

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el día

21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



# ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DE SIPS SOCIO CULTURAL JUNTO A LA PASARELA DE LA CARTUJA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

APROBACION INICIAL

MARZO 2014

**GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA**

JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.

21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Concejalía  
P.D.



El Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el 22 de Noviembre de 2013 aprobó inicialmente el “Estudio de Detalle de la parcela de SIPS Socio Cultural junto a la Pasarela de la Cartuja”, publicándose el acuerdo de aprobación en el BOP de Sevilla de 13 de Febrero de 2014.

Una vez aprobado inicialmente el Estudio de Detalle, EMASESA emitió informe, con fecha 5 de Diciembre de 2013, sobre las redes existentes en el ámbito del Estudio de Detalle. En dicho informe se indica que la parcela de SIPS-SC, está parcialmente cruzada por una conducción estratégica (2º cinturón arterial), para el abastecimiento del área metropolitana y que es preciso garantizar su adecuado mantenimiento y conservación debiéndose modificar el Estudio de Detalle, de forma que la arteria quede en el exterior de la citada parcela y a una distancia mínima de 2,3 m desde la generatriz exterior de la conducción hasta su linde.

Por otra parte, en reunión mantenida con técnicos de la Consejería de Cultura, se acuerda que determinados aspectos de la propuesta de ordenación del Estudio de Detalle, deben ser modificados para una mejor comprensión del documento y de las determinaciones urbanísticas impuestas al edificio Dotacional que se implantará en la parcela objeto del Estudio de Detalle.

Por todo ello, se redacta un nuevo “Estudio de Detalle de la de la parcela de SIPS-Socio Cultural junto a la Pasarela de la Cartuja”, que se presenta a continuación y que incluye los siguientes cambios:

- Adaptación de la geometría de la parcela de SIPS-SC para cumplir lo dispuesto en el informe de EMASESA, sin que exista variación alguna en su superficie.
- Modificaciones de la memoria y la planimetría, al objeto de incorporar los acuerdos alcanzados con los representantes de la Consejería de Cultura.
- Inclusión del informe de EMASESA antes citado.

21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



INDICE

21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



INDICE

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. MEMORIA                                                           |    |
| 1.1 ÁMBITO .....                                                     | 5  |
| 1.2 ANTECEDENTES .....                                               | 6  |
| 1.3. ESTADO ACTUAL: CALIFICACIÓN, USOS Y SUPERFICES.....             | 16 |
| 1.4 OBJETO DEL DOCUMENTO.....                                        | 16 |
| 1.5 JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.....          | 16 |
| 1.6. PROPUESTA: SUPERFICIES, ALTURAS Y LOCALIZACION DE PARCELAS..... | 17 |
| 1.7. JUSTIFICACIÓN.....                                              | 18 |
| 1.8 PROPIEDADES.....                                                 | 19 |
| 1.9 TAMILACIÓN.....                                                  | 19 |
| 1.10 FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....                      | 20 |
| 2. PLANOS                                                            |    |
| 2.1 PLANO 1: "SITUACION "                                            |    |
| 2.2 PLANO 2: "ORDENACIÓN PROMENORIZADA PG 2006"                      |    |
| 2.3 PLANO 3: "SEGREGACIÓN PARCELARIA "                               |    |
| 2.4 PLANO 4:"COMPARATIVA: ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA"                 |    |
| 2.5 PLANO 5: "ALINEACIONES Y ALTURA. "                               |    |
| 2.6 PLANO 6: "IMAGEN. "                                              |    |
| 3. RESUMEN EJECUTIVO                                                 |    |



21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



1. MEMORIA

21 MAR. 2014

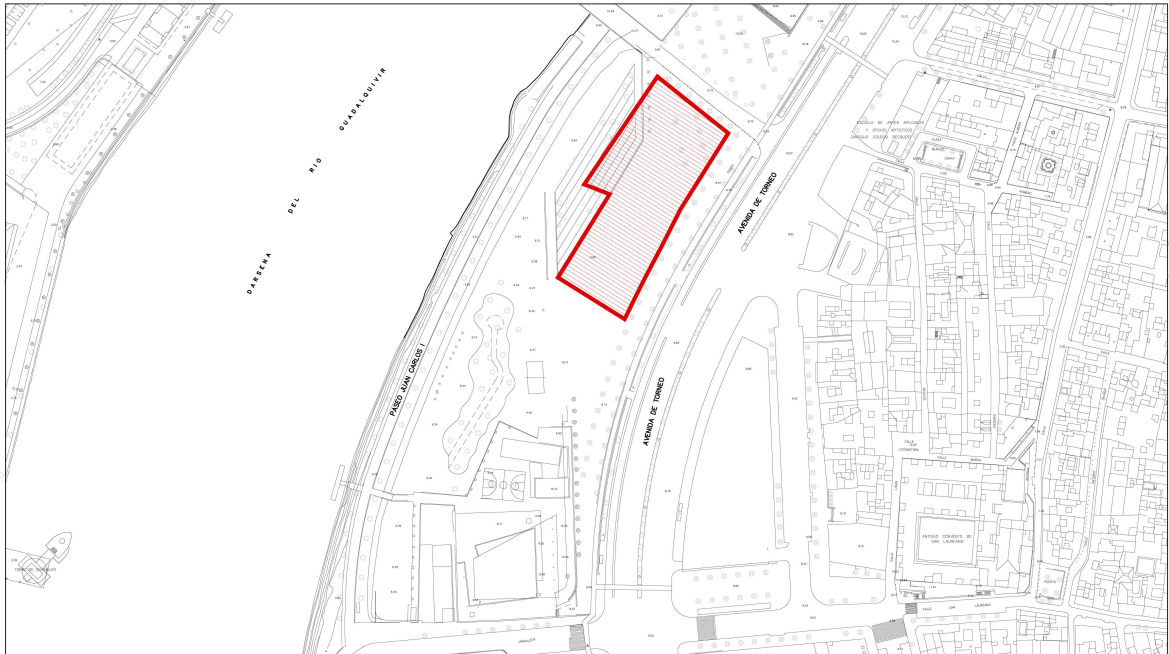
Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



1.1 ÁMBITO.

El ámbito objeto de estudio se localiza en Sevilla, en la margen Izquierda de la Dársena del Guadalquivir, junto a la Pasarela de la Cartuja, entre la Avenida de Torneo y el Paseo Juan Carlos I.

Se trata de una parcela de uso Dotacional de carácter local y parte del Sistema General de Espacios libres SGEL-37, calificado en el Plan General de Ordenación como Parque Urbano (PU) , ubicados ambos en la zona colindante a la de la Antigua Instalación de telecabinas de la Exposición Universal de 1992 y con una superficie de 4.668,70 m2



PLANO DE SITUACIÓN



21 MAR. 2014

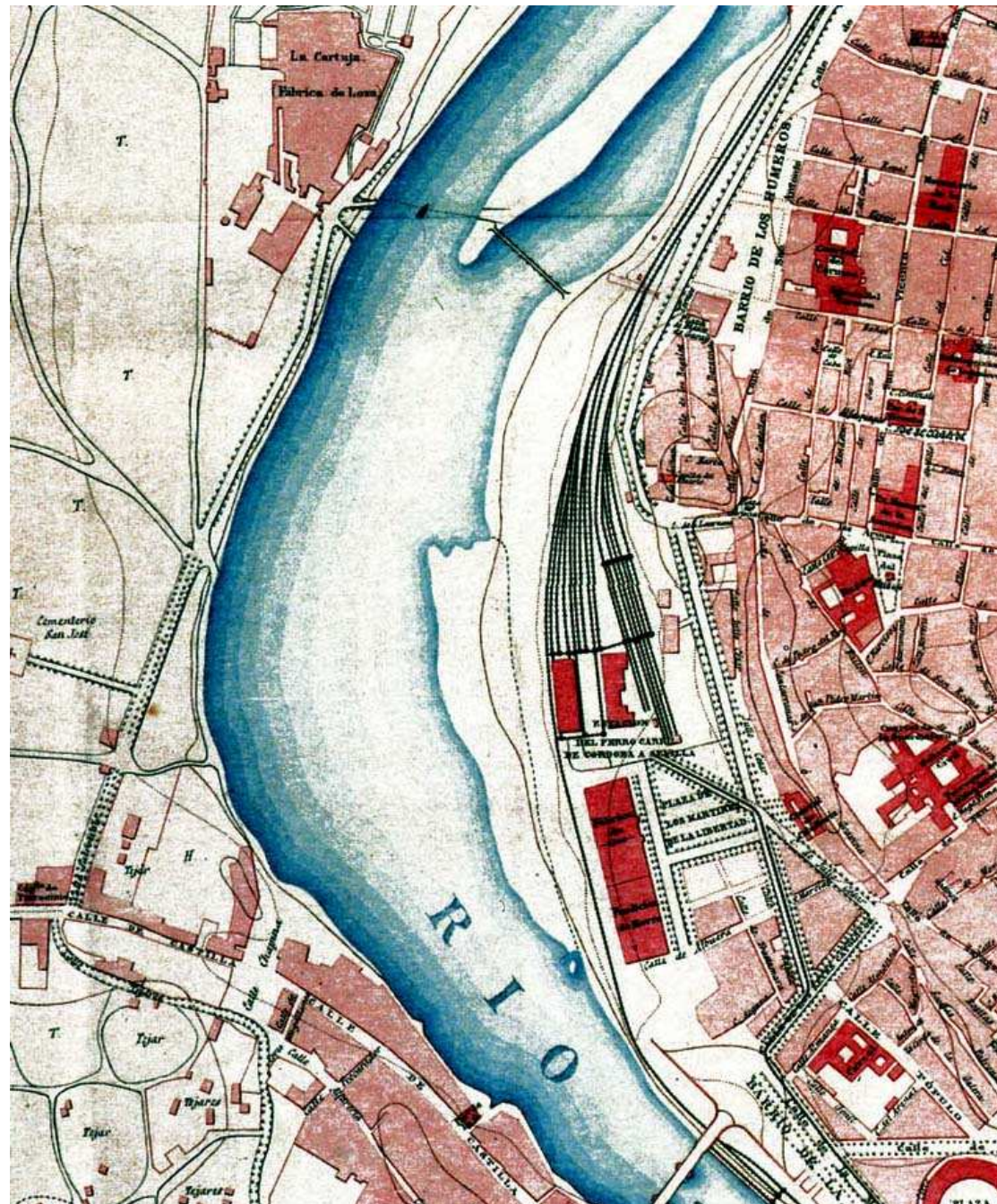
Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 1.2. ANTECEDENTES.

### 1.2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El ámbito donde se ubica el estudio de Detalle y su entorno fue parte de los antiguos terrenos de Renfe, ocupados por instalaciones ferroviarias desde 1959.



PLANO DE LA ZONA DE 1970

En 1950 como parte de la protección del puerto ante las posibles riadas, se cegó el cauce histórico del río en Chapina, punto clave del equilibrio entre la ciudad y el río y el paso de éste por el ferrocarril y la red de carreteras.



FOTOGRAFÍA DURANTE LAS OBRAS DEL ATERRAMIENTO DE CHAPINA.



PLANO DEL ATERRAMIENTO DE CHAPINA.





**FOTOGRAFÍA DONDE SE APRECIA AL FONDO LA ZONA Y EL ATERRAMIENTO DE CHAPINA.**

Con vistas a la Exposición Universal que se celebraría en 1992, y la construcción de la Corta de la Cartuja, que permitía dismantlar el antiguo dispositivo defensivo del puerto, que era Chapina, así como el muro del margen izquierdo de San Jerónimo, se plantea una regeneración de esta zona de la ciudad, situada en el límite virtual y de espaldas a la ciudad

Por tanto, se reabrió el cauce del río, que estuvo taponado desde principios de los años 50. La calle Torneo fue ampliada y acondicionada mediante un paseo ribereño, el actual Paseo Juan Carlos I. Se dismantelo la estructura ferroviaria conservándose la Estación de Córdoba, mientras que a su lado se elevó la nueva estación de autobuses de Plaza de Armas.



**FOTOGRAFÍA DE LA ZONA DURANTE LAS OBRAS PARA LA EXPOSICIÓN UNIVERSAL DE 1992.**

El espacio objeto del presente documento fue durante la Exposición Universal de 1992 una de las puertas de entrada a la Exposición, (Puerta de la Cartuja), situada junto a las Instalación de telecabinas.



**FOTO DE LA ZONA DURANTE LA EXPOSICIÓN UNIVERSAL DE 1992**

21 MAR. 2014

Sevilla, Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el día





En la actualidad. Las edificaciones existentes en el ámbito objeto del Estudio de Detalle han sido demolidas o desmanteladas, quedando un gran espacio vacío con el pavimento y el mobiliario urbano en muy mal estado, que han generado zonas propensas al vandalismo, y necesitando por tanto de una urgente regeneración.

FOTOGRAFIAS DEL ESTADO ACTUAL





### 1.2.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

El Plan General de 1987 calificaba esta zona de Espacio Libre de Uso y Dominio Público, con el uso pormenorizado de Área de Ocio (V4), que con independencia de su uso como espacio libre se permitían usos públicos deportivos, culturales, recreativos y análogos, como ferias, parques acuáticos, de atracciones, etc., de interés público y social y docentes relacionados con el área temática.



PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES DEL PLAN GENERAL DE 1987

La zona se encuentra dentro del ámbito del Conjunto Histórico de Sevilla, en el I Subsector 27.1 “Torneo”, para el que se redactó un Plan Especial de Protección aprobado definitivamente el 14 de Julio de 2004.

En el ámbito del Estudio de Detalle, el Plan diferencia entre la zona AL-1 y la subzona AL1.1 regulándolas en el artículo 4.2.a), que establece:

**“Art. 4.2. Protección de los espacios libres.**

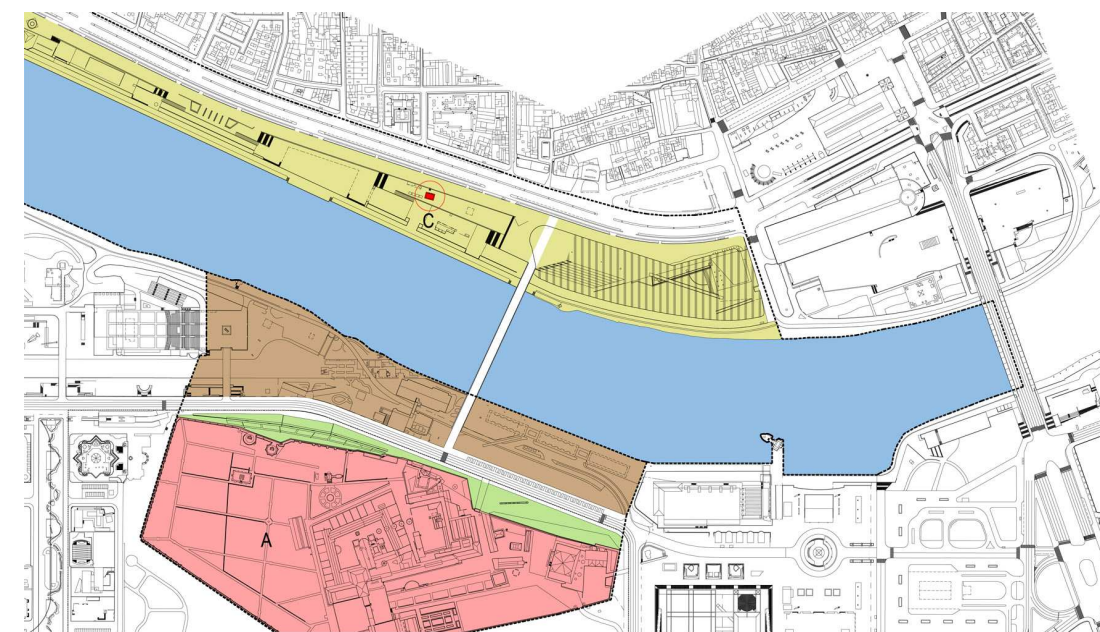
**a) Zona de protección AL-1:**

*Mantendrá su condición de espacio libre, aunque sin perjuicio de que puedan aparecer edificaciones destinadas al reequipamiento de la zona. Excepto en la subzona AL-1.1, los edificios no podrán sobrepasar en altura la rasante de la calle Torneo, por encima de la cual sólo se permitirán cuerpos de acceso a los mismos desde dicha calle. La altura máxima de estos cuerpos será de 3m. (1 planta), el desarrollo de su fachada a la calle Torneo no superará los 25 m., y su proyección en planta no sobrepasará el 20% de la del total del edificio.*

*El diseño de los edificios será coherente con los valores paisajísticos de la zona. Se diseñará una arquitectura que valore la composición del frente de fachada desde la orilla opuesta, facilite la*

*permeabilidad visual de la dársena, cree una relación interior-exterior que aumente la transparencia de la arquitectura y amplíe las visuales reduciendo los puntos ciegos.*

*En la subzona AL-1.1 la altura máxima será de 7m (2 plantas) sobre la rasante de la calle Torneo.”*



ZONAS DE PROTECCION ZONA DE PROTECCION AL-1 SUBZONA DE PROTECCION AL-1.1

PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL SUBSECTOR 27.1 “TORNEO”.

El vigente Plan General, aprobado definitivamente el 19 de Julio de 2006, califica esta zona de Equipamiento Deportivo y Parque Urbano, dentro del Sistema General de Espacios libres SGEL-37.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL

21 MAR 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.





21 MAR. 2014



### 1.2.3. OTROS ANTECEDENTES.

Posteriormente a la aprobación del Plan General, se solicitó, por parte del Área de Cultura del Ayuntamiento de Sevilla, informe a la Oficina del Plan de Sevilla sobre la viabilidad de destinar a uso Cultural para la construcción de un Teatro, parte del los suelos que el Plan General calificaba de Deportivo en el entorno de Plaza de Armas.

La Oficina del Plan de Sevilla coincide con el Área de Cultura en la conveniencia del uso Cultural y la construcción de un Teatro en la citada zona, estableciendo, que de la parcela de Uso Deportivo podría segregarse una superficie de 3.500 m<sup>2</sup> para uso cultural, indicando a su vez, en el citado informe, la situación de la posible parcela para uso cultural y compatibilidad del uso con las normas urbanísticas del Plan General

### INFORME DE LA OFICINA DEL PLAN DE SEVILLA

INFORME SOBRE LA VIABILIDAD DE DESTINAR PARA USO CULTURAL PARTE DE LA PARCELA DE TORNEO CALIFICADA COMO DEPORTIVO POR EL PGOU.

Se solicita Informe por parte del Área de Cultura, sobre la viabilidad de destinar, para uso Cultural, parte de los suelos que el Plan General califica como Deportivo en el entorno de Plaza de Armas, así como la posible distribución de la zona. El Área de Cultura tiene previsto la construcción de una Biblioteca de Zona en la parcela de Torneo, calificada S-SC, y considera que la construcción de un Teatro en el entorno generaría un espacio cultural de gran interés para la Ciudad.

La OPS coincide plenamente con el interés del Área de Cultura, y considera que, del total de la parcela de 12.500 m<sup>2</sup> calificada para uso deportivo, se podría segregar una superficie de 3.500 m<sup>2</sup> para uso cultural, de tal forma que, junto con la calificada S-SC, se generaría un espacio cultural cualificado en el entorno del desembarco de la Pasarela de la Cartuja. Dicha actuación vendría a potenciar la Dársena Histórica y sus márgenes como eje vertebrador de las actividades de ocio, cultura y turismo.



Con la nueva distribución se consolida el Eje de la Dársena como espacio deportivo-cultural y supone un decidido apoyo a los espacios escénicos, ya que se consideran factor de primer orden en la calidad de vida de los ciudadanos, así como que poseen capacidad para producir riqueza y empleo, al generar sinergias con otros sectores productivos de la ciudad.

Asimismo, interesa señalar la conveniencia de que los ciudadanos utilicen las diferentes dotaciones y servicios de una manera compatible, más allá de su clasificación y sectorización. Para ello se deben programar modelos que fomenten la compatibilidad de usos y la diversidad de usuarios. Se trata pues, en la medida en que sea posible tanto por su funcionalidad como por las condiciones físicas y materiales en las que se ubican, programar unos modelos más flexibles que puedan dar respuestas compartidas a las diferentes necesidades ciudadanas en la cultura, el deporte, etc., favoreciendo la mezcla de tipos de usuarios. Con la convicción de que esta idea ayuda a conseguir una verdadera función de integración social, finalidad última de cualquier tipo de equipamiento, con independencia de su especialización determinada. En definitiva, se plantea que, sobre la parcela calificada como deportiva, se pueda llevar a cabo una de las llamadas intervenciones estructuradas de servicios más complejos, donde los diferentes usos se complementen. Espacios de convivencia, de consumo colectivo, diversificado, que sirvan para más de un uso con la colaboración de la iniciativa pública y privada y fórmulas de cooperación en la concesión, organización y gestión.

En base a los criterios mencionados, tal y como se muestra en el plano adjunto, la ordenación quedaría de la siguiente manera:



El equipamiento deportivo, siendo uno de los más demandados por la sociedad. Se propone como cordón continuo, a lo largo del río, con equipamientos relacionados con la práctica deportiva, la salud y la relajación, a través del agua, mediante la creación de Instalaciones diversas (pistas deportivas, piscinas, talasoterapia, spa, etc.). La propuesta contempla el siguiente programa

#### Equipamiento existente

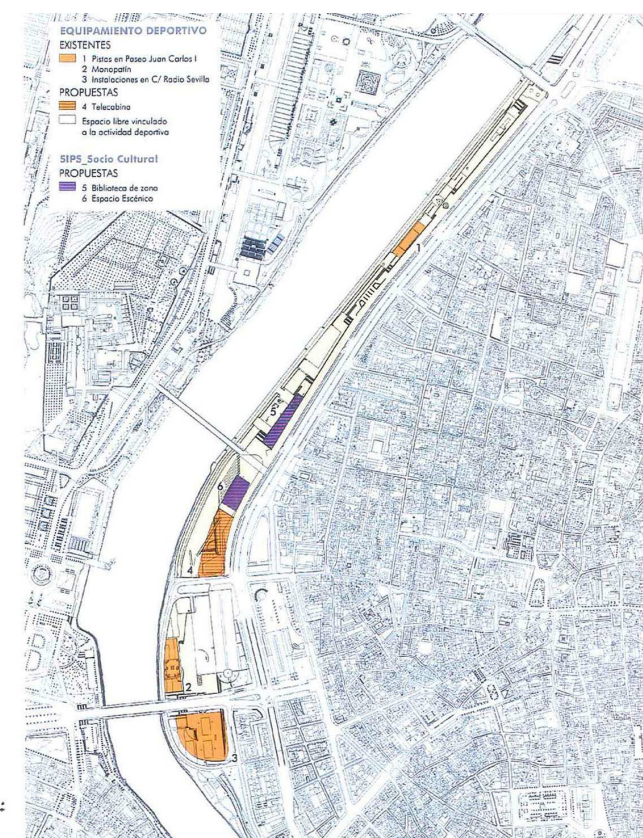
- 1. Pistas al aire libre en el Paseo Juan Carlos I
- 2. Pistas de Monopatín junto a Estación de Autobuses
- 3. Instalaciones deportivas en c/ Radio Sevilla
- Pistas de juego
- Vestuarios
- Oficinas

#### Nuevos equipamientos deportivos

- 4. Parcela Deportiva (9.060 m<sup>2</sup>):
  - Piscinas cubiertas (3.000 m<sup>2</sup>)
  - Centro de documentación y biblioteca deportiva (1.000 m<sup>2</sup>)
  - Otros Servicios Públicos municipales (5.060 m<sup>2</sup>)
- Espacio libre vinculado al uso deportivo, con posibilidad de acoger futuras instalaciones

El equipamiento cultural quedaría concentrado en el entorno de la Pasarela de la Cartuja con la siguiente composición:

- 5. Biblioteca de Zona y Torre "La Única" (Radio Local). Se localiza en el extremo norte y está calificada como S-SC por el Plan General (3.122 m<sup>2</sup>)
- 6. Espacio Escénico en parcela de 3.500 m<sup>2</sup> segregada de la calificada como deportiva por el Plan General.



Indicar, por último, que el uso cultural propuesto es perfectamente compatible con las normas urbanísticas del PGOU.



El 13 de Diciembre de 2006, el Consejo de la Gerencia de Urbanismo, aprueba la puesta a disposición del Área de Hacienda del Ayuntamiento de Sevilla, para su adscripción al Área de Cultura, o en su caso, al Instituto de la Cultura y las Artes de Sevilla (ICAS), de una parcela de 2.709,34 m<sup>2</sup> a segregar de una finca mayor y situada entre pasarela de la Cartuja y Estación de Autobuses.

## PROPUESTA DEL CONSEJO DE GOBIERNO

**NO8DO**  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

SERVICIO DE GESTIÓN DEL  
PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Expte.: 87/06 PAT.  
NV/PN



El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 2.006, se ha servido aprobar una propuesta del Sr. Gerente que literalmente dice así:

"Con fecha de 26 de octubre de 2006, se ha solicitado a esta Gerencia por el Instituto de la Cultura y las Artes (ICAS), dependiente del Área de Cultura del Ayuntamiento de Sevilla, la puesta a disposición de una parcela situada entre la C/ Torneo, en las márgenes del Río, al norte de la Estación de Autobuses Plaza de Armas y al sur de la Pasarela de la Cartuja, a fin de atender la solicitud de suelo formulada por la Sala La Imperdible con destino a usos culturales.

Dicha parcela se encuentra calificada de deportivo público por el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 19 de julio de 2006.

No obstante, por la Oficina del Plan de Sevilla se ha informado sobre la viabilidad de destinar dicho suelo a equipamiento cultural (Espacio Escénico), al ser este uso compatible con las normas urbanísticas del P.G.O.U.

La referida parcela, de 2.709,34 m<sup>2</sup> de superficie según levantamiento topográfico, es propiedad del Ayuntamiento

de Sevilla, en virtud de título de Acta de Ocupación y Pago con fecha de 30 de julio de 1993, para "La expropiación de bienes y derechos afectados para la ejecución de diversos sistemas generales de red viaria, equipamiento y espacios libres e incluidos en Planes Especiales y Unidades de Actuación a gestionar por el sistema de expropiación según la revisión del PGOU y Planeamiento de Desarrollo propiedad de RENFE".

En virtud del citado título, la parcela en cuestión procede de la finca de mayor cabida n° 23.017, inscrita en el Registro de la Propiedad n° 10 de Sevilla al folio 1, Tomo 1.640, Libro 396, Inscripción 2ª.

A la vista de lo anterior y siendo el Área solicitante la competente en la gestión del referido tipo de actividades culturales, procede la puesta a disposición del mencionado terreno al Área de Hacienda del Ayuntamiento de Sevilla.

Por todo ello, el Gerente que suscribe viene en formular los siguientes

### ACUERDOS

**PRIMERO.-** Poner a disposición del Área de Hacienda del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, la parcela descrita seguidamente, para su adscripción al Área de Cultura, o, en su caso, al Instituto de la Cultura y las Artes de Sevilla (ICAS):

**DESCRIPCIÓN:** URBANA.- "Parcela de terreno en el término municipal de Sevilla, distrito Casco Antiguo, entre calle Torneo, márgenes del Río, Estación de Autobuses y Pasarela de la Cartuja. Tiene forma irregular con una superficie de 2.709,34 m<sup>2</sup>. Linderos: al Norte, con paseo margen del Río que la separa de la Pasarela de la Cartuja; al Sur, con el mismo Paseo; al Este, con paseo ajardinado que la separa de calle Torneo; al Oeste, con zona ajardinada que la separa del río Guadalquivir".

**TÍTULO:** Acta de Pago y ocupación de 30 de julio de 1993.

**INSCRIPCIÓN:** A segregar de la finca registral n° 23.017, inscrita en el Registro de la Propiedad n° 10 de Sevilla, al folio 1, Tomo 1.640, Libro 396, Inscripción 2ª.

**SEGUNDO.-** Facultar ampliamente al Delegado de Urbanismo y al Gerente de Urbanismo que suscribe para la ejecución de los anteriores acuerdos en el ejercicio de sus

propias atribuciones, indistintamente y con carácter solidario y en especial para suscribir cuantos documentos públicos o privados sean precisos."

Lo que comunico para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que contra la presente Resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada ante el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en el plazo de UN MES, contado a partir del día siguiente a aquél en que reciba la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 107, 114 y 115 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sevilla, a 21 de diciembre de 2.006.  
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA  
P. D.  
EL JEFE DEL SERVICIO,



Fdo.: Francisco Moreno González.

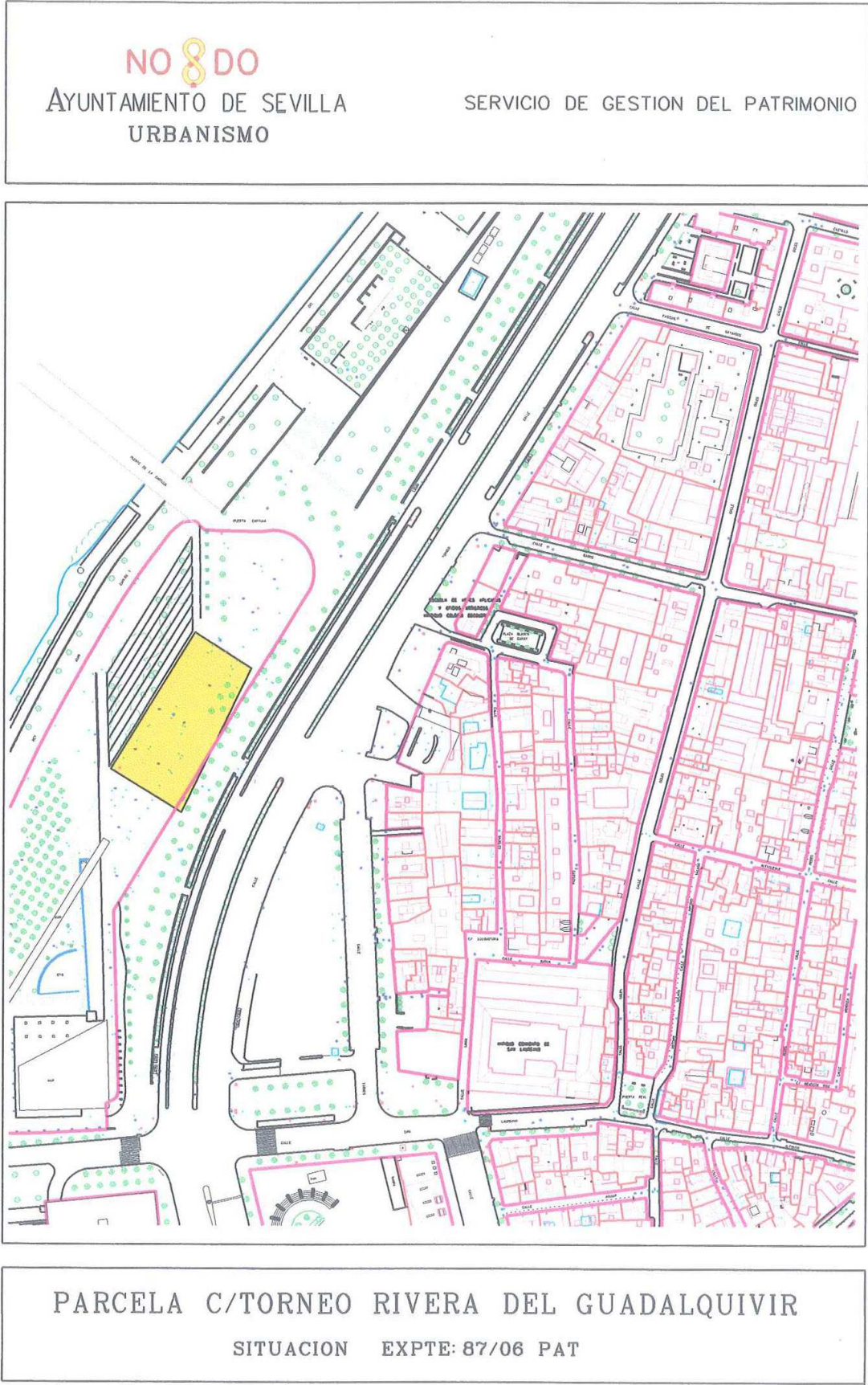
21-MAR. 2014

Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

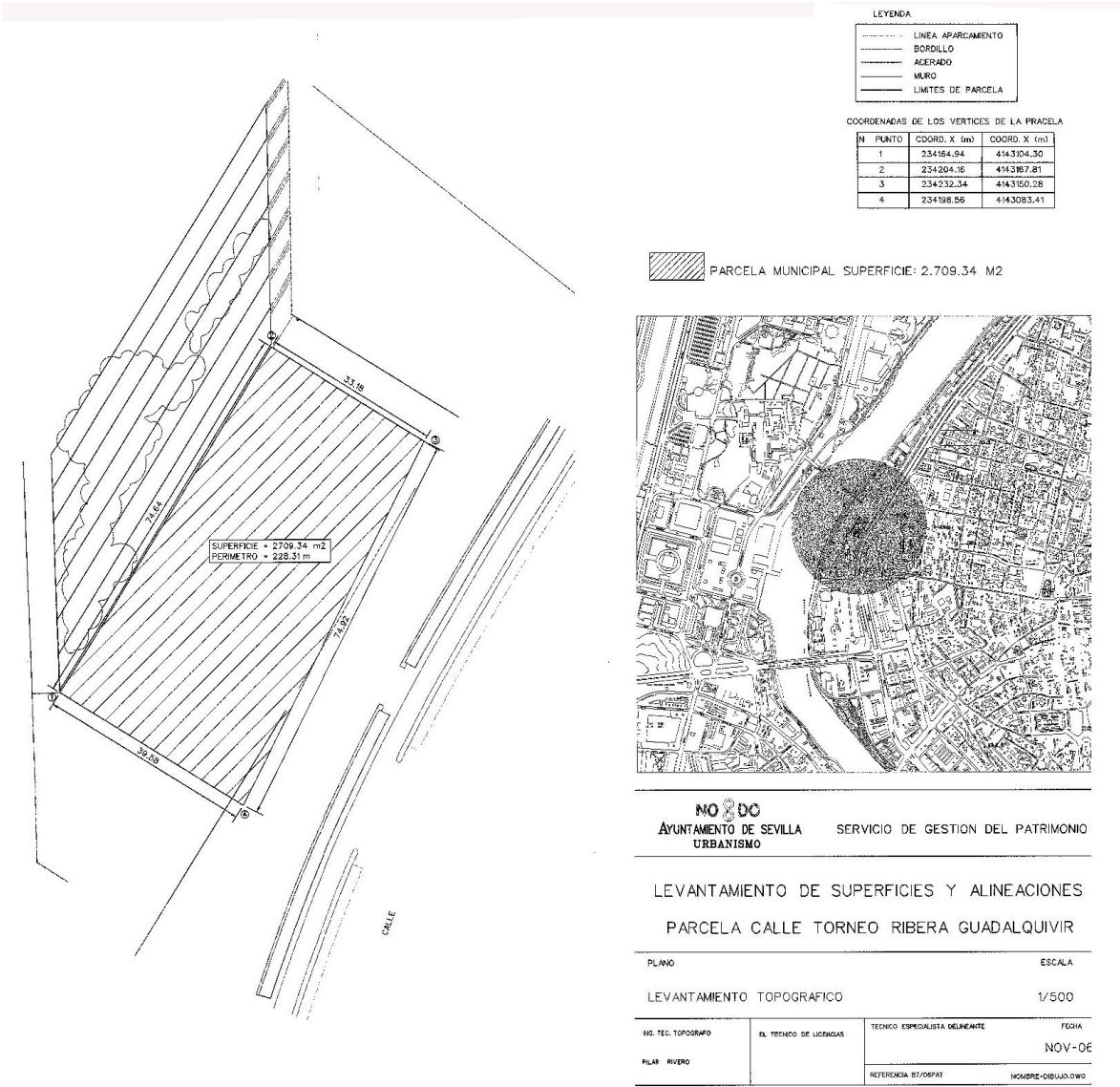




PLANO DE SITUACIÓN DE LA PARCELA CEDIDA.



LEVANTAMIENTO Y SUPERFICE DE LA PARCELA CEDIDA



21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.





21 MAR 2014

**Naturaleza del inmueble:** Incluido en el Inventario General de Bienes Municipales con el nº de asiento 47i del epígrafe 1.1. Inmuebles de Dominio Público.

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia

**TERCERO:** Aprobar el texto del Convenio de Colaboración por el que se regulan las condiciones del uso de la parcela de terreno objeto de cesión".

El Consejo, no obstante, resolverá lo que estime más acertado.

Sevilla, 19 de noviembre de 2010  
LA VICEPRESIDENTE DEL ICAS

Fdo. Mª Isabel Montaña Requena

El Consejo de Administración del Instituto de la Cultura y de las Artes de Sevilla, tras su declaración de urgencia, acordó aprobar la precedente propuesta, en sesión celebrada el día 26 NOV 2010 en la que, asimismo se ordenó por el Sr. Presidente la ejecución del acuerdo.  
EL SECRETARIO DEL ICAS

Con fecha 26 de noviembre de 2010, el Consejo de Administración del Instituto de la Cultura y las Artes de Sevilla (ICAS), acuerda declarar de Interés General y Cultural, para el municipio de Sevilla el Proyecto de la Sala la Imperdible S.L. para la construcción de una Sala de Teatro en el Distrito Casco Antiguo, donde se desarrolle una programación continuada de Teatro, Danza, Música y Cine.

En este mismo acuerdo, y para la construcción de dicho Teatro, se otorga a la Sala la Imperdible S.L., la concesión demanial por 50 años, del uso de 2709,34 m2 de parcela, segregándose la misma, de la parcela calificada en el Plan General de Dotacional Deportivo, y situada en la margen izquierda de la Dársena, entre la Estación de Autobuses y la Pasarela de la Cartuja, aprobándose a su vez, el convenio de Colaboración, por el que se regulan las condiciones de la parcela de terreno objeto de cesión.

### ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL ICAS



SERVICIO DE GESTIÓN ADMVA.,  
ECONÓMICA Y CULTURAL  
Expte. 337/10 p.s.1

SPB

#### AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL INSTITUTO DE LA CULTURA Y DE LAS ARTES DE SEVILLA

La Vicepresidenta del ICAS que suscribe, se honra en proponer al Consejo de Administración del ICAS la adopción de los siguientes acuerdos:

#### ACUERDOS

**PRIMERO-** Declarar de interés general y cultural para el municipio de Sevilla el Proyecto de la Sala La Imperdible S.L. para la construcción de una Sala de Teatro en el Distrito Casco Antiguo donde se desarrolle una programación continuada de Teatro, Danza, Música y Cine.

**SEGUNDO-** Otorgar la concesión demanial, de forma temporal y gratuita por un plazo de 50 años, al amparo de los artículos 93.1 y 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones, a la Sala La Imperdible S.L. para la construcción y puesta en marcha de la Sala de Teatro La Imperdible, el uso de dos mil setecientos nueve con treinta y cuatro metros cuadrados que forman parte de la parcela que a continuación se describe:

**Descripción:** Parcela de terreno en el término municipal de Sevilla, Distrito Casco Antiguo, entre calle Torneo, márgenes del río, Estación de Autobuses y Pasarela de la Cartuja. Tiene forma irregular con una superficie de 2.709,34 m<sup>2</sup>. Linderos: al Norte, con paseo margen del río que la separa de la Pasarela de La Cartuja; al Sur, con el mismo Paseo; al Este, con paseo ajardinado que la separa de la calle Torneo; al Oeste, con zona ajardinada que la separa del río Guadalquivir.

**Inscripción:** A segregar de la finca registral nº 23.017, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10 de Sevilla, al folio 1, Tomo 1.640, Libro 396, Inscripción 2ª.

**Título:** Acta de Pago y ocupación de 30 de junio de 1993.

**Calificación actual:** Deportivo Público.

**Calificación de la Oficina del Plan de Sevilla:** de equipamiento cultural (Espacio Escénico), al ser este uso compatible con las normas urbanísticas del P.G.O.U.



21 MAR. 2014



Con fecha 16 de Marzo de 2012, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, aprueba:

- 1ª- La toma conocimiento de de la Concesión Demanial otorgada por el ICAS a favor de la Sala la Imperdible Sociedad Limitada para la construcción y puesta en marcha del teatro, de la parcela de 2709,32 m2 procedente de las antiguas instalaciones del telecabinas de la Cartuja, por 50 años.
- 2ª- La segregación de la finca registral de la que procede, para su inscripción como finca independiente, e indicando la innecesariedad de obtener licencia para proceder a la inscripción registral, según declaró la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo el 15 de Febrero de 2012.

#### APROBACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO.

|                                                                             |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>NO8DO</b><br/>AYUNTAMIENTO DE SEVILLA</p> |                                        |
| Área                                                                        | Hacienda y Admón. Pública              |
| Dirección General                                                           | De Admón. Pública e Innovación         |
| Servicio                                                                    | Patrimonio                             |
| Sección                                                                     | Trafico Jurídico y Gestión Patrimonial |
| Registro Salida                                                             | Fecha 20 ABR 2012<br>Nº 322            |



La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, con fecha 16 de marzo de 2012, se ha servido aprobar la siguiente propuesta de la Teniente de Alcalde Delegada de Hacienda y Administración Pública, habiéndose corregido error de hecho en la identificación del concesionario en el punto Primero por el mismo órgano en la sesión de 13 de abril de 2012; quedando la parte dispositiva del siguiente tenor literal:-----

**"PRIMERO:** Tomar conocimiento de la concesión demanial otorgada por el Consejo de Administración del Instituto de la Cultura y las Artes de Sevilla (ICAS), de 26 de noviembre de 2010, sobre una parcela de 2.709,34 m2 procedente de las antiguas instalaciones del telecabina de la Cartuja, por 50 años, a favor de "Sala La Imperdible Sociedad Limitada"(NIF B91008763), para la construcción y puesta en marcha de una Sala de Teatro.

**SEGUNDO:** De conformidad con el art. 37.2 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, segregar la referida parcela de la finca registral de la que procede, para su inscripción en el Registro de la Propiedad como finca independiente:

**Parcela que se segrega**

"URBANA: Parcela de terreno en el término municipal de Sevilla, Distrito de Casco Antiguo, entre calle Torneo, márgenes del Río, Estación de Autobuses y Pasarela de la Cartuja. Tiene forma irregular con una superficie de 2.709,34 m2. Linderos: al Norte, con paseo margen del Río que la separa de la Pasarela de la Cartuja; al Sur, con el mismo Paseo; al Este, con paseo ajardinado que la separa de calle Torneo; al Oeste, con zona ajardinada que la separa del río Guadalquivir"

**Finca registral de la que procede**

Finca registral nº 23.017, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10 de Sevilla, al folio 1, Tomo 1.640, Libro 396, inscripción 2ª; que ocupaba antiguo recinto de la Estación Plaza de Armas y antiguo tramo de la vía férrea Madrid a Sevilla, de una superficie de 92.686,50 m2, adquirida mediante expropiación a RENFE (de una superficie de 133.350 m2 antes de dos segregaciones).

**Innecesariedad de licencia**

La Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo de 15 de febrero de 2012 declaró la innecesariedad de obtener licencia para proceder a la inscripción registral como finca independiente de la referida parcela.

Inscripción en el Inventario Municipal. Calificación Jurídica  
Epígrafe 1.1, relativo a los Inmuebles de Dominio Público, con el nº 471 de asiento.

Epígrafe 9.1, relativo a inmuebles de dominio público revertibles, con el nº 2, de asiento

**Calificación Urbanística**

La parcela urbanística en al que se integra está calificada de Deportivo en el Plan General de Ordenación Urbanística y tiene una superficie aproximada de 12.000 m2. La Oficina del Plan de Sevilla informó favorablemente la posibilidad de segregación de hasta 3.500 m2 para uso Cultural. El referido uso es factible de acuerdo el art. 6.6.6.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU que prevé la sustitución del uso Deportivo por Servicio de Interés Público y Social de la clase Socio-Cultural, entre otros, siempre que medie informe de la administración competente sobre la suficiencia y se mantenga el carácter de dominio público.

**Catastro**

Sin delimitar. Forma parte de la referida como 41300

**Tributos y gastos**

En todo caso, y de conformidad con el convenio suscrito el 1 de octubre de 2007 con Sala La Imperdible, S.L. por el que se establecían las condiciones de la concesión demanial, otorgada por acuerdo del Consejo de Administración del ICAS de 27 de julio de 2007 y reiterado por otro de 26 de noviembre de 2010, todos los tributos y gastos de esta concesión, y en particular los correspondientes a la segregación de la parcela, formalización e inscripción de la concesión, etc..., serán satisfechos por la citada entidad. Además deberá acreditar al Ayuntamiento, documentalmente y de manera fehaciente, la realización de las citadas operaciones en el Registro de la Propiedad.

**TERCERO:** De acuerdo con el art. 98 de la referida Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la autorización para constituir hipoteca que garantice préstamos contraídos por el titular de la concesión para financiar las obras sobre la parcela, corresponde al competente para el otorgamiento de la concesión; en este caso el Instituto de la Cultura y las Artes de Sevilla (ICAS)."

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos, sirviéndose firmar el duplicado de la presente para su debida constancia.

Sevilla, a 17 de abril de 2012

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

LA JEFE DEL SERVICIO DE PATRIMONIO

Fdo.: Lourdes Vidal García



PLANO DE SEGREGACIÓN DE LA PARCELA



21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

## INFORME DE EMASESA

**EMASESA**  
metropolitana

**GERENCIA DE URBANISMO**  
Servicio de Planeamiento  
FECHA: 12 DIC 2013  
ENTRADA: 561  
SALIDA: 12/12/2013

**GERENCIA DE URBANISMO**  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA  
REGISTRO GENERAL  
10 DIC. 2013  
ENTRADA N.º 34918 HORA  
NEGOCIADO

**GERENCIA DE URBANISMO**  
Servicio de Planeamiento  
D. Carlos Flores de Santis  
Avda. de Carlos II, s/n  
Isla de la Cartuja  
41092 SEVILLA

Sevilla, 5 de diciembre de 2013

SB/JL/AG/IM

Asunto: **Estudio de Detalle de la parcela SIPS Socio-Cultural junto a la Pasarela de la Cartuja.- S/Ref.: 27/2013 PTO // N/Ref.: EM-160-12 – SEVILLA.**

Respondiendo a su solicitud, le informamos de las siguientes afecciones a redes existentes de nuestra competencia:

**Abastecimiento**

- Red DN 150 mm FD:** esta red discurre por el interior de la parcela y en la zona pavimentada existente a la cota de la av. Torneo. El proyecto de edificación deberá contemplar su desvío por el acerado de la avenida, y el cambio de ubicación del hidrante existente en el tramo de red afectado.
- Arteria DN 1300 mm HACH:** tal como se ha comprobado en el levantamiento topográfico coordinada con esa Gerencia, la arteria cruza parcialmente por el interior de la parcela por una de las terrazas existentes junto al Paseo de Juan Carlos I. Dado que se trata de una conducción estratégica (2ª cinturón arterial) para el abastecimiento del área metropolitana es preciso garantizar su adecuado mantenimiento y conservación. Para ello, es vital que se encuentre en terrenos de Dominio Público, en el exterior de la parcela, y garantizando la separación mínima establecida por nuestra normativa de 2,3 m (0,35 m + 1,5 DN). Por ello, es necesario retransquear el lindero posterior de la parcela para respetar en todo su trazado esta distancia mínima y que la arteria siga siendo accesible desde el Paseo Juan Carlos I.



**EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.**

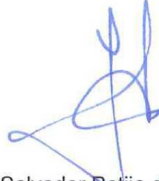
Sede Social: C/Escuelas Pías. 1 – 41003 – Sevilla  
Atención telefónica del Ayuntamiento de Sevilla: 010 – Atención Telefónica Áreas Territoriales: 902 459 954  
www.aguasdesevilla.com

**Saneamiento**

- Redes DN 200 mm / DN 300 mm / DN 400 mm de aguas pluviales:** por el interior de la parcela cruzan redes de aguas pluviales de varios diámetros. Dichas redes deberán ser desviadas de forma que sigan evacuando, a la dársena, las aguas que recogen.
- Redes DN 200 mm / DN 300 mm particulares unitarias:** estas redes recogían los vertidos de antiguos quioscos de la Expo y por tanto se encuentran en desuso, por lo que podrán ser eliminadas las que se localicen en el interior de la parcela.

**Conclusiones**

Por todo lo anterior, entendemos que las redes señaladas, de menor diámetro, existentes en la parcela SIPS-SC se podrán desviar en las obras del proyecto constructivo, sin embargo no consideramos admisible que la arteria de abastecimiento DN 1300 mm se vea afectada por la delimitación de la parcelación propuesta. Por ello, será necesario una modificación del Estudio de Detalle de forma que la arteria quede en el exterior de la parcela Socio Cultural a una distancia mínima de 2,3 metros desde la generatriz exterior de la conducción hasta su linde, en todo su trazado.

  
Salvador Botija de Montes  
JEFE DE DIVISIÓN DE INGENIERÍA



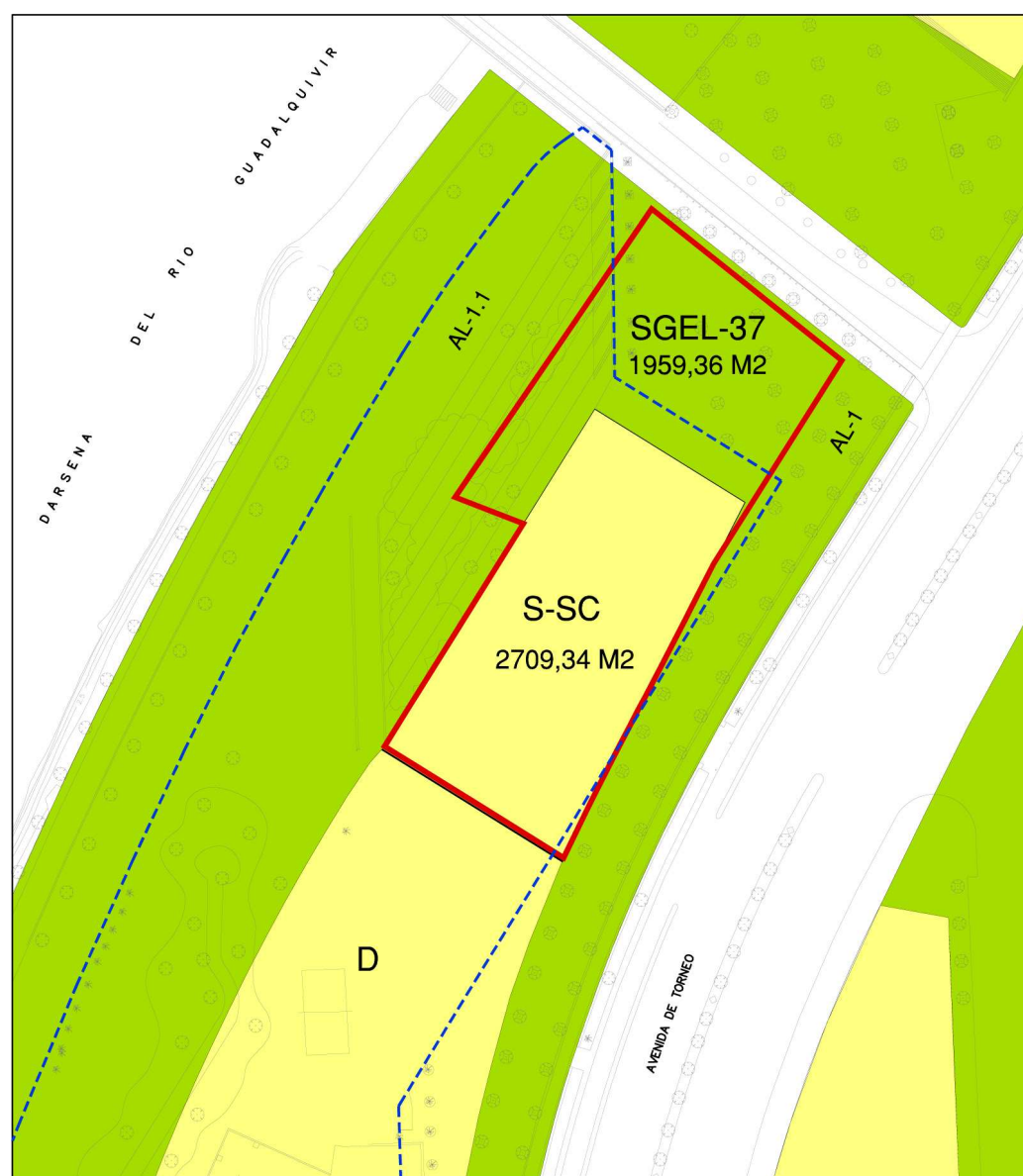
21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

### 1.3. ESTADO ACTUAL: CALIFICACIÓN, USOS Y SUPERFICES.

Visto todo lo anterior, actualmente, dentro del ámbito objeto del Estudio de Detalle (superficie 4668,70 m2) se localizan:

- Una parcela calificada de SIPS-Socio Cultural, de 2709,34 m2, segregada de una parcela mayor, calificada de Deportivo,, y con una concesión demanial por 50 años a favor de la “Sala la Imperdible Sociedad Limitada”, para la construcción y puesta en marcha de una sala de Teatro.
- Una superficie de 1959,36 m2 del Sistema General de Espacios Libres SGEL-37, calificado por el Plan General como Parque Urbano.



Delimitación del Estudio de Detalle. (Superficie 4.668,70 m2)

### CALIFICACIÓN Y USOS. ESTADO ACTUAL

### 1.4. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto del presente documento es viabilizar la construcción de la Sala Teatro prevista.

**1º.-** Por una parte reconfigurando el emplazamiento y forma de la parcela de equipamiento anteriormente descrita, con una calificación de SIPS Socio-Cultural (S-SC) de carácter publico local y con una superficie de 2709,34 m2.

Para lo cual se permutará parte de la superficie de la parcela por 1959,36 m2 del Sistema General de Espacio libres SGEL-37 calificado de Parque Urbano, sin que ello suponga ningún detrimento de la superficie del Sistema General SGEL-37 ni de la parcela de SIPS-SC

**3º.-** Por otra, estableciendo las determinaciones de alineaciones y altura, para el edificio que se pretende ubicar en la parcela de SIPS-SC.

### 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA.

El Plan General de 2006 en sus normas urbanísticas y en concreto en su artículo 2.2.9 referente a los Estudios de Detalle, recoge en su apartado 3 las condiciones para la redacción de los mismos, de donde se desprende que resulta ser el documento de desarrollo idóneo para reajustar y localizar el suelo Dotacional público.

Por otra parte, en el artículo 10.2.13 de las normas urbanísticas del Plan General de 2006 se establecen las condiciones de altura que deben cumplir las dotaciones en el Conjunto histórico.

*“La altura máxima en las edificaciones calificadas de equipamiento público en el ámbito del Conjunto histórico se ajustará a las siguientes reglas:*

*1ª Si se trata de una edificación catalogada, su altura será la establecida en su ficha del catálogo.*

*2ª En los demás casos, la altura máxima será la asignada por el Plan Especial de Protección del ámbito correspondiente...”*

.El ámbito del Estudio de Detalle, se encuentra dentro del Plan Especial de Protección del subsector 27.1 “Torneo”, y concretamente afectado por la zona AL-1 y subzona AL-1.1. En la primera de ellas se establece que los edificios de equipamiento público no podrán sobrepasar en altura la rasante de la calle Torneo, por encima de la cual solo se permitirán cuerpos de acceso a los mismos desde dicha calle. En la zona AL-1.1 se permite una altura máxima 7 metros (2 plantas) sobre la rasante de la calle Torneo.



A este respecto hay que indicar que, el artículo citado anteriormente, 10.2.13 de las normas urbanísticas del Plan General de 2006, dispone:

“No obstante lo anterior, de forma excepcional podrá autorizarse una altura superior justificada en su necesidad como medida para garantizar la funcionalidad del Equipamiento, o en su conveniencia para posibilitar una construcción de alto valor arquitectónico. Esta autorización se llevará a cabo mediante la formulación de un Estudio de Detalle, y en el que se acredite la necesidad y conveniencia de la actuación, su adecuado diálogo con el entorno en el que se localice así como su contribución a la revitalización del Conjunto Histórico. En todo caso previamente a la aprobación del Estudio de Detalle por la Administración Urbanística Municipal deberá contarse con el informe favorable de la Administración autonómica competente en Protección del Patrimonio.”

Por tanto, es también el Estudio de Detalle el documento adecuado para adaptar la altura de los equipamientos públicos según las necesidades y uso del edificio y así garantizar su funcionalidad.

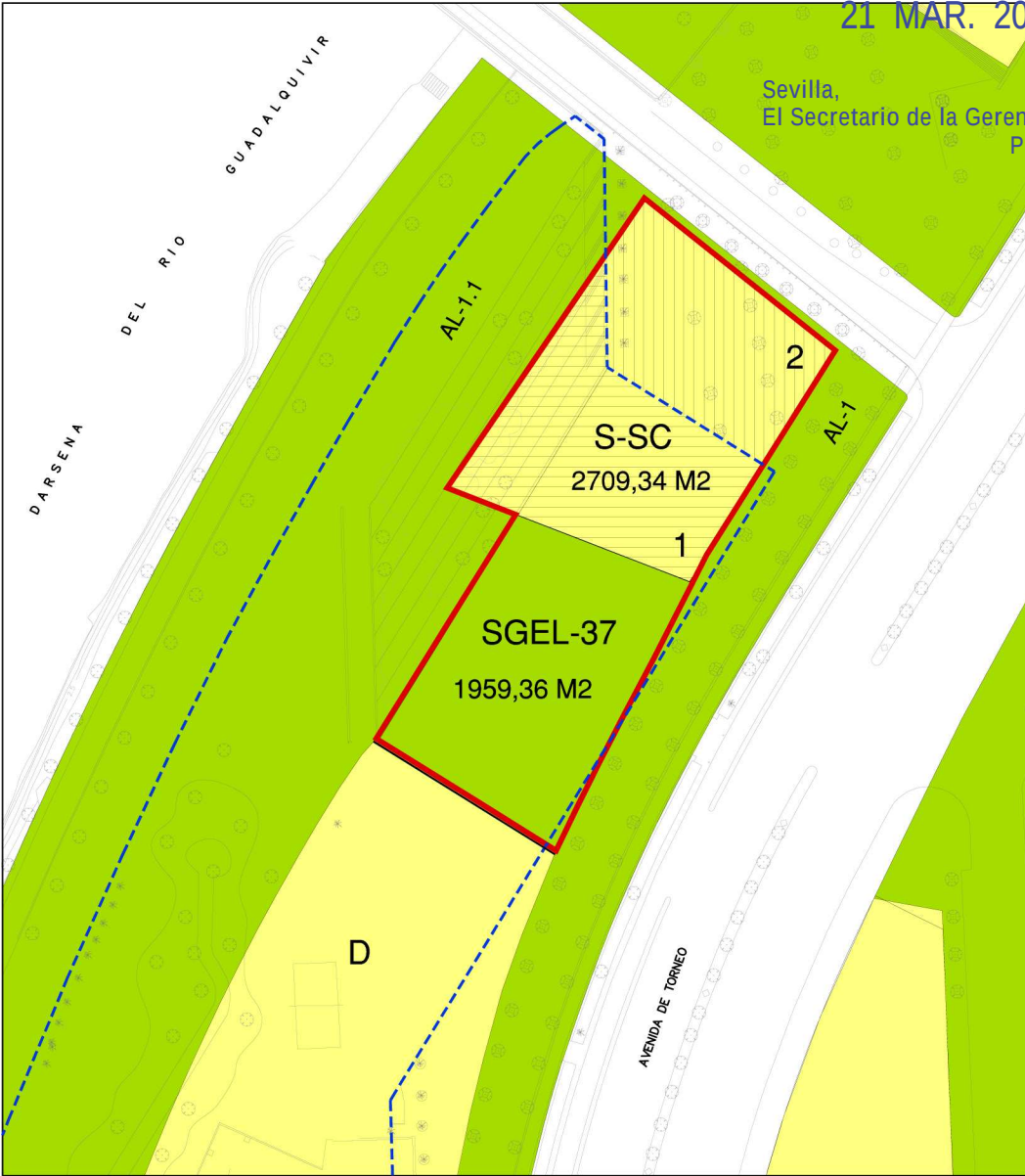
1.6. PROPUESTA: SUPERFICIES, ALTURAS Y LOCALIZACION DE PARCELAS.

La propuesta contempla:

Por una parte un leve desplazamiento de la parcela de Sips-Socio Cultural, así como su formalización, en una ubicación y con una configuración más idóneas para el desarrollo del uso de Sala Teatro, sin que para ello varíen la superficie, ni de Sips-Socio Cultural ni del Parque Urbano.

Por otra parte, se establece la altura permitida, diferenciando dos zonas: en la zona AL-1 la altura seguirá siendo la definida por le Plan Especial de Protección 27.1 Torneo, y en la subzona AL-1.1, solo en esta nueva parcela y debido al uso y necesidades del edificio que se pretende implantar, se asigna una altura de 10 metros medidos desde la rasante de la calle Torneo a la cota superior del último forjado.

A continuación se representa gráficamente, la nueva distribución de parcelas, con la altura permitida y propuesta y la localización de la zona AL-1 y subzona AL-1.1.



SUPERFICIES, ALTURAS Y LOCALIZACION DE PARCELAS. PROPUESTA.

|                                     | ESTADO ACTUAL                        | PROPUESTA                 |                                   |                 |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------|
|                                     |                                      | 1                         | 2                                 | Total Propuesta |
| Superficie S-SC                     | 2.709,34 m2                          | 1.535,75 m2               | 1.173,59 m2                       | 2.709,34 m2     |
| Número de plantas y/o Altura máxima | 2 Plantas (7 m) sobre rasante Torneo | 10 m sobre rasante Torneo | Art. 4.2.a) P.E.P. Sector 27.1. * |                 |
| Superficie SGEL-37                  | 1.959,36 m2                          | 1.959,36 m2               |                                   |                 |

\* Los edificios no podrán sobrepasar en altura la rasante de la calle Torneo, por encima de la cual sólo se permitirán cuerpos de acceso a los mismos desde dicha calle. (Art. 4.2. a) PEP 27.1)

CUADRO DE SUPERFICIES Y ALTURAS. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA



21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
F.D.

## 1.7. JUSTIFICACIÓN

### 1.7.1. EMPLAZAMIENTO Y GEOMETRÍA DE LA PARCELA.

La propuesta contempla el cambio de ubicación y forma de la parcela de SIPS-SC y el Plan General de 2006 en sus normas urbanísticas y en concreto en su artículo 2.2.9 referente a los Estudios de Detalle, recoge en su apartado 3, como uno de los objetos de estos, la localización del suelo Dotacional público, previstas en el planeamiento.

En el caso del presente Estudio de Detalle, el reajuste y cambio de ubicación de parcela viene exigido por lo siguiente:

- El reajuste de la forma de la parcela viene justificado por el programa de necesidades del uso cultural a implantar, que demanda la incorporación de actividades de teatro, danza y cine a desarrollar tanto en el interior del edificio como en el exterior. Para ello, la forma cuadrada más que una conveniencia es una exigencia frente a la forma rectangular de la parcela inicial. A su vez, la forma cuadrada refuerza el carácter de doble alineación de la nueva posición de la parcela respecto a la Pasarela de La Cartuja y la avenida de Torneo.
- El cambio de ubicación de parcela encuentra su fundamento en que con esta parcela Socio Cultural se potenciaría en mayor medida el entorno de la pasarela de la Cartuja como eje vertebrador de Espacios culturales.

Se entiende que un edificio de uso Teatral ayudará a revitalizar el entorno, y por tanto al Conjunto Histórico, y en especial a regenerar una zona que durante años ha vivido de espaldas a la ciudad y que después de la Exposición Universal de 1992 tampoco logró convertirse en una zona atractiva para la ciudad, debido al abandono de la misma.

Esta zona, actualmente en desuso y en un injustificado abandono, puede convertirse en un atractivo foco cultural donde, junto a la Biblioteca Pública existente en el Paseo Juan Carlos I, el Auditorio Municipal sito en la margen derecha de la dársena y la parcela Socio Cultural aún pendiente de destino, se inyecte una nueva dinámica, que permita revitalizar el depauperado Conjunto Histórico y la actividad Cultural del mismo.

### 1.7.2. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS.

Como ya se ha indicado, el Estudio de Detalle establece dos zonas en la parcela Dotacional SIPS-SC, grafiadas 1 y 2, con distintas condiciones edificatorias, según su pertenencia a la subzona AL-1.1 y zona AL-1 respectivamente, del Plan Especial de Protección del Subsector 27.1 "Torneo".

#### a) Zona 1

El Estudio de Detalle establece para esta parcela una altura de 10 m en la parte de la subzona AL-1.1 del Plan Especial de Protección del Sector 27.1 Torneo, medidos desde la rasante de la calle Torneo a la cota superior del último forjado.

Como se ha visto anteriormente, el artículo 10.2.13 de las normas urbanísticas del Plan General de 2006, en el ámbito del Conjunto Histórico y para las parcelas calificadas de equipamiento Público dispone:

*“Que de, de forma excepcional podrá autorizarse una altura superior justificada en su necesidad como medida para garantizar la funcionalidad del Equipamiento, o en su conveniencia para posibilitar una construcción de alto valor arquitectónico. “*

La concesión demanial de la parcela que nos ocupa tiene como objetivo la construcción de un edificio de equipamiento que albergará usos de teatro, danza y cine. Sin embargo, la altura libre que requiere una sala destinada a estos usos excede los siete metros que marca el Plan Especial en su zona AL-1.1. y esto fundamentalmente se debe a lo siguiente:

En el diseño de cualquier teatro, un factor fundamental es la altura de lo que se denomina la caja escénica.

En la mayoría de los teatros, el escenario se ubica en uno de los lados de la sala, existiendo lo que se llama el torreón de tramoya -que es el espacio diáfano comprendido entre el suelo y la cubierta de la escena-. Esta zona se comunica con el patio de butacas a través del arco de embocadura y, por las razones que veremos a continuación, su altura es superior a la de la sala.

La finalidad principal del torreón es ocultar de la vista del público (al quedar por encima del borde superior del arco de embocadura) los elementos escenográficos de iluminación, sonido, telones y decorados, así como la maquinaria que puede ser utilizada durante la función, los mecanismos contrapesados del telar y al personal técnico encargado de la manipulación de todos estos dispositivos.

Para que se produzca esta ocultación es imprescindible que se duplique la altura libre de la embocadura, de forma que los elementos de decorado de un cuadro escénico se puedan elevar, ocultándolos, cuando dejen de ser necesarios.



Una embocadura con las dimensiones escénicas y el aforo que tiene el proyecto de la nueva sala para La Imperdible debe tener un mínimo de 5,50 m de altura. Esto significa que para esconder cualquier telón, decorado o elemento escenográfico la altura desde el escenario hasta la cubierta tendría que ser de 11.00 m libres desde el suelo de la escena.

A la altura de 11.00 m libres hay que añadirle la altura de operación de los elementos sustentantes (polipastos que deslizan sobre vigas-carril, de los cuales se suspende la maquinaria escénica montada sobre grandes bastidores metálicos). Esta altura de operación es de 1.00 m.

Por tanto, la altura libre necesaria para dotar de operatividad plena a la sala es de 12.00 metros desde el suelo de la sala hasta la cara inferior de las vigas-carril.

Dado que el suelo de la sala se encuentra a una cota de -3.80 m por debajo de la rasante del Paseo de Torneo, la altura libre necesaria en la sala (hasta la cara inferior de las vigas-carril) es de 8.20 desde la rasante de Torneo.

Si a esta altura se suma el canto necesario de los elementos estructurales (vigas y forjado de cubierta) para cubrir la gran luz de la sala (luz 18 m, canto de las vigas 1.20 m, canto de correas 30 cm., canto de forjado 30 cm.: total 1.80 m), obtenemos la **altura total necesaria de 10.00 m desde la rasante de Torneo hasta la cara superior del forjado de cubierta.**

Esta altura permite, por otra parte, el alojamiento y la ocultación de la maquinaria de climatización de la sala, que adquiere una gran dimensión cuando (como es el caso) el volumen de aire a acondicionar es importante y el uso congrega a una gran cantidad de personas y requiere maquinaria, iluminación y amplificación de sonido. Tanto las personas como los dispositivos generan calor que debe ser disipado por el sistema de climatización. Por otra parte, la normativa técnica exige la recuperación de una parte de la energía invertida en la climatización en el proceso de la necesaria renovación del aire interior. El intercambio calorífico que permite esa recuperación se produce en cámaras que requieren un aumento de volumen de los equipos. Para el alojamiento de estos equipos se prevé disponer una cubierta técnica sobre la parte de la sala ocupada por una grada fija (dado que la propia existencia de la grada impide el uso de esta zona como emplazamiento de la escena).

La altura libre necesaria para que los equipos de climatización (incluyendo la altura de sus bancadas y pendientes de faldones de cubierta) queden ocultos a la vista por el peto de cubierta es de 2.90 m desde la cara superior del forjado de la cubierta técnica.

Por todo lo antedicho, las necesidades técnicas asociadas al uso asignado a la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, cuya concesión ostenta La Imperdible con el exclusivo fin de implantación de un uso teatral, imponen que se suplemente a los 7 metros de altura máxima permitida por el Plan Especial de Protección del Subsector 27 los 3.00 metros necesarios para el alojamiento de la maquinaria escénica, los elementos estructurales de soporte de la cubierta y la maquinaria de climatización de la sala,

estableciéndose la altura máxima de la edificación en parcela (en la Subzona de Protección AL 20) en 10.00 metros sobre la rasante del Paseo de Torneo.

Por todo ello, nos encontramos en el supuesto previsto en el apartado anteriormente citado, de *forma excepcional podrá autorizarse una altura superior justificada en su necesidad como medida para garantizar la funcionalidad del Equipamiento.*"

## b) Zona 2

Dada su pertenencia a la zona AL-1 del Plan Especial de Protección citado, las condiciones edificatorias de este ámbito deberán, ajustarse en todo caso a lo dispuesto en le art. 4.2 "Protección de los Espacios Libres" del citado Plan Especial.

Conforme a dicho artículo se establece:

La edificación en este ámbito no podrá sobrepasar en altura la rasante de la calle Torneo, por encima de la cual sólo se permitirán cuerpos de acceso a los mismos desde dicha calle. La altura máxima de estos cuerpos será de 3m. (1 planta), y el desarrollo de su fachada a la calle Torneo no superará los 25 m., y su proyección en planta no sobrepasará el 20% de la del total del edificio.

## 1.8. PROPIEDADES.

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle son de dominio público y puestas a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, aunque hay que indicar que sobre la parcela calificada actualmente de SIPS-SC existe una concesión demanial del uso por 50 años a La Sala Imperdible, S.L.

## 1.9. TRAMITACIÓN

Con independencia, y sin perjuicio de la tramitación, que debe seguir un documento de un Estudio de Detalle, en este caso, por suponer una relocalización de dotaciones públicas, sin que ello conlleve menoscabo de sus superficies, el presente documento deberá ser sometido al dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía en virtud del artículo 36.2.c.2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.





### 1.10. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el de la Gerencia de Urbanismo, abriéndose un trámite de información pública por plazo de veinte (20) días, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan por convenientes.

Por otra parte, en cumplimiento del artículo 36.2.C.3ª de la citada Ley, y como medio de difusión complementario a la información pública, se remitirá un ejemplar del presente documento al distrito que corresponda, con objeto de que la población afectada reciba adecuada información.

21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



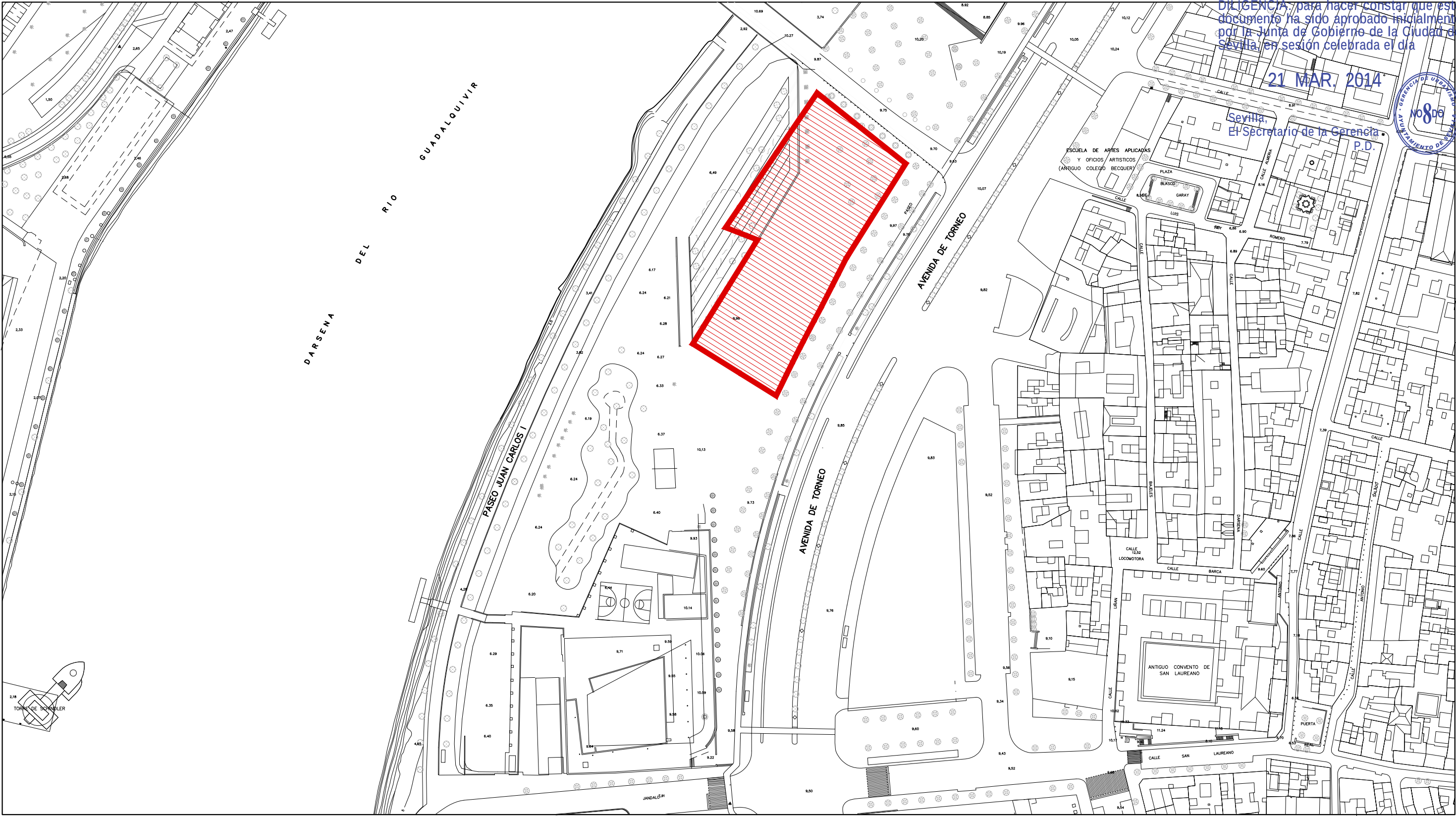


21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



2. PLANOS



DILIGENCIA para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el día

21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia P.D.



DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE (SUPERFICIE 4.668,70 M2)

**NO8DO**  
**AYUNTAMIENTO DE SEVILLA**  
URBANISMO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DE SIPS-SC  
JUNTO A LA PASARELA DE LA CARTUJA

|            |      |         |
|------------|------|---------|
| PLANO      | HOJA | ESCALA  |
| SITUACIÓN  | 1    | 1:1.500 |
| FECHA      |      |         |
| MARZO 2014 |      |         |





Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

ASE-D

3

H

CH

D

S-EA

ZV

CH

CH

CH

CH

CH

S-SC\*

**NO8DO**  
**AYUNTAMIENTO DE SEVILLA**  
URBANISMO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DE SIPS-SC JUNTO A LA PASARELA DE LA CARTUJA

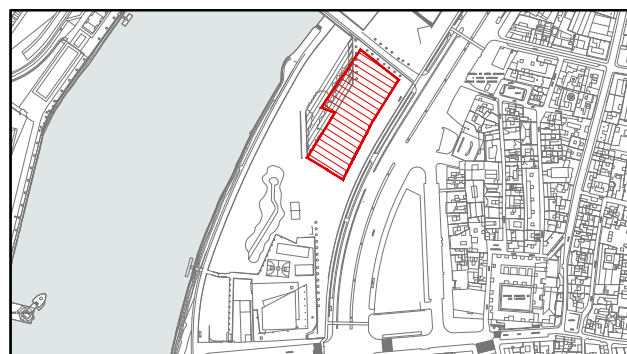
PLANO HOJA ESCALA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PG 2006

2

1.500

FECHA  
MARZO 2014

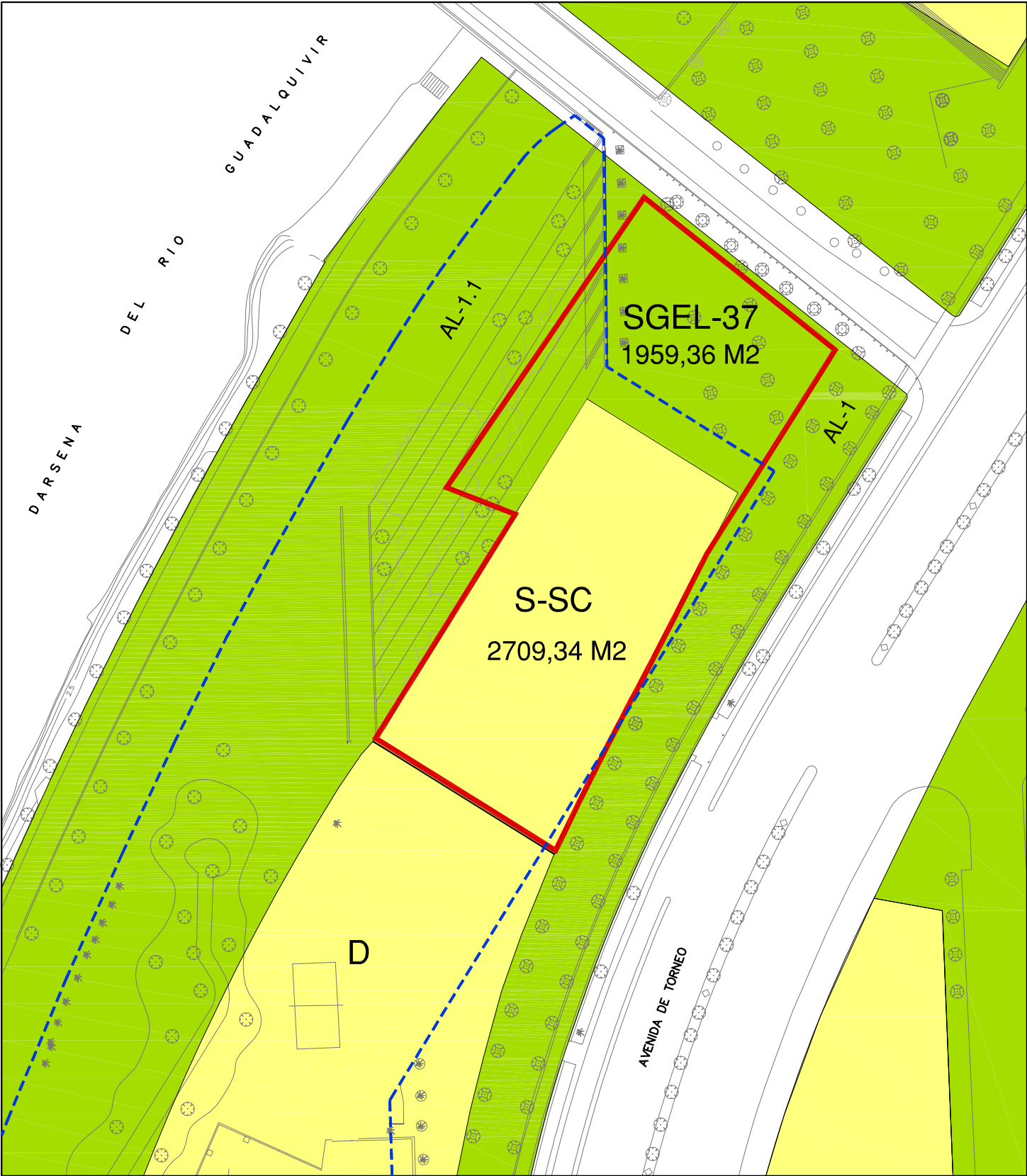


## SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

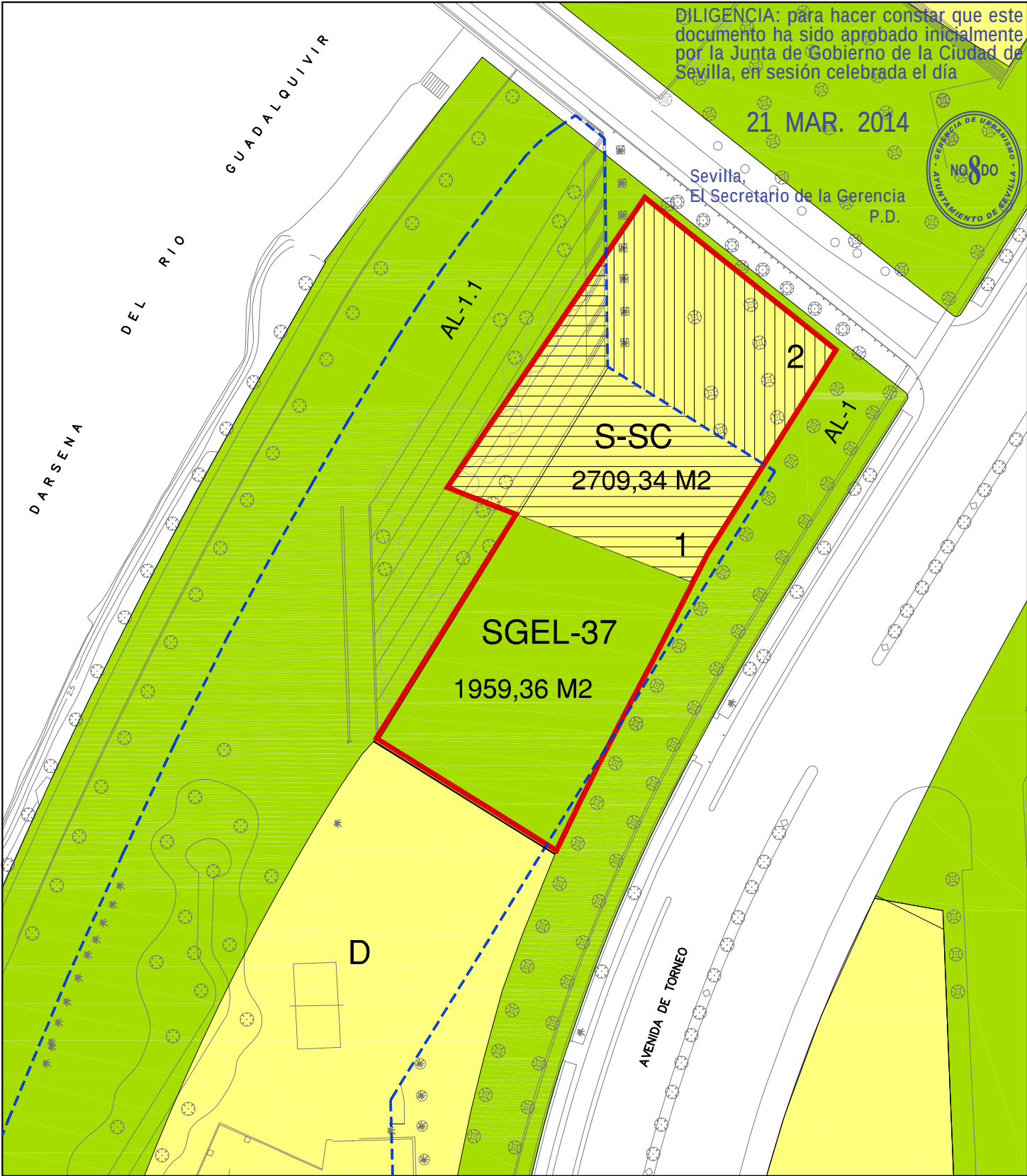




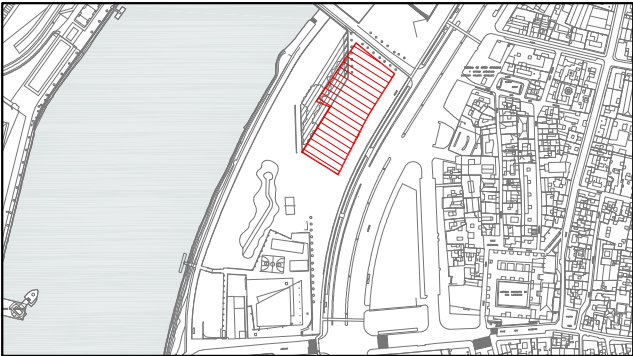




PARCELACIÓN ACTUAL



PARCELACIÓN PROPUESTA



SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

|                                     | ESTADO ACTUAL                        | PROPUESTA                 |                                   |                 |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------|
|                                     |                                      | 1                         | 2                                 | Total Propuesta |
| Superficie S-SC                     | 2.709,34 m2                          | 1.535,75 m2               | 1.173,59 m2                       | 2.709,34 m2     |
| Número de plantas y/o Altura máxima | 2 Plantas (7 m) sobre rasante Torneo | 10 m sobre rasante Torneo | Art. 4.2.a) P.E.P. Sector 27.1. * |                 |
| Superficie SGEL-37                  | 1.959,36 m2                          | 1.959,36 m2               |                                   |                 |

\* Los edificios no podrán sobrepasar en altura la rasante de la calle Torneo, por encima de la cual sólo se permitirán cuerpos de acceso a los mismos desde dicha calle. (Art. 4.2. a) PEP 27.1)

--- Delimitación de la Subzona de Protección AL-1.1 del P.E.P. del Sector 27.1. "Torneo"

--- Delimitación del Estudio de Detalle. (Superficie 4.668,70 m2)

NO8DO

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

URBANISMO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DE SIPS-SC JUNTO A LA PASARELA DE LA CARTUJA

PLANO

HOJA

ESCALA

COMPARATIVA: ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA

4

1:1.000

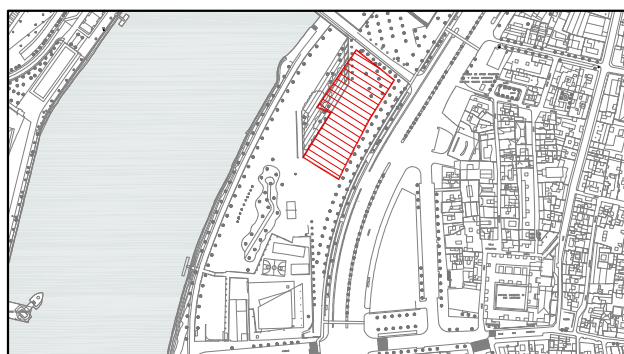
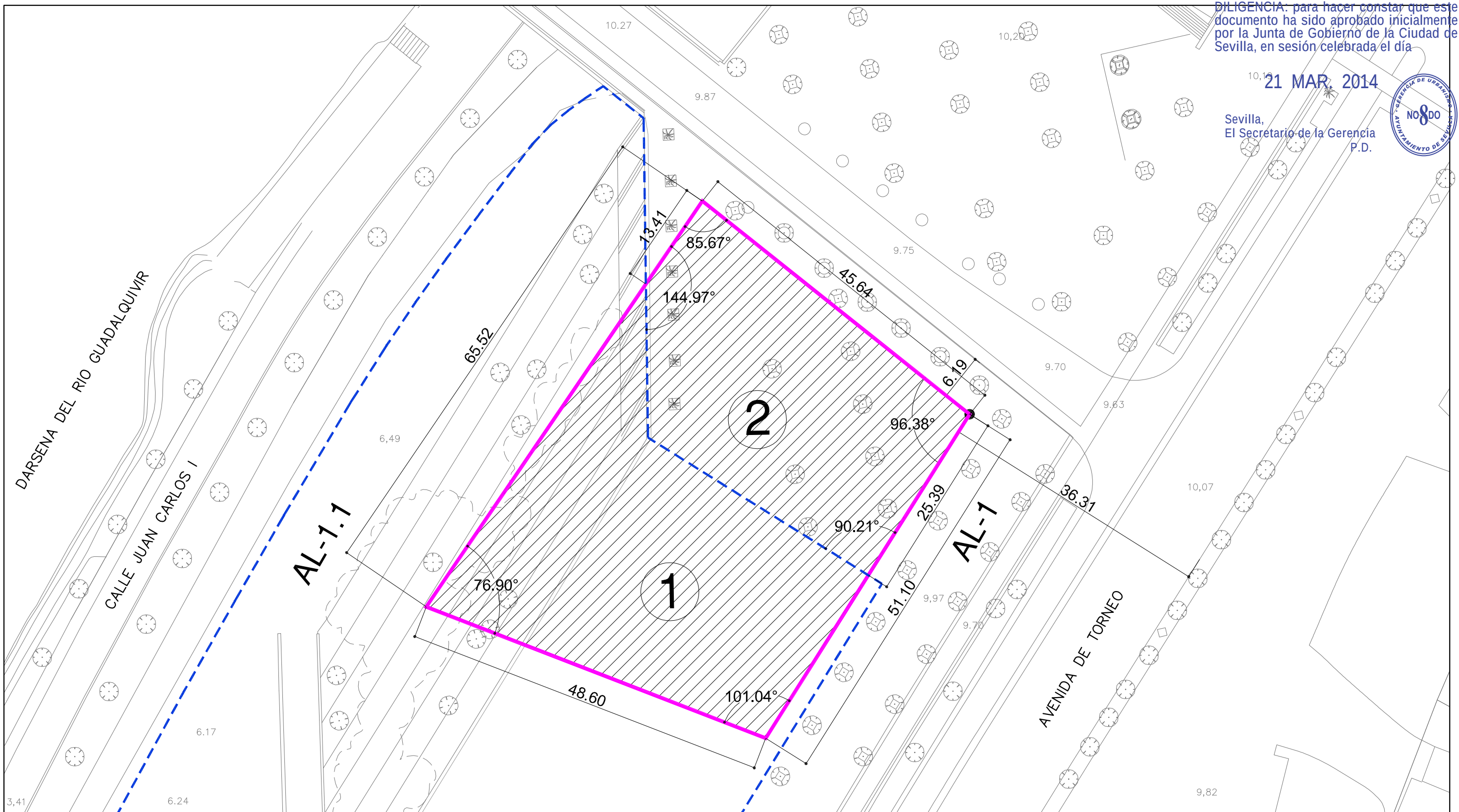
FECHA

MARZO 2014

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el día

21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



SITUACIÓN Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1

Altura métrica desde la rasante de la Avenida de Torneo: 10m.

2

Los edificios no podrán sobrepasar en altura la rasante de la calle Torneo, por encima de la cual sólo se permitirán cuerpos de acceso a los mismos desde dicha calle. (Art. 4.2. a) P.E.P. 27.1)



Area de movimiento.



Alineación exterior.



Delimitación de la Subzona de Protección AL-1.1 del PEP del sector 27.1.

**NO8DO**  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA  
URBANISMO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

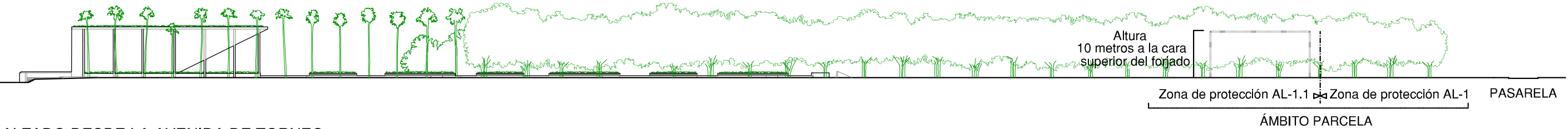
## ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DE SIPS-SC JUNTO A LA PASARELA DE LA CARTUJA

| PLANO                 | HOJA | ESCALA     |
|-----------------------|------|------------|
| ALINEACIONES Y ALTURA | 5    | 1:500      |
|                       |      | FECHA      |
|                       |      | MARZO 2014 |



21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



ALZADO DESDE LA AVENIDA DE TORNEO



ALZADO DESDE LA DARSENA

21 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



3. RESUMEN EJECUTIVO.

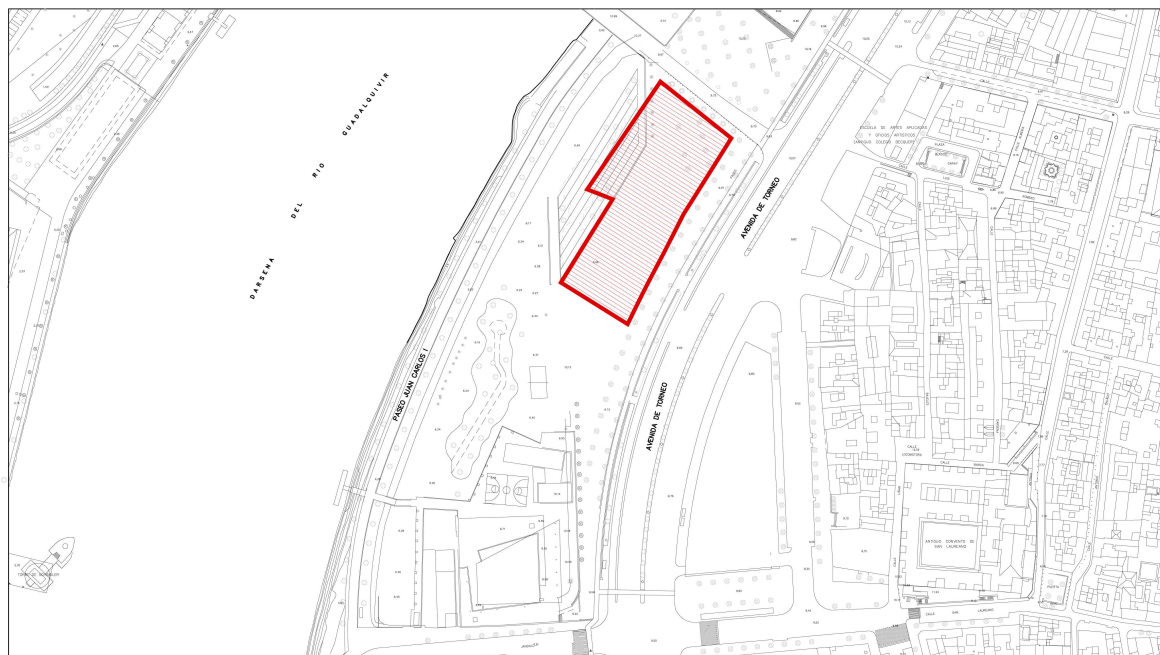




## 1. SITUACIÓN Y ÁMBITO.

El ámbito objeto de estudio se localiza en Sevilla, en la margen Izquierda de la Dársena del Guadalquivir, junto a la Pasarela de la Cartuja, entre la Avenida de Torneo y el Paseo Juan Carlos I.

Se trata de una parcela de uso Dotacional de carácter local y parte del Sistema General de Espacios libres SGEL-37, calificado en el Plan General de Ordenación como Parque Urbano (PU), ubicados ambos en la zona colindante a la de la Antigua Instalación de telecabinas de la Exposición Universal de 1992 y con una superficie de 4.668,70 m<sup>2</sup>



## 2. ANTECEDENTES.

El vigente Plan General califica una parcela, en la margen izquierda de la Dársena del Guadalquivir de Dotacional Deportivo, incorporando en la misma las antiguas instalaciones del telecabinas de la Exposición Universal de 1992.

Dicha parcela se encuentra dentro del ámbito del Subsector 27.1 “Torneo” del Conjunto Histórico de Sevilla, cuyo Plan Especial, aprobado definitivamente el 14 de julio de 2004, califica dicha zona de Espacio Libre diferenciando entre la zona AL-1, donde los edificios de equipamientos no podrán sobrepasar en altura la rasante de la calle Torneo, y la subzona AL1.1 donde se permite construir equipamientos que no superen los 7 metros de altura (2 plantas) sobre la rasante de la avenida de Torneo.

De la parcela definida por el Plan General se ha segregado otra parcela de 2709, 34 m<sup>2</sup>, que se ha asignado al Área de Cultura del Ayuntamiento de Sevilla, calificándola de SIPS-Socio Cultural.

El ICAS (Instituto de las Artes de Sevilla), ha realizado una concesión demanial del uso de esta nueva parcela, por 50 años a favor de la “Sala la Imperdible Sociedad Limitada”, para la construcción y puesta en marcha de una sala de Teatro en el Distrito Casco Antiguo, donde se desarrollará una programación continuada de Teatro, Danza, Música y Cine, habiéndose declarando dicho proyecto de Interés General y Cultural, para el municipio de Sevilla.

## 3. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto del Estudio de Detalle es viabilizar la construcción del la Sala Teatro prevista, reconfigurando el emplazamiento y forma de la parcela de equipamiento anteriormente descrita, para lo cual se permutan parte de la superficie de la parcela, por 1959,36 m<sup>2</sup> del Sistema General de Espacio libres SGEL-37 calificado de Parque Urbano, sin que ello suponga ningún detrimento de la superficie del Sistema General SGEL-37 ni de la parcela de SIPS-SC, y por otra parte establecer las determinaciones de alineaciones y altura, para el edificio Sala de Teatro que se pretende ubicar en la parcela de SIPS-SC.

## 4. CONTENIDO.

El documento consta de Memoria y Planos.

### 1º Memoria.

Contiene nueve apartados y en ellos:

- Se establece el ámbito del Estudio de Detalle, los antecedentes, donde se detalla el planeamiento que le afecta y la segregación, cambio de calificación y concesión demanial de la parcela de SIPS-SC de 2709, 34 m<sup>2</sup>, indicándose el estado actual, calificación y superficies del ámbito objeto del Estudio de Detalle.

- Se justifica el objeto del Estudio de Detalle, y la elección de la figura de planeamiento elegida, indicando las propiedades de las parcelas, la superficie, altura y localización de las nuevas

### 2º Planos.

Contiene seis planos donde se indica, la situación del Estudio de Detalle. la ordenación pormenorizada del Plan General de 2006 de la zona, la segregación de la parcela de Deportivo, la comparación de la ordenación, entre el estado actual y la propuesta, las alineaciones y altura de la nueva parcela de SIPS-SC, y una propuesta de imágenes del nuevo edificio de Sala de Teatro en la parcela prevista.