kw	324 kVA							52	52	104	104	156	156	207	207	233	259
Actividades 2ª fase c	Servicios Terciarios	43.200 m2 techo	100 W/m2t	4.320 Kw	3.456 Kw	4.320 kVA							346	691	1.037	1.382	1.728	2.074	2.419	2.765	3.110	3.456
	Parking Serv. Terciarios (720 pl.)	21.600 m2 constr.	20 W/m2c	432 Kw	346 Kw	432 kVA							35	69	104	138	173	207	242	276	311	346
	Servicios Avanzados	154.600 m2 techo	100 W/m2t	15.460 Kw	12.368 Kw	15.460 kVA							1.237	2.474	3.710	4.947	6.184	7.421	8.658	9.894	11.131	12.368
	Parking Serv. Avanz. (1550 pl.)	46.500 m2 constr.	20 W/m2c	930 Kw	744 Kw	930 kVA							74	149	223	298	372	446	521	595	670	744
	Industria y Almacenamiento	154.600 m2 techo	120 W/m2t	18.552 Kw	14.842 Kw	18.552 kVA							1.484	2.968	4.452	5.937	7.421	8.905	10.389	11.873	13.357	14.842
	Parking Ind. Almacen. (1870 pl.)	56.100 m2 constr.	20 W/m2c	1.122 Kw	898 Kw	1.122 kVA							90	180	269	359	449	539	628	718	808	898
Dotaciones	Viarios	306.000 m2 suelo	10 W/m2s	3.060 Kw	2.448 Kw	3.060 kVA				1.469	1.469	1.469	1.958	1.958	1.958	1.958	2.448	2.448	2.448	2.448	2.203	2.448
	Espacios Libres	144.000 m2 suelo	10 W/m2s	1.440 Kw	1.152 Kw	1.440 kVA				691	691	691	922	922	922	922	1.152	1.152	1.152	1.152	1.037	1.152
	Equipamientos	64.000 m2 suelo	60 W/m2s	3.840 Kw	3.072 Kw	3.840 kVA				1.843	1.843	1.843	2.458	2.458	2.458	2.458	3.072	3.072	3.072	3.072	2.765	3.072
Obras							600	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1000	700	700	700	700	700	700	700	0
Potencia en CCTT (Kw)					66.462 Kw	-	600	1.500	1.500	11.049	16.694	19.467	25.621	29.467	33.987	38.332	44.486	48.832	53.651	57.997	61.912	66.462
Potencia en CCTT (kVA)						83.077 kVA	750	1.875	1.875	13.811	20.868	24.334	32.027	36.833	42.483	47.915	55.608	61.039	67.064	72.496	77.390	83.077
Potencia a Subestación (kVA) (5)						70.616 kVA	638	1.594	1.594	11.739	17.738	20.684	27.223	31.308	36.111	40.728	47.267	51.884	57.005	61.622	65.782	70.616
												1ª fase										

(1) Previsión de cargas según ITE BT-10 del Reglamento electrotécnico de baja tensión.

(2) Grado electrificación elevado. Se aplica simultaneidad según punto 3 de la ITE BT-10 del Reglamento electrotécnico de baja tensión.

(3) Factor de Potencia estimado 0,8.

(4) Instrucción de la Dirección General de Industria de 14 de octubre 2004. La potencia prevista para cada trasformador en un CT se calculará la potencia prevista en todas las cajas generales de protección que alimenten multiplicadas por el coeficiente 0,8.

(5) Instrucción de la Dirección General de Industria de 14 de octubre 2004. La potencia prevista para cada trasformador en las subestaciones AT/MT se calculará sumando las potencias previstas en los CT que alimenten multiplicada por el coeficiente de simultaneidad 0,85. siempre que el número de éste no sea inferior a 4.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

6.5. Alumbrado Público

Para el alumbrado público se realizarán los estudios luminotécnicos pertinentes dependiendo de las categorías de las zonas a iluminar siguiendo las recomendaciones municipales.
Se ha predimensionado una red de alumbrado con los siguientes criterios:

- Optimización del número de puntos en los viarios.
- Concentración de iluminación en los encuentros.
- Resolución de la ubicación de las farolas en las zonas de acerado amplio.

El sistema se compone de centros de mando, red de alimentación y luminarias. La disposición prevista de las luminarias, se establece en los planos de ordenación y los centros de mando irán ubicados junto a los centros de transformación.

La red de alimentación, dimensiones, tipo de lámparas, etc., serán definidas en el proyecto de urbanización, según las condiciones técnicas sobre los niveles de iluminación que deberán ser alcanzados en cada una de las vías y espacios públicos, y que se establecen en las condiciones de urbanización del Plan General y en concreto en el artículo 6.6.40 así como en el Capítulo IV *Las infraestructuras Urbanas Básicas* del Título VIII y en concreto en el artículo 8.4.4. todos ellos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla. Así como en lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Gestión Local de la energía, de 29 de mayo de 2002.

6.6. Telefonía y Telecomunicaciones

Se ha recabado información a la Compañía suministradora Telefónica, respecto a la infraestructura existente. El desarrollo de la red de telefonía y telecomunicaciones se regirá en todo a lo establecido por la Compañía Telefónica, empresa que supervisa el documento.

Siguiendo las directrices marcadas por el departamento de Planta Externa de la Delegación Provincial de Sevilla de la Compañía Telefónica, se diseñan las redes de telecomunicaciones.

El proyecto de urbanización estará en lo establecido en el artículo 6.6.42, así como en el Capítulo IV *Las infraestructuras Urbanas Básicas* del Título VIII y en concreto en el artículo 8.4.9. todos ellos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

6.7. Red de Gas

Para el suministro de gas se realizará rede de distribución de acuerdo a los criterios marcados por la compañía suministradora. El proyecto de urbanización contemplará las disposiciones establecidas en el artículo 6.6.41, así como en el Capítulo IV *Las infraestructuras Urbanas Básicas* del Título VIII y en concreto en el artículo 8.4.5. todos ellos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Sevilla.

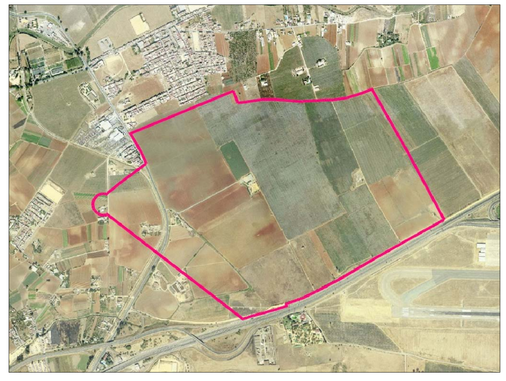
Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

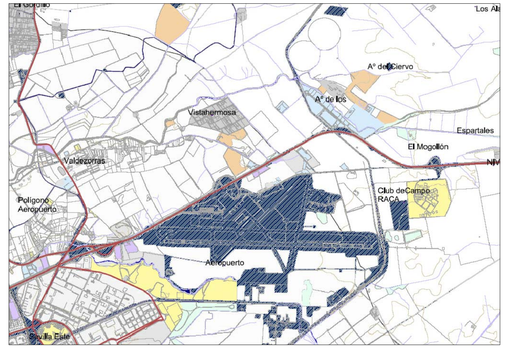
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO





ARQUITECTOS Y ABOGADOS®
Tfnos. 954229320 Fax. 954230331
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: SITUACIÓN

ESCALA: 1:15.000 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: I.1

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRAFÍA
I.5 CATASTRO Y RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIARIO/CUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA

PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 INFRAESTRUCTURAS
O.7 REPARCELACIÓN
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Ø100FC
Ø200FC
Ø200FC
Ø500FD
Ø300FC
Ø500FD
Ø200FC
Ø500FD
Ø200FC
Ø1800HM
O/V 1,50HM
O/V 1,50HM
O/V 1,50HM

AUTOVÍA A-4
CARRETERA A-8008
SANEAMIENTO
ABASTECIMIENTO
TENDIDO ELÉCTRICO

N

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®
Tlfno. 954296820 Fax. 954283531
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Nº PLANO: I.6

ESCALA: 1:2.500 FECHA: MAYO 2013

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRÁFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVETAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIAPECUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA
PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

SE-35

SE-35

SE-35

SE-35

FUTURO ENCAUZAMIENTO DEL ARROYO MIRAFLORES

TRAZADO AVE SOTERRADO

RECTA

N

ARQUITECTOS Y ABOGADOS ®
Tlfno. 954296820 Fax. 954238331
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE:
INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

ESCALA: 1:2.500 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO:
I.7

INDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS
I.13 SISTEMA VIAPECUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA

PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 EQUIPAMIENTO
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

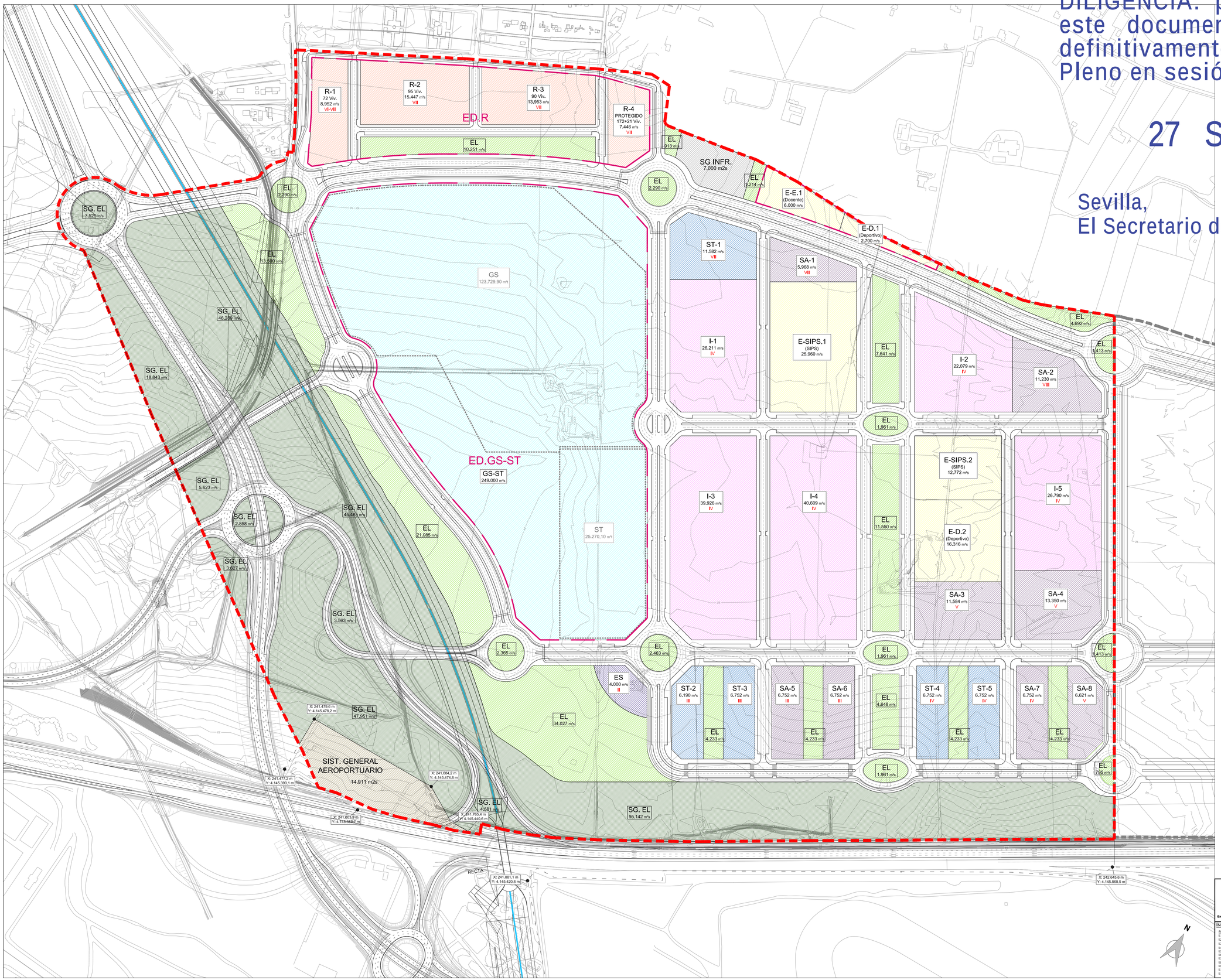
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
NO8DO



PARCELAS - SISTEMAS GENERALES			
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S
Espacios Libres	SG. EL	SGEL-12 Parque de San Nicolás	273.764
Infraestructuras	SG. INFR	Subestación eléctrica	2.000
	SG. EQUIP.	Sistema General Aeroportuario	95.142
TOTAL			370.671

PARCELAS - DOTACIONES LOCALES			
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S
Espacios Libres	E.L.	Sistema local de espacios libres	146.395
Equipamiento	E - E.1	Docente	6.000
	E - D.1	Deportivo	2.700
	E - D.2	Deportivo	16.316
	E - SIPS-1	SIPS	25.960
	E - SIPS-2	SIPS	12.772
TOTAL			210.143

PARCELAS LUCRATIVAS					
USO	PARCELA	SUP. M2S	ALTURA	EDIF. M2T	APROV. UAs
Residencial Libre	R-1	8.952	7	9.900,00	9.900,00
	R-2	15.447	7	11.600,00	11.600,00
	R-3	13.953	7	10.700,00	10.700,00
Residencial Protegida	R-4	7.446	7	17.250,00	13.800,00
Gran Superficie Comercial	GS	249.000		123.729,90	160.848,87
Servicios Terciarios	ST			25.270,10	25.270,10
Estación de Servicio	ES	4.000	2	650,00	780,00
Servicios Terciarios	ST-1	11.582	7	43.272,00	43.272,00
	ST-2	6.190	3	12.324,00	12.324,00
	ST-3	6.752	3	13.504,00	13.504,00
	ST-4	6.752	4	16.880,00	16.880,00
	ST-5	6.752	4	16.880,00	16.880,00
Servicios Avanzados	SA-1	5.968	7	23.832,00	20.257,20
	SA-2	11.230	8	57.111,00	48.544,35
	SA-3	11.584	5	34.800,00	29.580,00
	SA-4	13.350	5	38.893,00	33.059,05
	SA-5	6.752	3	13.504,00	11.478,40
	SA-6	6.752	3	13.504,00	11.478,40
	SA-7	6.752	4	16.880,00	14.348,00
	SA-8	6.621	5	21.050,00	17.892,50
Industrial y Almacenamiento	I-1	26.211	4	31.440,94	26.724,80
	I-2	22.079	4	26.450,00	22.482,50
	I-3	39.926	4	47.869,60	40.689,16
	I-4	40.671	4	48.729,99	41.420,49
	I-5	26.790	4	32.147,46	27.325,34
TOTAL		561.512		708.172,00	681.039,17

LEYENDA DE USOS

- RESIDENCIAL (R)
- INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO (I)
- SERVICIOS AVANZADOS (SA)
- SERVICIOS TERCIARIOS (ST)
- GRAN SUPERFICIE COMERCIAL + SERVICIOS TERCIARIOS (GS-ST)
- ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)
- SS.GG. ESPACIO LIBRE
- SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
- SS.GG. INFRAESTRUCTURAS - SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTO

ST - 3
Ordenanza · Nº parcela

Parcelas a definir por Estudio de Detalle:
- ED.GS-ST
- ED.R

*Ver fichas en Normas Urbanísticas

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®
Tfno. 954298020 Fax. 954283331
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS

ESCALA: 1/2.500 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: O.2

INDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRÁFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIARIO/CUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA
PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

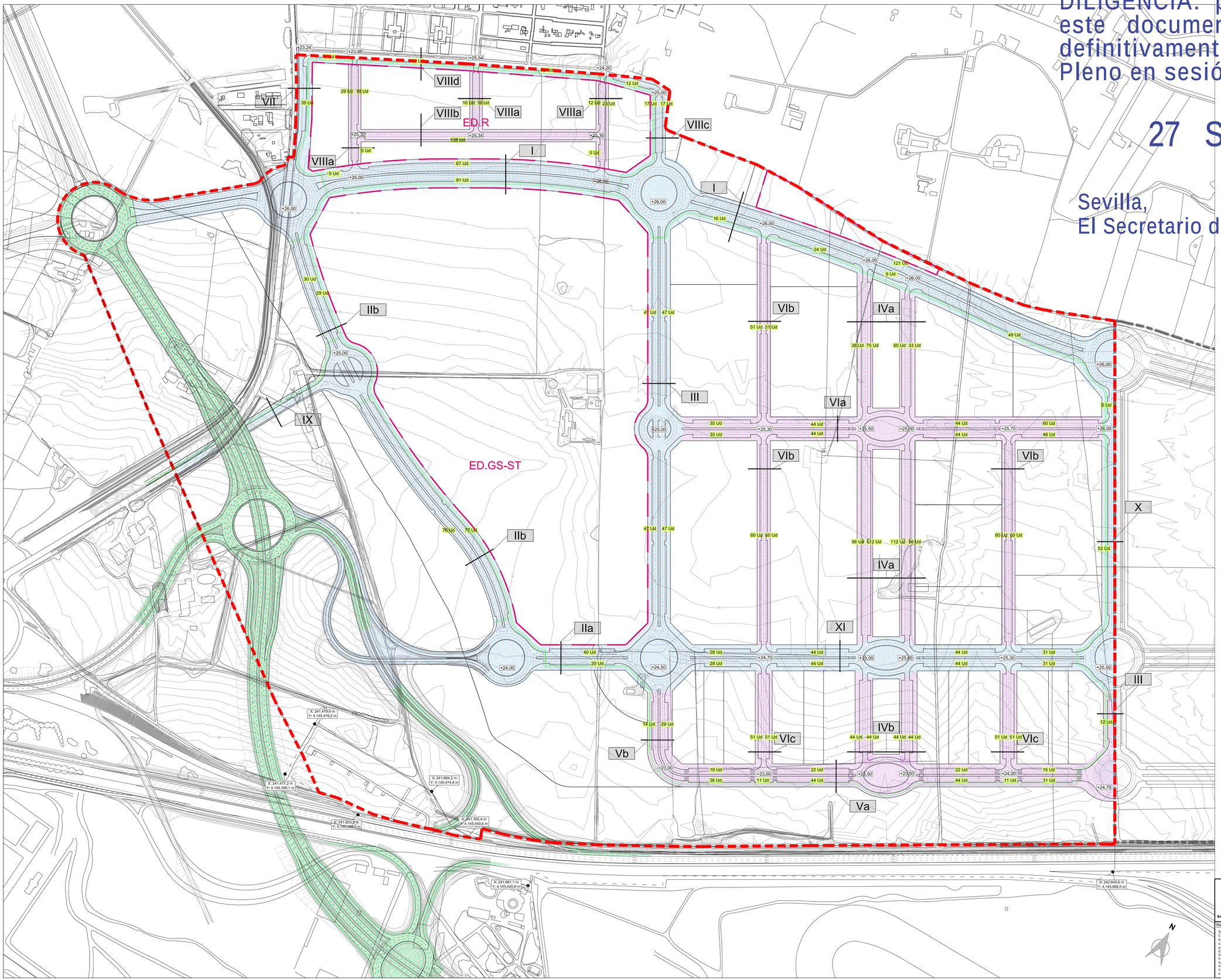
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



LEYENDA

60 Ud — Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Nº DE TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO: 3.652 PLAZAS

SECTOR SUS-DM-03. SAN NICOLÁS OESTE

SISTEMA GENERAL VIARIO	65.628 m2	
VIARIO ESTRUCTURANTE	200.734 m2	64 %
VIARIO LOCAL	111.889 m2	36 %

ARQUITECTOS Y ABOGADOS ®
Tlfno. 954294920 Fax. 954630131
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: RED VIARIA

ESCALA: 1/2.500 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: O.6.1

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRÁFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIAPECUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA
PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

RED DEFINITIVA

RED TEMPORAL

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

CONEXIONES EXTERIORES

RED EXISTENTE

RED PROYECTADA

COLECTOR FECALES EMISARIO GENERAL NORTE

RED SECUNDARIA FECALES

COLECTOR PLUVIALES EMISARIO GENERAL NORTE

RED SECUNDARIA PLUVIALES

ARQUETA SEGÚN ESPECIFICADO EN PLANO

ESQUEMA DE RED SANEAMIENTO SEGÚN CRITERIO DE RED SEPARATIVA DEL INFORME DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR. SUJETO A DICTAMEN Y APROBACIÓN POR EMASESA, QUIEN EN SU PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DERIVADAS DEL PGOU, REQUIERE REDES UNITARIAS PARA EL SANEAMIENTO.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®
Tlfnos. 954295020 . Fax. 954230331
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE:
SANEAMIENTO. RED DEFINITIVA Y RED TEMPORAL. PLUVIALES Y FECALES

ESCALA: 1/5.000 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO:
O.7.1

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRAFÍA
I.5 CATASTRO Y RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA UNIPECUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA
PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 RED DE INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

R-1
72 Viv.
8,952 m²s
VI-VII

R-2
95 Viv.
15,447 m²s
VII

R-3
90 Viv.
13,953 m²s
VII

R-4
PROTEGIDO
172+21 Viv.
7,446 m²s
VII

Subestación
7.000 m2s

E-E.1
(Docente)
6,000 m²s

E-D.1
(Deportivo)
2,700 m²s

E-D.2
(Deportivo)
16,316 m²s

ST-1
11,582 m²s
VII

ST-2
6,190 m²s
III

ST-3
6,752 m²s
III

ST-4
6,752 m²s
IV

ST-5
6,752 m²s
IV

ST-6
6,752 m²s
III

ST-7
6,752 m²s
IV

SA-1
5,968 m²s
VII

SA-2
11,230 m²s
VIII

SA-3
11,584 m²s
V

SA-4
13,350 m²s
V

SA-5
6,752 m²s
III

SA-6
6,752 m²s
III

SA-8
6,621 m²s
V

I-1
26,211 m²s
IV

I-2
22,079 m²s
IV

I-3
39,926 m²s
IV

I-4
40,609 m²s
IV

I-5
26,790 m²s
IV

E-SIPS.1
(SIPS)
25,960 m²s

E-SIPS.2
(SIPS)
12,772 m²s

GS-ST
249.000 m²s

ES
4,000 m²s
II

SIST. GENERAL AEROPORTUARIO
14.911 m2s

X: 241.479,6 m
Y: 4.145.478,2 m

X: 241.477,2 m
Y: 4.145.390,1 m

X: 241.684,2 m
Y: 4.145.474,8 m

X: 241.603,9 m
Y: 4.145.388,2 m

X: 241.760,4 m
Y: 4.145.440,6 m

X: 241.891,4 m
Y: 4.145.421,8 m

X: 242.645,6 m
Y: 4.145.868,5 m

Sectorización (Siempre cerrada)

Z: 23,62 m.

LEYENDA

- RED ABASTECIMIENTO PROYECTADA
- HIDRANTE PROYECTADO
- VALVULA DE PASO PROYECTADA
- DESAGÜE PROYECTADO
- VENTOSA PROYECTADA
- CONEXIÓN CON RED EXISTENTE
- TAPÓN
- RED ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- RED ABASTECIMIENTO A DESMONTAR
- HIDRANTE EXISTENTE
- DESAGÜE EXISTENTE
- VENTOSA EXISTENTE
- VÁLVULA EXISTENTE
- ACOMETIDA EXISTENTE

LEYENDA MATERIALES

FC	FIBROCEMENTO
HF	HIERRO FUNDIDO
FD	FUNDICIÓN DÚCTIL
HACH	HORMIGÓN ARMADO CAMISA DE CHAPA
PE	POLIETILENO

ARQUITECTOS Y ABOGADOS ®
Tlfnos. 954295020 Fax. 954235131
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: ABASTECIMIENTO

Nº PLANO: O.7.2

ESCALA: 1/2.500 FECHA: MAYO 2013

INDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRÁFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIARIO/CARRIL
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA

PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

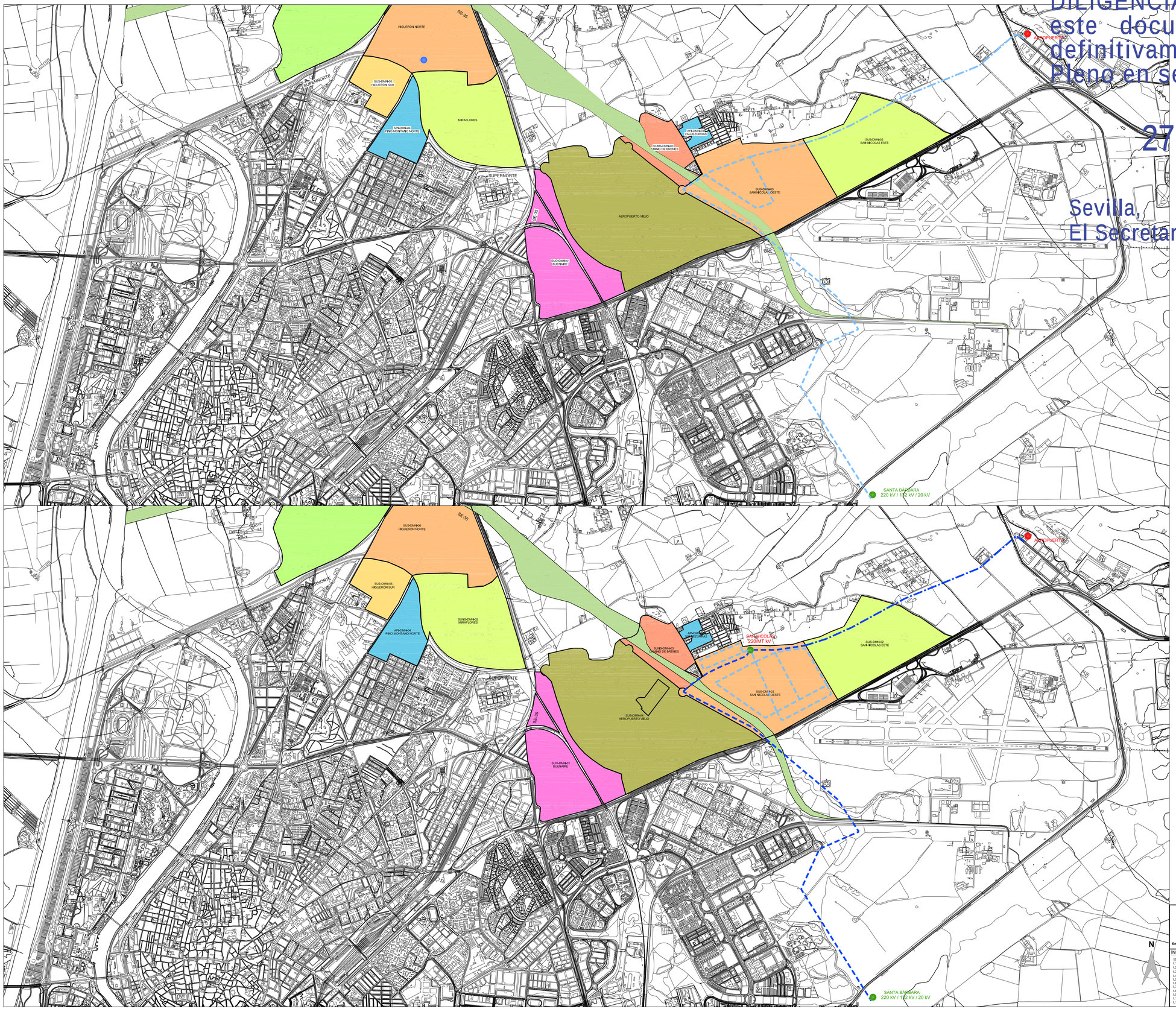
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



CONEXIONES EXTERIORES ETAPA 1

- LINEA MT AEREA DE APOYO (NUEVA EJECUCION)
- LINEA MT SOTERRADA (NUEVA EJECUCION)
- SUBESTACION SANTA BÁRBARA 220 kV / 132 kV / 20 kV (CONVENIO)
- SUBESTACION AEROPUERTO (EXISTENTE)

ESTIMACIÓN DE POTENCIAS SECTOR SAN NICOLÁS OESTE

	Uso		(1)	Potencia (kw)	Pot. CCTT (kw) (3)	Pot. CCTT (kVA)
Actividades 1ª fase	Terciario ± Parking Comercial	149.000 m2 techo 162.000 m2 constr.	100 W/m2t 15 W/m2c	17.330 Kw	13.864 Kw	17.330 kVA
	Estación de Servicio	4.000 m2 suelo	100 Kw	100 Kw	125 kVA	
Actividades 2ª fase a	Servicios Terciarios	60.000 m2 techo	100 W/m2t	6.000 Kw	4.800 Kw	6.000 kVA
	Parking Serv. Terciarios (1000 pl.)	30.000 m2 constr.	20 W/m2c	600 Kw	480 Kw	600 kVA
	Servicios Avanzados	65.000 m2 techo	100 W/m2t	6.500 Kw	5.200 Kw	6.500 kVA
	Parking Serv. Avanz. (650 pl.)	20.000 m2 constr.	20 W/m2c	400 Kw	320 Kw	400 kVA
Actividades 2ª fase b	Residencial (1)	450 ud	9.200 W/ud	-	Kw	2.642 kVA
	Parking Residencial (540 pl.)	16.200 m2 constr.	20 W/m2c	324 Kw	259 Kw	324 kVA
Actividades 2ª fase c	Servicios Terciarios	43.200 m2 techo	100 W/m2t	4.320 Kw	3.456 Kw	4.320 kVA
	Parking Serv. Terciarios (720 pl.)	21.600 m2 constr.	20 W/m2c	432 Kw	346 Kw	432 kVA
	Servicios Avanzados	154.600 m2 techo	100 W/m2t	15.460 Kw	12.368 Kw	15.460 kVA
	Parking Serv. Avanz. (1550 pl.)	46.500 m2 constr.	20 W/m2c	930 Kw	744 Kw	930 kVA
	Industria y Almacenamiento	154.600 m2 techo	120 W/m2t	18.552 Kw	14.842 Kw	18.552 kVA
	Parking Ind. Almacen. (1870 pl.)	56.100 m2 constr.	20 W/m2c	1.122 Kw	898 Kw	1.122 kVA
Dotaciones	Varios	306.000 m2 suelo	10 W/m2s	3.060 Kw	2.448 Kw	3.060 kVA
	Espacios Libres	144.000 m2 suelo	10 W/m2s	1.440 Kw	1.152 Kw	1.440 kVA
	Equipamientos	64.000 m2 suelo	60 W/m2s	3.840 Kw	3.072 Kw	3.840 kVA
Obras						
Potencia en CCTT (Kw)					66.462 Kw	-
Potencia en CCTT (kVA)						83.077 kVA
Potencia a Subestación (kVA) (5)						70.616 kVA

(1) Previsión de cargas según ITE BT-10 del Reglamento electrotécnico de baja tensión.

baja tensión.

(3) Factor de Potencia estimado 0,8.

CT se calculará la potencia prevista en todas las cajas generales de protección que alimenten multiplicadas por el coeficiente 0,8.

subestaciones AT/MT se calculará sumando las potencias previstas en los CT que alimenten multiplicada por el coeficiente de simultaneidad 0,85, siempre que el número de éste no sea inferior a 4.

CONEXIONES EXTERIORES ETAPA 2

- LINEA AEREA 220 kV (NUEVA EJECUCION)
- LINEA SOTERRADA 220 kV (NUEVA EJECUCION)
- LINEA MT AEREA DE APOYO (NUEVA EJECUCION)
- LINEA MT SOTERRADA (NUEVA EJECUCION)
- SUBESTACION SANTA BÁRBARA 220 kV / 132 kV / 20 kV (CONVENIO)
- SUBESTACION AEROPUERTO (EXISTENTE)

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®
Tfno. 954296820 Fax. 954238331
Email: arquitectos1arquitectosyabogados.com

PLANO DE: INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS

ESCALA: 1/20.000 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: O.7.3.1

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRÁFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIAPECUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA

PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

R-1
72 Viv.
8.952 m²s
VI-VII

R-2
95 Viv.
15.447 m²s
VII

R-3
90 Viv.
13.953 m²s
VII

R-4
PROTEGIDO
172+21 Viv.
7.446 m²s
VII

ED.R

SUBESTACIÓN

Subestación
7.000 m2s

E-E.1
(Docente)
6.000 m²s

E-D.1
(Deportivo)
2.700 m²s

ST-1
11.582 m²s
VII

SA-1
5.968 m²s
VII

I-1
26.211 m²s
IV

E-SIPS.1
(SIPS)
25.960 m²s

I-2
22.079 m²s
IV

SA-2
11.230 m²s
VIII

ED.GS-ST

GS-ST
249.000 m²s

E-SIPS.2
(SIPS)
12.772 m²s

I-3
39.926 m²s
IV

I-4
40.609 m²s
IV

I-5
26.790 m²s
IV

E-D.2
(Deportivo)
16.316 m²s

SA-3
11.584 m²s
V

SA-4
13.350 m²s
V

ES
4.000 m²s
II

ST-2
6.190 m²s
III

ST-3
6.752 m²s
III

SA-5
6.752 m²s
III

SA-6
6.752 m²s
III

ST-4
6.752 m²s
IV

ST-5
6.752 m²s
IV

SA-7
6.752 m²s
IV

SA-8
6.621 m²s
V

X: 241.479,6 m
Y: 4.145.478,2 m

SIST. GENERAL
AEROPORTUARIO
14.911 m2s

X: 241.684,2 m
Y: 4.145.474,8 m

X: 241.603,5 m
Y: 4.145.388,7 m

X: 241.760,3 m
Y: 4.145.424,6 m

RECTA

X: 241.941,1 m
Y: 4.145.420,7 m

X: 242.645,9 m
Y: 4.145.465,5 m

N

RED DE MEDIA TENSIóN

ETAPA 1:

- Adhesión a convenio subestación Santa Bárbara 220/MT.
- Red de Media Tensión, centros de trasformación MT/BT y red de baja tensión de la Etapa 1 del setor conectada con subestación Santa Bárbara.
- Red de Media Tensión de apoyo desde subestación cercana. Doble circuito desde la subestación Aeropuerto.

ETAPA 2:

- Nueva subestación 220/MT San Nicolás.
- Red de Media Tensión, centros de trasformación MT/BT y red de baja tensión interiores del setor conectada con subestación San Nicolás.
- Red de Media Tensión de apoyo desde subestación cercana.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®
Tlfno. 954296820 Fax. 954283531
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: INFRAESTRUCTURAS DE ELECTRICIDAD

ESCALA: 1/2.500 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: O.7.3.2

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRÁFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVETAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 SISTEMAS GENERALES EXISTENTES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIAPECUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA
PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

R-1
8.952 m²s
VI-VII

R-2
95 Viv.
15,447 m²s
VII

R-3
90 Viv.
13,953 m²s
VII

R-4
PROTEGIDO
172+21 Viv.
7,446 m²s
VII

SG INFR.
7.000 m2s

E-E.1
(Docente)
6,000 m²s

E-D.1
(Deportivo)
2,700 m²s

ST-1
11,582 m²s
VII

SA-1
5,968 m²s
VII

I-1
26,211 m²s
IV

E-SIPS.1
(SIPS)
25,960 m²s

I-2
22,079 m²s
IV

SA-2
11,230 m²s
VIII

E-SIPS.2
(SIPS)
12,772 m²s

I-5
26,790 m²s
IV

GS-ST
249,000 m²s

I-3
39,926 m²s
IV

I-4
40,609 m²s
IV

E-D.2
(Deportivo)
16,316 m²s

SA-3
11,584 m²s
V

SA-4
13,350 m²s
V

ES
4,000 m²s
II

ST-2
6,190 m²s
III

ST-3
6,752 m²s
III

SA-5
6,752 m²s
III

SA-6
6,752 m²s
III

ST-4
6,752 m²s
IV

ST-5
6,752 m²s
IV

SA-7
6,752 m²s
IV

SA-8
6,621 m²s
V

SIST. GENERAL AEROPORTUARIO
14.917 m2s

CONEXIÓN RED EXISTENTE CR 1322 ABP HOR_ARM

CR 1323 ABP HOR_ARM

CR 1322 ABP HOR_ARM

CR 1321 ABP HOR_ARM

CR 1320 ABP HOR_ARM

CR 1320 ABP HOR_ARM

4Ø63 mm.

X: 241.479,6 m
Y: 4.145.478,2 m

X: 241.477,2 m
Y: 4.145.390,1 m

X: 241.603,9 m
Y: 4.145.368,2 m

X: 241.684,2 m
Y: 4.145.474,8 m

X: 241.765,4 m
Y: 4.145.440,6 m

RECTA

X: 241.881,1 m
Y: 4.145.420,8 m

X: 242.645,6 m
Y: 4.145.866,5 m

N

ACOMETIDA

ACOMETIDA NUEVO TRAZADO

CANALIZACIÓN 6Ø110 mm.

CANALIZACIÓN 4Ø63 mm.

CÁMARA DE REGISTRO

D ARQUETA TIPO D

ARQUITECTOS Y ABOGADOS ®
Tlfno. 954290820 Fax. 954428331
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: TELECOMUNICACIONES

ESCALA: 1/2.500 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: O.7.4

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRAFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIAPECUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA

PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

R-1
72 Viv.
8,952 m²s
VI-VII

R-2
95 Viv.
15,447 m²s
VII

R-3
90 Viv.
13,953 m²s
VII

R-4
PROTEGIDO
172+21 Viv.
7,446 m²s
VII

ER A INSTALAR
MPB/MPA=500
Qe=1000 m³/s/h
133,0 m³/s/h

SG INFR.
7.000 m2s

E-E.1
(Docente)
6,000 m²s

E-D.1
(Deportivo)
4,700 m²s

ST-1
11,582 m²s
VII

SA-1
5,968 m²s
VII

I-1
26,211 m²s
IV

E-SIPS.1
(SIPS)
25,960 m²s

I-2
22,079 m²s
IV

SA-2
11,230 m²s
VIII

PUNTO FINAL
DE TRAZADO

GS-ST
249.000 m²s

I-3
39.926 m²s
IV

I-4
40.609 m²s
IV

E-SIPS.2
(SIPS)
12,772 m²s

I-5
26,790 m²s
IV

E-D.2
(Deportivo)
16,316 m²s

SA-3
11,584 m²s
V

SA-4
13,350 m²s
V

ES
4,000 m²s
II

ST-2
6,190 m²s
III

ST-3
6,752 m²s
III

SA-5
6,752 m²s
III

SA-6
6,752 m²s
III

ST-4
6,752 m²s
IV

ST-5
6,752 m²s
IV

SA-7
6,752 m²s
IV

SA-8
6,621 m²s
V

X: 241.479,6 m
Y: 4.145.478,2 m

SIST. GENERAL
AEROPORTUARIO
14.911 m2s

X: 241.477,2 m
Y: 4.145.390,1 m

X: 241.684,2 m
Y: 4.145.474,8 m

X: 241.603,9 m
Y: 4.145.388,2 m

X: 241.760,4 m
Y: 4.145.440,6 m

RECTA

X: 241.881,1 m
Y: 4.145.420,8 m

X: 242.645,6 m
Y: 4.145.868,5 m

N

RED MPB

CONEXIÓN A RED MPB EXISTENTE EN POLIGONO AEROPUERTO

RED MPA-1.500

PE-150 A CANALIZAR
PE-110 A CANALIZAR
PE-90 A CANALIZAR

E.R. A INSTALAR

VÁLVULA DE SECCIONAMIENTO A INSTALAR

ZONA DE EXPANSIÓN

ARQUITECTOS Y ABOGADOS ®
Tlfno. 954295020 Fax. 954235151
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: GAS

ESCALA: 1/2.500 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: O.7.5

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRÁFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIARIO/CARRIL
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA

PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

R-1
72 Viv.
8,952 m²s
VI-VII

R-2
95 Viv.
15,447 m²s
VII

R-3
90 Viv.
13,953 m²s
VII

R-4
PROTEGIDO
172+21 Viv.
7,446 m²s
VII

ED.R

EL
10,251 m²s

EL
913 m²s

Subestación
7.000 m2s

EL
1,214 m²s

E-E.1
(Docente)
6,000 m²s

EL
2,290 m²s

EL
2,290 m²s

SG. EL
3,629 m²s

E-D.1
(Deportivo)
2,700 m²s

EL
13,240 m²s

GS
123,729,90 m²s

ST-1
11,582 m²s
VII

SA-1
5,968 m²s
VII

SG. EL
46,289 m²s

I-1
26,211 m²s
IV

E-SIPS.1
(SIPS)
25,960 m²s

EL
7,641 m²s

EL
4,692 m²s

EL
1,413 m²s

I-2
22,079 m²s
IV

SA-2
11,230 m²s
VIII

SG. EL
18,843 m²s

EL
1,961 m²s

ED.GS-ST

GS-ST
249,000 m²s

E-SIPS.2
(SIPS)
12,772 m²s

SG. EL
5,623 m²s

I-3
39,926 m²s
IV

I-4
40,609 m²s
IV

I-5
26,790 m²s
IV

SG. EL
2,858 m²s

SG. EL
45,465 m²s

EL
11,550 m²s

E-D.2
(Deportivo)
16,316 m²s

EL
21,085 m²s

ST
25,270,10 m²s

SG. EL
3,827 m²s

SA-3
11,584 m²s
V

SA-4
13,350 m²s
V

SG. EL
3,563 m²s

EL
2,365 m²s

EL
2,463 m²s

EL
1,961 m²s

EL
1,413 m²s

ES
4,000 m²s
II

ST-2
6,190 m²s
III

ST-3
6,752 m²s
III

SA-5
6,752 m²s
III

SA-6
6,752 m²s
III

ST-4
6,752 m²s
IV

ST-5
6,752 m²s
IV

SA-7
6,752 m²s
IV

SA-8
6,621 m²s
V

EL
4,648 m²s

EL
34,027 m²s

EL
4,233 m²s

EL
4,233 m²s

EL
4,233 m²s

EL
4,233 m²s

EL
1,961 m²s

EL
795 m²s

X: 241.479,6 m
Y: 4.145.478,2 m

SG. EL
47,951 m²s

SIST. GENERAL
AEROPORTUARIO
14.911 m2s

X: 241.684,2 m
Y: 4.145.474,8 m

X: 241.477,2 m
Y: 4.145.390,1 m

SG. EL
4,081 m²s

X: 241.603,9 m
Y: 4.145.349,7 m

X: 241.765,4 m
Y: 4.145.440,6 m

SG. EL
95,142 m²s

RECTA

X: 241.881,1 m
Y: 4.145.420,8 m

X: 242.645,6 m
Y: 4.145.868,5 m

N

ETAPA 0

SE-35

ETAPA 1.

ETAPA 1

A EJECUTAR PREVIO O SIMULTANEAMENTE A LOS VIAROS DE URBANIZACIÓNDE ETAPA 2

Además de la obra interior de viarios e infraestructuras. Se ejecutarán las siguientes conexiones:

- Conexiones de Electricidad:
  En Subestación Santa Bárbara 220/MT. Adhesión al convenio Sevillana-Endesa.
  Red de Media Tensión para garantizar apoyo del 60% desde subestaciones cercanas.
  Red de Media Tensión y centros de transformación conectada a subestación Santa Bárbara.
- Conexiones Red de Saneamiento de pluviales y fecales, y Red de Abastecimiento.
- Conexiones Red de Telefonía y Gas.
- Conexiones viarias SE-35 e integración A-8008.

ETAPA 2.

Las condiciones para la ejecución de estas etapas son:

- Que estén ejecutadas o en ejecución las obras de urbanización de la Etapa 1,
- Para cada fase de la Etapa 2, la totalidad de la urbanización interior.
- Para cada fase de la Etapa 2, la ejecución de infraestructura Eléctrica:
  Subestación San Nicolás 220/MT, 3*63 MVA.
  Red de Media Tensión para garantizar apoyo del 60% desde subestaciones cercanas.
  Red de Media Tensión y centros de transformación conectada a subestación San Nicolás.
  Con independencia de otra solución alternativa que se consensúe con la empresa suministradora.

ETAPA 2a

ETAPA 2b

ETAPA 2c

ETAPA 2d

ETAPA 2e

ETAPA de SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

SS.GG. ESPACIO LIBRE

La ejecución de los sistemas generales de espacios libres se realizará por fases, armonizando su ejecución con las propias fases de la urbanización del sector y la entrada en carga de las parcelas lucrativas. Con arreglo a estos criterios el municipio establecerá las fases.

ÁMBITOS DE ESTUDIO DE DETALLE

E.D. RESIDENCIAL (ED.R)

E.D. GRAN SUPERFICIE COMERCIAL (ED.GS-ST)

ARQUITECTOS Y ABOGADOS ®
Tlfno. 954296820 Fax. 954236331
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: PLAN DE ETAPAS

ESCALA: 1/2.500 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: O.8

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRÁFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIAPECUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA
PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ANEXO 5

ESTUDIO ACÚSTICO A-4 (AUTOVÍA DEL SUR)

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ANEXO

ESTUDIO NIVELES DE RUIDOS

A-4. AUTOVÍA DEL SUR

INDICE GENERAL.

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO.
3. NORMATIVA DE APLICACIÓN.
4. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO.
5. ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE LOS NIVELES DE RUIDO.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

1. ANTECEDENTES.

A solicitud de informe del Ministerio de Fomento sobre Documento de Plan Parcial del Sector SUS DMN-03 "San Nicolás Oeste" se emitió, con fecha 28 de octubre de 2009, resolución del Sr. Director General de Carreteras en la que entre otros extremos se informaba que *"se deberá aportar, en cumplimiento de la prescripción 6ª del informe favorable de la Dirección General de Carreteras al PGOU de Sevilla, un estudio de los niveles de ruido esperables en la zona residencial producidos por la A-4 en la que se dispondrán, si resultase necesario, protecciones acústicas para garantizar unos niveles de inmisión conformes a los límites fijados en la Ley 37/2003 del Ruido, así como el resto de normativa y legislación autonómica que resulte de aplicación"*.

2. OBJETO.

El presente documento tiene por objeto realizar el estudio de los niveles de ruido esperables en la zona residencial producidos por la A-4 a partir de *"los Mapas Estratégicos de Ruido de las Carreteras de la Red del Estado. Autovía del Sur (A-4) desde el límite provincial de Jaén hasta Sevilla (SE-30)"* elaborados por el Ministerio de Fomento dentro del Plan Sectorial de Carreteras.

Todo ello de conformidad con el Art. 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido sobre Planificación territorial, que establece que el planeamiento urbanístico, deberá tener en cuenta las previsiones establecidas en la mencionada Ley, en las normas dictadas en su desarrollo y en las actuaciones administrativas realizadas en ejecución de aquéllas.

También el Art. 21. del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, sobre Planes urbanísticos y de infraestructuras físicas, establece que la planificación urbanística deberá tener en cuenta las previsiones contenidas en dicho Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial, los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica.
Igualmente se establece en dicho artículo que la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en dicho Reglamento.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

A continuación se refiere la normativa vigente existente relacionada:

3.1. NORMATIVA EUROPA

- Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

3.2. NORMATIVA ESTATAL

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

3.3. NORMATIVA AUTONÓMICA

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía

Así mismo, se tienen en cuenta "los Mapas Estratégicos de Ruido de las Carreteras de la Red del Estado. Autovía del Sur (A-4) desde el límite provincial de Jaén hasta Sevilla (SE-30)".

3.4. ORDENANZA MUNICIPAL

- Ordenanza de protección del medio ambiente En materia de ruidos y vibraciones. BOP num. 95 de 26 de abril de 2001. (anterior a Decreto 326/2003).

4. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO.

El Sector SUS-DMN-03 definido por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana constituyen una bolsa de suelo de forma irregular situadas entre el Núcleo de Valdezorras y al Norte de la Autovía A-4, cuyas lindes son:

- Al Norte con el Sector SOU-DMN-02 (Valdezorras Sur) y suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables, de Oeste a Este:

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- Rotonda de la SE35, incluida y su conexión con el vial nuevo
- Bolsa de suelo que formará el nuevo frente residencial
- Línea que lo separa del Suelo No urbanizable hasta rotonda y eje perpendicular que separa este sector del colindante SUS-DMN-02

- Al Este con el Sector SUS-DMN-02 San Nicolás Este.
  - En sentido perpendicular Norte Sur, mediante un vial con mediana.
  - Una línea que divide el eje común entre ambos sectores
  - Con tres rotondas y acceso y salida a la vía de servicio de la N-IV
  - Hasta el deslinde del dominio público de la N-IV
- Al Sur con el deslinde del dominio público de la Nacional IV.
  - En sentido del Este al Oeste
  - Desde el punto de intersección anterior
  - Hasta la zona de balizas del Aeropuerto de Sevilla.
- Al Oeste con el Sistema general Viario que prevé el Plan General denominado SGV-DE-02. Ronda de Miraflores, y con el Sector SUS-DMN-04 "Aeropuerto Viejo".
  - Línea artificial que discurre de sur a norte
  - Desde el deslinde del dominio público de la N-IV
  - Hasta la rotonda de intersección entre la Se35 con el vial nuevo
  - Vial nuevo que discurre por este sector y se prolonga por los colindantes

La superficie del ámbito es de 1.431.254 metros cuadrados de suelo.

El sector SUS DMN-03 "San Nicolás Oeste", clasificado por el PGOU de Sevilla como urbanizable sectorizado se encuentra delimitado en todo su borde sur por la A-4 (Autovía del Sur), en concreto entre los kilómetros 533 y 534,5.

En los Mapas Estratégicos de Ruido de las Carreteras de la Red del Estado. Autovía del Sur (A-4) desde el límite provincial de Jaén hasta Sevilla (SE-30) se detallan las afecciones y los niveles sonoros que afectan al sector y en concreto en la hoja 34 de 34 de cada uno de los mapas.

Se adjuntan como planos de información las hojas correspondientes de cada uno de los mapas de: zona de afección, niveles sonoros Lden, niveles sonoros Ldía, niveles sonoros Ltarde, y niveles sonoros Lnoche, todos ellos de los Mapas Estratégicos de Ruido de las Carreteras de la Red del Estado. Autovía del Sur (A-4) desde el límite provincial de Jaén hasta Sevilla (SE-30) delimitando la superficie del sector.

El uso global del sector es de Actividades Productivas y los usos pormenorizados recogidos en el PGOU y permitidos en aplicación de sus normas urbanísticas son:

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- Servicios Avanzados.
- Industria y Almacenamiento.
- Servicios terciarios.
- Gran Superficie Comercial.
- Estación de Servicio.
- Vivienda libre.
- Vivienda protegida.

Los usos residenciales se disponen en la zona norte del sector, extremo opuesto a la A-4 Autovía del Sur, distanciados a más de 1.000 metros.

Así mismo, en todo el frente sur se dispone de una franja de espacios libres de más de 100 metros de anchura que separa de la A-4 Autovía del Sur.

5. ANÁLISIS DEL ESTUDIO DE LOS NIVELES DE RUIDO

El Artículo 25 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, establece los límites de ruidos ambientales.

En concreto establece que en el análisis de los problemas de ruido, se tendrán en cuenta los niveles sonoros expresados en la Tabla núm. 3 del Anexo I del Reglamento, como valores límites que no deberán ser sobrepasados en las fachadas de los edificios afectados.

Tabla 3. Áreas sensibilidad acústica Decreto 326/2003

Tipo	Niveles Límite L_{Aeq} (dBA)	
	Día (7-23h)	Noche (23-7h)
I (Área de silencio)	55	40
II (Área levemente ruidosa)	55	45
III (Área tolerablemente ruidosa)	65	55
IV (Área ruidosa)	70	60
V (Área especialmente ruidosa)	75	65

Siendo el área residencial clasificada como Tipo II: Área levemente ruidosa

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Por su parte el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece en su artículo 14 los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas. En concreto para el área residencial que nos ocupa se remite a los niveles sonoros establecidos en la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

Ldía → 60 dbA
Ltarde → 60 dbA
Lnoche → 50 dbA

En los Mapas Estratégicos de Ruido de las Carreteras de la Red del Estado. Autovía del Sur (A-4) desde el límite provincial de Jaén hasta Sevilla (SE-30) se define la zona de afección, los niveles sonoros Lden, niveles sonoros Ldía, niveles sonoros Ltarde, y niveles sonoros Lnoche, todos ellos de los Mapas Estratégicos de Ruido de las Carreteras de la Red del Estado. Autovía del Sur (A-4) desde el límite provincial de Jaén hasta Sevilla (SE-30). Dichos planos se adjuntan como planos de información delimitando el ámbito del sector.

En el plano de Ordenación del Plan Parcial O.4.3 de zona de afección establecida en el Plan Sectorial de carreteras Mapas Estratégicos de Ruidos Autovía A-4:Jaén-Sevilla se detalla la ubicación de los usos residenciales fuera de la zona de afección acústica.

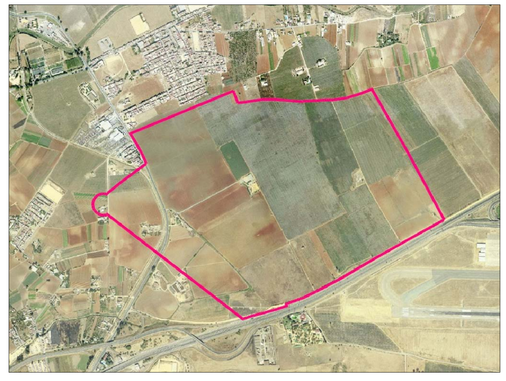
Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos @arquitectosyabogados.com

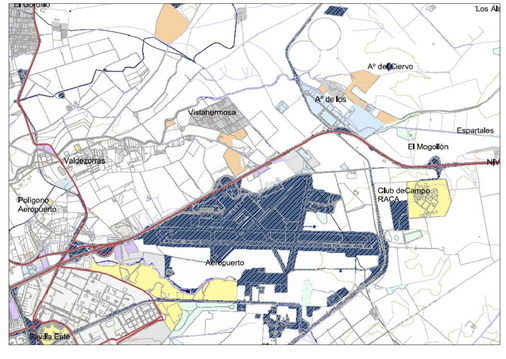
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO





ARQUITECTOS Y ABOGADOS®
Tfnos. 954229320 Fax. 954230331
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: SITUACIÓN

ESCALA: 1:15.000 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: I.1

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRAFÍA
I.5 CATASTRO Y RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIARIO/CUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA

PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 INFRAESTRUCTURAS
O.7 REPARCELACIÓN
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

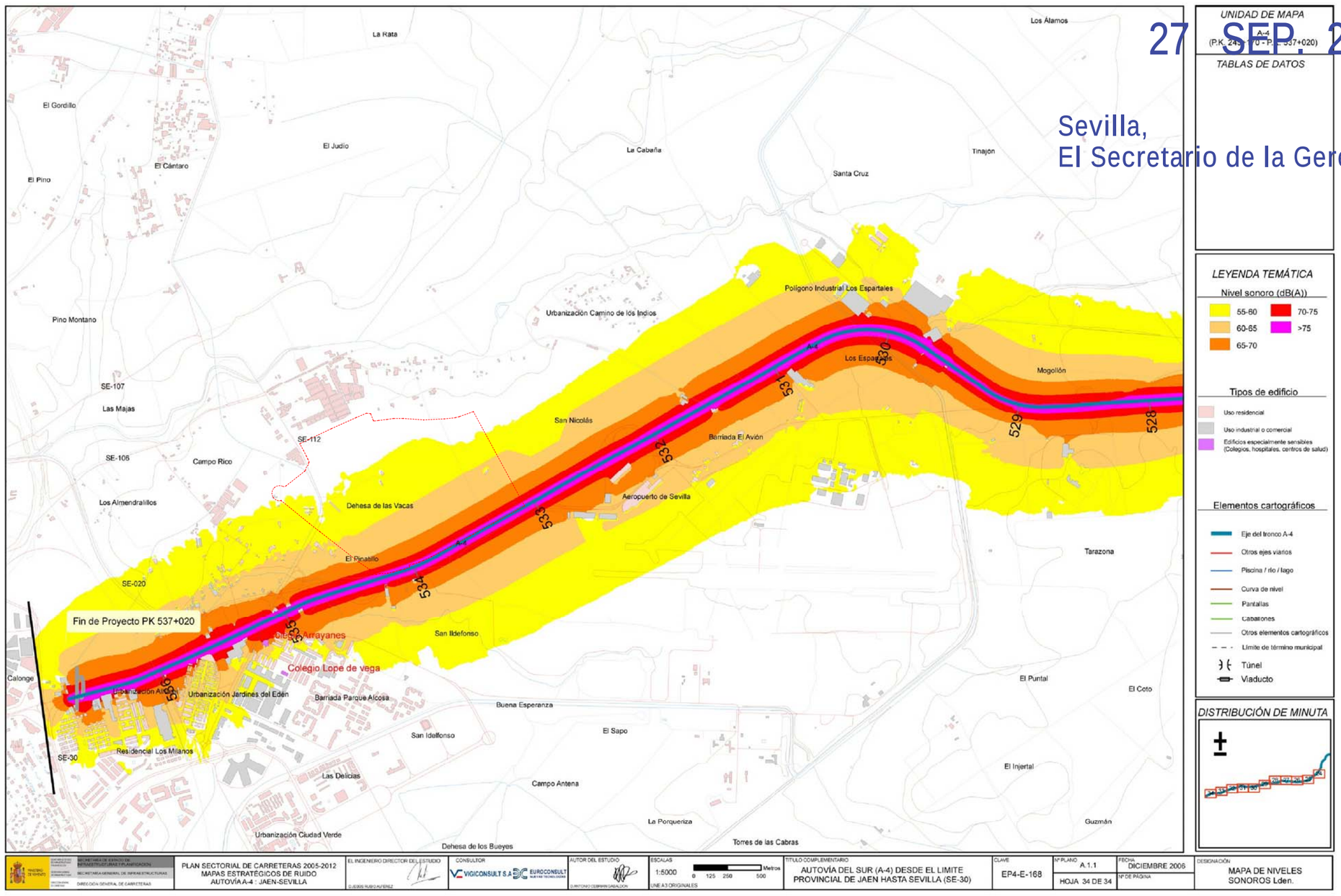
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

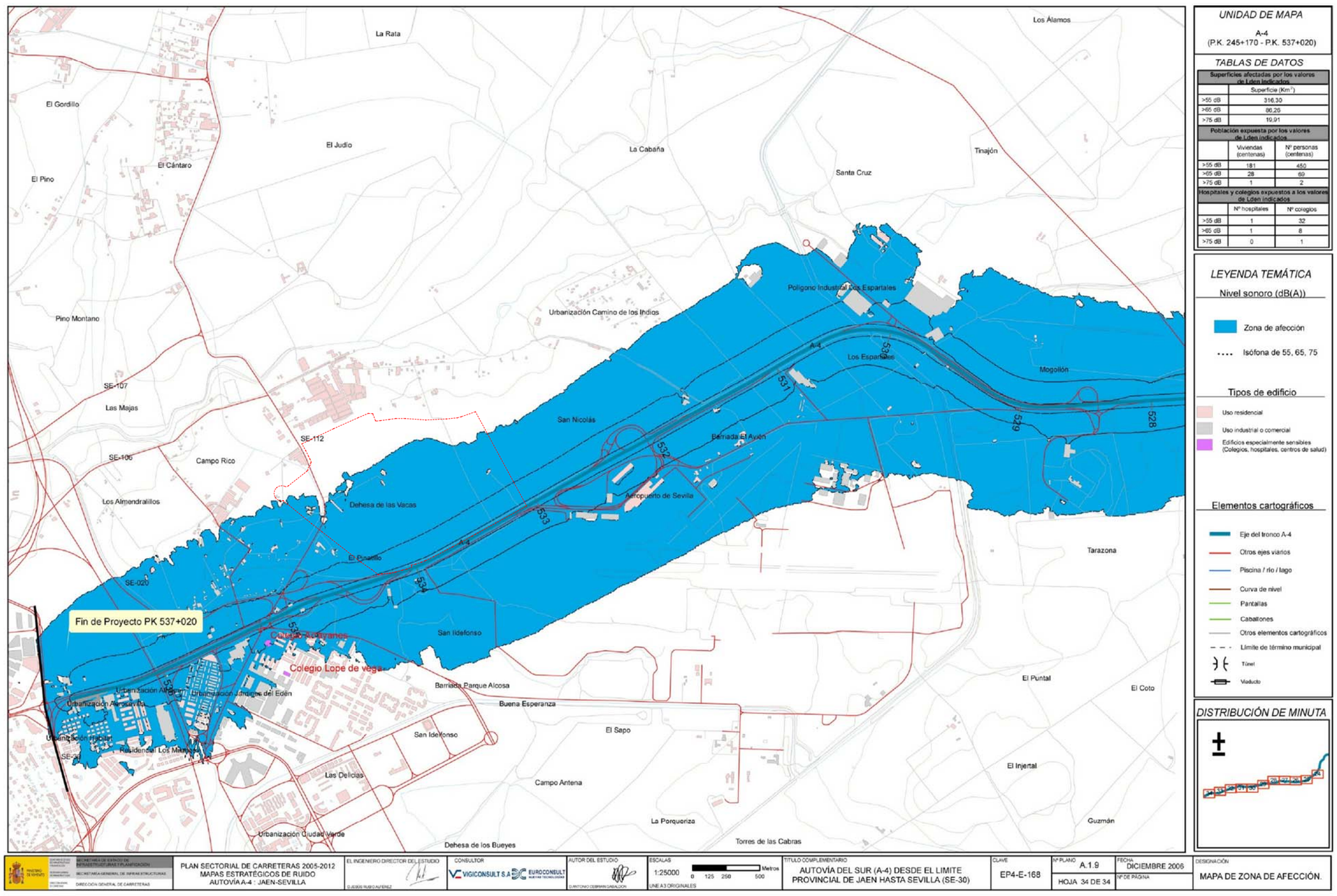
27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



NIVELES SONOROS Lden



ZONA DE AFECCIÓN

ARQUITECTOS Y ABOGADOS ®
Tlfno. 954296820 Fax. 954238331
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: NIVELES SONOROS
PLAN SECTORIAL DE CARRETERAS
MAPAS ESTRATÉGICOS DE RUIDOS
AUTOVÍA A-4: JAÉN-SEVILLA
ESCALA: 1:30.000 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: I.9.2

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRÁFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIAPECUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA
PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN. RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

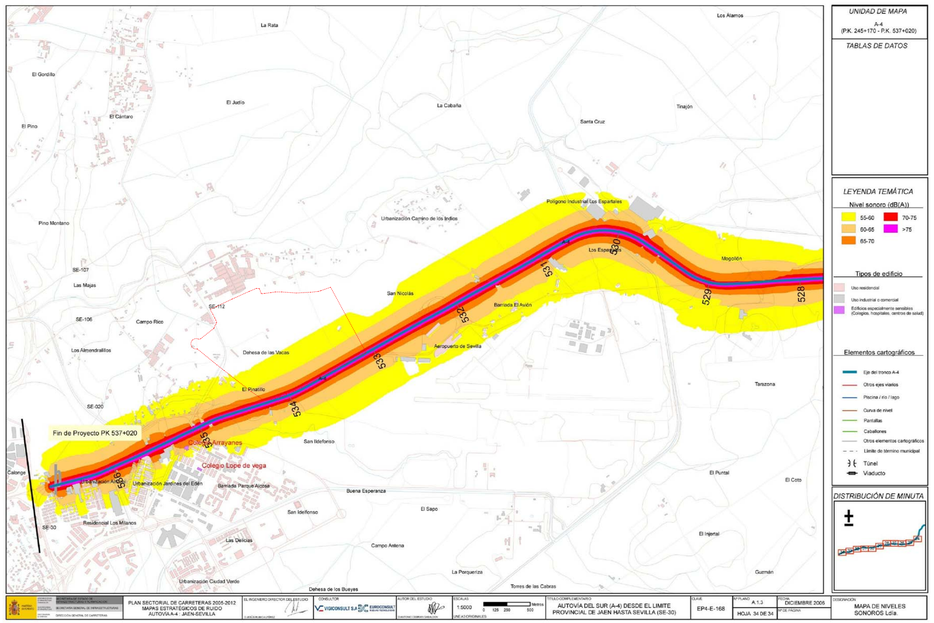
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

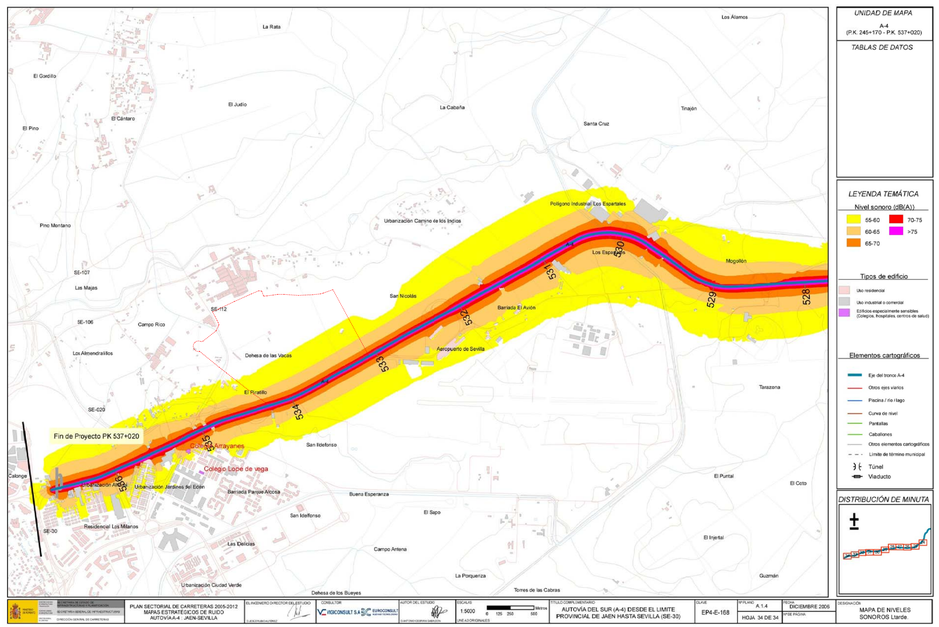
27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

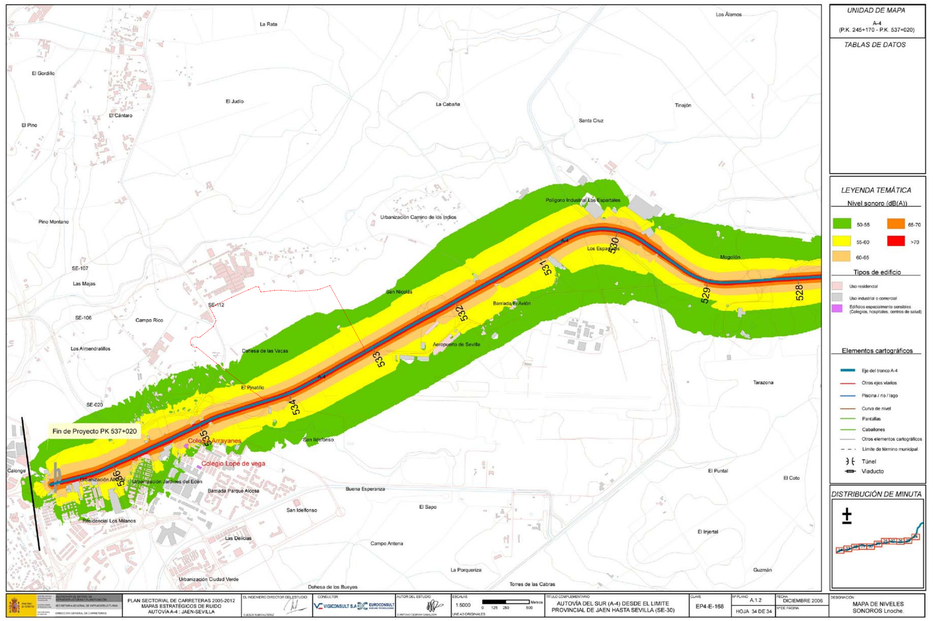
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



NIVELES SONOROS Ldía



NIVELES SONOROS Ltarde



NIVELES SONOROS Lnoche

ARQUITECTOS Y ABOGADOS ®
Tfnos. 954294020 . Fax. 954630131
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: NIVELES SONOROS
PLAN SECTORIAL DE CARRETERAS
MAPAS ESTRATÉGICOS DE RUIDOS
AUTOVÍA A-4; JAÉN-SEVILLA
ESCALA: 1:30.000 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: I.9.3

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRAFÍCO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN FOGU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACUSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIARIO/FERROVIARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA
PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACUSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 RED DE INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

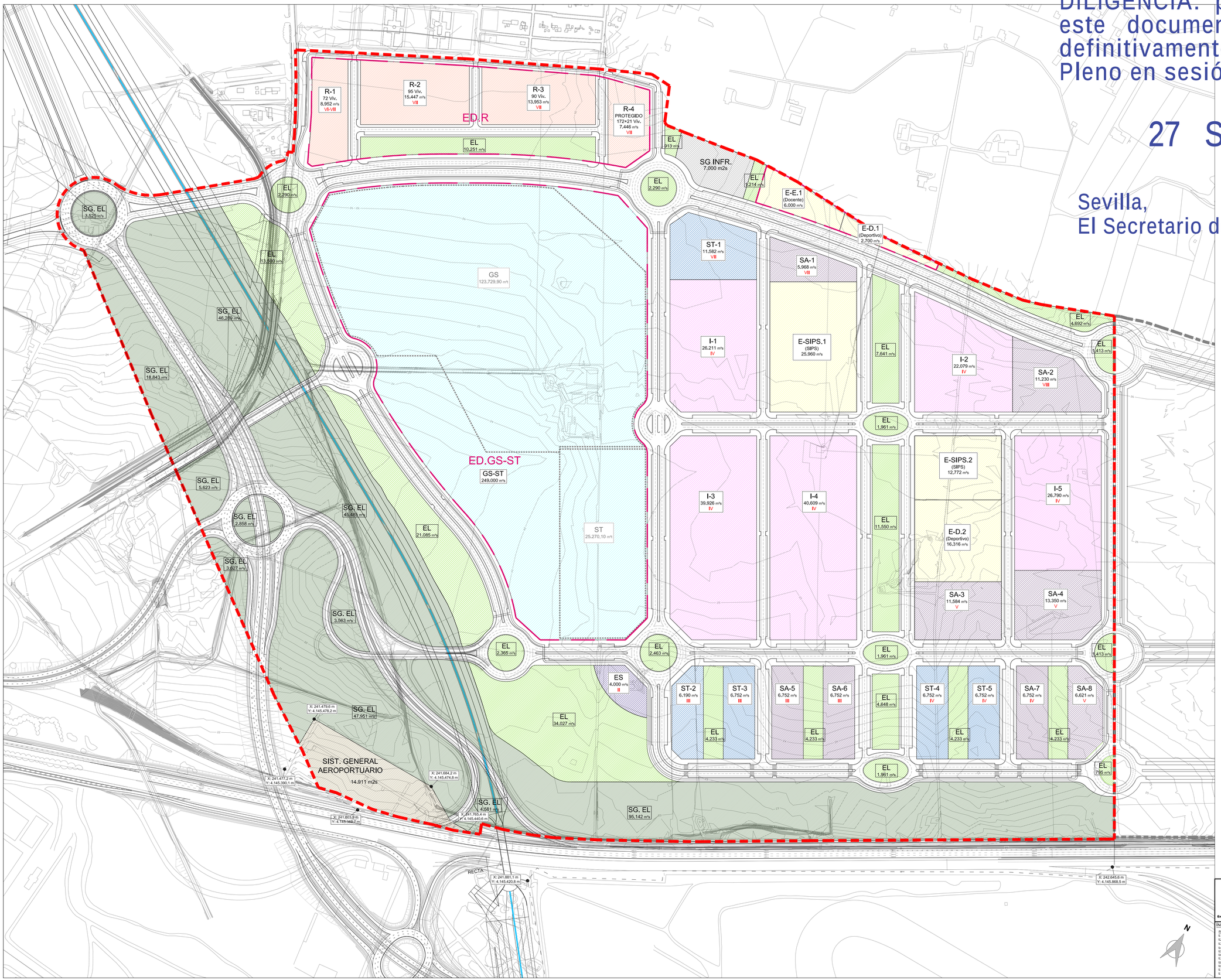
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
NO8DO



PARCELAS - SISTEMAS GENERALES			
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S
Espacios Libres	SG. EL	SGEL-12 Parque de San Nicolás	273.764
Infraestructuras	SG. INFR	Subestación eléctrica	2.000
	SG. EQUIP.	Sistema General Aeroportuario	95.142
TOTAL			370.671

PARCELAS - DOTACIONES LOCALES			
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S
Espacios Libres	E.L.	Sistema local de espacios libres	146.395
Equipamiento	E - E.1	Docente	6.000
	E - D.1	Deportivo	2.700
	E - D.2	Deportivo	16.316
	E - SIPS-1	SIPS	25.960
	E - SIPS-2	SIPS	12.772
TOTAL			210.143

PARCELAS LUCRATIVAS					
USO	PARCELA	SUP. M2S	ALTURA	EDIF. M2T	APROV. UAs
Residencial Libre	R-1	8.952	7	9.900,00	9.900,00
	R-2	15.447	7	11.600,00	11.600,00
	R-3	13.953	7	10.700,00	10.700,00
Residencial Protegida	R-4	7.446	7	17.250,00	13.800,00
Gran Superficie Comercial	GS	249.000		123.729,90	160.848,87
Servicios Terciarios	ST			25.270,10	25.270,10
Estación de Servicio	ES	4.000	2	650,00	780,00
Servicios Terciarios	ST-1	11.582	7	43.272,00	43.272,00
	ST-2	6.190	3	12.324,00	12.324,00
	ST-3	6.752	3	13.504,00	13.504,00
	ST-4	6.752	4	16.880,00	16.880,00
	ST-5	6.752	4	16.880,00	16.880,00
Servicios Avanzados	SA-1	5.968	7	23.832,00	20.257,20
	SA-2	11.230	8	57.111,00	48.544,35
	SA-3	11.584	5	34.800,00	29.580,00
	SA-4	13.350	5	38.893,00	33.059,05
	SA-5	6.752	3	13.504,00	11.478,40
	SA-6	6.752	3	13.504,00	11.478,40
	SA-7	6.752	4	16.880,00	14.348,00
	SA-8	6.621	5	21.050,00	17.892,50
Industrial y Almacenamiento	I-1	26.211	4	31.440,94	26.724,80
	I-2	22.079	4	26.450,00	22.482,50
	I-3	39.926	4	47.869,60	40.689,16
	I-4	40.671	4	48.729,99	41.420,49
	I-5	26.790	4	32.147,46	27.325,34
TOTAL		561.512		708.172,00	681.039,17

LEYENDA DE USOS

- RESIDENCIAL (R)
- INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO (I)
- SERVICIOS AVANZADOS (SA)
- SERVICIOS TERCIARIOS (ST)
- GRAN SUPERFICIE COMERCIAL + SERVICIOS TERCIARIOS (GS-ST)
- ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)
- SS.GG. ESPACIO LIBRE
- SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
- SS.GG. INFRAESTRUCTURAS - SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTO

ST - 3
Ordenanza · Nº parcela

Parcelas a definir por Estudio de Detalle:
- ED.GS-ST
- ED.R

*Ver fichas en Normas Urbanísticas

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®
Tfno. 954298020 Fax. 954283331
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS

ESCALA: 1/2.500 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: O.2

INDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRÁFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIARIO/CUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA
PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

RECTA

R-1
72 Viv.
8.952 m²s
VI-VII

R-2
95 Viv.
15.447 m²s
VII

R-3
90 Viv.
13.953 m²s
VII

ED.R

R-4
PROTEGIDO
172+21 Viv.
7.446 m²s
VII

SG.INFR.
7.000 m2s

E-E.1
(Docente)
6.000 m²s

E-D.1
(Deportivo)
2.700 m²s

ST-1
11.582 m²s
VII

SA-1
5.968 m²s
VII

GS
123.729,90 m²s

I-1
26.211 m²s
IV

E-SIPS.1
(SIPS)
25.960 m²s

I-2
22.079 m²s
IV

SA-2
11.230 m²s
VIII

ED.GS-ST

GS-ST
249.000 m²s

I-3
39.926 m²s
IV

I-4
40.609 m²s
IV

E-SIPS.2
(SIPS)
12.772 m²s

I-5
26.790 m²s
IV

ST
25.270,10 m²s

E-D.2
(Deportivo)
16.316 m²s

SA-3
11.584 m²s
V

SA-4
13.350 m²s
V

ES
4.000 m²s
II

ST-2
6.190 m²s
III

ST-3
6.752 m²s
III

SA-5
6.752 m²s
III

SA-6
6.752 m²s
III

ST-4
6.752 m²s
IV

ST-5
6.752 m²s
IV

SA-7
6.752 m²s
IV

SA-8
6.621 m²s
V

X: 241.478,8 m
Y: 4.145.478,2 m

SIST. GENERAL
AEROPORTUARIO
14.911 m2s

X: 241.477,2 m
Y: 4.145.280,1 m

X: 241.664,2 m
Y: 4.145.474,8 m

X: 241.601,0 m
Y: 4.145.440,8 m

X: 241.766,4 m
Y: 4.145.440,8 m

RECTA

X: 241.881,1 m
Y: 4.145.420,8 m

X: 242.640,9 m
Y: 4.145.868,5 m

INICIO CANAL

X: 242.133,4 m
Y: 4.145.225,4 m

RECTA

SECTOR SUS-DMN-03

ZONA DE AFECCIÓN SEGÚN PLAN SECTORIAL DE CARRETERAS: MAPAS ESTRATÉGICOS DE RUIDOS AUTOVÍA A-4: JAÉN-SEVILLA

Límite Zona Afección

Área afectada propuesta delimitación de zona de afección acústica autovía A-4

USO RESIDENCIAL (R)

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®
Tlfno. 954298820 Fax. 954238331
Email: arquitectos@arquitectosyabogados.com

PLANO DE: ZONA DE AFECCIÓN
PLAN SECTORIAL DE CARRETERAS
MAPAS ESTRATÉGICOS DE RUIDOS
AUTOVÍA A-4: JAÉN-SEVILLA

ESCALA: 1/3.000 FECHA: MAYO 2013

Nº PLANO: O.4.3

ÍNDICE DE PLANOS:

PLANOS DE INFORMACIÓN
I.1 SITUACIÓN
I.2 CLASIFICACIÓN
I.3 CALIFICACIÓN
I.4 TOPOGRÁFICO
I.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
I.6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.7 INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS
I.8 JERARQUÍA VIARIO SEGÚN PGOU
I.9 AFECCIONES Y SERVIDUMBRES
I.10 SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO
I.11 AFECCIONES ACÚSTICAS
I.12 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
I.13 SISTEMA VIAPECUARIO
I.14 ORDENACIÓN CONJUNTA

PLANOS DE ORDENACIÓN
O.1 IMPLANTACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL
O.2 ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS
O.3 ALINEACIÓN, RASANTES, ALTURA Y OCUPACIÓN
O.4 AFECCIONES ACÚSTICAS
O.5 GESTIÓN, RÉGIMEN
O.6 RED VIARIA
O.7 INFRAESTRUCTURAS
O.8 PLAN DE ETAPAS
O.9 ACONDICIONAMIENTO DE ZONAS VERDES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DMN-03 SAN NICOLÁS OESTE. SEVILLA

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ANEXO 6

ESTRATEGIA DE IMPLANTACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ANEXO

ESTRATEGIA DE IMPLANTACIÓN DE LAS GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA - NO8DO

INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el artículo 26.4 del texto refundido de la ley de comercio interior de Andalucía (TR de la LCIA), la planificación deberá contener entre sus determinaciones una estrategia relativa a la implantación de las grandes superficies minoristas, de acuerdo con los criterios previstos en dicha Ley.

De conformidad con el art. 26 del TR de la LCIA se entenderá por implantación de grandes superficies minoristas el proceso que engloba tanto su planificación como su instalación. En este sentido, el pronunciamiento recaerá sobre la idoneidad, el emplazamiento y protección del entorno de las grandes superficies minoristas.

Asimismo, cuando permita la implantación de una o más grandes superficies minoristas, deberá valorar el suelo comercial previsto y los problemas de accesibilidad previstos, utilización de infraestructuras y servicios públicos derivados de estas implantaciones.

En cualquier caso, respecto del emplazamiento de grandes superficies minoristas, el planeamiento deberá preceder a la instalación, y en su caso autorización, de las grandes superficies minoristas.

Por último, el planeamiento urbanístico deberá realizarse de acuerdo con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional del territorio, la sostenibilidad de los recursos naturales, las infraestructuras y servicios públicos, existentes y previstos, y la salud pública.

La presente estrategia de implantación de grandes superficies comerciales tiene por objeto la justificación de la localización de los suelos dedicados a usos de grandes superficies comerciales sobre la base de tres aspectos:

1. Impacto sobre el modelo de ciudad,
2. Ordenación de la movilidad, utilización de infraestructuras,…
3. Mejora del valor ambiental y paisajístico.

Además y en cumplimiento del art. 26 del TR de la LCIA se realiza un análisis de la estructura comercial existente en su ámbito, parámetros y expectativas de desarrollo local, el derecho de las personas consumidoras y el análisis espacial de los establecimientos comerciales existentes.

Por último, como quinto aspecto se describe el modo o procedimiento para la autorización de las grandes superficies comerciales definido en el TR de la LCIA.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

NO8DO

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA ·

Para la redacción de la presente Estrategia se han tenido en cuenta las determinaciones contenidas en:

- Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía. En adelante TR de la LCIA.
- Orden de 12 de diciembre de 2006, por la que se aprueba el III Plan Integral de Fomento del Comercio Interior de Andalucía 2007-2010.
- Orden de 17 de junio de 2011, por la que se aprueba el IV Plan Integral del Comercio Interior de Andalucía 2011-2013. (BOJA núm. 137, de 14 de julio de 2011).
- Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla: Plan de Movilidad Sostenible. Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. En adelante POTA.
- Decreto 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla. En adelante POTAUS.
- Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla y sus modificaciones.

I. Emplazamiento de las grandes superficies comerciales. Impacto sobre el modelo de ciudad

Incorporar una estrategia de implantación de las Grandes Superficies Comerciales en la que se aporten soluciones para paliar los efectos que pudiera conllevar su alejamiento de los núcleos de población más cercanos, impidiendo así que surjan núcleos urbanos aislados.

El POTAUS establece entre sus criterios territoriales de obligado cumplimiento:

- La cohesión y el equilibrio territorial mediante el fomento de la centralidad a través de la definición de espacios estratégicos para la ubicación de una oferta supramunicipal, localizados en los municipios que componen la zona, en función de los niveles de jerarquía establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

  Tanto el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla como el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla reconocen en el sector SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste un espacio estratégico con situación óptima para convertirse en una oferta cualificada para Parque

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Empresarial y de Actividades Económicas que desarrolle las actividades logísticas, terciarias y comerciales.

El Sector San Nicolás Oeste es espacio estratégico en el área metropolitana del municipio, por su vinculación al aeropuerto, su proximidad al centro urbano, a través del eje AV. Kansas City, y a las áreas norte y este de la ciudad a través de SE-35. En el sector no solo se prevé el desarrollo de una gran área comercial, sino que se verá complementada por una diversificación de usos residenciales (completando y articulando el núcleo de Valdezorras) de usos logísticos y de servicios avanzados (vinculados principalmente al aeropuerto) oferta hotelera, oficinas y equipamientos públicos para la ciudad. Contribuyendo al modelo establecido en el POTA de ciudad compacta y diversa en usos.

- La ciudad compacta, a través de la preferencia por los sectores limítrofes o contiguos a áreas urbanas, capaces de articular territorios fragmentados y de contribuir en todo caso a consolidar un espacio urbano compacto y diversificado, evitando soluciones aisladas de implantación que conlleven efectos expansivos no deseados. Tal es el caso de sector San Nicolás Oeste que articula e integrará espacios fragmentados (Valdezorras, aeropuerto viejo,..) con el núcleo urbano y en concreto con el área de Sevilla Este.

- La previsión de la capacidad de la red viaria, urbana e interurbana, y de las redes generales de servicio necesarias, para soportar los flujos de tráfico que genere la nueva implantación.

  Los propietarios del sector San Nicolás Oeste tienen suscritos los Conciertos y Convenios y abonadas las cantidades en ellos acordadas tal como se detalla en el apartado 1.8 de la memoria del Plan Parcial, con objeto de financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

  Entre estas infraestructuras está el sistema general viario SE-35 que discurre por el oeste del sector conectándolo con los arcos Este y Norte de la ciudad.

- La cercanía y el fácil acceso de la oferta comercial para los consumidores.

  El sector San Nicolás Oeste se encuentra en punto intermedio y que articulará los ámbitos más poblados del área metropolitana.

  Dentro del ámbito de la primera corona metropolitana y periferia de la ciudad articulará las áreas Este, Macarena y Norte. Estas áreas quedarán muy

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

próximas a este emplazamiento de Gran Superficie Comercial a través de la red viaria SE-35.

Con el área de Nervión y Centro queda fácilmente accesible a través de uno de los ejes viarios articuladores del área metropolitana.

- La conexión con redes de transporte público.

  En el apartado siguiente de la presente memoria se analiza la red de infraestructura de transporte público que da servicio a los ámbitos colindantes del sector.

La memoria de información del Plan de Ordenación del territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en su diagnóstico sobre el espacio económico, y en relación a las actividades comerciales identifica como el rasgo más significativo la dependencia que mantiene el conjunto de la aglomeración respecto a las instalaciones ubicadas en la ciudad de Sevilla. Esta característica incrementa la movilidad motorizada entre la ciudad central y las coronas metropolitanas y generando en éstas últimas una falta de diversidad en los usos allí asentados y el predominio de la actividad residencial, con la consiguiente desarticulación espacial y la inadecuación de la estructura urbana y territorial.

CALIFICACIÓN DE USOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE (Ha)					
SECTOR	Residencial	Terciario	Industrial	Equipamiento	Zonas verdes
Sevilla	3.557,84	373,77	1.638,54	1.956,93	1.995,56
1ª C-Vega Norte	933,49	7,44	650,03	140,33	126,10
1ª C-Sur-Guadaíra	3.205,29	139,43	2.149,85	435,24	666,40
1ª C-Aljarafe Norte	1.210,45	27,99	321,17	129,18	167,05
1ªC-Aljarafe Centro	1.934,32	195,67	191,64	261,39	370,35
1ª C-Aljarafe Sur	1.146,52	5,66	80,78	62,95	109,31
2ª C-Zona Norte	910,08	15,10	256,75	84,72	414,87
2ª C-Zona Sur-Este	3.368,40	90,29	524,11	230,32	396,52
2ª C-Aljarafe Oeste	1.440,04	11,29	167,37	120,26	111,89
2ª C-Zona Oeste	712,21	-	240,17	73,28	85,26
Total	18.418,64	866,64	6.220,41	3.494,60	4.443,31

Fuente: Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio

El sector San Nicolás Oeste como espacio que físicamente articula el núcleo urbano de Sevilla capital y la 1ºCorona metropolitana y en concreto la 1ª corona Vega-Norte que es uno de los ámbitos con menor oferta de usos terciarios. Con

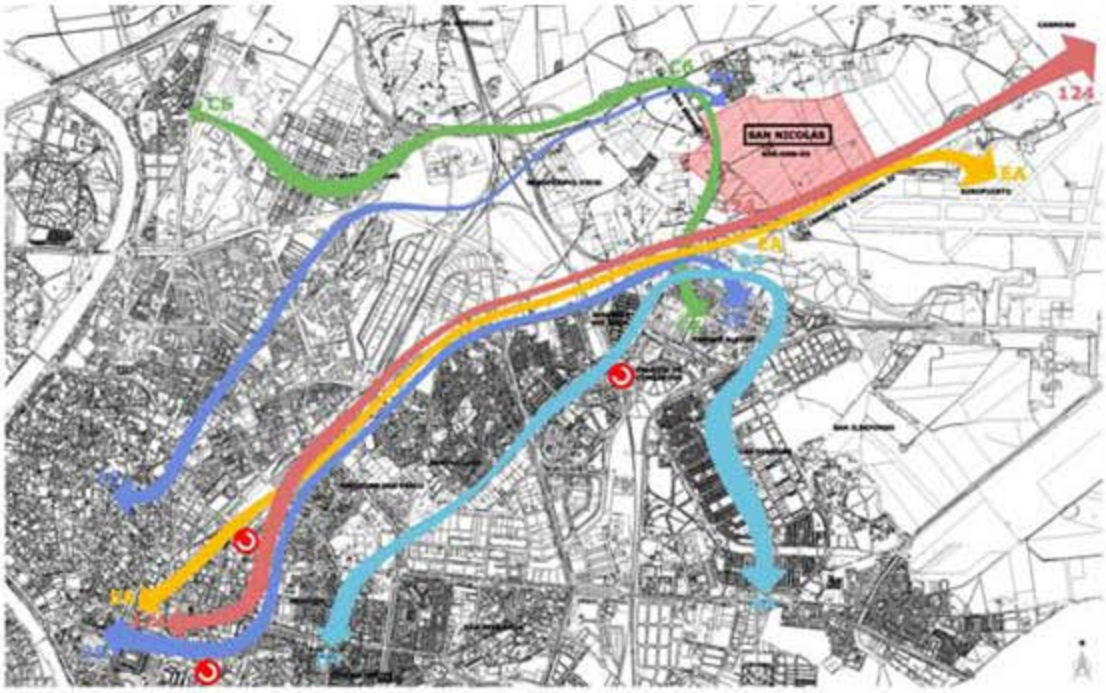
Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 14ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ello se contribuye a los objetivos y criterios establecidos en la memoria de ordenación del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla: reducir la dependencia del núcleo de la ciudad, el de reducir la movilidad obligada, y hacer viable el desarrollo, funcionamiento y rentabilidad de la red metropolitana de transporte público.

II. Ordenación de la movilidad, utilización de infraestructuras,...

Incorporar una estrategia de implantación de las Grandes Superficies Comerciales en que permitan valorar la accesibilidad, utilización de infraestructuras y servicios públicos siguiendo criterio de utilización racional del territorio ya apuntado, la sostenibilidad de los recursos naturales, las infraestructuras y servicios públicos.



El Anexo 3 del Documento de Plan Parcial establece un Plan de movilidad. En el mismo se identifica la red de servicio de transporte público que en la actualidad da servicio a ámbitos muy próximos al Sector. Dos aspectos a destacar:

1. Lo fácilmente prolongables al sector San Nicolás Oeste (en algunos casos incluso ya lo atraviesan o bordean).
2. La demanda de transporte público que generaría el sector San Nicolás Oeste contribuiría a una demanda más homogénea en el tiempo gracias a la diversidad de usos que se desarrollarán (en la actualidad al dar servicio a ámbitos periféricos residenciales cuentan con una demanda inestable en el tiempo) así como a contribuir a la sostenibilidad de estos servicios públicos.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

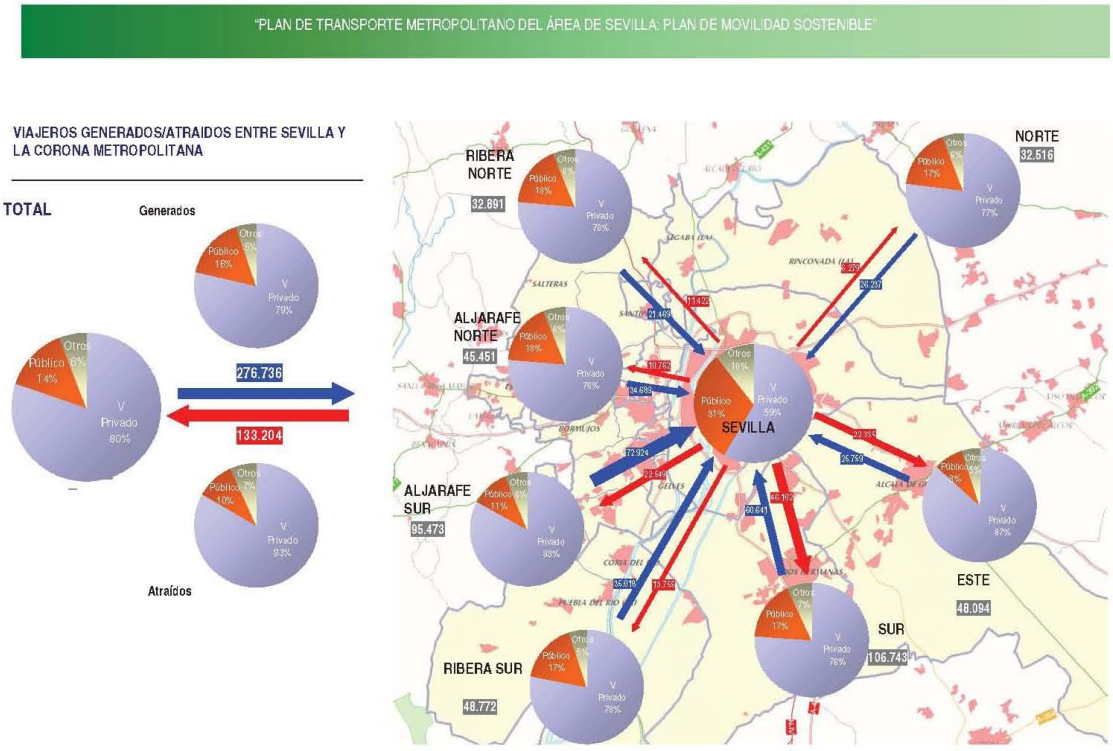
ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Uno de los factores que más reducen la necesidad de desplazamientos motorizados es el planteamiento de la diversificación de usos. Esta es una de las estrategias que también adopta el Plan de Ordenación urbana de la aglomeración urbana de Sevilla.

Se identifica que "*la actual concentración los servicios especializados y comercial en la ciudad central, o más bien en su casco histórico, plantea problemas de congestión, contaminación y excesiva movilidad, solo superable si la actividad económica se distribuye por la primera corona del mismo modo que lo ha hecho la población*".



Pues bien la ubicación de San Nicolás Oeste como espacio articulador entre Sevilla y el arco norte-este de la 1ª corona metropolitana contribuirá a paliar los problemas de congestión que presenta la ciudad central, "o más bien la ciudad central", como puede apreciarse en la figura anterior del Plan de Transporte Metropolitano. Con ello también a contribuir a paliar el incremento previsto de vehículos atraídos por la "Sevilla Central" como puede apreciarse en el gráfico siguiente del Plan de Transporte Metropolitano.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

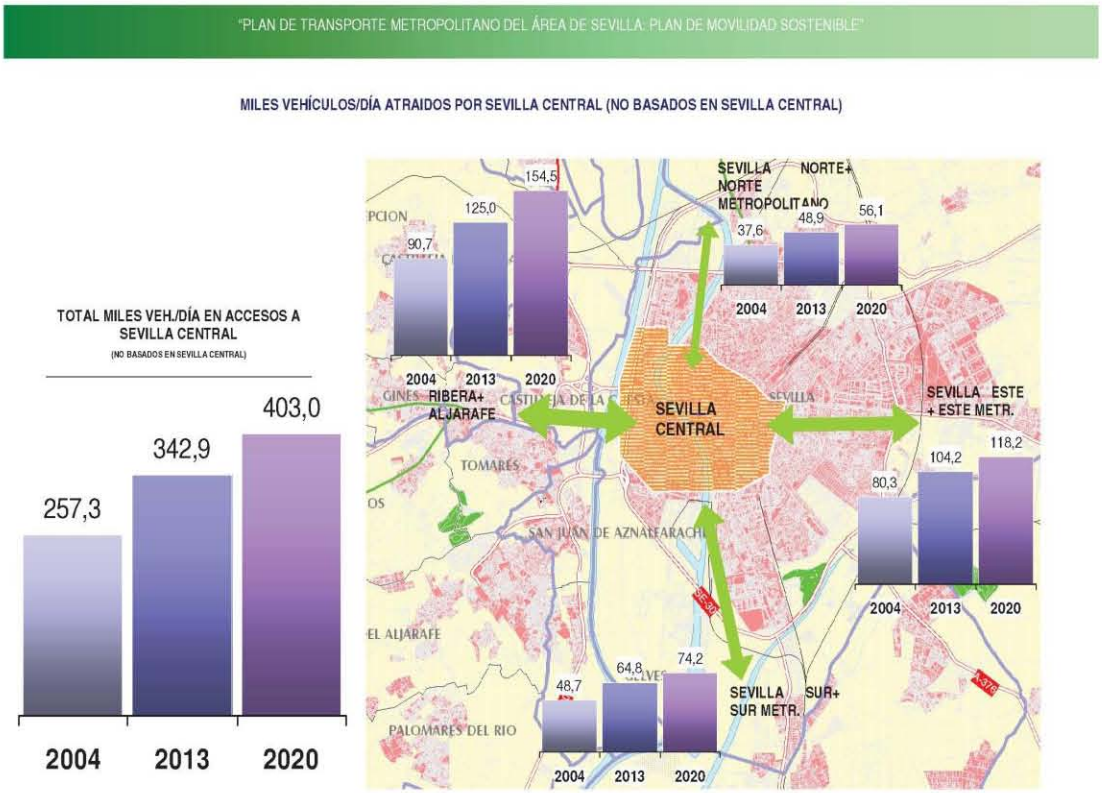
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO 8 DO



En definitiva, y a modo de resumen de estos dos primeros puntos la ubicación de San Nicolás Oeste contribuye a una de las fortalezas contempladas en el IV Plan Integral de Comercio Interior de Andalucía 2011-2013 y que es la capacidad para abastecer en proximidad (Distritos Este y Macarna Norte de la ciudad) y contribuir a la articulación territorial (como espacios articulador del núcleo de Sevilla y la 1ª corona) y facilitar la integración social (la de espacios fragmentados de la ciudad como son Valdezorras, Aeropuerto viejo) y otros como Alcosa.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

III. Protección del entorno de las grandes superficies minoristas.

Incorporar una estrategia de implantación de las Grandes Superficies Comerciales que permitan la mejora del valor ambiental y paisajístico.

En el documento del Plan General en el Capítulo XIV *La ordenación del Suelo Urbanizable* de la memoria de ordenación determina como criterio de ordenación el concebir amplios espacios verdes que formalicen una imagen ordenada y cuidada de uno de los accesos principales de la ciudad.

El hecho de constituir una ubicación privilegiada en la ciudad, al ser principal acceso por carretera (N-IV), por ferrocarril (futuro trazado de AVE al aeropuerto y Málaga), así como aéreo al estar ubicado frente al aeropuerto, hace determinar como criterio de ordenación el concebir amplios espacios verdes que formalicen una imagen ordenada y cuidada a este frente. Siendo el sector San Nicolás Oeste uno de los sectores del PGOU de Sevilla que mayor reserva de espacios libres contempla.

En cuanto a la reserva de suelo destinada a sistemas generales, el Plan General establece una reserva en todo el borde suroeste para el establecimiento de lo que denomina Parque de San Nicolás (SGEL-12) con una superficie de 272.908 m2s.

En relación a este criterio, está el de huir de la idea de crear fachada urbana, para lo que las bolsas de aprovechamientos lucrativos se ve rota por bandas trasversales de espacios libres del sistema local que aumentan la permeabilidad, a la vez que sirven de complemento y espacio de esparcimiento y uso de la primera banda de suelos lucrativos que constituiría una oferta cualificada de parque empresarial y tecnológico con usos servicios avanzados y servicios terciarios.

Dicho sistema de Espacios Libres tendrá como finalidad la de constituir una imagen ordenada y cuidada del frente de uno de los principales accesos a la ciudad concebido mediante amplios espacios verdes.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

IV. Cumplimiento artículo 26.2 del TR Ley de Comercio.

Se analiza en el presente apartado la estructura comercial existente en el ámbito del sector SUS-DMN-03, los parámetros y expectativas de desarrollo local, el derecho de las personas consumidoras y el análisis espacial de los establecimientos comerciales existentes, conforme a lo exigido por la Ley de Comercio Interior de Andalucía, especialmente en su artículo 26.2.

- Análisis de la Estructura comercial.
- Análisis espacial de los establecimientos comerciales existentes.
- Parámetros y expectativas de desarrollo local.
- Derecho de las personas consumidoras.

Estructura comercial existente en el ámbito del sector SUS-DMN-03.

Al respecto de este apartado cabe incidir en que se trata de un nuevo ámbito aún por desarrollar por lo que la estructura comercial del mismo es inexistente. Una vez se desarrolle el ámbito, el sector concentra toda la actividad de gran superficie comercial en una única parcela (ED-GS-ST) de 249.000m² de suelo, que alberga hasta 123.790,90m²t de uso de Gran Superficie Comercial y

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf 954296820. Fax 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

25.270,10m²t de uso de Servicios Terciarios. En el resto del sector también se ubican los Servicios Terciarios, donde uno de los usos permitidos es el pequeño comercio.
El programa previsto se basa en una estructura de gran variedad: hipermercado, grandes superficies del mueble, medianas de bricolaje, de deportes, etc. y centro comercial de tiendas y zona de restauración y ocio, todos ellos ubicados en uno de los principales ejes de acceso metropolitano pero el menos dotado de infraestructura comercial, contando únicamente cuenta con un factory (término de La Rinconada) y un hipermercado (Carrefour San Pablo).

La estructura comercial existente en el entorno más próximo se reduce al pequeño comercio de barrio situado en el núcleo de Valdezorras y que se caracteriza por un bajo nivel de dotación. En el barrio de Alcosa hay un mayor nivel de dotación de tiendas y un centro comercial a escala de barrio. Nos tendríamos que remontar al área de Sevilla Este, eje Av Emilio Lemus para encontrar las primeras estructuras de gran superficie.

Análisis espacial de los establecimientos comerciales existentes

Se realiza un análisis espacial de los establecimientos o grupos de establecimientos comerciales de mayor relevancia dentro del área de influencia más próxima en torno a la nueva implantación y en un radio de hasta 5km.
Para este estudio se han tenido en cuenta los centros y parques comerciales, los hipermercados y grandes almacenes e incluso las áreas urbanas donde existe una agrupación importante de pequeño comercio "de barrio" por considerarlas en su conjunto como áreas de atracción comercial.

Se ha de destacar que no existe en el radio indicado ningún establecimiento o agrupación comercial de la entidad y dimensiones del parque comercial que se planea en el Sector, que son propias de un centro comercial de carácter regional.

Así, dentro de este radio, se sitúan:

- Un centro comercial grande (>15.000m² SBA)
  - LOS ARCOS
- Un centro comercial pequeño (<15.000m² SBA)
  - ZONA ESTE
- Un Factory
  - SEVILLA FACTORY
- Tres hipermercados – gran almacén
  - CARREFOUR MACARENA
  - CARREFOUR SEVILLA ESTE

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- HIPERCOR – EL CORTE INGLES

- Dos polígonos de industria – escaparate
  - P.I. STORE
  - P.I. CALONGE

- Un parque comercial, con hipermercado y otras tiendas especializadas
  - PARQUE COMERCIAL ALESTE PLAZA
    - ALCAMPO
    - BRICOR
    - SPRINTER
    - WORTEN
    - KIABI,...

- Dos agrupaciones importantes de pequeño comercio de barrio
  - MERCADO ALCOSA
  - AV. DE LAS DELICIAS – SEVILLA ESTE

La presente clasificación de establecimientos comerciales está basada en el estudio de Amalia Vahí Serrano y José María Feria Toribio de la Universidad Pablo de Olavide, del Departamento de Geografía, Historia y Filosofía, sobre "Estructuras urbanas y grandes formatos comerciales. El ejemplo de las áreas metropolitanas andaluzas". Así adjuntamos el siguiente cuadro extraído de citado estudio, done se establece una clasificación tipológica de grandes establecimientos comerciales que nos ha servido para elaborar el plano de análisis espacial de los establecimientos comerciales existentes que se muestra a continuación.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Clasificación tipológica de grandes establecimientos comerciales

Tipología	Perfil	Rasgos competitivos
Grandes Almacenes	• No especializados. • Organizados por secciones. • Sistema de venta asistida. • Bienes de equipamiento de la persona, equipamiento del hogar, artículos y servicios diversos. • Productos de alimentación.	• Iniciadores de la fórmula del gran establecimiento. • Señas de identidad propias derivadas de ello. • Preferencia locacional: tradicionalmente en centros históricos. Progresivamente en cambio, combinando con otras fórmulas (especialización).
Hipermercados	• Régimen de autoservicio. • Productos de consumo cotidiano y no cotidianos. • Área de aparcamiento propia. • Superficie de venta > 2.500 m.	• Precios bajos. • Locomotoras de centro comercial. • Apoyo en estrategias: gasolineras, bonos, etc. • Preferencia locacional: estructuras urbanas con disponibilidad espacial. • Galerías de tiendas, restauración, etc.
C. C. Regionales (> 40.000 m^2)	• Centros mixtos. • Generación reciente. • Promotores, comercializadores y propietarios suelen coincidir.	• Imagen y gestión conjunta y muy cuidada. • Identificados con espacios urbanos dinámicos. • Multiplican la oferta y la diversidad de locales, servicios, productos, campañas promocionales, etc. • Los C. C. Grandes y los Pequeños pueden operar independientemente en núcleos urbanos, o integrados en Parques Comerciales.
C. C. Grandes (15.001 a 40.000 m^2)	• Hipermercado, locomotora. • Espacios de ocio, complejo cinematográfico y otros.	
C. C. Pequeños (4.001-15.000 m^2)	• Grandes firmas de la moda, complementos, restauración, etc.	
Parques Comerciales	• Recintos de varios edificios. • Articulación por corredores, pasarelas, jardines, aparcamientos, itinerarios señalizados… • Gestionados de modo conjunto. • Comercio, ocio y restauración.	• Superficies medias y pequeños locales. • Parques inspirados a priori o también a raíz de la ampliación de equipamientos comerciales (hipermercado, tienda especializada, factory, etc). • Opción preferida de localización es fuera de la ciudad compacta.
Factories o Grandes Tiendas de Fabricantes	• Establecimientos minoristas gestionados directamente por los fabricantes. • Básicamente productos de temporadas anteriores a precios de descuento. • Oferta de productos defectuosos y pequeñas taras que sacan al mercado a precio de saldo. • Imagen y organización interior al madurar el proceso de la gestión única conjunta del centro. • Un solo edificio o varios módulos en un recinto cerrado.	• Precios muy bajos. • Permanencia de las ofertas. • Diversidad de locales y negocios, centrados en confección, electrodomésticos, mobiliario, deportes. • Preferencias por ubicaciones con fuerte disponibilidad de espacio. • Potencial de localización. • No presentan competencias entre negocios/tiendas.
Centros Temáticos	• Locales individuales agrupados en un mismo tema o actividad (Centros de Ocio u otros). • Asociados a dinámicas de masas: turismo, juventud, etc.	Particularidad en cuanto a calendario y horarios de apertura, organización y gestión de espacios comunes, etc: diferencias entre comercio y ocio.
C. C. Especializados	• Bricolage, mobiliario, hogar, electrodomésticos, todo para el deporte, etc. • Progresivamente cuidan su imagen y equipamiento. • A veces se integran en otros grandes establecimientos (Parques comerciales, Regionales, etc).	• Amplios espacios de exposición, facilitan la visita y recorrido por el establecimiento. • Responden a distintas gamas o especialidades y son demandados con frecuencia creciente.

Fuentes: Asociación Española de Centros Comerciales; Plan Andaluz de Orientación Comercial, 2003-2007; Amalia Vahí Serrano y José María Feria Toribio de la Universidad Pablo de Olavide,

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

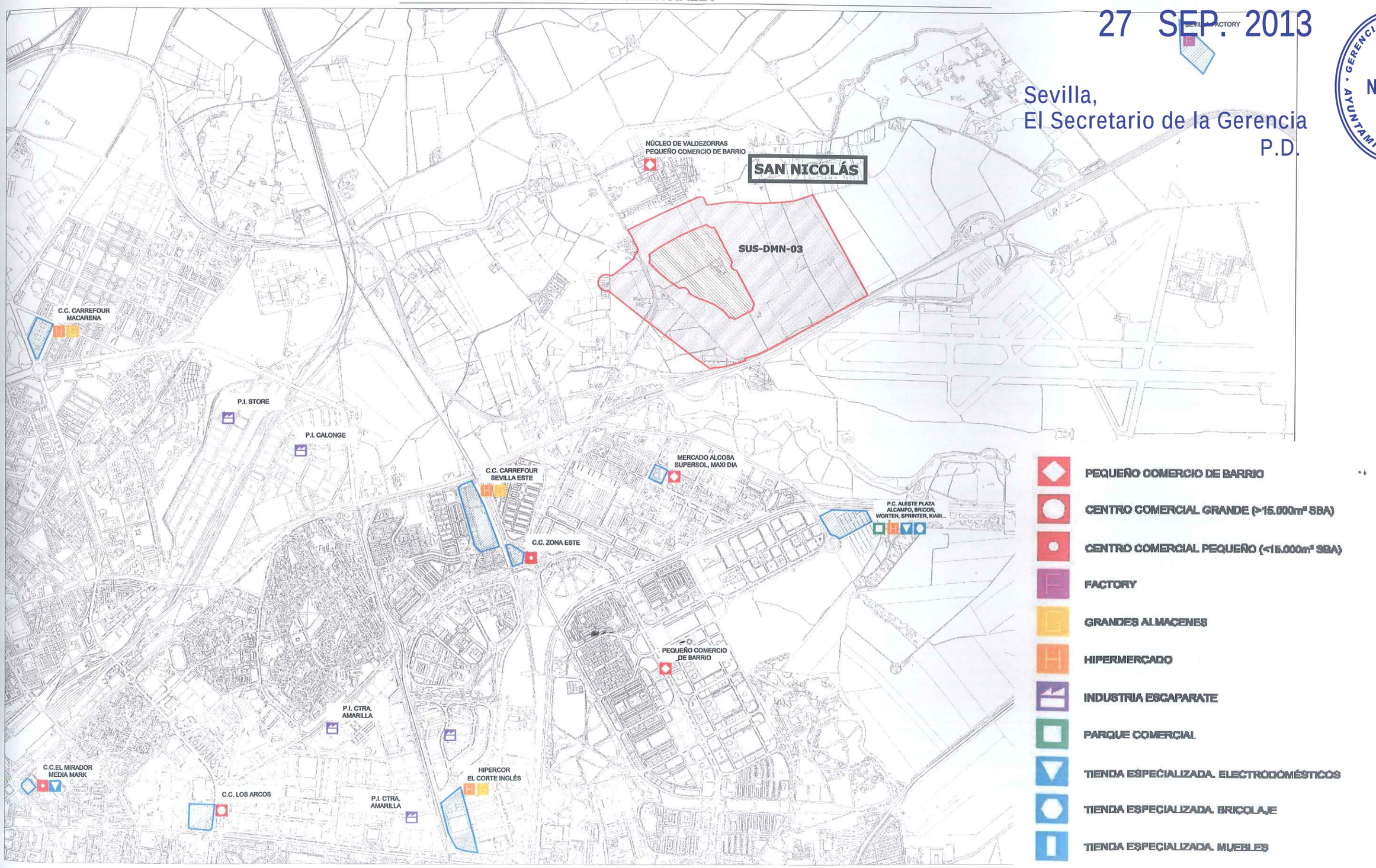
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

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

27 SEP. 2013

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO



Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Parámetros y expectativas de desarrollo local.

- Sector comercial en Sevilla y su área metropolitana

El comercio representa del orden del 11% del valor añadido y en torno al 14% del número de empresas radicadas en la ciudad.

El nivel de actividad comercial, expresado a través del índice comercial, alcanza un valor de 2.050 unidades, de un total nacional de 100.000, lo que sitúa a Sevilla en la quinta posición en el conjunto de ciudades españolas, tras Madrid, Barcelona, Valencia y Zaragoza. La relación entre el índice comercial y el índice de actividad económica aproxima la importancia relativa del comercio en la economía, indicador que en Sevilla se sitúa en 1,142, en tanto que en el conjunto de grandes ciudades españolas se sitúa en 0,993.

La estructura comercial de Sevilla presenta algunos rasgos distintos al conjunto de grandes ciudades de España, principalmente la menor presencia de comercios mayoristas y las diferencias en las dimensiones de los establecimientos.

La presencia en la ciudad de un tejido comercial especializado genera hacia ella un flujo de consumidores que la sitúa en el cuarto centro comercial de España, por volumen de ventas.

El centro histórico es la zona que alberga la parte más importante de la actividad comercial de la ciudad, principalmente debido a la densidad comercial existente y a un número importante de comercios con fuerte capacidad de atracción de consumidores del resto de zonas de la ciudad y de otras ciudades. En los demás distritos, la actividad comercial es bastante inferior (a excepción de los tejidos comerciales de Macarena y Nervión-San Pablo, y algunas calles de Triana).

DISTRIBUCIÓN DEL COMERCIO POR DISTRITOS DE SEVILLA (% LICENCIAS IAE; 1.999)

IAE	Casco	Macarena	Nervión	Este	Sur	Triana	Sin ubicación
Comercio al por mayor	7,39	14,71	17,83	8,88	9,29	7,76	34,14
Recuperación productos	4	20	9,33	13,33	5,33	2,67	45,33
Intermediarios de comercio	10,14	4,77	13,12	3,98	8,75	10,14	49,11
Al por menor alimenticios bebida y tabaco	10,09	16,87	13,42	14,43	11,96	9,71	23,53
Al por menor no alimenticios	24,59	13,34	16,45	11,93	9,56	13,95	10,18
Comercio mixto	4,54	8,38	5,08	6,81	4,81	2,92	67,46
Total comercios	15,99	13,66	14,64	11,32	9,56	10,72	24,11

Fuente: Informe socioeconómico de la ciudad de Sevilla1999. Plan Estratégico.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Las ventajas que las nuevas formas comerciales tienen para los consumidores (facilidad de acceso…) provocan una reorientación de los flujos de compras desde el centro histórico hacia las áreas periféricas lo cual permite:

- Mayor cercanía y proximidad de los consumidores.
- Disminuir la dependencia que tiene el consumidor del Centro Urbano. Como se desarrolla en el Estudio de Movilidad permite aliviar la congestión del tráfico que sufre el centro urbano precisamente por esta dependencia.

○ Importancia del Comercio en el tejido de la ciudad.

(Fuente: Monografía. La importancia del comercio minorista en la Ciudad de Sevilla. Sevilla Global. Ayuntamiento de Sevilla)

Desde el punto de vista de la demanda, el municipio de Sevilla, según el Área de Estudios y Análisis Económico de La Caixa1, es el eje vertebrador de un área comercial que abastecía en 2010 a 2.358.274 habitantes, el más importante de toda Andalucía (le sigue Málaga con un 1.707.508), y el cuarto en toda España tras Madrid, Barcelona y Valencia. En total ejerce una influencia directa sobre 99 municipios, situándose la mayor parte dentro de la provincia de Sevilla, y también en localidades pertenecientes a las provincias de Huelva, Cádiz, Córdoba y Badajoz.
El gasto potencial del mercado local y exterior, incluyendo también actividades vinculadas al turismo, roza los 3.600 millones de euros y supone también el cuarto puesto en el ranking nacional.

Por lo que respecta al ámbito de la oferta real, el Directorio de Empresas y Establecimientos con Actividad Económica en Andalucía contaba, a 1 de enero de 2010 (último dato disponible hasta la fecha), con un total de 49.890 empresas ubicadas en la capital sevillana. De todas ellas, 7.233, el 14,5%, pertenecían a la rama de actividad del comercio minorista. Para poner estas cifras en perspectiva, todas las empresas industriales suponen el 5,8% del total, la construcción el 7,4% y la hostelería el 7%.

Si atendemos al empleo, el 9% de los afiliados con alta en la Seguridad Social en el municipio a comienzos de 2010 están vinculados a la actividad de comercio minorista, porcentaje que se ha mantenido hasta los datos más recientes disponibles (septiembre de 2011). No obstante, sigue manteniendo un peso del empleo superior a: 7% a la industria, 5,8% a construcción y 6,4% a hostelería).

Así esto, e independientemente a su representatividad con respecto a los establecimientos o empresas del resto de actividades económicas extraído del estudio anterior, la implantación de un área comercial de las características de las de este plan parcial va a suponer un importante impulso en cuanto modernización y competitividad de la oferta comercia que ofrece Sevilla, así

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

como a la generación de puestos de trabajo en el área metropolitana de Sevilla. Se prevé la creación de unos 7.000 puestos de trabajo directos e indirectos y además próximos a ámbitos del área metropolitano con los mayores niveles de paro (Alcosa, Macarena y Sevilla Este).

A esto se suma que esta actividad comercial es el motor del sector San Nicolás en el que se prevén otras actividades oficinas, industria vinculada al aeropuerto, servicios avanzados,... en definitiva de un área diversificada de usos y actividades en la línea de la Estrategia del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Desde el punto de vista de los consumidores esta área comercial supone una mejora de la proximidad a la estructura comercial de los habitantes de los barrios de Valdezorras, Parque Alcosa, ámbitos periféricos del núcleo de Sevilla y otros ámbitos de la primera corona del área metropolitana de Sevilla, los cuales adolecían de este tipo de infraestructuras y este nivel.

De esta manera el nuevo desarrollo implica una mejora de la oferta comercial y variedad en el acceso a la misma, lo que repercute positivamente en los consumidores.

Derecho de las personas consumidoras

El derecho de las personas consumidoras viene recogido en el Artículo 38 de la Carta de los derechos fundamentales sobre Protección de los consumidores, establece que *las políticas de la Unión garantizarán un alto nivel de protección de los consumidores*.

Sobre dicha base se desarrolla la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2011 sobre los derechos de los consumidores.

En la legislación del Estado tiene su desarrollo en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

A nivel andaluz el Estatuto de Autonomía en su artículo 27 sobre consumidores establece que *se garantiza a los consumidores y usuarios de los bienes y servicios el derecho a asociarse, así como a la información, formación y protección en los términos que establezca la ley. Asimismo, la ley regulará los mecanismos de participación y el catálogo de derechos del consumidor*.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

El desarrollo legislativo a nivel Andaluz viene plasmado en la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

Para establecer las bases y directrices de la política de protección a la persona consumidora y usuaria en Andalucía, la Junta de Andalucía elabora el Plan Estratégico de Defensa y Protección de las Personas Consumidoras y Usuarias de Andalucía. 2008-2011.

En su Objetivo VII está el fomentar la acción empresarial en materia de consumo, en el mismo se reconoce que *una parte importante de la competitividad de las empresas va ligada al grado de satisfacción de sus clientes a la hora de consumir un producto o utilizar un servicio contratado*.

El fomento de la acción empresarial en materia de consumo pretende conseguir dos resultados complementarios:

- *Mejorar la posición del consumidor mediante una adecuada atención de las empresas a las expectativas de los clientes, personas consumidoras y usuarias.*
- *Y en consecuencia, mejorar la competitividad del tejido empresarial andaluz*

A este respecto, la ubicación de esta nueva superficie o área comercial supone un aumento de la oferta a la que accede el consumidor, lo que a su vez genera una competitividad entre las empresas que de manera indirecta beneficia a los consumidores.

Es importante destacar el beneficio que supone la implantación de esta área comercial para los consumidores en general y para el área próxima al desarrollo de este plan parcial en lo que se refiere a la proximidad y accesibilidad a servicios de consumo para zonas de la ciudad que carecían hasta ahora de un desarrollo óptimo de este servicio.

Así se provee a la zona de servicios de consumo como hipermercado, grandes superficies del mueble, medianas de bricolaje, de deportes, etc. y centro comercial de tiendas y zona de restauración y ocio, servicios de los que adolecía la zona. Es por ello que consideramos esta implantación como beneficiosa, sin duda, para los consumidores.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 SEP. 2013
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®
NO8DO
GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA -

V. Sobre el emplazamiento y autorización de las grandes superficies comerciales

Conforme al artículo 31 del TR de la LCIA, la planificación urbanística deberá preceder a la instalación, y en su caso autorización de las grandes superficies minoristas.

El presente plan parcial, como instrumento de desarrollo que pormenoriza la ordenación del sector, será sometido de conformidad con los artículos 34 a 36 del TR de la LCIA a Informe Comercial de la Consejería competente en materia de comercio.

De conformidad con art. 169 y 172 de la LOUA y el art. 38 del TR de la LCIA, las grandes superficies minoristas previstas en el sector San Nicolás Oeste estarán sometidas a la obtención, previa a su instalación, de la licencia municipal de obras que, además de instrumento para el ejercicio de las competencias propias municipales, comprobará el cumplimiento de las prescripciones de dicho texto refundido y de las normas y planes que lo desarrollen.

Las grandes superficies minoristas deberán cumplir de conformidad con el art. 39 del TR de la LCIA los siguientes requisitos:

- La dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada cien metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. (aparcamientos en superficie).
- La recogida selectiva en origen de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, así como tóxicos y peligrosos, para facilitar su reciclaje, de acuerdo con su legislación reguladora.
- Existencia de instalaciones para la utilización de aguas regeneradas y pluviales.
- La instalación de aguas grises o regeneradas, garantizando la imposibilidad de confundirlas con el agua potable o de contaminar su suministro. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y fácilmente diferenciables por el color y la calidad de los materiales empleados en ellas.
- Existencia de instalaciones receptoras de energía solar para satisfacer, al menos, las necesidades energéticas relativas al agua caliente sanitaria propia del edificio.
- La utilización de combustibles líquidos o gaseosos, con preferencia a la energía eléctrica, para los usos de calefacción o calentamiento de agua, quedando prohibida las instalaciones para fuel-oil.
- La accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

En la tramitación y a modo de resumen se seguirán los siguientes puntos recogidos en la legislación mencionada:

1. Presentación de la solicitud de licencia municipal de obras de gran superficie en el Ayuntamiento, aportando la documentación necesaria.
2. Si la solicitud no reuniera los requisitos necesarios, se requerirá a las personas interesadas para que subsanen.
3. Una vez subsanada, en su caso, la solicitud, el Ayuntamiento procederá al trámite de información pública en el Boletín Oficial de su provincia.
4. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización, sin necesidad de tramitar los informes preceptivos, cuando compruebe que la solicitud de la licencia municipal de obras para la gran superficie minorista incumple las prescripciones de esta Ley, de las normas y planes que la desarrollen, o de los planes territoriales o urbanísticos que le sean de aplicación.
5. El Ayuntamiento solicitará recabará los siguientes informes:

   - informe sobre el proyecto a la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía, de acuerdo con la Ley 6/2007, de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía.
   - El Ayuntamiento deberá de instar, de la Consejería competente en materia de comercio interior, Informe Autonómico Previo sobre la solicitud de licencia municipal de obras de gran superficie minorista, para lo cual remitirá la memoria de idoneidad, junto con la solicitud de la persona promotora y las alegaciones que, en su caso, se hubiesen producido durante el trámite de información pública. Considerará la adecuación del proyecto al contenido del Plan de Establecimientos Comerciales y al cumplimiento de los requisitos de Ley de Comercio Interior de Andalucía.

6. La Consejería competente en materia de comercio interior notificará a la persona solicitante de la licencia de obras de:

   - la fecha de recepción de la documentación enviada por el Ayuntamiento, a partir de la cual comenzará el cómputo del plazo de emisión del informe autonómico.
   - las fechas de comienzo y de finalización de las posibles interrupciones de dicho plazo para la subsanación de deficiencias, en su caso, y el régimen jurídico de finalización del procedimiento.

7. La Consejería competente para la emisión del informe podrá requerir al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias observadas, siempre que no motiven por sí mismas un informe desfavorable, suspendiéndose el

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com

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

27 SEP. 2013

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

plazo para la emisión del informe hasta que las mismas sean subsanadas, o haya transcurrido el plazo otorgado para la subsanación.

8. El informe se evacuará en el plazo de dos meses, dejando a salvo los períodos de subsanación de deficiencias. Dicho informe se entenderá favorable si, en el plazo previsto, no se hubiese notificado al Ayuntamiento. En todo caso se dará traslado de una copia del mismo a la persona solicitante de la licencia de obras.
9. El informe no será vinculante para el Ayuntamiento cuando el emplazamiento de la gran superficie minorista se encuentre dentro del ámbito territorial de un instrumento de planeamiento urbanístico adaptado a las previsiones de la Ley de Comercio Interior de Andalucía y cuente con informe comercial favorable.
10. Recibidos los informes, corresponde al Ayuntamiento resolver, si el informe de la Consejería competente fuera favorable con especificaciones o condiciones concretas, éstas deberán ser incorporadas a la Resolución municipal.
11. El plazo máximo para resolver y notificar la Resolución será de tres meses, desde la fecha en la que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación, sin contar los períodos en los que haya estado suspendida la tramitación municipal como consecuencia de la subsanación de la solicitud o de la emisión de informes preceptivos. Todo ello de conformidad con el art. 172 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el art. 40 del TR de la LCIA.
12. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese notificado la resolución expresa, la solicitud podrá entenderse estimada excepto cuando concurra alguno de los supuestos en que la legislación urbanística establece el carácter negativo del silencio o cuando se trate de un procedimiento en el que el informe autonómico tenga la naturaleza de vinculante, por resultar afectadas razones de interés general. En estos casos, la solicitud se entenderá desestimada, sin perjuicio de la obligación del Ayuntamiento de resolver.
13. La Resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com