

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

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC 02 NAVES DE SAN LUIS, SEVILLA



Documento para Aprobación Provisional. MARZO 2016

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE
LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF: A-86602158

Redacción: GEASYPROM S.L.

Técnico redactor: Pedro Bermúdez González
URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA, S.L.

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

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Índice:

PRESENTACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	3
0. Resumen ejecutivo.....	5
0.1 Justificación de la procedencia de la redacción del presente Plan Especial.....	5
0.2 Oportunidad de la tramitación.....	5
0.3. Determinaciones urbanísticas del ámbito.....	5
0.4. El ámbito de ordenación.....	6
0.5. Objetivos generales de la ordenación.....	7
0.6 La propuesta de ordenación.....	8
0.7. Determinaciones dimensionales.....	12
0.8. Contenido de protección del Plan.....	12
0.9 La ejecución del Plan Especial.....	16
0.10 Resumen del coste de urbanización.....	17
0.11 Compromisos del promotor del PERI.....	17
1. Memoria de información.....	21
1.1 Justificación de la iniciativa de planeamiento.....	21
1.2. Determinaciones urbanísticas del ámbito.....	22
1.3 Características urbanas del ámbito.....	23
1.4 Infraestructuras.....	27
1.5 La protección del patrimonio.....	29
1.6. Estructura de la propiedad.....	32
2. Memoria de Ordenación.....	33
2.1. Objetivos generales de la ordenación.....	33
2.2 Organización y distribución de usos.....	35
2.3 Contenido de protección del Plan.....	40
2.4 Aprovechamiento medio y aprovechamiento objetivo.....	46
2.5 La ejecución del Plan Especial.....	47
2.6 Infraestructuras.....	48
3. Normativa- Ordenanza.....	55
4. Informe de sostenibilidad económica.....	65
4.1. Alcance del documento.....	65
4.2. Cuantificación de la inversión municipal.....	66
4.3. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.....	67
4.4. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.....	71
4.5. Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.....	73
4.6. Conclusión.....	74

Anexo 1: Compromisos del promotor del PERI.	30 SEP. 2016
Anexo 2. Ficha de accesibilidad	77
Anexo 3: Ajuste motivado en el informe del servicio de gestión de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla	85
Anexo 4: Ajuste motivado en el informe de la Dirección General de Bienes Culturales.	87
Anexo 5. Documentación Registro de la Propiedad	101
PLANOS.....	103

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



30 SEP. 2016

PRESENTACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



El presente documento de Plan Especial de Reforma Interior ARI-DC 02 NAVES DE SAN LUIS se redacta tras la aprobación inicial y con posterioridad al proceso de información pública del documento.

Durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones al documento.

Se han recibido dos informes correspondientes al Servicio de Gestión de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla y a la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

Como consecuencia de dichos informes se han realizado correcciones y ajustes al documento consistentes en:

- Respecto al informe del Servicio de Gestión de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla. La descripción de los ajustes se indican en el Anexo nº3.
 - Se establece el aprovechamiento objetivo de acuerdo con lo previsto en el RT.58.3 de la LOUA.
 - Se recogen los compromisos del Convenio del año 2005 pendientes de materializar y en especial el compromiso de pago de 102.786€.
 - Se incluyen los plazos de ejecución de la actuación de acuerdo con el Convenio de 2005.
 - Se regula la titularidad del suelo y la servidumbre de paso en los pasajes que se prevén en el documento.
 - Se modifica el art.10 de la normativa para evitar la contradicción.
 - Se resuelven las erratas detectadas.

- Respecto al informe de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura. Las justificaciones y ajustes se detallan en el Anexo nº4
 - Se justifica la inconveniencia de mantener la conexión entre las Calles San Luis y la Calle Hiniesta como prevé el PGOU.
 - Se justifica la contradicción existente entre la parcela asignada a la edificación localizada en la Calle Duque Cornejo nº16 por el Plan Especial de Especial de Protección de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla Sector Santa Paula-Santa Lucía y los datos del Registro de la Propiedad y las imágenes aéreas.
 - Se establece una ordenación de las alturas para evitar una volumetría e imagen discordante con la edificación protegida.

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

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



0. Resumen ejecutivo.

0.1 Justificación de la procedencia de la redacción del presente Plan Especial.

El presente Plan Especial de Reforma Interior del sector ARI-DC-02 Naves de San Luis desarrolla las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobado definitivamente el 14 de junio de 2006.

El referido Plan General de Ordenación Urbanística establece para la ordenación del área de reforma interior ARI-DC-02 Naves de San Luis la necesidad de redacción y tramitación de un estudio de detalle. Sin embargo, la complejidad de las circunstancias demaniales y de ordenación de la edificación han aconsejado la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior por ser el tipo de planeamiento de desarrollo con más capacidad para abordar integralmente los requerimientos establecidos sobre el área. En concreto la conveniencia de redacción de Plan Especial se justifican en:

1. Conveniencia de reajustar el trazado de la conexión entre San Luis y la Calle Hiniesta y mantener la vivienda localizada en el fondo del patio de la parcela Hiniesta nº59.
2. Creación de equipamiento y espacios libres para la descongestión del Centro Histórico.
3. Ordenación de la edificación en la parcela.

0.2 Oportunidad de la tramitación.

- Los terrenos permanecen vacíos y sin uso en un lugar centrado dentro del cuadrante noreste del Centro Histórico de Sevilla, en un área densamente poblada.
- Los terrenos se aglutinan en un 99% en manos de un único propietario lo que facilita la ordenación y ejecución del planeamiento.
- La ordenación de los terrenos y ejecución del planeamiento contribuye al desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General y el modelo urbano que contiene.

0.3. Determinaciones urbanísticas del ámbito.

0.3.1 Objetivos.

- a. Reactivación del tejido urbano en desuso.
- b. Mejora la conectividad entre las calles San Luis e Hiniesta.
- c. Mantener la actividad cultural que se desarrolla en una de las naves.

0.3.2 Determinaciones estructurales y pormenorizadas.

- a. Categoría de suelo: Suelo Urbano no consolidado

30 SEP. 2016



b. Parámetros básicos de la ordenación:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							Sevilla, El Secretario de la Gerencia	
SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESO D. APROVECHAMIENTO UAs	
3.778	3.778	0	1,2093	4.569	4.112	457	0	
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %	
RESIDENCIAL	1,3000	4.911	100,00	38	17	1.371	30,00%	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA				ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M ² s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	3.198	1,00	1,00	3.198	2.146	03	CH
VIVIENDA PROTEGIDA	1.713	0,80	1,00	1.371			
TOTAL	4.911			4.569			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			1.632	43,20%	VIARIO (TOTAL)	0	0,00%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS			
690	942	0	0	0			

0.3.3 Otras determinaciones.

- Redactar un Estudio de Detalle para el desarrollo del área.
- Respetar las condiciones de protección de los edificios catalogados y desarrollar la actuación mediante un Proyecto de Edificación Unitario.
- Cumplir las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito. Mediante el convenio se acuerdan las determinaciones establecidas en la ficha del Plan General y la propiedad se obliga al pago de unas cantidades en concepto de contribución a la obtención de dotaciones y zonas verdes al servicio del área.

0.4. El ámbito de ordenación.

El ámbito sometido a reforma interior coincide con el solar sobre el que se asentaron las naves de San Luis con destino a usos deportivos y sala de teatro alternativa hasta principios del presente siglo. El tamaño del solar y su posición en el interior de la manzana, le hacen adecuado para crear una operación que refuerce el casco como una ciudad diversificada en el uso, integradora de sus residentes y respetuosa con el medio ambiente.

El tamaño del solar permite la inclusión de distintos usos: residenciales, comerciales y dotacionales. El programa residencial combinará viviendas de renta libre con viviendas de protección. Y, finalmente, la creación de pasajes y espacios libres aumentará la vialidad peatonal en un sector caracterizado por la escasez de espacios libres y la presión del vehículo privado sobre el espacio público.

30 SEP 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



La configuración actual del ámbito es el resultado de largos procesos de organización y transformación urbana. El solar se encuentra vinculado por su historia y trama con la ciudad circundante y el casco noreste de Sevilla. La actuación de reforma tiene como vector en su organización y desarrollo la valoración de este patrimonio.

El Plan Especial de Reforma Interior tiene la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos establecidos por el PGOU y en el presente caso, por el Plan Especial de Protección y Catálogo nº3 Santa Paula-Santa Lucía.

0.5. Objetivos generales de la ordenación.

0.5.1 Crear un itinerario peatonal.

Se plantea la conexión de la calle San Luis con la Calle Duque Cornejo por el interior del ámbito. El sector noreste del casco está marcado por la debilidad de las conexiones en dirección este oeste. La finalidad del itinerario peatonal es permeabilizar la trama urbana, incrementando el suelo de uso público y el viario de carácter peatonal.

La conexión entre las calles San Luis e Hiniesta presenta las siguientes dificultades:

- El PGOU de Sevilla no tiene previsto ningún instrumento para la obtención del suelo ocupado por el patio de la parcela catastral Hiniesta 59 por lo que para realizar el pasaje sería necesario la modificación del PGOU y la expropiación posterior de los terrenos que son de titularidad particular.
- Los propietarios de las viviendas afectadas por la apertura se manifestaron en contra de la propuesta del Plan Especial de hacer público el patio de la finca de su propiedad y el derribo de las viviendas durante el proceso de información pública del Plan Especial redactado en el año 2009.
- El patio de la parcela Hiniesta 59 tiene un diseño y configuración doméstica difícilmente compatible con el uso público de ese espacio.
- La altura del forjado de la planta baja está situada por encima de la cota del patio y del espacio de la calle San Luis. Esto implicaría en un eventual derribo de la vivienda directamente afectada la eliminación del sótano existente en la parcela Hiniesta nº59.

No obstante, en previsión de una posible alteración de la situación actual con motivo de una modificación del PGOU o el deterioro de la edificación existente en la calle Hiniesta nº59 y su eventual reconstrucción, el presente Plan Especial impide edificar en planta baja en la zona en continuidad con el suelo residencial de la parcela Hiniesta 59. La reserva de este espacio sin edificación en planta baja posibilitaría una futura conexión peatonal entre las calles San Luis e Hiniesta. Esta determinación se instrumenta mediante grafía en el plano de alineaciones y alturas la correspondiente línea de pasaje en el ámbito afectado

30 SEP. 2016



0.5.2 Integrar vivienda libre y protegida en un proyecto unitario.

El casco noreste de Sevilla da soporte a un elevado número de viviendas. La propuesta mantiene este carácter haciendo del uso residencial el mayoritario de la actuación en cuanto a edificabilidad. El uso residencial se distribuye entre viviendas de renta libre y viviendas sometidas a protección. La edificación se ejecutará mediante un proyecto unitario, entendido como proyecto básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución en fases.

0.5.3 Posibilitar diversidad de usos.

La actuación de reforma interior, siguiendo el modelo urbano del centro histórico de Sevilla compatibiliza el uso de la planta baja de la edificación con otras actividades no residenciales: comerciales u oficinas compatibles con la residencia. La planta baja de la edificación podrá destinarse a usos distintos del residencial, dando lugar a un espacio funcionalmente variado.

0.5.4 Recuperar la instalación cultural ubicada en el ámbito.

Uno de los objetivos del ARI-DC-02 Naves de san Luis es el de mantener la actividad cultural que estuvo presente en este ámbito en forma de sala de teatro alternativo. El Plan establece una reserva de suelo para la localización de una instalación dotacional que pueda llegar a recuperar la instalación que hubo en el solar.

0.5.5 Proteger los valores patrimoniales de Conjunto Histórico.

A través de las determinaciones adoptadas se ahondará en la protección de los elementos de valor conocido, se actuará sobre los elementos discordantes y se establecerán modelos tipológicos coherentes con la ciudad preexistente.

0.6 La propuesta de ordenación.

0.6.1 Ordenación general del ámbito.

El espacio libre se localiza en la posición central de la parcela posibilitando la conexión entre el pasaje de la Calle San Luis y el nuevo que se creará para conectar con la calle Duque Cornejo.

El suelo destinado a dotacional SIPS se localiza en la parte noroeste del ámbito acercándose a la calle San Luis lugar más transitado y accesible por los usuarios de la dotación.

El uso residencial se dispone adosado a las medianeras y envolviendo el espacio libre central. Esta configuración convierte a la residencia en la fachada que resuelve el espacio libre central, dotándolo de unidad en su imagen y simultaneidad en su construcción. El espacio libre quedará configurado con la edificación del uso residencial.

Esta organización favorece:

- Ocultar las medianeras existentes que delimitan el ámbito de reforma.

30 SEP 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Permite anexar el espacio no ocupado por la edificación al espacio libre público, mejorando la cualidad de este espacio.
- Controlar la imagen del espacio público.

El espacio libre se conecta con las calles perimetrales mediante dos itinerarios peatonales.

- Itinerario peatonal de conexión con la Calle San Luis.
- Itinerario peatonal de conexión con la calle Duque Cornejo.
- Reserva de itinerario para una futura conexión con la calle Hiniesta.

0.6.2 Residencia.

El Plan Especial destina a uso residencial tres parcelas. Serán compatibles con el uso residencial, actividades comerciales, pequeños negocios y oficinas en las condiciones establecidas en la normativa.

Las parcelas identificadas son:

- Parcela de la calle Hiniesta. Parcela nº1

Se trata de un cuerpo de edificación de la construcción existente en la parcela de la calle Hiniesta nº59. El cuerpo de edificación incluido en el ARI no corresponde con ninguna vivienda completa y no conforma vivienda independiente. Se le asigna una edificabilidad que corresponde con la existente en la actualidad. La ordenanza de referencia para este cuerpo de edificación es la Ordenanza de Centro Histórico (CH) del PGOU. Esta edificación incluida en el ARI queda excluida del ámbito de la Unidad de Ejecución y del proceso de equidistribución.

- Parcela de la calle Duque Cornejo. Parcela nº2

Edificación protegida con el nivel de protección C. Se prevé la rehabilitación del uso residencial de la construcción. Se prevé el destino para vivienda de la construcción y se establece la edificabilidad máxima para la parcela.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.

La regulación de aplicación a esta parcela es la Norma de Protección del Patrimonio Edificado y la Ordenanza de Centro Histórico (CH) del PGOU.

- Parcela de la calle San Luis. Parcela nº3.

La parcela residencial envuelve y configura el espacio libre. Contará con conexión con la calle Duque Cornejo y con el adarve que conecta con la calles San Luis.

La parcela se edificará mediante proyecto unitario, entendido como proyecto básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución por fases. El proyecto unitario integrará la vivienda libre y protegida. Cada tipo de vivienda contará con acceso independiente, sin perjuicio de la existencia de dotaciones comunes como el aparcamiento.

30 SEP 2016



La edificación contará con dos plantas de altura en la edificación que envuelve la edificación protegida en Duque Cornejo nº16 y que configura el compás de acceso. El resto de la edificación tiene tres plantas de altura manteniendo el criterio establecido en la Ordenanza de Centro Histórico del PGOU. Las condiciones de altura de suelo a techo de las distintas plantas y la utilización de la cubierta son las establecidas con carácter general en la normativa Centro Histórico.

La edificabilidad será el resultado de la ocupación en planta por la altura sin superar la máxima establecida por el PGOU.

La ordenanza de aplicación a esta parcela es la que resulta de la normativa-ordenanza contenida en este Plan.

0.6.3 Dotaciones.

- Dotacional SIPS.

Se reserva una parcela de 942 m2 para el uso dotacional SIPS.

La parcela se localiza en el extremo noroeste del ámbito en el lugar más próximo a la calle San Luis y con acceso desde el adarve existente en la actualidad.

La parcela deberá desarrollarse de acuerdo con las normas establecidas para este uso por el PGOU.

- Espacios libres de uso y dominio público.

Se reserva una parcela de 690 m2.

La parcela se localiza en el interior de la manzana rodeada por la edificación residencial de la parcela nº3.

El espacio libre se conecta con la red de viaria y peatonal mediante el adarve peatonal de la calle San Luis y el pasaje peatonal que enlaza a través de la planta baja de la edificación con la calle Duque Cornejo.

- Aparcamiento.

En la presente área de reforma aparecen circunstancias que desaconsejan la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos establecidos en el PGOU, entre las que cabe señalar las siguientes:

- Características del viario y la parcela. El área de reforma interior se localiza en el interior de una manzana flanqueada por calles las calles San Luis y Duque Cornejo con una anchura de 6,4 m y de 4,2 m respectivamente. La latitud de las vías de borde dificultan los movimientos de entrada y salida en los aparcamientos. El incremento de plazas de aparcamiento en las parcelas colindantes a estas vías actuará negativamente en la fluidez del tráfico de estas vías y en especial en la calle San Luis uno de los ejes viarios de la zona noroeste del casco.

30 SEP 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
de Urbanismo y
Movilidad



- Dificultad de acceso de vehículos. La parcela donde se localiza la residencia se ubica en el interior de la manzana y la comunicación con el viario perimetral se realiza mediante un adarve a la calle San Luis con 5m de anchura. Este adarve servirá tanto al tráfico de acceso al aparcamiento como al acceso peatonal de los residentes y ciudadanos que utilicen el itinerario peatonal que se crea.
- Razones derivadas de las características del edificio y protección de la imagen del Conjunto Histórico. La parcela residencial tiene una forma irregular como consecuencia de las medianeras localizadas en el perímetro y la disposición envolvente de la edificación alrededor del espacio libre. La forma de esta parcela viene motivada en parte por la adopción de un modelo tipológico de corrala y de la preservación de la imagen del Centro Histórico mediante la ocultación de medianeras.

A la vista de estas circunstancias es de aplicación la excepcionalidad prevista en el artículo 6.2.5. de la Normativa del PGOU por lo que se proponen las siguientes condiciones para la dotación de aparcamiento:

Acceso.

- El acceso principal con movimiento de entrada y salida de vehículos se realizará desde la calle San Luis.

Dotación de plazas de aparcamiento.

Se establecerá como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda. Se localizarán al menos 38 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela residencial nº3.

30 SEP. 2016



O.7. Determinaciones dimensionales.

Previsión PERI ARI-DC-02						
Parcela	Uso	Tipo	Superficie m2	Edificabilidad m2t	Nº viv	Previsión PGOU
San Luis	Residencial	Protegida	1.887,62	1.713,00	17	1.713
	Residencial	Libre		2.961,24	20	
Duque Cornejo	Residencial	Libre	91,38	182,76	1	
Hiniesta*	Residencial	Libre	18,00	54,00		
Total Residencial y usos compatibles			1.997,00	4.911,00	38	
Espacio libre			690,00			
SIPS			942,00			
Pasaje Peatonal			145,00			
Total dotaciones, espacios libres y áreas peatonales			1.777,00			
Total			3.774,00	4.911,00	38	

* Se asigna la edificabilidad que tiene la construcción existente. La edificabilidad existente no conforma vivienda independiente. La porción de parcela queda excluida de la Unidad de Ejecución y del proceso de equidistribución.

Previsión PGOU		
	Superficie	Nº de viviendas
Residencial Protegida	3.198 m2t	17
Residencial Libre	1.713 m2t	21
Total	4.911 m2t	38
Espacio libre	690,00 m2	
SIPS	942,00 m2	

O.8. Contenido de protección del Plan.

O.8.1. Mantenimiento de la estructura territorial y urbana.

El PERI ordena y desarrolla las previsiones de estructura territorial y urbana contenidas en el PGOU y en concreto:

- Mantiene la red viaria principal identificada en las calles San Luis y Calle Hiniesta.
- Amplía la dotación de equipamientos mediante la reserva de suelos para SIPS y espacios libres de uso y dominio público.
- Mejora las conexiones este-oeste de la ciudad mediante la creación de recorridos peatonales en el interior de la manzana donde se localiza el ARI
- Diversifica los usos urbanos complementando los usos residenciales con otros comerciales u oficinas.

O.8.2. Prescripciones de protección establecidas para el Conjunto Histórico.

El PERI incorpora los contenidos previstos en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla Sector 3 Santa Paula-Santa Lucía para el ámbito en el que se localiza el ARI-DC-02 Naves de San Luis.

30 SEP 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Protección del Patrimonio Arqueológico. Se recogen las obligaciones de protección arqueológica previstas en el Plan Especial de Protección referido.
- Protección de la edificación. Se recoge la ficha y obligaciones de protección sobre la edificación localizada en la calle Duque Cornejo nº16 con el grado de protección C.

Parte del ámbito se encuentra a menos de 50 m del Bien de Interés Cultural Iglesia de San Luis, por lo que es de aplicación lo previsto en la Disposición Adicional 4 y en art.33 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía. En la ordenación propuesta la parcela que se encuentra afectada por esta delimitación es la parcela destinada a SIPS y el adarve de acceso desde la calle San Luis.

0.8.3 Elementos discordantes y medidas correctoras.

Los principales elementos discordantes del área de reforma interior se refieren a su condición de espacio vacío carente de uso en la actualidad y las características asociadas esta condición.

La medida principal a adoptar es la edificación del ámbito y la incorporación de usos y actividades que complementen el tejido urbano del Centro Histórico. Desde el Plan Especial se promueve la edificación de los terrenos y la incorporación de usos y actividades que completan y diversifican las existentes.

0.8.4 Determinaciones para la revitalización del área.

La edificación del área de reforma interior propone usos para mejorar las cualidades del casco histórico. En este sentido se propone:

- La incorporación de reserva de suelo para dotaciones.
- La ampliación de la oferta de espacios libres de uso y dominio público.
- La creación de un itinerario peatonal que enlace la calle San Luis con la calle Duque Cornejo.
- Incorporación de usos urbanos que mantengan la actividad residencial y posibiliten la integración social incorporando viviendas destinadas a la promoción libre y protegida.
- Complementar las actividades ligadas a la vivienda con comercio de proximidad, oficina o pequeños talleres. La parte de edificabilidad no destinada a uso residencial se incorporará en las plantas bajas de la construcción con destino a usos comerciales, oficinas o pequeños talleres, que contribuyan a la diversidad funcional del Centro Histórico.

0.8.5 Conservación de las características generales del ambiente.

En la actualidad la contaminación visual está producida por el abandono de la zona y la presencia de medianeras. Desde el Plan se establece una normativa que trata de controlar los principales riesgos asociados a la nueva construcción.

- Mantenimiento de las características volumétricas de la edificación usuales en la zona.

30 SEP 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Mantenimiento de los criterios establecidos en el PGOU respecto a composición de fachadas y materiales de fachada.
- Normas de protección del paisaje establecidas en el art. 10.3.25 de la Normativa del PGOU.

0.8.6 Protección Arqueológica.

Se establece la protección arqueológica prevista por Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla Sector 3 Santa Paula-Santa Lucía.

El ámbito de planeamiento está localizado en la zona de parcelas afectadas por el Grado I de cautela arqueológica. En esta zona el tipo de intervención es la Excavación arqueológica en extensión, Sondeo Arqueológico y Control y Reconocimiento Arqueológico. La ejecución de las tareas arqueológicas se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y la Normativa del PGOU de Sevilla.

0.8.7. Mantenimiento de alineaciones, rasantes y parcelario existente.

- a. Mantenimiento de alineaciones.

El Peri mantiene las alineaciones históricas del ámbito. En concreto:

- Mantiene las alineaciones del adarve localizado en la calle San Luis. El Plan especial mantiene las alineaciones existentes y las prolonga hasta llegar al nuevo espacio libre localizado en el interior de la manzana.
- Mantiene la alineación localizada en la calle Duque y Cornejo.

- b. Rasantes.

El Plan mantiene en la ordenación la rasante actual de los terrenos y de las calles adyacentes.

- c. Parcelario existente y propuesto.

El área de reforma interior ordena los terrenos delimitados por el PGOU que integra cuatro parcelas diferentes.

- La parcela localizada en la calle Hiniesta mantendrá sus condiciones actuales.
- En la parcela de la calle Duque Cornejo 16 se presenta una contradicción entre la parcela asignada por el Plan Especial de Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla Sector Santa Paula-Santa Lucía y los datos del Registro de la Propiedad y las imágenes aéreas. En el Anexo nº4 se explica esta contradicción y se aportan los datos de cuál ha sido la evolución de la edificación alrededor de la edificación protegida en la calle Duque Cornejo nº16. Como conclusión se establece:
 - o Proteger la edificación localizada en la calle Duque Cornejo nº16 con el nivel C previsto.

30 SEP 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



- Mantener su condición de edificación funcionalmente independiente de los espacios lateral y trasero.
- Destinar el espacio lateral para servir de acceso a los usos que se prevén en la antigua parcela San Luis 40. El espacio se configura como un compás que da acceso al recorrido peatonal que enlaza con la calle San Luis.
- Integrar el espacio trasero en la configuración del espacio central. Se integra el espacio de la antigua nave conjuntamente con el espacio ocupado por las restantes naves existentes en la parcela San Luis nº40 como aparece en las fotografías aéreas desde los años 40 del pasado siglo.

La edificación de la parcela se encuentra protegida con nivel de protección C. La edificación tendrá regulación propia y autonomía funcional a efectos de acceso y conexión a las redes de servicios. Constituirá una parcela independiente.

Los antiguos patios existentes en la parcela se ordenan conjuntamente con la parcela San Luis nº40, destinándose a uso residencial y a construir el pasaje de acceso desde la calle Duque Cornejo al espacio libre de uso público de nueva formación. En consecuencia, la anexión de estas parcelas a la parcela San Luis nº40 posibilita la conexión de esta última con la calle Duque Cornejo y la integración del área de reforma interior y las dotaciones previstas en él con el área urbana colindante.

- La parcela San Luis nº44 está incluida en el ámbito del Área de Reforma interior sólo en su parte trasera, que no contiene elementos o valores merecedores de protección. Esta parte de parcela se anexiona y ordena conjuntamente con la parcela de la calle San Luis.
- Finalmente la parcela San Luis nº40 es la parcela de mayor tamaño y que como consecuencia del proceso de ordenación se dividirá para constituir la parcela residencial, la parcela dotacional, la parcela de espacio libre y la parcela destinada a pasaje.

En resumen la ordenación del área de reforma evita los usos degradantes que en la actualidad se producen en el ámbito e incorpora nuevos usos residenciales, dotacionales y de espacios libres que mejoran la estructura urbana del Centro Histórico. La ordenación de usos mantiene las alineaciones históricas del ámbito en las calles San Luis y Duque Cornejo. Al tiempo, la reorganización parcelaria supone la mejora de las relaciones entre las nuevas dotaciones previstas y el área urbana a las que deben servir.

0.8.8 Regulación tipológica.

La ordenación prevista en el Plan Especial adopta el modelo tipológico de las corralas. La organización de volúmenes edificados se basa en localizar un espacio libre central que queda envuelto por la edificación residencial.

La edificación contará con dos plantas de altura en la edificación que envuelve la edificación protegida en Duque Cornejo nº16 y que configura el compás de acceso desde esa calle. El resto de la edificación se

20 SEP 2016

prevé con tres plantas de altura manteniendo el criterio establecido en la Ordenanza de Centro Histórico del PGOU.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



0.9 La ejecución del Plan Especial.

Instrumentación de la ejecución

Para la ejecución del Plan Especial se delimita una unidad de ejecución cuyo ámbito coincide con el del PERI, al que se le ha segregado el fragmento de la parcela de la calle Hiniesta. Esta parcela está construida en la actualidad y sobre ella se mantienen las condiciones actuales de edificación y uso y en consecuencia se deja al margen de la ejecución del área de reforma ARI-DC-02. Este ámbito se excluye de la unidad de ejecución y del área de reparto, no viéndose afectada por el proceso de equidistribución ni la de ejecución de las obras.

La totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución delimitada corresponden a una única propiedad. La ejecución de la unidad se realizará por el sistema de compensación. Al tratarse de propietario único no cabe la constitución de Junta de compensación procediéndose a elaborar y presentar el proyecto de parcelación de acuerdo con lo previsto en el art.134.3 de la LOUA.

Aprobado el proyecto de parcelación se deberá presentar proyecto de urbanización.

En consecuencia para la ejecución del planeamiento se deberá:

- Delimitar la unidad de ejecución. La delimitación está contenida en el presente PERI y su aprobación implica la aprobación de la unidad de ejecución.
- Formular Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución.
- Formular y ejecutar Proyecto de urbanización.

Plazos para la ejecución.

Los plazos para la ejecución del planeamiento quedaban establecidos en el art.11.2.4 de la Normativa del PGOU. Los plazos allí establecidos han sido sobrepasados sin que se haya establecido nueva regulación sobre los mismos.

Por otra parte, es obligatorio establecer el plazo para la ejecución de viviendas de protección de acuerdo a lo establecido en el art. 18.3 apartado C de la LOUA. Para establecer este plazo es preciso previamente señalar los plazos en los que se elaborarán los proyectos de reparcelación y urbanización.

A fin de cumplir con lo exigido en la LOUA se establecen los siguientes plazos:

Documento	Plazo de formulación
Proyecto de Reparcelación	Presentación: 24 meses desde aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento
Proyecto de urbanización	Presentación: 24 meses desde aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento

30 SEP 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia P.D.



Inicio de obras de Urbanización	1 año desde aprobación del Proyecto de Urbanización (Convenio 2005)
Finalización de las obras de urbanización	1 año desde el inicio de las obras de urbanización (Convenio 2005)
Obtención de la Calificación Provisional de Vivienda Protegida:	66 meses desde la aprobación definitiva del presente Instrumento de Planeamiento
Solicitud de Calificación Definitiva de Vivienda Protegida	30 meses desde la obtención de la calificación provisional. Sobre este plazo se podrá solicitar una prórroga no superior al 50% del plazo.

0.10 Resumen del coste de urbanización.

Se estima un coste de urbanización según precios unitarios.

Movimiento de tierras y pavimentación	48.763,78 €
Saneamiento	22.147,20 €
Abastecimiento	10.500,00 €
Energía eléctrica	64.824,00 €
Telefonía	8.800,00 €
Gas	3.000,00 €
Alumbrado	20.000,00 €
Señalización	1.000,00 €
Ajardinamiento	12.000,00 €
Otros gastos	8.954,18 €
Total urbanización	199.989,17 €

Se estima un coste de construcción del 90% de la edificabilidad prevista en función de los usos de 2.420.122,14 €.

Se estiman unos gastos asociados a la promoción incluyendo gastos de gestión comerciales, técnicos, permisos y financieros de 807.238, 58€.

Se estima un valor de venta del 90% del aprovechamiento de acuerdo con las condiciones actuales de mercado de 4.984.974, 63 €.

La diferencia entre valor de venta y coste de ejecución es de: 1.557.624,74 €.

0.11 Compromisos del promotor del PERI.

A. Promotor del planeamiento.

El presente documento se redacta por encargo de:

Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración bancaria, Sociedad Anónima (SAREB); CIF: A- 86602158; Domicilio Paseo de la Castellana 89; 28046 Madrid

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



Que ostenta los derechos de suelo para materializar más del 50% de los aprovechamientos edificatorios previstos en el área de reforma ARI-DC-02 Naves de San Luis.

B. Propietarios de la actuación.

En el Anexo correspondiente figura la relación completa de los propietarios de suelo incluidos en el ámbito del PERI.

C. Para la ejecución del sector se delimita una Unidad de Ejecución que se desarrollará por el sistema de compensación. Del ámbito de la Unidad de Ejecución se excluye la edificación existente en la parcela C/Hiniesta 59, portal 2.

D. Compromisos entre los urbanizadores y el Ayuntamiento de Sevilla.

1. Los urbanizadores se comprometen a los siguientes plazos:
 - Aprobación del Proyecto Reparcelación y del Proyecto de Urbanización: 18 meses desde aprobación definitiva del presente Instrumento de Planeamiento, sin perjuicio de la posibilidad de su tramitación simultánea.
 - Inicio de obras de Urbanización: 12 meses desde aprobación del Proyecto de Urbanización.
 - Ejecución de las obras de urbanización: 30 meses desde el inicio de las obras de urbanización.
 - Obtención de la Calificación Provisional de Vivienda Protegida: 66 meses desde la aprobación definitiva del presente Instrumento de Planeamiento.
 - Solicitud de Calificación Definitiva de Vivienda Protegida: 30 meses desde la obtención de la calificación provisional.
2. Los promotores de la Unidad de Ejecución se comprometen a:
 - Indemnizar, como costes de urbanización del Sector, la demolición de las edificaciones e instalaciones y el cese de las actividades existentes en el ámbito de planeamiento que resulten incompatibles con la ordenación establecida.
 - Ceder obligatoriamente y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones SIPS y espacios libres de uso público.
 - Establecer un derecho de uso a favor del ayuntamiento de los terrenos destinados a pasaje.
 - Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio fijado por el presente Plan. Al preverse una actuación de edificación unitaria, este deber se llevará a cabo mediante cualquier medio que asegure el cumplimiento de los deberes de los propietarios de los terrenos como la compensación económica en los términos establecidos en la LOUA, convenio entre la propiedad y la administración o constitución de un proindiviso entre ambas partes.

30 SEP 2016

- Costear las obras de urbanización interiores y exteriores al Sector en los términos señalados por el artículo 113 de la LOUA y los artículos 59, 60, 61 y 63 del Reglamento de Gestión Urbanística y los que resulten de las determinaciones de ordenación detallada.
 - Edificar los solares.
3. Garantías y compromisos para la ejecución del planeamiento. Previamente al inicio de las obras de urbanización, presentará garantías por el 25% del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos contraídos, así como garantizar las afecciones que puedan producirse tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo, de acuerdo con lo previsto en el art.8.2.6 del PGOU.
 4. Las Obras de urbanización e implantación de servicios serán recepcionadas por el Ayuntamiento de Sevilla.
 5. Tras la recepción de las obras por parte del municipio, se inicia el plazo de garantía 1 año durante el cual la propiedad responderá de cuantos defectos y vicios de la construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación de acuerdo con el art.8.2.7 apartado 4 del PGOU

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



E. La Sociedad promotora del planeamiento y de la actuación cuenta con capacidad de obrar y recursos económicos suficientes para afrontar las obligaciones derivadas del presente planeamiento.

F. El convenio al que hace referencia la ficha de planeamiento, suscrito en el año 2005, fue parcialmente cumplido mediante la incorporación de las determinaciones urbanísticas en la ficha del planeamiento y el pago de unas cantidades. Los promotores del PERI de acuerdo con lo previsto en ese convenio abonarán la cantidad pendiente de 102.786€.

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

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. Memoria de información

1.1 Justificación de la iniciativa de planeamiento.

1.1.1 Procedencia de la redacción del Plan Especial.

El presente Plan Especial de Reforma Interior del sector ARI-DC-02 Naves de San Luis desarrolla las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla aprobado definitivamente el 14 de junio de 2006. Las determinaciones sobre el ámbito se recogen en la ficha urbanística correspondiente.

Complementariamente, se deben atender los contenidos de protección recogidos en el Plan Especial de Protección del Sector 3 Santa Paula-Santa Lucía en el que se inscribe el ámbito.

1.1.2 Iniciativa del planeamiento.

El presente documento se redacta por encargo de

NOMBRE: Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración bancaria, Sociedad Anónima (SAREB); CIF: A- 86602158; Domicilio Paseo de la Castellana 89; 28046 Madrid

Que ostenta los derechos de suelo para materializar más del 50% de los aprovechamientos edificatorios previstos en el área de reforma ARI-DC-02 Naves de San Luis.

El plan especial incluye las parcelas:

Dirección	Parcela Catastral
San Luis nº40	57340-56
San Luis nº44	57340-58
Duque Cornejo nº16	57340-66
Calle Hiniesta nº59 Casa tapón	57340-06

1.1.3 Procedencia de la redacción del Plan Especial.

El referido Plan General de Ordenación Urbanística establece para la ordenación del área de reforma interior ARI-DC-02 Naves de San Luis la necesidad de redacción y tramitación de un estudio de detalle. Sin embargo, la complejidad de las circunstancias demaniales y de ordenación de la edificación han aconsejado la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior por ser el tipo de planeamiento de desarrollo con más capacidad para abordar integralmente los requerimientos establecidos sobre el área. En concreto la conveniencia de redacción de Plan Especial se justifican en:

1. Conveniencia de reajustar el trazado de la conexión entre San Luis y la Calle Hiniesta y mantener la vivienda localizada en el fondo del patio de la parcela Hiniesta nº59.

2. Creación de equipamiento y espacios libres para la descongestión del Centro Histórico de Sevilla. 06 SEP. 2016
3. Ordenación de la edificación en la parcela.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.1.4. Oportunidad de la tramitación.

- Los terrenos permanecen vacíos y sin uso en un lugar centrado dentro del cuadrante noreste del Centro Histórico de Sevilla, en un área densamente poblada.
- Los terrenos se aglutinan en un 99% en manos de un único propietario lo que facilita la ordenación y ejecución del planeamiento.
- La ordenación de los terrenos y ejecución del planeamiento contribuye al desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General y el modelo urbano que contiene.

1.2. Determinaciones urbanísticas del ámbito.

1.2.1 Objetivos.

- a. Reactivación del tejido urbano en desuso.
- b. Mejora la conectividad entre las calles San Luis e Hiniesta.
- c. Mantener la actividad cultural que se desarrolla en una de las naves.

1.2.2 Determinaciones estructurales y pormenorizadas.

- a. Categoría de suelo: Suelo Urbano no consolidado
- b. Parámetros básicos de la ordenación:

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA _s	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA _s	10% CESION UA _s	EXCESOS APROVECHAMIENTO UA _s
3.778	3.778	0	1,2093	4.569	4.112	457	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² _s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² _t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UA _s)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	4.911	100,00	38	17	1.371	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA				ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA			
DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² _t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA _s	SUERFICIE SUELO EDIFICABLE M ² _s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	3.198	1,00	1,00	3.198	2.146	03	CH
VIVIENDA PROTEGIDA	1.713	0,80	1,00	1.371			
TOTAL	4.911			4.569			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			1.632	43,20%	VIARIO (TOTAL)	0	0,00%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS			
690	942	0	0	0			

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



1.2.3 Otras determinaciones.

- a. Redactar un Estudio de Detalle para el desarrollo del área.
- b. Respetar las condiciones de protección de los edificios catalogados y desarrollar la actuación mediante un Proyecto de Edificación Unitario.

Cumplir las obligaciones y compromisos asumidos por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito. Mediante el convenio se acuerdan las determinaciones establecidas en la ficha del Plan General y la propiedad se obliga al pago de unas cantidades en concepto de contribución a la obtención de dotaciones y zonas verdes al servicio del área. El convenio al que hace referencia la ficha de planeamiento, suscrito en el año 2005, fue parcialmente cumplido mediante la incorporación de las determinaciones urbanísticas en la ficha del planeamiento y el pago de unas cantidades. Los promotores del PERI de acuerdo con lo previsto en ese convenio abonarán la cantidad pendiente de 102.786€.

1.3 Características urbanas del ámbito.

1.3.1 Ámbito.

El Área de Reforma Interior de las Naves de San Luis ARI-DC-02 ocupa una superficie de 3.778 m².

Está localizado en la calle San Luis vía que vertebra el cuadrante noreste del casco histórico de Sevilla. El ámbito ocupa una posición centrada en ese cuadrante.

El ámbito de planeamiento es un gran espacio central de la manzana del casco delimitada por las calles San Luis, Duque Cornejo, Hiniesta, Liria, Plaza de San Marcos y calle Vergara. El área de reforma es un espacio interior de la manzana, cuyo perímetro tiene una longitud aproximada de 330 m., de los cuales sólo 21,45 m dan frente a calle pública.

En la actualidad, la edificación que antiguamente ocupaba el ámbito, ha sido derribada excepto las edificaciones localizadas a espaldas de las construcciones que dan a la calle San Luis al norte del adarve de entrada, una parte de la edificación con frente a la calle Duque y Cornejo y la casa tapón localizada al fondo del adarve de la calle Hiniesta.



30 SEP 2016

Gerencia
P.D.



Situación del área de reforma en el cuadrante noreste del
Casco Histórico de Sevilla

Estado actual del área de reforma interior

1.3.2 Topografía de los terrenos.

La topografía de la parcela es prácticamente plana.

La cota en el acceso de la calle San Luis es la 99,95.

La cota en el acceso de la calle Duque Cornejo es 99,97.

En el interior las cotas oscilan entre la 100,15 y la 100,87.

Es decir la máxima diferencia de cotas en el interior del solar no supera 1m de diferencia.

1.3.3. La trama urbana.

El sector noreste del centro histórico es un tejido urbano altamente residencializado, asentado sobre una trama viaria y parcelaria que tiene su embrión en la organización rural de esta parte del casco. Los antiguos caminos rurales, las huertas intramuros y las propiedades ligadas a los conventos y órdenes religiosas crean un tejido basado en vías de trazado norte-sur (centro-muralla) y grandes manzanas. El sector se organiza alrededor de los ejes que forman la calle San Luis y la calle Sol que comunican sendas puertas de la muralla con la encrucijada viaria de Santa Catalina.

Este tejido se ha mantenido al margen de la evolución urbana del resto del centro histórico. Destaca la escasa permeabilidad transversal (este-oeste) existente entre los ejes principales. Así mismo, las relaciones de esta parte del casco con los sectores adyacentes son escasas y difíciles.

En cuanto al ámbito de ARI-DC-02 Naves de San Luis tiene su origen en el Colegio de los Niños de la Doctrina que estuvo ubicado en este solar hasta el siglo XIX. Este edificio aparece en el Plano de Olavide con el número 131. Según Alonso Morgado el origen de esta institución data de 1450 cuando se levanta el Hospital denominado Niños de la Doctrina o Colegio de la Doctrina Cristiana por iniciativa del Cabildo

30 SEP 2016

de Sevilla. En 1.546 se aumentan las instalaciones con las aportaciones de Juan Ponce de León y Doña Francisca de Guzmán. Cumplió su función hasta finales del siglo XVIII, en tiempos de González de León (1839) el edificio estaba reducido a ruinas.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Las calles con las que tiene relación el ámbito son la Calle San Luis y la calle Duque Cornejo. La primera, como se ha indicado, es uno de los principales ejes norte-sur del sector, mientras la calle Duque Cornejo es una de las pocas conexiones transversales existentes dentro de la zona.

Como consecuencia de la escasa evolución de la trama urbana, el sector adolece en la actualidad de un espacio viario exiguo que dificulta la movilidad de vehículos y peatones, difícil comunicación interna del sector especialmente en los movimientos este-oeste, escasez de espacios públicos en forma de plazas y áreas verdes.

1.3.4 Descripción de la edificación existente.

- San Luis nº40.

La parcela estaba ocupada por naves que fueron derribadas. En la actualidad se mantiene el edificio localizado en la margen izquierda del pasaje de acceso.

- San Luis nº44.

La delimitación del ARI divide la parcela, dejando fuera del mismo la parte delantera con fachada sobre la calle San Luis. La parcela se encuentra catalogada con el nivel de protección grado C. Los elementos a proteger según la ficha correspondiente son: la primera crujía, la fachada, tipo de cubierta y organización tipológica. Elementos que se encuentran en la parte de la parcela que es exterior al ámbito del área de reforma.

En el plano de catalogación del PGOU aparece como catalogada la parte de parcela exterior al ámbito del área de reforma.

- Duque Cornejo nº16.

La edificación se encuentra catalogada con el nivel de protección grado C. Los elementos a proteger según la ficha correspondiente son: la primera crujía, la fachada, tipo de cubierta y organización tipológica.

- Calle Hiniesta nº59, casa tapón del pasaje.

Se trata de una casa localizada al fondo del patio-pasaje alrededor del que se sitúan la edificación de la parcela. La única parte incluida en el ámbito del área de reforma es la casa localizada al fondo del patio-pasaje.

Se trata de una edificación de finales del pasado siglo, con fachada de ladrillo visto.

30 SEP. 2016



1.3.5. Edificación perimetral.

Los bordes oeste y norte del ámbito están delimitados por medianeras correspondientes a edificaciones en su mayoría con dos plantas de altura, mientras que por el este y sur las edificaciones colindantes presentan tres plantas de altura siendo también sus medianeras los límites físicos del ámbito de actuación. Por tanto, el área de reforma es un espacio interior, incluido dentro de una manzana irregular, que queda delimitado en un 94% de su perímetro por medianeras existentes; situación que va a condicionar en gran medida su ordenación general.

1.3.6 Viario.

El ámbito de reforma interior tiene frente a las siguientes calles.

- Calle San Luis.

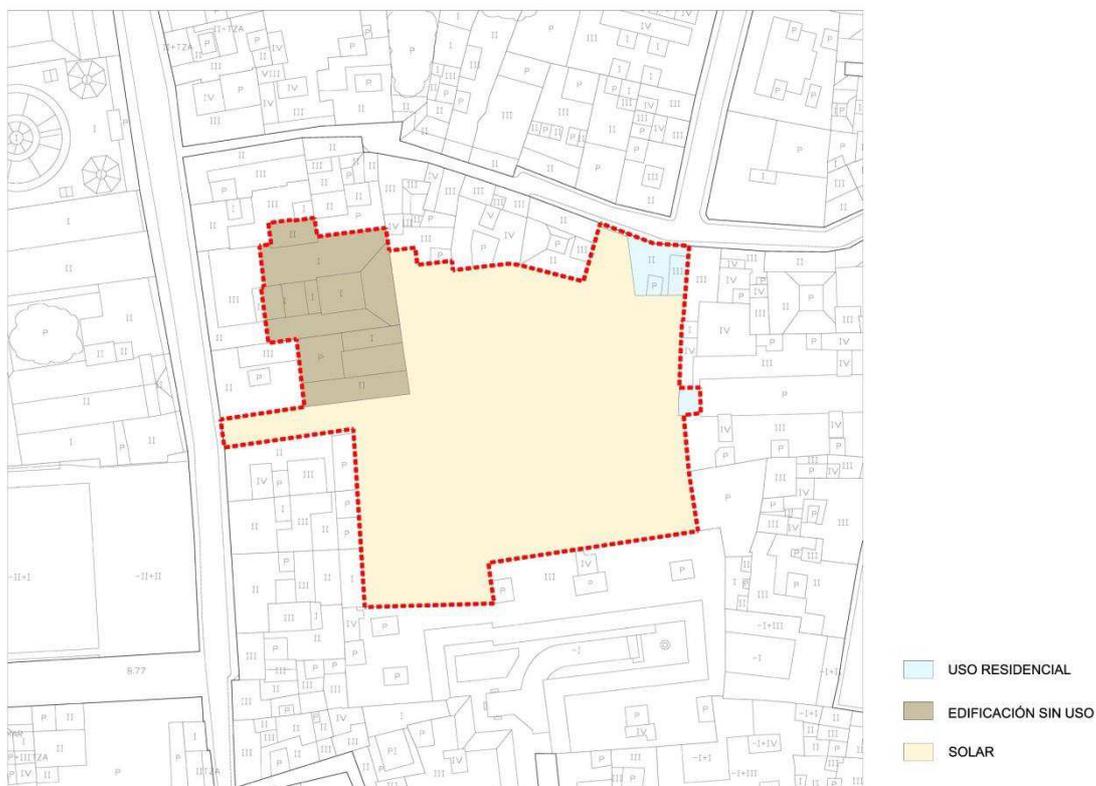
Frente de 5m de longitud.

La calle San Luis en este lugar tiene una latitud de 6,4 m

- Calle Duque Cornejo.

Frente de 4,75 de longitud.

La calle Duque Cornejo tiene en este lugar una latitud de 4,20 m



30 SEP. 2016

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.4 Infraestructuras.

La densidad de edificación prevista en el ámbito generará una demanda de infraestructura baja, similar a un bloque de edificación de mediano tamaño.

En las calles adyacentes: San Luis y Duque Cornejo, cuentan con redes de servicios que dado el tamaño de la demanda serán suficientes para atender las necesidades del ámbito ARI-DC-02.

1.4.1 Abastecimiento de agua:

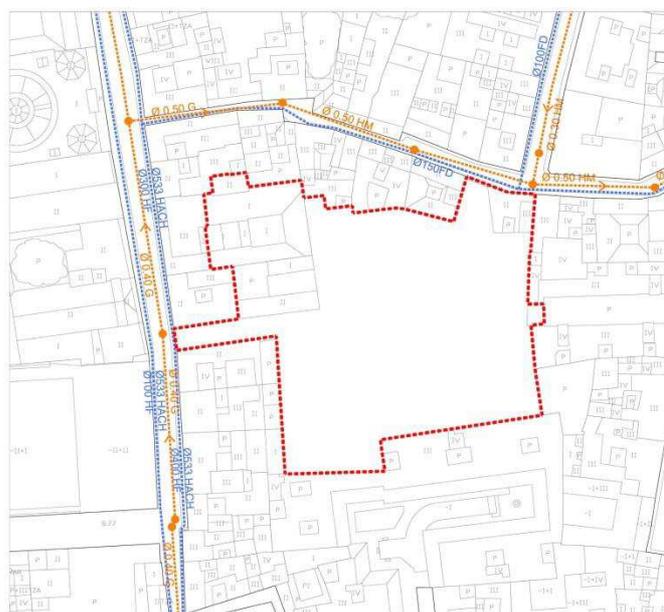
Las redes existentes en las calles adyacentes son:

Calle San Luis	D 400 HF
Duque Cornejo	D 150 FD

1.4.2 Saneamiento.

Las redes existentes en las calles adyacentes son:

Calle San Luis	D 400 G
Duque Cornejo	D 600 HM

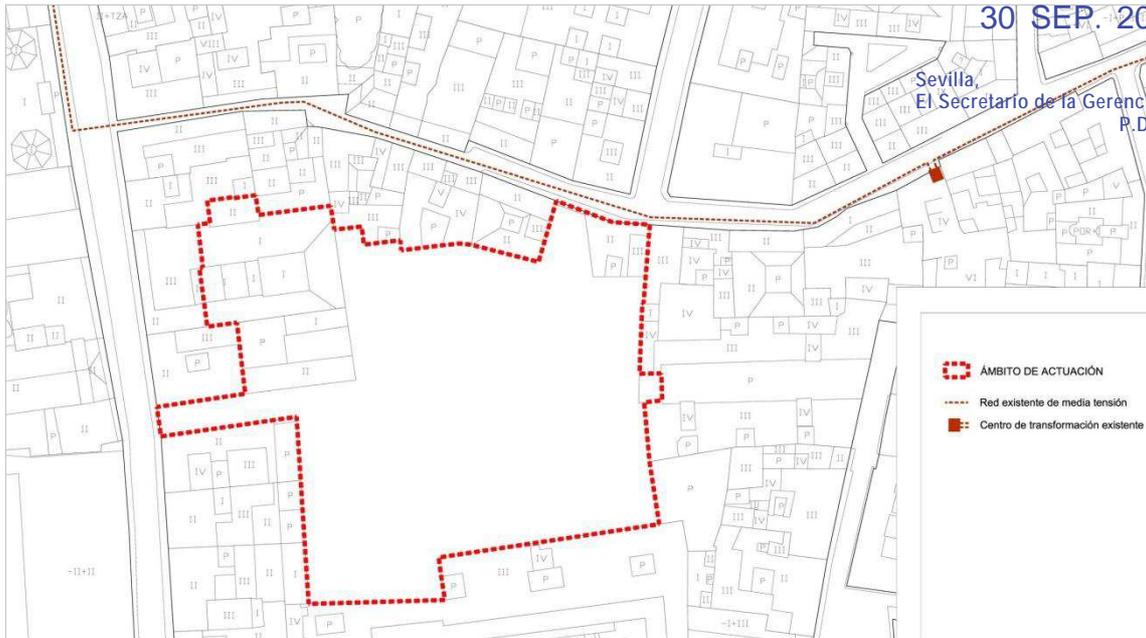


1.4.3 Energía eléctrica

Red de media tensión en calle Duque Cornejo. Existe un transformador a unos 100m del ámbito del PERI en esta calle.

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



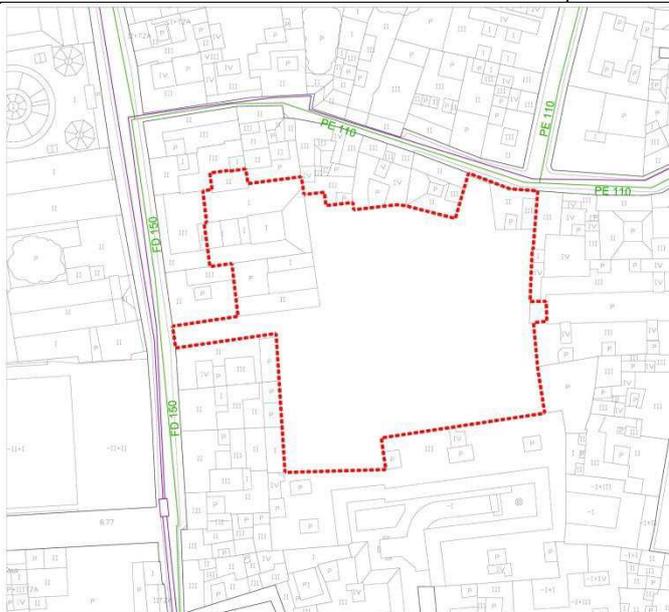
1.4.4 Telefonía

Tiene redes en las calles San Luis y Duque Cornejo

1.4.5 Gas

Las redes existentes en las calles adyacentes son:

Calle San Luis	FD 150
Duque Cornejo	PE 110



— Red de gas
— Red de telefonía

30 SEP. 2016



1.5 La protección del patrimonio.

El PERI se encuentra en el interior del ámbito del Plan Especial de Protección y Catálogo nº 3 Santa Paula-Santa Lucía, aprobado definitivamente el 25 de mayo de 2000.

Del referido Plan Especial de Protección se derivan hacia el ámbito ARI-DC-02 las siguientes afecciones:

1.5.1. Inclusión en el entorno de protección del BIC Iglesia de San Luis. El ámbito del ARI-CD-02 en su totalidad ha quedado incluido en la propuesta de entorno de protección de la Iglesia de San Luis. Este entorno de protección no ha sido declarado como tal en la actualidad.

Sin embargo, de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de Protección de Patrimonio de Andalucía que fija un entorno para determinados bienes y monumentos es de aplicación a la Iglesia de San Luis que se localiza a menos de 50 m del ámbito de ordenación. En consecuencia es de aplicación lo previsto en el art.33 de la mencionada Ley.

1.5.2 Protección de la edificación.

En el ámbito del PERI la edificación protegida es:

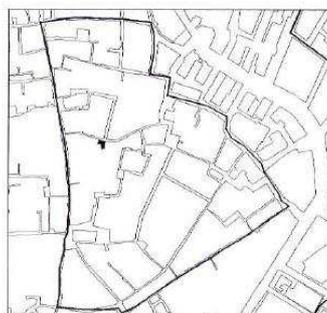
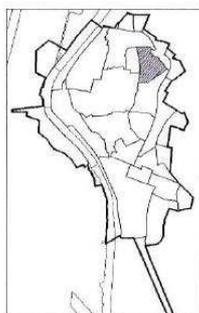
- Edificación localizada en la parcela Duque Cornejo 16: Catalogada en grado C. Casa patio del SXIX cuya ficha de catálogo señala como elemento a proteger la disposición tipológica, la primera crujía, el tipo de cubierta y la disposición de la escalera.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE SEVILLA

SECTOR 3 "SANTA PAULA - SANTA LUCIA"

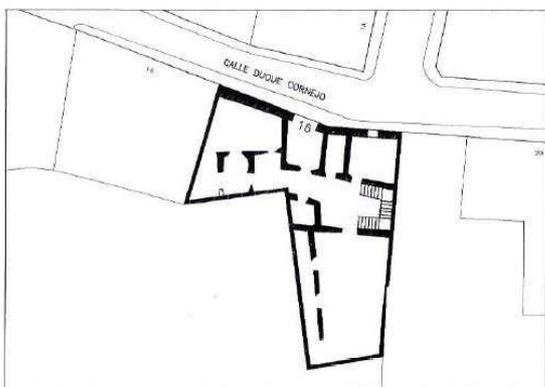
CATALOGO DE EDIFICIOS

5/27940/00 /1



DATOS BÁSICOS		SECTOR: 3 MANZANA: 679340 PARCELA: 66
CALLE / PLAZA:	FUENTE CORNEJO	Nº: 16
Nº PLANTAS:	B+1	USO: RESIDENCIAL
OTROS:		ESTADO: BUENO
NIVEL DE PROTECCION: PARCIAL GRADO 1		

DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS	
ÉPOCA O ESTILO ARQUITECTÓNICO: FINALES DEL SXIX	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA: CASA PATIO DEL SXIX (PAG)	
ELEMENTOS A PROTEGER: LA DISPOSICIÓN TIPOLOGICA, LA PRIMERA CRUJIA COMPLETA, EL TIPO DE CUBIERTA	
EL PATIO Y LA DISPOSICIÓN DE LA ESCALERA	
RELACION CON RIC: -	
AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS: -	
OBSERVACIONES: -	



En el Anejo nº4 se realiza un análisis de la edificación existente y su relación con los espacios lateral y trasero desde los años 40 del pasado siglo hasta la actualidad. Del análisis se han deducido

30 SEPT 2016

algunos errores o imprecisiones en el contenido de la ficha incluida en el Plan Especial de Protección.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

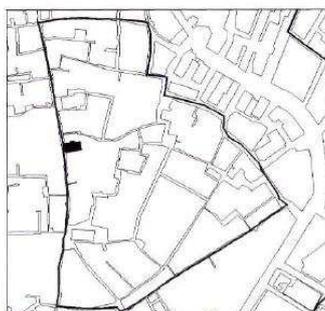
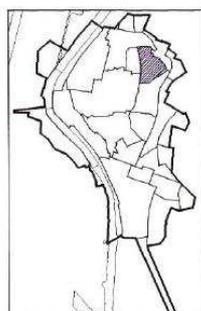


- Edificación localizada en la parcela San Luis 44. Esta parcela está dividida por la delimitación del ARI. Está incluida en el ámbito del Área de Reforma interior sólo su parte trasera. La parte de parcela incluida en el ámbito del PERI está parcialmente edificada por una construcción semiindustrial. Esta construcción no guarda relación tipológica con la edificación que se protege. De acuerdo con la ficha del catalogo de protección del Plan Especial la protección se realiza sobre una edificación de mediados del siglo XIX de tipología de Casa Patio.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE SEVILLA

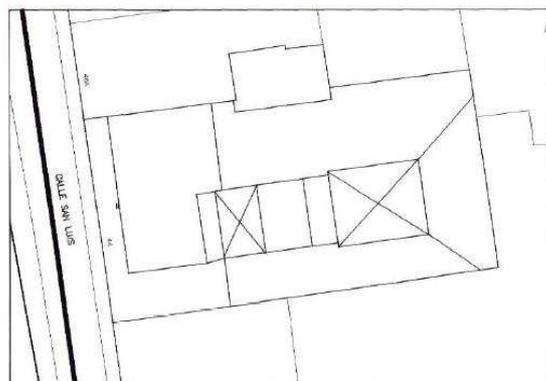
SECTOR 9 "SANTA PAULA - SANTA LUCIA"

CATALOGO DE EDIFICIOS



DATOS BASICOS		SECTOR: 9 MANZANA: 07940 PARCELA: 68
CALLE / PLAZA: SAN LUIS	Nº: 44	NIVEL DE PROTECCION: PARCIAL GRADO 1
Nº PLANAS: B+1	USO: RESIDENCIAL	ESTADO: BUENO
OTROS: -		

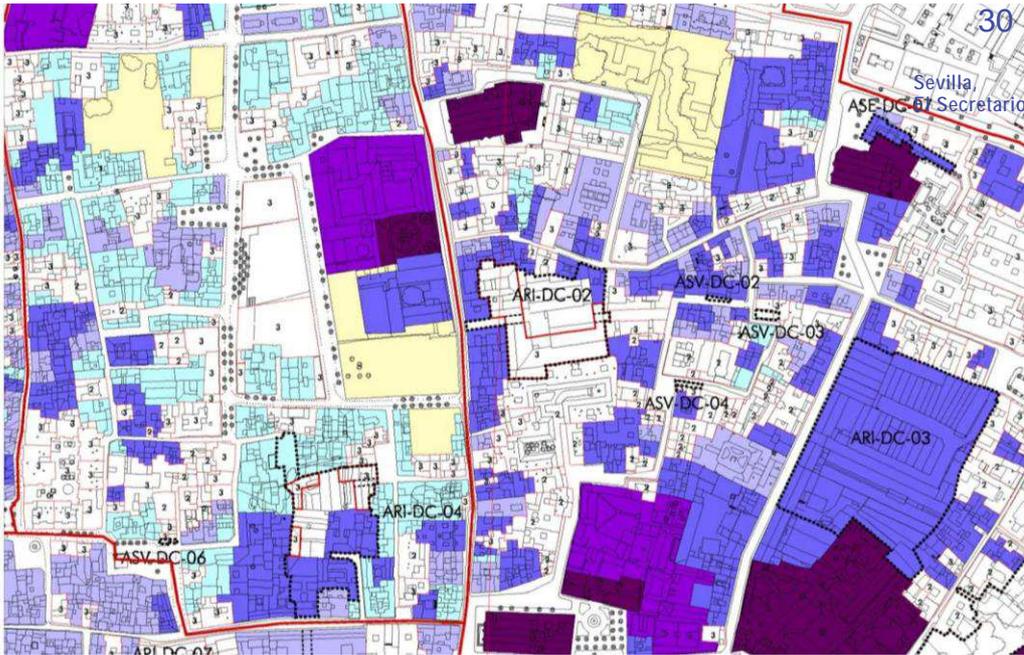
DATOS HISTORICOS Y ARQUITECTONICOS	
EPOCA O ESTILO ARQUITECTONICO: MEDIADOS DEL S.XIX	
TIPOLOGIA FERRICATORIA: CASA PATIO DEL S.XIX (PAI)	
ELEMENTOS A PROTEGER: LA FACHADA, LA PRIMERA CRUJÍA COMPLETA, EL TIPO DE CUBIERTA Y SU ORGANIZACION TIPOLOGICA	
RELACION CON B.I.C.: -	
AFECTACIONES ARQUEOLOGICAS: -	
OBSERVACIONES: Forma conjunta con San Luis 42	



Los elementos que se deben proteger tampoco se encuentran en la parte de parcela incluida en el área de reforma. Los elementos a proteger son: la fachada, la primera crujía, el tipo de cubierta y su organización tipológica. Todos estos elementos se encuentran en la parte de parcela externa al área de reforma.

La parte de parcela incluida en el área de reforma no contiene elementos o valores merecedores de protección. Este criterio ya fue recogido en el plano de protecciones del PGOU vigente que sólo establece protección para la parte de parcela que se localiza fuera del ámbito de planeamiento.

30 SEP. 2016

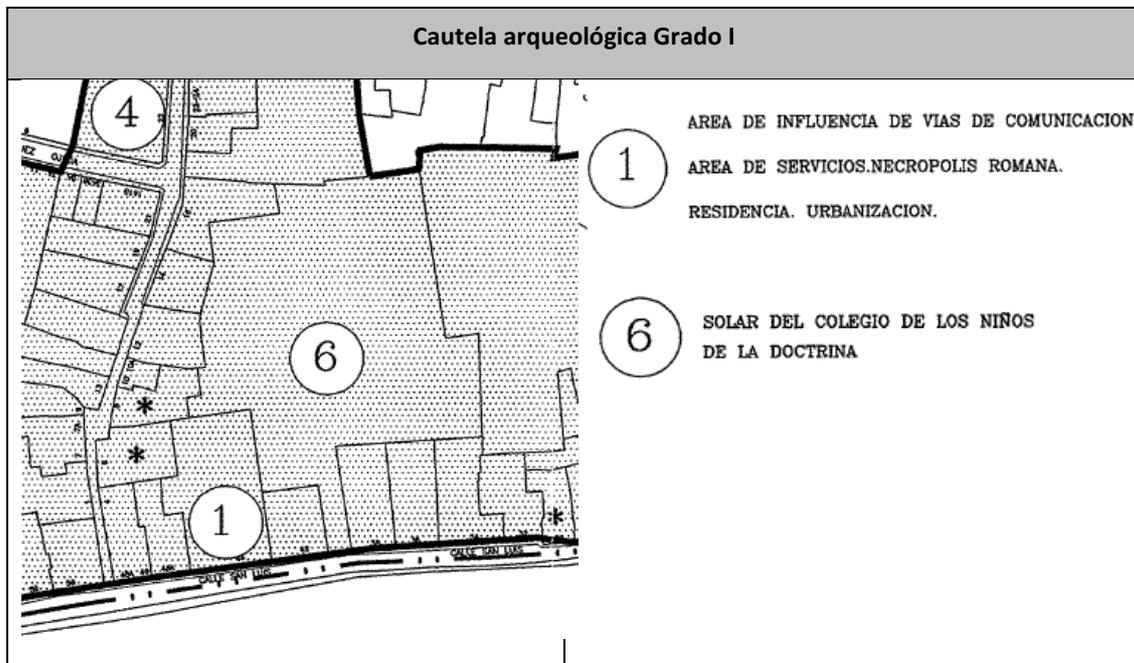


Sevilla
Secretario de la Gerencia
P.D.



1.5.3 Afección arqueológica.

El ámbito está localizado en la zona de parcelas afectadas por el Grado I de cautela arqueológica. La parcela debe someterse a una excavación arqueológica en el 75% de la superficie que puede ser sustituida por una de menor superficie y mayor profundidad. Esta acción podría ser sobreesida si se demuestra que al menos el 75% del sustrato ha sido alterado por actuaciones de construcción anteriores. Estas actuaciones deberán ejecutarse junto a la edificación de la parcela o de forma anticipada si se quiere reducir la incertidumbre.



30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.6. Estructura de la propiedad.

Las propiedades que se incluyen parcial o totalmente en el ámbito se recogen en el siguiente cuadro:

FINCAS INTEGRADAS EN EL ARI DC 02 "NAVES DE SAN LUIS"				
DENOMINACIÓN	ID CATASTRAL	m ² s CATAST.	m ² s REGISTR.	m ² s Incluidos en el ARI
C/ SAN LUIS 40	5734056TG3453D0001ZD	3.107,00	2.550,75	3.101,00
C/ SAN LUIS 44	5734058TG3453D0001HD	617,00	609,63	423,00
C/ DUQUE CORNEJO 16	5734066TG3453D0001GD	236,00	220,18	236,00
C/ HINIESTA 59, portal 2				18,00

Se incluyen en su totalidad las parcelas localizadas en la Calle San Luis 40 y Duque Cornejo 16.

Se incluyen parcialmente la parcela en calle San Luis 44 y Calle Hiniesta 59.

La parcela San Luis 44 se afecta en una superficie de 423,00 m²

La parcela de la calle Hiniesta 59 se afecta en una superficie de: 18 m².

Las diferencias entre catastro y registro se estará a la medición real del terreno.

Titulares de las fincas

Parcelas	Titulares
C/ SAN LUIS 40	Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración bancaria, Sociedad Anónima (SAREB)
C/ SAN LUIS 44	
C/ DUQUE CORNEJO 16	
C/ HINIESTA 59, portal 2	Bajo D: Elena González Barregau y Antonio Gajete León Piso 1D: Francisco Prieto Piso 2D: Alesax Mirasau

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
de las Naves de San L.



2. Memoria de Ordenación.

El ámbito sometido a reforma interior coincide con el solar sobre el que se asentaron las naves de San Luis que posteriormente tuvieron uso como instalaciones deportivas, sala de teatro alternativo y centro social hasta principios del presente siglo. El tamaño del solar y su posición en el interior de la manzana, le hacen adecuado para crear una operación que refuerce el casco como una ciudad diversificada en el uso, integradora de sus residentes y respetuosa con el medio ambiente.

El tamaño del solar permite la inclusión de distintos usos: residenciales, comerciales y dotacionales. El programa residencial combinará viviendas de renta libre con viviendas de protección. Y, finalmente, la creación de pasajes y espacios libres aumentará la viabilidad peatonal en un sector caracterizado por la escasez de espacios libres y la presión del vehículo privado sobre el espacio público.

La configuración actual del ámbito es el resultado de largos procesos de organización y transformación urbana. El solar se encuentra vinculado por su historia y trama con la ciudad circundante y el casco noreste de de Sevilla. La actuación de reforma tiene como vector en su organización y desarrollo la valoración de este patrimonio.

El Plan Especial de Reforma Interior tiene la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos establecidos por el PGOU y en el presente caso, por el Plan Especial de Protección y Catálogo nº3 Santa Paula-Santa Lucía.

2.1. *Objetivos generales de la ordenación.*

2.1.1 **Crear un itinerario peatonal.**

Se plantea la conexión de la calle San Luis con la Calle Duque Cornejo por el interior del ámbito. Como se ha indicado el sector noreste del casco está marcado por la debilidad de las conexiones en dirección este oeste. La finalidad del itinerario peatonal es permeabilizar la trama urbana, incrementando el suelo de uso público y el viario de carácter peatonal.

La posibilidad de enlazar la calle San Luis con la calle Hiniesta presenta las dificultades que se detallan en el Anexo nº4 y se resumen a continuación:

- El PGOU de Sevilla no tiene previsto ningún instrumento para la obtención del suelo ocupado por el patio de la parcela catastral Hiniesta 59 por lo que para realizar el pasaje sería necesario la modificación del PGOU y la expropiación posterior de los terrenos que son de titularidad particular.
- Los propietarios de las viviendas afectadas por la apertura se manifestaron en contra de la propuesta del Plan Especial de hacer público el patio de la finca de su propiedad y el derribo de las viviendas durante el proceso de información pública del Plan Especial redactado en el año 2009.

30 SEP 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- El patio de la parcela Hiniesta 59 tiene un diseño y configuración doméstica difícilmente compatible con el uso público de n pasaje peatonal de uso público.
- La altura del forjado de la planta baja está situada por encima de la cota del patio y del espacio de la calle San Luis. Esto implicaría en un eventual derribo de la vivienda directamente afectada la eliminación del sótano existente en la parcela Hiniesta nº59.

No obstante, en previsión de una posible alteración de la situación actual con motivo de una modificación del PGOU o el deterioro de la edificación existente y su eventual reconstrucción, el presente Plan Especial impide edificar en planta baja en la zona en continuidad con el suelo residencial de la parcela Hiniesta 59. La reserva de este espacio sin edificación en planta baja posibilitaría una futura conexión peatonal entre las calles San Luis e Hiniesta. Esta determinación se instrumenta mediante la representación en el plano de alineaciones y alturas de la correspondiente línea de pasaje en el ámbito afectado.

2.1.2 Integrar vivienda libre y protegida en un proyecto unitario.

El casco noreste de Sevilla da soporte a un elevado número de viviendas. La propuesta mantiene este carácter haciendo del uso residencial el mayoritario de la actuación en cuanto a edificabilidad. El uso residencial se distribuye entre viviendas de renta libre y viviendas sometidas a protección. La edificación se abordará en un proyecto unitario, entendido como proyecto básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución por fases y que integrará los dos tipos de viviendas.

2.1.3 Posibilitar diversidad de usos.

La actuación de reforma interior, siguiendo el modelo urbano del centro histórico de Sevilla compatibiliza el uso de la planta baja de la edificación con otras actividades no residenciales: comerciales u oficinas compatibles con la residencia. La planta baja de la edificación podrá destinarse a usos distintos del residencial, dando lugar a un espacio funcionalmente variado.

2.1.4 Recuperar la instalación cultural ubicada en el ámbito.

Uno de los objetivos del ARI-DC-02 Naves de San Luis es el de mantener la actividad cultural que estuvo presente en este ámbito en forma de sala de teatro alternativo y danza. En la actualidad esta instalación ha sido derribada. El PERI conforme las determinaciones del PGOU establece una reserva de suelo para la localización de una instalación dotacional cuya finalidad dependerá de las previsiones municipales.

2.1.5 Proteger los valores patrimoniales de Conjunto Histórico.

A través de las determinaciones adoptadas se ahondará en la protección de los elementos de valor conocido, se actuará sobre los elementos discordantes y se establecerán modelos tipológicos coherentes con la ciudad preexistente.

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2.2 Organización y distribución de usos.

2.2.1 Ordenación general del ámbito.

El espacio libre se localiza en la posición central de la parcela posibilitando la conexión entre el pasaje de la Calle San Luis y el nuevo que se creará para conectar con la calle Duque Cornejo.

El suelo destinado a dotacional SIPS se localiza en la parte noroeste del ámbito acercándose a la calle San Luis lugar más transitado y accesible por los usuarios de la dotación.

El uso residencial se dispone adosado a las medianeras y envolviendo el espacio libre central. Esta configuración convierte a la residencia en la fachada que resuelve el espacio libre central, dotándolo de unidad en su imagen y simultaneidad en su construcción. El espacio libre quedará configurado con la edificación del uso residencial.

Esta organización favorece:

- Ocultar las medianeras existentes que delimitan el ámbito de reforma.
- Permite anexas el espacio no ocupado por la edificación al espacio libre público, mejorando la cualidad de este espacio.
- Controlar la imagen del espacio público.

El espacio libre se conecta con las calles perimetrales mediante dos itinerarios peatonales.

- Itinerario peatonal de conexión con la Calle San Luis.

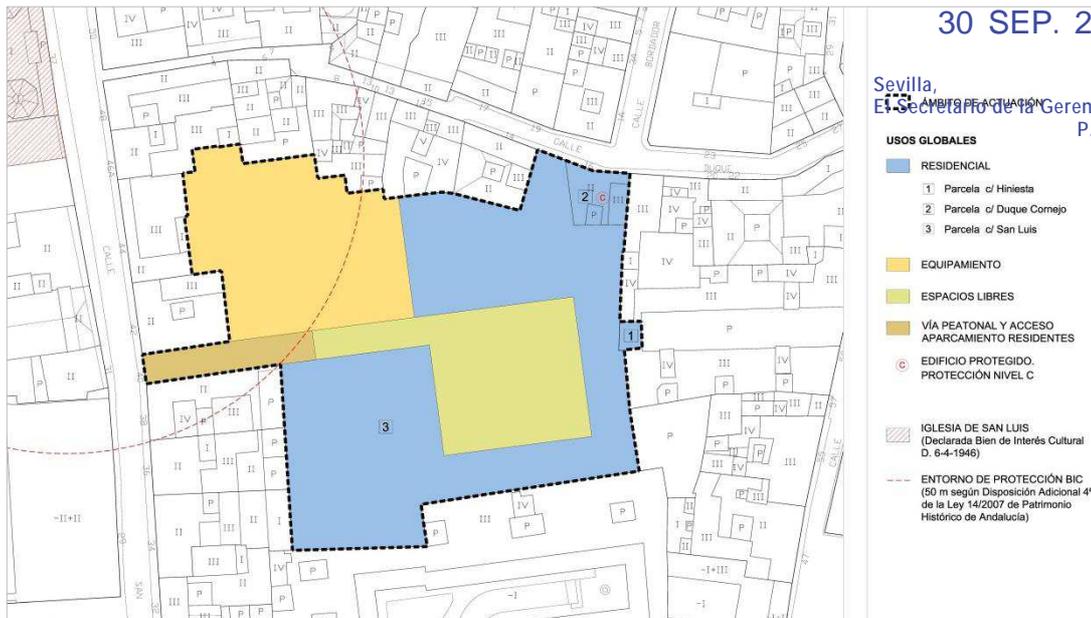
Utiliza y prolonga el adarve existente poniendo en relación la calle San Luis con el nuevo espacio libre que se prevé en el interior del área de reforma. Este itinerario será compatible con el acceso a garaje de los usos localizados en el interior.

- Itinerario peatonal de conexión con la calle Duque Cornejo.

Establece un itinerario que parte de la calle Duque Cornejo, utilizando la puerta de cochera de la parcela localizada en el lateral del número 16 de esta calle. Tras este portalón se recupera el antiguo patio que comunicaba con las naves. El pasaje discurrirá en la planta baja de la edificación. Dispondrá de un ancho mínimo de 4m y disposición según figura en planos.

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia P.D.



- Reserva de itinerario para una futura conexión con la calle Hiniesta.

No obstante, en previsión de una posible alteración de la situación actual con motivo de una modificación del PGOU o el deterioro de la edificación existente en la calle Hiniesta nº59 y su eventual reconstrucción, el presente Plan Especial impide edificar en planta baja en la zona en continuidad con el suelo residencial de la parcela Hiniesta 59. La reserva de este espacio sin edificación en planta baja posibilitaría una futura conexión peatonal entre las calles San Luis e Hiniesta. Esta determinación se instrumenta mediante representación en el plano de alineaciones y alturas de la correspondiente línea de pasaje en el ámbito afectado.

2.2.2 Residencia.

El Plan Especial destina a uso residencial tres parcelas. Serán compatibles con el uso residencial, actividades comerciales, pequeños negocios y oficinas en las condiciones establecidas en la normativa. Las parcelas identificadas son:

- Parcela de la calle Hiniesta. Parcela nº1

Se trata de un cuerpo de edificación de la construcción existente en la parcela de la calle Hiniesta nº59. Se le asigna una edificabilidad que corresponde con la existente en la actualidad. La ordenanza de referencia para este cuerpo de edificación es la Ordenanza de Centro Histórico (CH) del PGOU

- Parcela de la calle Duque Cornejo. Parcela nº2

Edificación protegida con el nivel de protección C. Se prevé la rehabilitación del uso residencial de la construcción. Se prevé el destino para vivienda de la construcción y se establece la edificabilidad máxima para la parcela.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.

30 SEP 2016

La regulación de aplicación a esta parcela es la Norma de Protección del Patrimonio Edificado y Ordenanza de Centro Histórico (CH) del PGOU.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Parcela de la calle San Luis. Parcela nº3.

La parcela residencial envuelve y configura el espacio libre. Contará con conexión con la calle Duque Cornejo y con el adarve que conecta con la calles San Luis.

La parcela se edificará mediante proyecto unitario. Proyecto unitario, entendido como proyecto básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución por fases y que integre la vivienda libre y protegida. Cada tipo de vivienda contará con acceso independiente, sin perjuicio de la existencia de dotaciones comunes como el aparcamiento.

La edificación contará con dos y tres plantas de altura. Tendrá dos plantas de altura la edificación colindante con la edificación protegida en la calle Duque Cornejo. Las condiciones de altura de suelo a techo de las distintas plantas y la utilización de la cubierta son las establecidas con carácter general en la normativa Centro Histórico.

La edificabilidad será el resultado de la ocupación en planta por la altura sin superar la máxima establecida por el PGOU.

La ordenanza de aplicación a esta parcela es la que resulta de la normativa-ordenanza contenida en este Plan.

Alineaciones.

Para regular la composición del espacio libre se establece las siguientes alineaciones de la edificación.

- Alineaciones obligatorias.

Son las líneas que separan el suelo público del suelo privado. Las fachadas de la edificación deben localizarse sobre estas líneas. Se localizan en el adarve de la Calle San Luis y en la calle Duque Cornejo.

- Alineaciones máximas.

Son las líneas que separan el suelo público del suelo privado. Las fachadas de la edificación podrán retranquearse libremente de estas líneas. Se localizan alrededor del espacio libre, abriendo la posibilidad de que parte de los espacios que deba liberar la construcción para mejorar las condiciones de ventilación de las viviendas, puedan anexionarse al espacio central. El espacio anexionado tendrá consideración de suelo privado.

- Retranqueo mínimo obligatorio.

Es la línea sobre la que obligatoriamente debe localizarse la fachada de la edificación para garantizar la formación de un espacio libre de parcela que sirva de acceso al pasaje previsto. Se establece esta línea en el frente de la parcela residencial nº3 en el frente de a la calle Duque Cornejo para garantizar la formación del compás de acceso al pasaje peatonal.

30 SEP. 2016



- Convivencia de vivienda de protección y vivienda libre.

Se establece la condición de que la edificación residencial prevista en la parcela nº 3 se desarrolle de acuerdo con un proyecto unitario que deberá desarrollar conjuntamente vivienda protegida y vivienda libre.

El proyecto unitario, entendido como proyecto básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución por fases, deberá tener en cuenta esta circunstancia, haciendo que las viviendas de los distintos tipos tengan accesos independientes, sin perjuicio de la utilización conjunta de otras instalaciones como el garaje.

La división entre estos tipos de viviendas se recogerá en la forma de registral que se adopte de conjunto inmobiliario o de división horizontal.

2.2.3 Dotaciones.

- Dotacional SIPS.

Se reserva una parcela de 942 m2 para el uso dotacional SIPS.

La parcela se localiza en el extremo noroeste del ámbito en el lugar más próximo a la calle San Luis y con acceso desde el adarve existente en la actualidad.

La parcela deberá desarrollarse de acuerdo con las normas establecidas para este uso por el PGOU.

- Espacios libres de uso y dominio público.

Se reserva una parcela de 690 m2.

La parcela se localiza en el interior de la manzana rodeada por la edificación residencial de la parcela nº3.

El espacio libre se conecta con la red de viaria y peatonal mediante el adarve peatonal de la calle San Luis y el pasaje peatonal que enlaza a través de la planta baja de la edificación con la calle Duque Cornejo.

- Aparcamiento.

Para establecer la dotación de aparcamiento en el ámbito se debe atender a las condiciones generales del área de reforma interior y del tejido urbano donde está inserto. El aparcamiento está ligado a la movilidad y está a la presencia de infraestructuras adecuadas para su funcionalidad. En la presente área de reforma aparecen circunstancias que desaconsejan la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos establecidos en el PGOU, entre las que cabe señalar las siguientes:

- Características del viario y la parcela. El área de reforma interior se localiza en el interior de una manzana flanqueada por calles las calles San Luis y Duque Cornejo con una anchura de 6,4 m y de 4,2 m respectivamente. La latitud de las vías de borde dificultan los movimientos de entrada y salida en los aparcamientos. El incremento de plazas de aparcamiento en las parcelas

30 SEP 2016



colindantes a estas vías actuará negativamente en la fluidez del tráfico de estas vías y en especial en la calle San Luis uno de los ejes viarios de la zona noroeste del casco urbano de Sevilla,

El Secretario de la Gerencia de Urbanismo, P.D.

- Dificultad de acceso de vehículos. La parcela donde se localiza la residencia se ubica en el interior de la manzana y la comunicación con el viario perimetral se realiza mediante un adarve a la calle San Luis con 5m de anchura. Este adarve servirá tanto al tráfico de acceso al aparcamiento como al acceso peatonal de los residentes y ciudadanos que utilicen el itinerario peatonal que se crea.
- Razones derivadas de las características del edificio y protección de la imagen del Conjunto Histórico. La parcela residencial tiene una forma irregular como consecuencia de las medianeras localizadas en el perímetro y la disposición envolvente de la edificación alrededor del espacio libre. La forma de esta parcela viene motivada en parte por la adopción de un modelo tipológico de corrala y de la preservación de la imagen del Centro Histórico mediante la ocultación de medianeras.

A la vista de estas circunstancias es de aplicación la excepcionalidad prevista en el artículo 6.2.5. de la Normativa del PGOU por lo que se proponen las siguientes condiciones para la dotación de aparcamiento:

Acceso.

- El acceso principal con movimiento de entrada y salida de vehículos se realizará desde la calle San Luis.

Dotación de plazas de aparcamiento.

Se establecerá como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda. Se localizarán al menos 38 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela residencial nº3.

2.2.4. Determinaciones dimensionales.

Previsión PERI ARI-DC-02						
Parcela	Uso	Tipo	Superficie m2	Edificabilidad m2t	Nº viv	Previsión PGOU
San Luis	Residencial	Protegida	1.887,62	1.713,00	17	1.713
	Residencial	Libre		2.961,24	20	
Duque Cornejo	Residencial	Libre	91,38	182,76	1	
Hiniesta	Residencial	Libre	18,00	54,00		
Total Residencial y usos compatibles			1.997,00	4.911,00	38	
Espacio libre			690,00			
SIPS			942,00			
Pasaje Peatonal			149,00			
Total dotaciones, espacios libres y áreas peatonales			1.781,00			
Total			3.778,00	4.911,00	38	

Previsión PGOU		30 SEP. 2016
	Superficie	Nº de viviendas
Residencial Protegida	3.198 m2t	17
Residencial Libre	1.713 m2t	21
Total	4.911 m2t	38
Espacio libre	690,00 m2	
SIPS	942,00 m2	



2.3 Contenido de protección del Plan.

2.3.1. Mantenimiento de la estructura territorial y urbana.

El presente Plan Especial dimana de las previsiones contenidas el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio. El PGOU establece el Área de Reforma interior ARI-DC-02 Naves de San Luis. Si bien el PGOU establecía el estudio de Detalle como figura de planeamiento de desarrollo para la ordenación del ámbito, las circunstancias urbanísticas y la conveniencia de una adecuada regulación de la nueva edificación han aconsejado la redacción de un Plan Especial para la ordenación del Área de Reforma Interior ARI-DC-02.

El PERI ordena y desarrolla las previsiones de estructura territorial y urbana contenidas en el PGOU y en concreto:

- Mantiene la red viaria principal identificada en las calles San Luis y Calle Hiniesta.
- Amplía la dotación de equipamientos mediante la reserva de suelos para SIPS y espacios libres de uso y dominio público.
- Mejora las conexiones este-oeste de la ciudad mediante la creación de recorridos peatonales en el interior de la manzana donde se localiza el ARI
- Diversifica los usos urbanos complementando los usos residenciales con otros comerciales u oficinas.

2.3.2. Prescripciones de protección establecidas para el Conjunto Histórico.

El PERI incorpora los contenidos previstos en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla Sector 3 Santa Paula-Santa Lucía para el ámbito en el que se localiza el ARI-DC-02 Naves de San Luis.

- Protección del Patrimonio Arqueológico. Se recogen las obligaciones de protección arqueológica previstas en el Plan Especial de Protección referido.
- Protección de la edificación. Se recoge la ficha y obligaciones de protección sobre la edificación localizada en la calle Duque Cornejo nº16 con el grado de protección C.

Parte del ámbito se encuentra a menos de 50m del Bien de Interés Cultural Iglesia de San Luis por lo que es de aplicación lo previsto en la Disposición Adicional 4 y en art.33 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

30 SEP 2016



Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

En la ordenación propuesta la parcela que se encuentra afectada por esta delimitación es la parcela destinada a SIPS y el adarve de acceso desde la calle San Luis.

2.3.3 Elementos discordantes y medidas correctoras.

Los principales elementos discordantes del área de reforma interior se refieren a su condición de espacio vacío carente de uso en la actualidad y las características asociadas esta condición. La carencia de uso en los terrenos propició el arruinamiento de la edificación y su posterior derribo. En la actualidad el ámbito está marcado por:

- Falta de uso lo que propicia la discontinuidad funcional y paisajística del tejido urbano.
- Presencia de medianeras.
- Degradación social y ambiental asociado al abandono.

La medida principal a adoptar es la edificación del ámbito y la incorporación de usos y actividades que complementen el tejido urbano del Centro Histórico. La urbanización y construcción del área de reforma interior contribuye a mantener la ciudad activa. Desde el Plan Especial se promueve la edificación de los terrenos y la incorporación de usos y actividades que completan y diversifican las existentes.

2.3.4 Determinaciones para la revitalización del área.

La edificación del área de reforma interior propone usos para mejorar las cualidades del casco histórico. En este sentido se propone:

- La incorporación de reserva de suelo para dotaciones.
- La ampliación de la oferta de espacios libres de uso y dominio público.
- La creación de un itinerario peatonal que enlace la calle San Luis con la calle Duque Cornejo.
- Incorporación de usos urbanos que mantengan la actividad residencial y posibiliten la integración social incorporando viviendas destinadas a la promoción libre y protegida.
- Complementar las actividades ligadas a la vivienda con comercio de proximidad, oficina o pequeños talleres. La parte de edificabilidad no destinada a uso residencial se incorporará en las plantas bajas de la construcción con destino a usos comerciales, oficinas o pequeños talleres, que contribuyan a la diversidad funcional del Centro Histórico.

2.3.5 Conservación de las características generales del ambiente.

30 SEP. 2016

El área de reforma interior se localiza en el interior de una manzana con escasa incidencia en el paisaje de las vías de la zona: Calle San Luis y Duque Cornejo.

El Secretario de la Gerencia P.D.



En la actualidad la contaminación visual está producida por el abandono de la zona y la presencia de medianeras. La construcción del ámbito trastocará este aspecto y será la nueva construcción el foco de la percepción. Por ello desde el Plan se establece una normativa que trata de controlar los principales riesgos asociados a la nueva construcción.

- Mantenimiento de las características volumétricas de la edificación usuales en la zona.
- Mantenimiento de los criterios establecidos en el PGOU respecto a composición de fachadas, materiales de fachada.
- Normas de protección del paisaje establecidas en el art. 10.3.25 de la Normativa del PGOU.

2.3.6 Protección Arqueológica.

Se establece la protección arqueológica prevista por Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla Sector 3 Santa Paula-Santa Lucía.

El ámbito de planeamiento está localizado en la zona de parcelas afectadas por el Grado I de cautela arqueológica. En esta zona el tipo de intervención es la Excavación arqueológica en extensión, Sondeo Arqueológico y Control y Reconocimiento Arqueológico.

La intervención arqueológica se desarrollará hasta las cotas de rebaje del terreno establecidas en el proyecto de obras. En cualquier caso, la intervención ofrecerá en un punto la lectura de la secuencia estratigráfica completa.

Se excavará el 75% de la superficie afectada por las remociones de tierras. Podrá permutarse la afección en superficie por mayor afección en profundidad de algún sector de la excavación aparte del Sondeo Arqueológico en circunstancias que lo aconsejen por la naturaleza de los hallazgos arqueológicos y siempre por acuerdo con la propiedad. En estos casos será imprescindible contar con la autorización de los servicios técnicos.

La ejecución de las tareas arqueológicas se llevará a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y la Normativa del PGOU de Sevilla.

2.3.7. Mantenimiento de alineaciones, rasantes y parcelario existente.

- a. Mantenimiento de alineaciones.

El PERI mantiene las alineaciones históricas del ámbito. En concreto:

20 SEP 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Mantiene las alineaciones del adarve localizado en la calle San Luis. El Plan especial mantiene las alineaciones existentes y las prolonga hasta llegar al nuevo espacio libre localizado en el interior de la manzana.
- Mantiene la alineación localizada en la calle Duque y Cornejo.

La vivienda localizada en la calle Duque y Cornejo nº16 catalogada C mantiene su fachada localizada sobre la alineación.

Lateralmente a la casa existió un patio con comunicación directa con la calle mediante un portón. El portón lateral y el antiguo espacio se mantendrán y se utilizarán como acceso al pasaje peatonal que llevará hasta el espacio libre en el interior de la manzana de nueva creación.

Se utilizará el patio existente en ese lugar como acceso, a modo de compas, para llegar hasta el pasaje y el espacio libre interior. En consecuencia la alineación a la calle Duque Cornejo se mantendrá en la situación actual.

El frente de la nueva edificación tendrá tratamiento de fachada con apertura de huecos. Las medianeras de las edificaciones localizadas en la calle Duque Cornejo 16 y 18 serán tratadas con materiales y composición característicos de las fachadas, garantizando su integración en el conjunto.



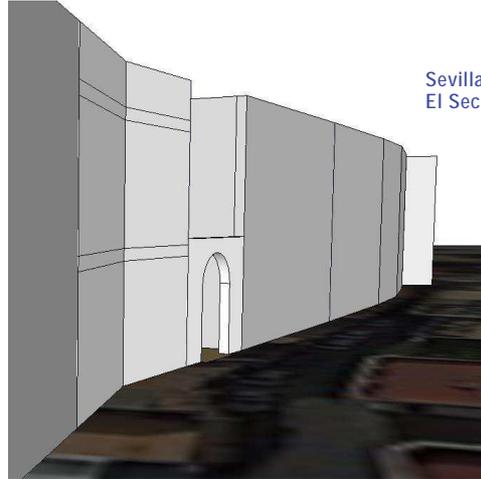
Ordenación de volúmenes en acceso al itinerario peatonal desde la calle Duque y Cornejo.

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Duque Cornejo 16 imagen actual



Duque Cornejo 16 Ordenación de volúmenes previsto

c. Rasantes.

Los terrenos del área de reforma interior son prácticamente planos. El Plan mantiene en la ordenación la rasante actual de los terrenos y de las calles adyacentes.

d. Parcelario existente y propuesto.

El área de reforma interior ordena los terrenos delimitados por el PGOU que integra cuatro parcelas diferentes. Como se ha indicado la parcela localizada en la calle Hiniesta se encuentra edificada y en uso en la actualidad, por lo que se mantendrán sus condiciones actuales.

La parcela de la calle Duque Cornejo 16 presenta una contradicción entre la parcela asignada por el Plan Especial de Especial de Protección de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla Sector Santa Paula-Santa Lucía y los datos del Registro de la Propiedad y las imágenes aéreas. En el Anexo nº4 se explica esta contradicción y se aportan los datos de cuál ha sido la evolución de la edificación alrededor de la edificación protegida en la calle Duque Cornejo nº16. Como conclusión se establece:

- Proteger la edificación localizada en la calle Duque Cornejo nº16 con el nivel C previsto.
- Mantener su condición de edificación funcionalmente independiente de los espacios lateral y trasero.
- Destinar el espacio lateral para servir de acceso a los usos que se prevén en la antigua parcela San Luis 40. El espacio se configura como un compás que da acceso al recorrido peatonal que enlaza con la calle San Luis.
- Integrar el espacio trasero en la configuración del espacio central. Se integra el espacio de la antigua nave conjuntamente con el espacio ocupado por las restantes naves existentes en la parcela San Luis nº40 como aparece en las fotografías aéreas desde los años 40 del pasado siglo.

30 SEP 2016

La edificación de la parcela se encuentra protegida con nivel de protección C. La edificación es tratada por el Plan Especial como parcela independiente. Tendrá su regulación propia y autonomía funcional a efectos de acceso y conexión a las redes de servicios. Constituirá una parcela independiente.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Los antiguos patios existentes en la parcela se ordenan conjuntamente con la parcela San Luis nº40, destinándose a uso residencial y a construir el pasaje de acceso desde la calle Duque Cornejo al espacio libre de uso público de nueva formación. En consecuencia, la anexión de estas parcelas a ala parcela San Luis nº40 posibilita la conexión de esta última con la calle Duque Cornejo y la integración del área de reforma interior y las dotaciones previstas en él con el área urbana colindante.

La parcela San Luis nº44 está incluida en el ámbito del Área de Reforma interior sólo su parte trasera. La parte de parcela incluida en el ámbito del PERI está parcialmente edificada por una construcción semiindustrial. Esta construcción no guarda relación tipológica con la edificación que se protege. De acuerdo con la ficha del catalogo de protección del Plan Especial la protección se realiza sobre una edificación de mediados del siglo XIX de tipología de Casa Patio.

Los elementos que se deben proteger tampoco se encuentran en la parte de parcela incluida en el área de reforma. Los elementos a proteger son: la fachada, la primera crujía, el tipo de cubierta y su organización tipológica. Todos estos elementos se encuentran en la parte de parcela externa al área de reforma.

La parte de parcela incluida en el área de reforma no contiene elementos o valores merecedores de protección. Esta parte de parcela se anexiona y ordena conjuntamente con la parcela de la calle San Luis. Por posición y superficie esta parte de parcela no puede ser objeto de ordenación y tratamiento diferenciado.

Finalmente la parcela San Luis nº40 es la parcela de mayor tamaño y que como consecuencia del proceso de ordenación se dividirá para constituir la parcela residencial, la parcela dotacional, la parcela de espacio libre y la parcela destinada a pasaje.

La ordenación del área de reforma evita los usos degradantes que en la actualidad se producen en el ámbito e incorpora nuevos usos residenciales, dotacionales y de espacios libres que mejoran la estructura urbana del Centro Histórico. La ordenación de usos mantiene las alineaciones históricas del ámbito en las calles San Luis y Duque Cornejo. Al tiempo, la reorganización parcelaria supone la mejora de las relaciones entre las nuevas dotaciones previstas y el área urbana a las que deben servir.

2.3.8 Regulación tipológica.

La ordenación prevista en el Plan Especial adopta el modelo tipológico de las corralas. La organización de volúmenes edificados se basa en localizar un espacio libre central que queda envuelto por la edificación residencial. El espacio libre central sirve como acceso a las distintas escaleras, como elemento para facilitar el soleamiento y la aireación de las viviendas y como lugar de encuentro de los vecinos.

30 SEP 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Este espacio se relaciona con las calles de borde mediante el adarve existente en la calle San Luis mediante el pasaje bajo la edificación y el compás de acceso que se prevé en Duque Cornejo.

Esta disposición de la edificación contribuye a ocultar medianeras.

La edificación contará con dos plantas de altura en la edificación que envuelve la edificación protegida en Duque Cornejo nº16 y que configura el compás de acceso. El resto de la edificación tiene tres plantas de altura manteniendo el criterio establecido en la Ordenanza de Centro Histórico del PGOU.

2.4 Aprovechamiento medio y aprovechamiento objetivo.

2.4.1 Reajuste del Área de Reparto.

La parte de edificación existente en la parcela de la calle Hiniesta quedará excluida de la Unidad de Ejecución al mantenerse la edificabilidad y condiciones de ordenación actuales. Este ámbito se excluye de la unidad de ejecución y del área de reparto, no viéndose afectada por el proceso de equidistribución ni la de ejecución de las obras.

De acuerdo con el art. 58.3 de la LOUA, en suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales podrán ajustar la delimitación del Área de Reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General.

En consecuencia el presente PERI establece el ajuste del área de reparto excluyendo del mismo los terrenos de la parcela localizada en la calle Hiniesta.

El ámbito del área de reparto redelimitada conforme al Art. 58.3 de la LOUA tiene la superficie de 3.760 m².

2.4.2 Aprovechamiento Objetivo del Área de Reparto redelimitada.

El cálculo del aprovechamiento medio realizado por el PGOU establece para el Área de Reparto un valor de 1,209.

El Aprovechamiento objetivo que corresponde al área de reparto reajustada será el resultado de multiplicar la superficie del área de reparto reajustada por el aprovechamiento medio establecido por el PGOU.

$$1,2093 \text{ UA/m}^2 * 3.760 \text{ m}^2 = 4.546,96 \text{ UA}$$

Corresponderá al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento	454,70 UA
Corresponderá al propietario de los terrenos incluidos en el área de reparto reajustada el 90% del aprovechamiento	4.092,27 UA
TOTAL AREA DE REPARTO REAJUSTADA	4.546,96 UA

30 SEP. 2016

2.5 La ejecución del Plan Especial.

Instrumentación de la ejecución

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Para la ejecución del Plan Especial se delimita una unidad de ejecución cuyo ámbito coincide con el del PERI, al que se le ha segregado la parcela de la calle Hiniesta. Esta parcela está construida en la actualidad y sobre ella se mantienen las condiciones actuales de edificación y uso y en consecuencia se deja al margen de la ejecución del área de reforma ARI-DC-02.

La totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución delimitada corresponden a una única propiedad. La ejecución de la unidad se realizará por el sistema de compensación. Al tratarse de propietario único no cabe la constitución de Junta de compensación procediéndose a elaborar y presentar el proyecto de reparcelación de acuerdo con lo previsto en el art.134.3 de la LOUA.

Aprobado el proyecto de parcelación se deberá presentar proyecto de urbanización.

En consecuencia para la ejecución del planeamiento se deberá:

- Delimitar la unidad de ejecución. La delimitación está contenida en el presente PERI y su aprobación implica la aprobación de la unidad de ejecución.
- Formular Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución.
- Formular y ejecutar Proyecto de urbanización.

Plazos para la ejecución.

Los plazos para la ejecución del planeamiento quedaban establecidos en el art.11.2.4 de la Normativa del PGOU. Los plazos allí establecidos han sido sobrepasados sin que se haya establecido nueva regulación sobre los mismos.

Por otra parte, es obligatorio establecer el plazo para la ejecución de viviendas de protección de acuerdo a lo establecido en el art. 18.3 apartado C de la LOUA. Para establecer este plazo es preciso previamente señalar los plazos en los que se elaborarán los proyectos de reparcelación y urbanización.

A fin de cumplir con lo exigido en la LOUA se establecen los siguientes plazos:

Documento	Plazo de formulación
Proyecto de Reparcelación	Presentación: 24 meses desde aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento
Proyecto de urbanización	Presentación: 24 meses desde aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento
Inicio de obras de Urbanización	1 año desde aprobación del Proyecto de Urbanización (Convenio 2005)
Finalización de las obras de urbanización	1 año desde el inicio de las obras de urbanización (Convenio 2005)
Obtención de la Calificación Provisional de Vivienda Protegida:	66 meses desde la aprobación definitiva del presente Instrumento de Planeamiento
Solicitud de Calificación Definitiva de Vivienda Protegida	30 meses desde la obtención de la calificación provisional. Sobre este plazo se podrá solicitar una prórroga no superior al 50% del plazo.

30 SEP. 2016

2.6 Infraestructuras.

La propuesta de ordenación de las infraestructuras se realiza teniendo en cuenta las características del área de servicio.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El área de reforma interior es un espacio en el interior de una manzana del centro histórico, en un área consolidada por la urbanización y la edificación y que carece de autonomía funcional. El diseño de las redes de infraestructura se hará mallando o completando las existentes en una organización a medio camino entre la urbanización de un solar de tamaño medio y la acometida domiciliaria. El diseño de las redes se realiza teniendo en cuenta:

- El ámbito está rodeado de redes de infraestructuras en funcionamiento y con capacidad para atender las demandas del suelo urbano y por tanto del área de reforma ARI-DC-02.
- El área de reforma interior se desarrolla sobre un ámbito reducido al que se atribuye una demanda de uso similar a la un bloque de edificación de tamaño medio.
- Parte de las edificaciones existentes mantendrán el uso residencial que tienen o tuvieron y mantendrán las acometidas de servicio.

2.6.1 Abastecimiento de agua.

Estimación de la demanda.

Se calcula la demanda de abastecimiento considerando 38 viviendas con una ocupación media de 2,4 habitantes por vivienda.

Se estima un uso comercial de 1.111 m²; resultado de la diferencia entre edificabilidad total y un tamaño medio de vivienda de 100 m².

	SUPERFICIE (m ² s)	TOTAL PLAZAS	CONSUMO MEDIO (l/plaza y día)	CAUDALES (l/día)
Residencia	38,00	91,20	250,00	22.800,00
Comercial	1.111,00	55,55	50,00	2.777,50
SIPS	942,00	47,10	50,00	2.355,00
				27.932,50

Horas de consumo diario (Kp=3,5) (h)	6,86
Caudal diario medio (l/s)	1,13
Consumos anuales (365 días/año) (l/año)	412,83
Caudal Incendios 60m ³ /h (l/s)	16,67
Tiempo del incendio (h)	2
Reserva Incendios (m ³)	120
Caudal Medio (diario+incendios) (l/s)	17,80
Total Volumen Diario Medio (m³)	147,93

30 SEP. 2016



Conexión a la red existente.

Se mantendrán las conexiones existentes para el servicio de la parcela localizada en la calle Hiniesta y de la parcela localizada en Duque Cornejo 16. En estas parcelas se mantiene la edificación existente y mantendrán las condiciones de servicio que tuvieron con anterioridad.

Se realiza nueva conexión en la calle San Luis para dar servicio a la edificación residencial de nueva construcción y a la dotación SIPS prevista. Los hidrantes se alimentan desde la misma red, de esta forma garantiza el servicio de extinción de incendios.

Se dispondrán los elementos de valvulería y maniobra necesarios para asegurar el buen funcionamiento de la red y el suministro en caso de avería en algún punto de la misma.

Todos los elementos de la red propuesta serán de fundición dúctil.

Para la redacción del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de diseño:

- Para la dotación de abastecimiento de población permanente se respetan los límites establecidos en el artículo 10 de las Normas del Plan Hidrológico del Guadalquivir para núcleos de más de 250.000 habitantes.
- El dimensionado de la red se realizará de forma que la velocidad de circulación este comprendida entre 0,50 y 1,50 m/s, evitando así los inconvenientes asociados al defecto o exceso de velocidad.
- Para la determinación del caudal necesario se establecerá un coeficiente de punta para asegurar la cobertura de las demandas máximas.
- Para evitar los efectos negativos producidos por las presiones elevadas en la red (encarecimiento, aumento de fugas,...), la presión estática en la red se limitará a 60 m.c.a.
- De la misma forma se dimensionará la red adecuadamente para que las pérdidas de carga sean menores que las máximas permitidas.

2.6.2 Saneamiento.

Demanda.

En el siguiente cuadro se establece el caudal previsto de saneamiento estimado en un 90% del caudal de abastecimiento.

Para la determinación de los caudales de avenida, se empleará el esquema planteado por el método racional modificado para la Península Ibérica, especialmente indicado para este tipo de casos, cuencas de pequeña superficie (< 75 km²), y tiempos de concentración menores de 6 horas.

Saneamiento

	Caudal abastecimiento (l/día)	Pérdida %	Q (l/día)	Qm (l/s)
PERI	24.432,50	10%	21.989,25	0,89

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Pluviales

	PERI
	$Q=c*I*S$
Superficie (S) has	0,38
Intensidad lluvia (I) l/s y Ha	138,00
Coef. escorrentía (C)	0,85
Caudal a evacuar l/s	44,27

Conexión a la red existente.

Se mantendrán las conexiones existentes para el servicio de la parcela localizada en la calle Hiniesta y de la parcela localizada en Duque Cornejo 16. En estas parcelas se mantiene la edificación existente y mantendrán las condiciones de servicio que tuvieron con anterioridad.

Se realiza nueva conexión en la calle San Luis para dar servicio a la edificación residencial de nueva construcción y a la dotación SIPS prevista. Se diseña, para la recogida de aguas pluviales y fecales del sector, una red unitaria por gravedad de tuberías cuyo trazado discurrirá por el eje del pasaje peatonal de la calle San Luis con punto de vertido en la red de saneamiento existente.

Para la redacción del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de diseño:

- En el diseño se considerarán unos límites máximos y mínimos de las velocidades del fluido a lo largo de la red, que no se deberán sobrepasar para que exista una buena conservación de los materiales. La velocidad mínima para las aguas residuales, que garantiza la autolimpieza de la red, conviene que no baje de 0,60 m/s con la sección llena por término medio; y en las cabeceras de la red de alcantarillado 0,70 m/s, y se limitará en todo caso 0,30 m/s. El límite de velocidad máxima, que evita la erosión del conducto, a considerar en el cálculo dependerá del material que se vaya a emplear, pero se utilizará como regla general para todos los conductos la de 3 m/s.
- Se establecerán unas pendientes tales que no hagan que las velocidades rebasen los límites establecidos y que por otra parte eviten las sedimentaciones en las tuberías.
- En el cálculo de las tuberías se fijará unos diámetros mínimos que eviten que los objetos sólidos que puedan introducirse en ellas obstruyan éstas. El diámetro mínimo para los colectores (salvo ramales de imbornales) será de 300 mm.

2.6.3 Energía eléctrica.

Demanda.

Para la determinación de las necesidades de suministro se han considerado los valores para los distintos usos que figuran en la tabla deduciéndose la demanda del ámbito.

	Unidad	Potencia por unidad	Demanda en W	30 SEP. 2016 Demanda en KW
Vivienda	38,00	9.200,00	349.600,00	349,60
Aparcamiento	2.000,00	20,00	40.000,00	40,00
Comercial	2.111,00	100,00	211.100,00	211,10
SIPS	1.413,00	10,00	14.130,00	14,13
Espacio Libre	690,00	15,00	10.350,00	10,35
				625,18



Red de MT y centro de transformación.

Se mantendrán las conexiones existentes para el servicio de la parcela localizada en la calle Hiniesta y de la parcela localizada en Duque Cornejo 16. En estas parcelas se mantiene la edificación existente y mantendrán las condiciones de servicio que tuvieron con anterioridad.

Los nuevos suministros se atenderán desde el punto de media tensión que estime la compañía suministradora. La conexión servirá a transformadores incorporados en el interior de la nueva edificación.

Se opta por dibujar en los planos de propuesta solamente los esquemas básicos de estos circuitos en M.T., sabiendo que de estos colgarán con posterioridad los distintos C.T., cuyo emplazamiento definitivo se determinará en el Proyecto de Urbanización.

Los centros de transformación tendrán acceso desde el espacio público.

2.6.4 Red de gas.

- Condiciones de cálculo.

El dimensionado de las canalizaciones se realizará teniendo en cuenta los siguientes datos básicos:

- La velocidad de circulación del gas (limitada por la normativa vigente).
- Los valores mínimos de presión (garantizados por la compañía suministradora).
- Longitudes de los tramos sucesivos (fijados por la existencia de los distintos puntos de consumo).

El cálculo del espesor de la canalización se obtendrá directamente en función de la presión de la red y del material seleccionado para las tuberías.

La pérdida de carga en la canalización está limitada reglamentariamente. Para la baja presión de gas se admite un 5% en el punto origen de la red. También se puede adoptar esta limitación para redes en MP de tipo A y B.

30 SEP. 2016



Red prevista.

Se mantendrán las conexiones existentes para el servicio de la parcela localizada en la calle Hiniesta y de la parcela localizada en Duque Cornejo 16. En estas parcelas se mantiene la edificación existente y mantendrán las condiciones de servicio que tuvieron con anterioridad.

Para el servicio de la nueva edificación se ejecutara una red a lo largo del adarve de Calle San Luis que recorrerá los frentes de edificación que envuelven el espacio libre.

2.6.5 Red de telefonía.

- Condiciones de diseño.

El dimensionamiento de la red consistirá, en la práctica, en la determinación de la cantidad y diámetro de las canalizaciones necesarias, y partiendo de éstas, se fijarán tanto las cámaras de registro como las arquetas en sus diversos tipos.

Se preverán las siguientes demandas:

-2 líneas / 100 m² edificables.

En lo referente a los diámetros de canalizaciones a emplear se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Los tubos de $\phi 40$ mm sólo se utilizarán para unir el registro en parcela con la arqueta más próxima, por lo que sólo aloja acometidas.
- Se emplearán conductos de $\phi 110$ en las prolongaciones de los prismas de alimentación, y cuando deban utilizarse cables de conjunto capacidad-calibre superior a los de dicha relación
- El número de conductos $\phi 63$ necesarios en una sección de canalización será la suma de :
 - Un conducto por cada cable que pueda discurrir por esa sección.
 - Un conducto de reserva para cambios de sección de cables.
 - Tantos conductos como grupos de ocho acometidas o fracción discurran por esa sección correspondiente a parcelas o local.
 - Un conducto vacante más para acometidas.

Por otra parte, como criterio general, se unificarán por exceso los diámetros de los tubos que discurran por una misma zanja, aunque según las especificaciones anteriores debieran ser de diámetros diferentes.

Red prevista.

Se mantendrán las conexiones existentes para el servicio de la parcela localizada en la calle Hiniesta y de la parcela localizada en Duque Cornejo 16. En estas parcelas se mantiene la edificación existente y mantendrán las condiciones de servicio que tuvieron con anterioridad.

Para el servicio de la nueva edificación se ejecutara una red a lo largo del adarve de Calle San Luis que recorrerá los frentes de edificación que envuelven el espacio libre.

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2.6.6 Red de alumbrado.

- Las características principales. Características de la red.

La red de alumbrado propuesta se adaptará a la tipología del viario urbano en el que se ubiquen, clasificándose en:

- En las zonas verdes y calles peatonales se instalarán columnas de 4,50 m de altura con luminarias VSAP de 150 W a una distancia aproximada de 15/20 m.

En general, salvo derivaciones puntuales desde los cuadros existentes, la alimentación, mando y protección de los circuitos se realizará desde los nuevos cuadros de tipo normalizado que se instalen, que irán equipados con contadores de energía activa y reactiva, reloj astronómico y regulación electrónica del flujo luminoso. Los cuadros eléctricos se situarán junto a los C.T. del equipamiento previsto y se alimentarán desde ellos.

De cada cuadro de alumbrado parten circuitos para el suministro de los espacios públicos previstos. Se dispondrán arquetas en todos los puntos de cruce de calzada y derivación. Todos los elementos de la red de alumbrado tendrán una derivación a tierra.

2.6.7 Costes de urbanización y ejecución.

Se estima un coste de urbanización según precios unitarios.

Movimiento de tierras y pavimentación	48.763,78 €
Saneamiento	22.147,20 €
Abastecimiento	10.500,00 €
Energía eléctrica	64.824,00 €
Telefonía	8.800,00 €
Gas	3.000,00 €
Alumbrado	20.000,00 €
Señalización	1.000,00 €
Ajardinamiento	12.000,00 €
Otros gastos	8.954,18 €
Total urbanización	199.989,17 €

Se estima un coste de construcción del 90% de la edificabilidad prevista en función de los usos de 2.420.122,14 €.

Se estiman unos gastos asociados a la promoción incluyendo gastos de gestión comerciales, técnicos, permisos y financieros de 807.238, 58€.

Se estima un valor de venta del 90% del aprovechamiento de acuerdo con las condiciones actuales de mercado de 4.984.974, 63 €.

La diferencia entre valor de venta y coste de ejecución es de: 1.557.624,74 €.

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

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3. Normativa- Ordenanza.

Art.1 Objeto y contenido.

1. La presente ordenación tiene por objeto el desarrollo del ARI-DC-02 Naves de San Luis delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.
2. Su ámbito territorial se corresponde con la totalidad el ARI-DC-02 delimitado por el Plan General.

Art.2 Vigencia.

1. La ordenación contenida en este Plan de Especial tiene vigencia indefinida.
2. La innovación del contenido de la ordenación podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por el artículo 36.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Art.3 Documentación de la ordenación, contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos de la ordenación integran una unidad coherente, en sí misma, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, atendida la realidad social del momento en que se aplique.
2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a. La Memoria de Propuesta señala los objetivos de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de la presente Normativa-Ordenanza.
 - b. Plano de Zonificación a escala 1:500, que expresa los ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo con los usos previstos en ellos, así como la distinta zona de ordenanza. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
 - c. Plano de Alineaciones y Altura a escala 1:500. Contiene las alineaciones exteriores y la altura de la edificación. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

30 SEP. 2016



- d. Plano de Gestión a escala 1:500, expresa la delimitación de la Unidad de Ejecución
- g. Esquemas de Infraestructuras a escala 1:500 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, red de pluviales, red de fecales, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía y gas natural. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.
- h. Estudio Económico, con el contenido de evaluación económica de las redes de infraestructura y su repercusión sobre la edificación.
- i. La presente Normativa-Ordenanza constituye el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.
3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

TITULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Art.4 Desarrollo.

1. El presente documento cuenta con la ordenación pormenorizada adecuada para realizar los actos de edificación.
2. Se podrán redactar estudios de detalle con cualquiera de las finalidades previstas en el art.15 de la LOUA.

Art.5 Gestión.

1. En el ámbito del Plan Especial se delimita una unidad de ejecución con la delimitación expresada en el plano correspondiente
2. La gestión urbanística se ajustará a los plazos establecidos en este documento.
3. La Administración Urbanística Actuante será el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

Art.6 Ejecución.

1. Se desarrollará mediante el sistema de compensación. Al tratarse de propietario único no cabrá la constitución de Junta de Compensación conforme lo previsto en el art.134.3 de la LOUA.
2. Se deberá formular y tramitar Proyecto de Reparcelación.

30 SEP. 2016



3. La urbanización del Sector se realizará mediante un proyecto de urbanización.
4. El Proyecto de Urbanización cumplirá lo previsto en el art.98 de la LOUA. Los proyectos de urbanización podrán establecer soluciones distintas a las contenidas en los esquemas de infraestructuras siempre que aseguren el servicio al ámbito y suponga una mejora de la eficiencia de las redes.
5. Obras de edificación. Se podrán realizar obras de edificación en aquellos ámbitos donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar por asegurar, en las condiciones legalmente previstas, la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.
6. La parcela nº3 deberá ejecutarse mediante un Proyecto Básico, que podrá permitir, en su caso, la ejecución en fases de obra.

Art.7 Régimen urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el ARI-DC-02 Naves de San Luis se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.
2. En el ámbito de la unidad de ejecución el régimen del suelo es el establecido en el art. 55 apartado 1 de la LOUA y queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas establecidas por el presente Plan Especial.
3. En el ámbito externo a la unidad de ejecución el régimen del suelo es el previsto en el art. 55 de la LOUA apartado 2 salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

Art.8 Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios del suelo incluidos en la unidad de ejecución se obliga a:
 - Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
 - Promover la transformación en los plazos y condiciones establecidas por este plan.
 - Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas respecto al proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización y licencia de edificación con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - Realizar la construcción en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga condición de solar.
 - Ceder obligatoriamente y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones SIPS y espacios libres de uso público.
 - Establecer una servidumbre de paso en el Proyecto de Reparcelación en favor del ayuntamiento de los terrenos destinados a pasaje.

30 SEP 2016



- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, localice el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio fijado por el presente Plan. Al preverse una actuación de edificación unitaria, este deber se llevará a cabo mediante cualquier medio que asegure el cumplimiento de los deberes de los propietarios de los terrenos como la compensación económica en los términos establecidos en la LOUA, convenio entre la propiedad y la administración o constitución de un proindiviso entre ambas partes.
 - Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
 - Costear y ejecutar la urbanización en el plazo establecido para ello.
2. Los propietarios del suelo no incluidos en la unidad de ejecución se obligan a:
- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y en todo caso la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones de habitabilidad.

Art.9. Plazos para el cumplimiento de deberes.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales (cesión, urbanización, equidistribución y edificación) en la presente área y, en particular para dar cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18.3 apartado C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía son los siguientes:

Documento	Plazo de formulación
Proyecto de Reparcelación	Presentación: 24 meses desde aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento
Proyecto de urbanización	Presentación: 24 meses desde aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento
Inicio de obras de Urbanización	1 año desde aprobación del Proyecto de Urbanización (Convenio 2005)
Finalización de las obras de urbanización	1 año desde el inicio de las obras de urbanización (Convenio 2005)
Obtención de la Calificación Provisional de Vivienda Protegida:	66 meses desde la aprobación definitiva del presente Instrumento de Planeamiento
Solicitud de Calificación Definitiva de Vivienda Protegida	30 meses desde la obtención de la calificación provisional. Sobre este plazo se podrá solicitar una prórroga no superior al 50% del plazo.

Todo ello de conformidad con el art. 11.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General sin perjuicio de que la Administración municipal, mediante resolución motivada, pueda reducir los plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, de conformidad con lo previsto en el art.5.2.8 de las

30 SEP 2016

citadas Normas Urbanísticas en relación con lo previsto en los artículos 36.1, 88 y 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Art.10. Actuaciones en el sector previas a su desarrollo.

1. No se podrá edificar en la Unidad de Ejecución hasta tanto no se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - Aprobación definitiva del Plan Especial.
 - Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
 - Ejecución de las obras de urbanización.
 - Formalización de las cesiones previstas.
2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en la Unidad de Ejecución que no sean las correspondientes a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente y cuando no haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la LOUA, con las garantías que se prevean en orden a su demolición.
3. No obstante a lo anterior, una vez aprobado el Plan Especial, el Proyecto de Reparcelación y se formalicen las cesiones, se podrá llevar a cabo la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización de acuerdo con el artículo 149 de la LOUA, en las condiciones exigidas por la Ley y el PGOU.

Art. 11. Conservación de la urbanización.

1. Los propietarios conservarán las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
2. Tras la recepción de las obras por parte del municipio, se inicia el plazo de garantía 1 año durante el cual la propiedad responderá de cuantos defectos y vicios de la construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación de acuerdo con el art.8.2.7 apartado 4 del PGOU

TITULO SEGUNDO: ORDENANZAS DE ZONA.

Capítulo I: Disposiciones generales.

Art. 12. Condiciones generales de uso y edificación.

Las disposiciones de las ordenanzas de zona serán completadas por lo previsto en el Título VI Calificación y condiciones generales de los usos y Título VII Normas generales de la edificación, de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Art. 13. Zonas.

A efectos de establecer las condiciones particulares de la edificación y uso, se establecen las siguientes Zona de Ordenanza.

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Zona de Ordenanza de edificación residencial. Regulación de la edificación 1
- Zona de Ordenación de edificación protegida. Regulación de la edificación 2
- Zona de Ordenación de edificación existente. Regulación de la edificación 3
- Zona de Ordenanza de Dotacional SIPS
- Zona de Ordenanza de Zonas verdes
- Zona de ordenanza pasaje peatonal.

Art.14. Zona de Ordenanza de edificación residencial existente. Regulación de la edificación 1.

1. La edificabilidad de la parcela será la existente. Resultado de multiplicar la superficie del ámbito incluido en el Plan especial por tres plantas de altura.
2. La parcela se regulará de acuerdo con lo previsto en la ordenanza Centro Histórico, atendiendo a que se trata de una edificación existente.
3. Uso pormenorizado: Vivienda plurifamiliar.

Art.15. Zona de Ordenación de edificación residencial protegida. Regulación de la edificación 2.

1. La regulación de la edificación quedará establecida por lo previsto en la Ordenanza Centro Histórico del PGOU con las limitaciones establecidas por las condiciones de protección y las siguientes limitaciones:
 - La edificabilidad máxima será la establecida en el cuadro de características dimensionales de la ordenación que figura en estas ordenanzas.
 - La altura máxima serán dos plantas de altura.
 - Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar.
2. La edificación se protegerá por las condiciones establecidas en el Catálogo de edificios del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla Sector 3 Santa Paula-Santa Lucía.
3. La protección de la edificación se realizará de acuerdo con lo previsto en el art. 10.3.19 y 10.3.20 del PGOU que establecen las condiciones de protección de la Edificación con protección Nivel C: Protección Parcial Grado 1.
4. Se trata de una casa patio del SXIX. Son elementos a proteger:
 - La disposición tipológica.
 - La primera Crujía completa
 - El tipo de cubierta,
 - El patio
 - La disposición de la escalera.

30 SEP 2016

Art.16. Zona de Ordenación de edificación residencial. . Regulación de la edificación.

podrá ser ejecutado
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. La parcela se edificará mediante la redacción de un proyecto básico que podrá ser ejecutado por fases.

2. Ocupación en planta.

La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie contenida entre las líneas de retranqueo obligatorio y de alineación exterior máxima.

3. Alineaciones y retranqueos.

Alineación exterior. Define las alineaciones históricas del ámbito.

Alineación máxima. Define el lugar donde podrá disponerse la fachada de la edificación pudiendo retranquearse libremente desde ese lugar.

Retranqueo mínimo obligatorio. Define el lugar donde debe disponerse obligatoriamente el frente de la edificación.

4. Altura.

- La altura máxima de la edificación será de dos o tres plantas, según se especifica en el plano correspondiente. Las alturas máximas y mínimas serán las establecidas en el art.12.2.11.5 del PGOU.
- En el ámbito señalado con altura máxima tres plantas se podrá levantar, de acuerdo con lo previsto en el art. 12.2.13 del PGOU, trasteros así como usos vinculados funcionalmente a la planta inferior, computando la edificabilidad consumida.

5. Patios.

En la parcela se podrán realizar cualquiera de los tipos de patio que se indica a continuación con las condiciones dimensionales establecidas por el PGOU.

- Patios vivideros
- Patios de luces
- Patio de ventilación
- Patio abierto a fachada

6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la establecida en el cuadro de características dimensionales de la ordenación que figura en estas ordenanzas.

7. Condiciones de uso.

Uso pormenorizado: Vivienda plurifamiliar protegida y vivienda plurifamiliar libre.

Uso pormenorizado compatible:

- Comercio
- Recreativo

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Espectáculos públicos
- Oficinas
- Hotelero
- Talleres artesanales
- Taller doméstico
- Servicios avanzados.
- Equipamientos y servicios públicos salvo las tipologías de instalaciones deportivas singulares y grandes centros hospitalarios.
- Garaje-Aparcamiento en sótanos.

8. Tratamiento de la edificación.

La edificación tendrá tratamiento de fachada con apertura de huecos. Las medianeras de las edificaciones localizadas en la calle Duque Cornejo 16 y 18 serán tratadas con materiales y composición característicos de las fachadas, garantizando su integración en el conjunto.

9. Condiciones de ejecución.

La parcela se ejecutará mediante un proyecto unitario, entendido como proyecto básico, que podrá permitir, en su caso, una ejecución en fases, que integre la totalidad de la edificación residencial, protegida y libre, y el aparcamiento necesario por la edificación.

Art.17. Reserva de aparcamiento.

1. De acuerdo con lo previsto en el art.6.2.5 apartado 4 del PGOU el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer la dotación de aparcamientos o reducirlas por las dificultades derivadas de las condiciones de la edificación, la dificultad de acceso de vehículos, las características de la parcela y del viario.
2. En todo caso se garantizará en el ámbito una reserva mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda. En el ámbito se deberán localizar como mínimo 38 plazas de aparcamiento.

Art.18. Zona de Ordenanza de Dotacional SIPS.

1. La edificación se regulará conforme lo previsto en el art.6.6.2 apartado c del PGOU.
2. La edificación no superará las 3 plantas de altura.

Art.19. Zona de Ordenanza de Zonas verdes.

El espacio se regulará conforme lo establecido en el art.6.6.14 del PGOU para la clase de Zona Ajardinada.

Art.20. Zona de ordenanza pasaje peatonal.

1. Se reservan suelo para:
 - a. Pasaje peatonal entre el espacio central y la calle Duque Cornejo.
 - b. Reserva de suelo para una futura conexión entre el espacio central y la calle Hiniesta.

30 SEP 2016

2. Se reservará en la planta baja de la edificación, a nivel de la rasante del espacio central un pasaje peatonal como se recoge en planos.
3. El pasaje peatonal cuando discurra bajo la edificación tendrá una altura libre mínima de 3,40 m.D.
4. El pasaje peatonal tendrá reconocida en el Proyecto de Reparcelación una servidumbre de paso en favor del Ayuntamiento.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



Normativa de protección.

Art.21. Actuaciones sobre inmuebles protegidos.

1. La parcela localizada en la calle Duque Cornejo 16 se protegerá por las condiciones establecidas en el Catálogo de edificios del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla Sector 3 Santa Paula-Santa Lucía. Catalogada en grado C. Casa patio del SXIX cuya ficha de catálogo señala como elemento a proteger la disposición tipológica, la primera crujía, el tipo de cubierta y la disposición de la escalera. El procedimiento de autorización y licencia de obra seguirá lo previsto por la Normativa del PGOU para este tipo de protección.
2. A las obras de todo tipo a realizar en la parcela SIPS será de aplicación lo previsto en el art. 33.3 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía por encontrarse en el entorno del BIC Iglesia de San Luis, de acuerdo con la Disposición Adicional cuarta de la mencionada Ley. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico con carácter previo a las licencias o autorizaciones que fueran pertinentes para llevar a cabo cualquier acto en esta parcela, conforme establece el art.10.3.9 de la Normativa del PGOU.

Art.22. Protección del Patrimonio Arqueológico subyacente.

1. El ámbito de planeamiento está localizado en la zona de parcelas afectadas por el Grado I de cautela arqueológica.
2. Tipo de intervención: Excavación arqueológica en extensión, Sondeo Arqueológico y Control y Reconocimiento Arqueológico en las condiciones que más adelante se señalan.
3. Afección en profundidad: La intervención arqueológica se desarrollará hasta las cotas de rebaje del terreno establecidas en el proyecto de obras. En cualquier caso, la intervención ofrecerá en un punto la lectura de la secuencia estratigráfica completa.
4. Afección en superficie: Se excavará el 75% de la superficie afectada por las remociones de tierras. Podrá permutarse la afección en superficie por mayor afección en profundidad de algún sector de la excavación aparte del Sondeo Arqueológico en circunstancias que lo aconsejen por la naturaleza de los hallazgos arqueológicos y siempre por acuerdo con la propiedad. En estos casos será imprescindible contar con la autorización de los servicios técnicos.

30 SEP. 2016

Art. 22. Control de la contaminación visual o perceptiva.

1. Adecuación de muros medianeros, garantizando el ornato y una presencia adecuada al paisaje urbano, mediante:
 - Adosado de nuevos cuerpos de edificación
 - Tratamiento adecuado de las mismas mediante la incorporación de elementos ornamentales, acabados o elementos vegetales.
2. Obligación de configurar fachada en todos los frentes de la edificación a espacio público.
3. Tratamiento de fachada de los cuerpos de edificación por encima de la altura máxima.
4. Eliminación de cableado en fachada, infraestructuras e instalaciones.
5. Composición de fachada. Es de aplicación lo previsto en el art. 12.2.16 del PGOU.
6. Materiales de fachada. Es de aplicación lo previsto en el art. 12.2.17 del PGOU.
7. Normas de protección del paisaje es de aplicación lo previsto en el art.10.3.25 del PGOU.

Sede de
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Art. 23. Determinaciones dimensionales del Plan Especial.

Parcela	Uso	Tipo	Superficie m2	Edificabilidad m2t	Nº viv
San Luis	Residencial	Protegida	1.887,62	1.713,00	17
	Residencial	Libre		2.961,24	20
Duque Cornejo	Residencial	Libre	91,38	182,76	1
Hiniesta	Residencial	Libre	18,00	54,00	
Total Residencial y usos compatibles			1.997,00	4.911,00	38
Espacio libre			690,00		
SIPS			942,00		
Pasaje Peatonal			149,00		
Total dotaciones, espacios libres y áreas peatonales			1.781,00		
Total			3.778,00	4.911,00	38

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4. Informe de sostenibilidad económica.

4.1. Alcance del documento

4.1.1 Objeto del documento.

De acuerdo con el art. 19 3) de la LOUA el planeamiento deberá contener un estudio económico financiero así como un informe de sostenibilidad económica, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión de suelo.

En principio PERI del ARI DC 02 Naves de San Luis sigue las previsiones de gestión de suelo contenidas en el PGOU y establece una programación de las obras de urbanización y edificación de acuerdo con las perspectivas actuales del mercado inmobiliario.

4.1.2 Finalidad.

El Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), de acuerdo con la regulación legal, lleva a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del principio de reparto de cargas y beneficios que el urbanismo español conlleva a través de la reparcelación.

Para realizar este estudio se parte de las determinaciones conocidas del planeamiento que no corresponderán exactamente con los usos, edificabilidades y tipo de construcción que finalmente se realicen. Así mismo para la valoración de ciertos gastos e ingresos se acude a simplificaciones en unos casos y a estimaciones en función de los datos existentes y previsibles para el momento de la ejecución.

Los gastos e ingresos estimados en este documento son una aproximación de los valores esperados, en función de los datos actuales y su previsible evolución. En ningún caso estas estimaciones tienen valor a efectos administrativos o de liquidación de tasas o impuestos.

4.1.3 Contenido

En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos

públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria, recesivo, normalizado y expansivo.

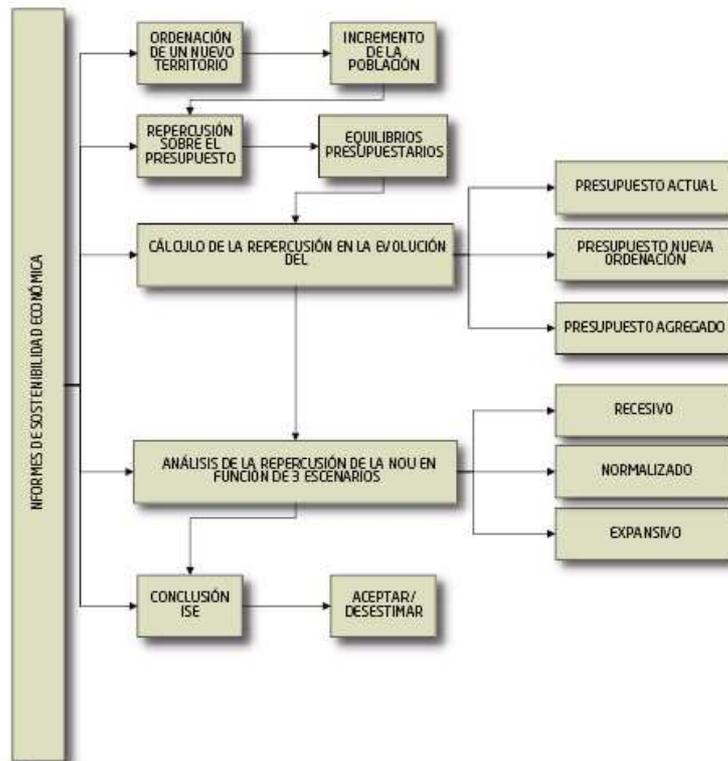
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4.1.4 Metodología.

Se sigue el método establecido en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica elaborada por el Ministerio de Fomento a través de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo.

La metodología utilizada como referencia se sintetiza en el siguiente diagrama de flujos.



Esta metodología general se ha ajustado a las características del ARI DC 02 Naves de San Luis

4.2. Cuantificación de la inversión municipal.

4.2.1 Gastos de capital durante el desarrollo de la actuación y posterior entrega de la urbanización.

Inversión municipal IM.

- Ejecución de obras de urbanización.

El ayuntamiento no debe contribuir a la ejecución de la urbanización toda vez que no es propietario de suelo dentro del ARI y el 10% de aprovechamiento de cesión que le corresponde se le debe entregar urbanizado.

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Ejecución de sistemas generales.

En el ámbito del ARI no existen suelos de sistema general.

- Edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red local de equipamientos.

En el ámbito del ARI se reserva una parcela para usos dotacionales SIPS. En la actualidad se desconoce que tipo de instalación dotacional se realizará ni en que momento se ejecutará.

La construcción de la dotación se establece en 540.000 € (900 m²t x 600 €/m²t).

4.2.2. Evaluación del aumento patrimonial.

- Obtención de parcelas destinadas a equipamientos.

S. Eq = 942 m²

-Obtención de parcelas lucrativas para materializar el 10% del aprovechamiento medio.

AM = 10% AT x SAR = 0,1 x 1,2093 x 3.760 = 454,695 ua

El valor de las parcelas según el valor de repercusión del uso característicos es de:

VsM = 454,695 x 290,18 €/ua = 158.639,95 ua.

Obtención de suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras urbanizadoras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

Superficie de viario: 149 m²

Superficie zonas verdes: 690 m²

Obra de urbanización: 279.987,68 €

4.3. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.

4.3.1 Situación de partida.

El estudio se realiza con el presupuesto municipal de 2013 que en la fecha en que se elabora el documento es el último liquidado.

30 SEP. 2016



LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2013			
		Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.	
GASTOS	549.856.174,49 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	283.359.205,26	51,53%	404,70 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	121.414.573,87	22,08%	173,41 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	23.919.532,51	4,35%	34,16 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	26.011.338,65	4,73%	37,15 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	454.704.650,29 €	82,70%	649,42 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	17.846.943,61	3,25%	25,49 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	11.905.408,04	2,17%	17,00 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	1.202.024,00	0,22%	1,72 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	64.197.148,55	11,68%	91,69 € /habitante
Total Operaciones de Capital	95.151.524,20 €	17,30%	135,90 € /habitante

INGRESOS	776.177.279,05 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	303.281.528,87	39,07%	433,15 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	22.557.066,12	2,91%	32,22 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	98.452.482,25	12,68%	140,61 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	345.261.522,81	44,48%	493,11 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	3.288.655,00	0,42%	4,70 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	772.841.255,05 €	99,57%	1.103,79 € /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	2.134.000,00 €	0,27%	3,05 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	1.202.024,00 €	0,15%	1,72 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
Total Operaciones de Capital	3.336.024,00 €	0,43%	4,76 € /habitante

4.3.2. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de la urbanización.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la repercusión por habitante.

Según la información estadística municipal del INE en censo de 201 la media de personas por vivienda en el municipio de Sevilla era de 2,6 hab/ viv.

En la nueva ordenación se prevén 38 viviendas que arrojan una estimación de 99 habitantes.

30 SEP. 2016



PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

GASTOS	60.910,62 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	40.065,41 €	65,78%	404,70 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	17.167,35 €	28,18%	173,41 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros			
CAP.4.- Transferencias corrientes	3.677,86 €	6,04%	37,15 € /habitante
Total Operaciones Corrientes	60.910,62 €	100,00%	615,26 € /habitante

Los gastos financieros se estiman de manera independiente al no depender del incremento de población.

4.3.3. Estimación de ingresos corrientes de la hacienda municipal.

Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

- Impuesto de bienes inmuebles.
- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
- Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

a. Impuesto de bienes inmuebles.

Se parte del valor catastral del inmueble, que es la base imponible.

Durante los ejercicios 2001 a 2009 se aplicaba una reducción a la base imponible, de forma que los efectos de la subida de los valores catastrales ocasionada por la revisión general en Sevilla del año 2000 se repartiese a lo largo de 10 años. Pero a partir de 2010 (y hasta una nueva revisión catastral) coinciden la base imponible (valor catastral) y la base liquidable.

A la base liquidable se le aplica el tipo impositivo establecido por el Ayuntamiento en sus Ordenanzas Fiscales y el resultado es la cuota íntegra. El tipo general para el uso residencial es el 0,722%.

Los valores adoptados parten de los valores catastrales de la Calle San Luis y estimando que la totalidad de la edificabilidad se destina a uso residencial.

El suelo se valora a 488,98 €/m²t y la repercusión del suelo a 277,20 €/m²t.

Se han tenido en cuenta las bonificaciones del impuesto durante el periodo de construcción y para las viviendas de protección en los dos primeros años del 50% y en los dos segundos del 25%.

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



b. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

La Base Imponible del impuesto es el coste real de la construcción, instalación u obra entendiéndose como tal el presupuesto de ejecución material.

Este valor se adopta a partir del valor establecido en la ponencia catastral para el cálculo del IBI.

ICIO	
Base Imponible (BI)	Coste Real. PEM = $Vc/1,15$
ti	4,00%
GG+BI	1,15
Bonificaciones (B) por VPP	50%

c. Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

La base imponible del impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

La determinación del incremento de valor se establece en función de unas reglas y porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se producen los incrementos.

Para hacer la estimación se supone que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años y que se vende el 52% de los terrenos.

IIVTNU	
Base Imponible (BI)	$VT \times IVa \times Na$
Na	Número de Años
Valor del Terreno (VT)	$V_{catastral \text{ suelo}}$
Incremento de Valor anual (IVa)	
Hasta 5 años	3,70%
Hasta 10 años	3,50%
Hasta 15 años	3,20%
Hasta 20 años	3,00%
Tipo Impositivo (ti)	30%
Cuota Tributaria (CT)	$VT \times IVa \times Na \times ti$

Ingreso no vinculado a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

- El Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
- El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
- Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

30 SEP. 2016



Desglose Impuestos a repercutir por habitante		Sevilla, El Secretario de la Gerencia
Impuesto de Actividades Económicas	42.267.224,69 €	60,37 € /habitante
Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica	35.010.938,82 €	50,00 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	98.452.482,25	140,61 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	345.261.522,81	493,11 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	3.288.655,00	4,70 € /habitante

4.4. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.

La ordenación urbanística contenida en el PERI del ARI DC 02 Naves de San Luis se desarrolla en suelo urbano no consolidado. La ejecución de este ámbito estaba contenida en el primer cuatrienio del PGOU.

La oferta de suelo contenida en el PERI está ajustada a necesidades sociales y de mercado por:

- Estar prevista en el PGOU en el primer cuatrienio de su desarrollo.
- Los suelos urbanos no consolidados representan la mejor opción para ampliar la oferta de residencia y dotaciones sin incrementar las redes de urbanización y el consumo de nuevo suelo.
- La escasa oferta de suelo y vivienda que se realiza en el ARI respecto a la demanda de vivienda anual en el municipio de Sevilla.

Por todo ello, se estima que la actuación de edificación se realizará de forma continua. Se urbanizará y se edificará a continuación pudiendo entrar la totalidad del suelo y las viviendas en el mercado de suelo cuando finalice su ejecución.

A efectos de este Informe se prevé la ejecución en dos fases. Cada una de ellas realizará el 50% de la edificabilidad y repartirá igualmente al 50% la edificabilidad de vivienda libre y protegida.

Para la realización de los cálculos se establece el siguiente escenario. Las obras de edificación se realizarán siguiendo el siguiente calendario:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
	urbanización completada inicio edificación 1 fase	ejecución 1 fase	entrega 1 fase inicio 2 fase	ejecución segunda fase	entrega segunda fase
Solares disponibles	100%	50%	50%	0%	0%
Edificación realizada	0%	50%	50%	100%	100%
Edificación en marcha	50%	0%	50%	0%	0%

El cálculo se extiende dos anualidades más con la finalidad de incorporar la recaudación completa del IBI que los primeros años está bonificado.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año.

20 SEP 2016

1. Los gastos corrientes se imputarán íntegramente al presupuesto municipal desde la recepción de la urbanización y teniendo en cuenta el número de habitantes de la actuación según el número de viviendas construidas.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2. El Capítulo 4 de gastos se estima, año a año, en función de los importes de los Capítulos 1 y 2.
4. Los ingresos corrientes, se estimarán de manera análoga al punto 2 anterior, en función del número de habitantes al año.
5. Los tributos directamente vinculados a los inmuebles (suelo y edificación) o a la actividad inmobiliaria, se imputarán en función de la producción prevista. Así, el primer y segundo año, las parcelas están sin edificar, por tanto los ingresos por IBI serán, exclusivamente, de los solares, y se ingresará el ICIO por las licencias de obra concedidas. En el tercer ejercicio ya se ha concluido la edificación de las primeras viviendas y, por tanto, generará ingresos por el IBI de la nueva edificación y del resto de los solares en el ejercicio siguiente.
6. Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.
7. Se calculará el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la Tesorería Municipal, se ha estimado un 4%. Con este cálculo se pretende ponderar financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se pudieran presentar a lo largo de los ejercicios presupuestarios analizados.

Los resultados son los siguientes:



	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
IBI solares	6.811,63	6.811,63	3.405,81	3.405,81	-	-	-
IBI edificación	-	-	11.223,62	11.223,62	25.739,84	25.739,84	29.032,44
IVTM	-	2.475,18	2.475,18	4.950,35	4.950,35	4.950,35	4.950,35
IIVTNU	22.466,61	14.977,74	-	-	-	-	-
ICIO	17.609,58	-	17.609,58	-	-	-	-
IAE	-	2.988,18	2.988,18	5.976,35	5.976,35	5.976,35	5.976,35
Tasas y otros ingresos	-	6.960,32	6.960,32	13.920,63	13.920,63	13.920,63	13.920,63
Transferencias Corrientes	-	24.409,03	24.409,03	48.818,06	48.818,06	48.818,06	48.818,06
Ingresos Patrimoniales	-	232,50	232,50	465,00	465,00	465,00	465,00
TOTAL	46.887,82	58.854,56	69.304,21	88.759,82	99.870,23	99.870,23	103.162,83

INGRESOS

OPERACIONES CORRIENTES

CAP.1.- Impuestos Directos	29.278,23	27.252,71	20.092,79	25.556,14	36.666,54	36.666,54	39.959,14
CAP.2.- Impuestos Indirectos	17.609,58	-	17.609,58	-	-	-	-
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	-	6.960,32	6.960,32	13.920,63	13.920,63	13.920,63	13.920,63
CAP.4.- Transferencias corrientes	-	24.409,03	24.409,03	48.818,06	48.818,06	48.818,06	48.818,06
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	-	232,50	232,50	465,00	465,00	465,00	465,00
Total Operaciones Corrientes	46.887,82	58.854,56	69.304,21	88.759,82	99.870,23	99.870,23	103.162,83

GASTOS

CAPÍTULO 1	16.026,17	16.026,17	28.045,79	40.065,41	40.065,41	40.065,41	40.065,41
CAPÍTULO 2	6.008,57	6.008,57	11.587,96	17.167,35	17.167,35	17.167,35	17.167,35
CAPÍTULO 4	1.415,98	1.415,98	2.546,92	3.677,86	3.677,86	3.677,86	3.677,86
Total gastos	23.450,72	23.450,72	42.180,67	60.910,62	60.910,62	60.910,62	60.910,62

SALDO FISCAL	23.437,10	35.403,84	27.123,54	27.849,21	38.959,61	38.959,61	42.252,21
---------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Tasa de descuento	4%	
VAN	103.186,86 €	Se calcula el periodo hasta que finaliza la edificación Año 4. Si se toman más anualidades el VAN sigue aumentando por ser el saldo fiscal más favorable.

El mantenimiento de la urbanización y prestación de los servicios públicos tras el desarrollo de la actuación urbanizadora genera un ingreso al Ayuntamiento, en términos de Valor Actual de inicio de la edificación, para una tasa de descuento del 4%, aproximado de 103.186, 86 €

4.5. Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.

4.5.1 Ingresos y gastos no financieros.

Durante el desarrollo de la actuación, todos los ejercicios arrojan un saldo positivo. Los ingresos superan los gastos generados por la nueva urbanización y el aumento de población que representa.

30 SEP. 2016



4.5.2 Ingresos y gastos no financieros de capital.

La ejecución de la actuación no implica inversiones al municipio en urbanización de los terrenos.

El Secretario de la Gerencia P.D.

El Ayuntamiento recibe una parcela para uso dotacional SIPS del que se desconoce su finalidad y el momento de su ejecución. Este tipo de parcelas puede ser cedidas a instituciones privadas o públicas para la localización de instalaciones o pueden ser ejecutadas directamente por el municipio. En el primer caso, no representa coste para el municipio. En el segundo caso, la inversión se estima se realizará con cargo a recursos propios.

4.5.3 Ingresos-gastos financieros.

No se deducen actuaciones por parte del Ayuntamiento que deban ser financiadas mediante el recurso al crédito.

4.6. Conclusión.

1. El resultado económico final previsto, llamado "saldo fiscal", viene a determinar el equilibrio entre los ingresos y gastos con un ligero superávit del mismo.
2. Los datos actuales no implican la necesidad de que el ayuntamiento debe acudir a financiación externa para sufragar obras como consecuencia de la urbanización de ARI DC 02 Naves de San Luis.

A la vista de los datos anteriores la actuación no afecta negativamente la viabilidad futura del ayuntamiento.

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Anexo 1: Compromisos del promotor del PERI.

A. Promotor del planeamiento.

El presente documento se redacta por encargo de:

Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración bancaria, Sociedad Anónima (SAREB); CIF: A- 86602158. Domicilio Paseo de la Castellana 89; 28046 Madrid

Que ostenta los derechos de suelo para materializar más del 50% de los aprovechamientos edificatorios previstos en el área de reforma ARI-DC-02 Naves de San Luis.

B. Propietarios de la actuación.

En el Anexo correspondiente figura la relación completa de los propietarios de suelo incluidos en el ámbito del PERI.

C. Para la ejecución del sector se delimita una Unidad de Ejecución que se desarrollará por el sistema de compensación. Del ámbito de la Unidad de Ejecución se excluye la edificación existente en la parcela C/Hiniesta 59, portal 2.

D. Compromisos entre los urbanizadores y el Ayuntamiento de Sevilla.

1. Los urbanizadores se comprometen a los siguientes plazos:

Documento	Plazo de formulación
Proyecto de Reparcelación	Presentación: 24 meses desde aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento
Proyecto de urbanización	Presentación: 24 meses desde aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento
Inicio de obras de Urbanización	1 año desde aprobación del Proyecto de Urbanización (Convenio 2005)
Finalización de las obras de urbanización	1 año desde el inicio de las obras de urbanización (Convenio 2005)
Obtención de la Calificación Provisional de Vivienda Protegida:	66 meses desde la aprobación definitiva del presente Instrumento de Planeamiento
Solicitud de Calificación Definitiva de Vivienda Protegida	30 meses desde la obtención de la calificación provisional. Sobre este plazo se podrá solicitar una prórroga no superior al 50% del plazo.

2. Los promotores de la Unidad de Ejecución se comprometen a:

- Indemnizar, como costes de urbanización del Sector, la demolición de las edificaciones e instalaciones y el cese de las actividades existentes en el ámbito de planeamiento que resulten incompatibles con la ordenación establecida.
- Ceder obligatoriamente y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones SIPS y espacios libres de uso público.

30 SEP. 2016



- Establecer un derecho de uso a favor del ayuntamiento de los terrenos destinados a pasaje.
 - Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio fijado por el presente Plan. Ad. preverse una actuación de edificación unitaria, este deber se llevará a cabo mediante cualquier medio que asegure el cumplimiento de los deberes de los propietarios de los terrenos como la compensación económica en los términos establecidos en la LOUA, convenio entre la propiedad y la administración o constitución de un proindiviso entre ambas partes.
 - Costear las obras de urbanización interiores y exteriores al Sector en los términos señalados por el artículo 113 de la LOUA y los artículos 59, 60, 61 y 63 del Reglamento de Gestión Urbanística y los que resulten de las determinaciones de ordenación detallada.
 - Edificar los solares.
3. Garantías y compromisos para la ejecución del planeamiento. Previamente al inicio de las obras de urbanización, presentará garantías por el 25% del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos contraídos, así como garantizar las afecciones que puedan producirse tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo, de acuerdo con lo previsto en el art.8.2.6 del PGOU.
 4. Las Obras de urbanización e implantación de servicios serán recepcionadas por el Ayuntamiento de Sevilla.
 5. Tras la recepción de las obras por parte del municipio, se inicia el plazo de garantía 1 año durante el cual la propiedad responderá de cuantos defectos y vicios de la construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación de acuerdo con el art.8.2.7 apartado 4 del PGOU

E. La Sociedad promotora del planeamiento y de la actuación cuenta con capacidad de obrar y recursos económicos suficientes para afrontar las obligaciones derivadas del presente planeamiento.

F. El convenio al que hace referencia la ficha de planeamiento, suscrito en el año 2005, fue parcialmente cumplido mediante la incorporación de las determinaciones urbanísticas en la ficha del planeamiento y el pago unas cantidades. Los promotores del PERI de acuerdo con lo previsto en ese convenio abonarán la cantidad pendiente de 102.786€.

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Anexo 2. Ficha de accesibilidad

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

30 SEP. 2016



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA GMU	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46 / Ordenanza Municipal para la accesibilidad Universal GMU Sevilla. Art.4)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,80 m (1)	4 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		< 1%
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		< 1%
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	3,4 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	---		
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	---		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado		
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46 / Ord. Municipal para la accesibilidad Universal GMU Sevilla. Art.8)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	

Ficha I-2-



30 SEP. 2016

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)			
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores			
Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme	≥ 20 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal
	Longitud	---	= 0,60 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)			
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.			
Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal
	Longitud	---	= 0,60 m
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)			
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto		
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia P.D.



Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			---	R ≥ 50 m	
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta	
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

30 SEP. 2016



Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		
	Altura	---	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26 / Ord. Municipal para la accesibilidad Universal GMU Sevilla. Art.11)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m		3,4 m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	30 SEP. 2016 Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	---		
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	---		
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	---		

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---		
	Altura		≤ 0,85 m	---		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---		
		Ancho	≥ 0,80 m	---		
		Fondo	≥ 0,50 m	---		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	---		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC. 293/2009 ORDENANZA DOC. TÉCNICA

PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa

Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC. 293/2009 ORDENANZA DOC. TÉCNICA

MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			---	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	---		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---		

Ficha I-6-

				30 SEP. 2016		
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	$\leq 0,80$ m		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m		---
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m		---
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m		---
			Longitud	$\geq 0,70$ m		---
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	---		



(Página 42)
30 SEP 2016



OBSERVACIONES

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Se cumplen las prescripciones aplicables a las determinaciones adoptadas por presente Plan Especial de Reforma Interior.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

30 SEP. 2016

Anexo 3: Ajuste motivado en el informe del servicio de gestión de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



En relación con el informe del departamento de Gestión se han incluido las siguientes correcciones:

1. Se establece el aprovechamiento objetivo que corresponde al ámbito objeto de ordenación y de reparto de cargas y beneficios de acuerdo con lo previsto en el art.58.3 de la LOUA. De acuerdo con el art. 58.3 de la LOUA, en suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales podrán ajustar la delimitación del Área de Reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General.
2. Se recogen los compromisos del Convenio del año 2005 pendientes de materializar y en especial el compromiso de pago de 102.786€.
3. Se incluyen los plazos de ejecución de la actuación de acuerdo con el Convenio de 2005. En concreto los plazos serán los siguientes:

Documento	Plazo de formulación
Proyecto de Reparcelación	Presentación: 24 meses desde aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento
Proyecto de urbanización	Presentación: 24 meses desde aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento
Inicio de obras de Urbanización	1 año desde aprobación del Proyecto de Urbanización (Convenio 2005)
Finalización de las obras de urbanización	1 año desde el inicio de las obras de urbanización (Convenio 2005)
Obtención de la Calificación Provisional de Vivienda Protegida:	66 meses desde la aprobación definitiva del presente Instrumento de Planeamiento
Solicitud de Calificación Definitiva de Vivienda Protegida	30 meses desde la obtención de la calificación provisional. Sobre este plazo se podrá solicitar una prórroga no superior al 50% del plazo.

4. La titularidad de los pasajes previstos será la siguiente:

Los pasajes serán de titularidad privada. Sin perjuicio de ello, en el proyecto de reparcelación se reconocerá una servidumbre de paso en favor del Ayuntamiento.

5. Se redacta el artículo 10 ordenanzas evitando la contradicción entre el apartado 1 y 3.
6. Se resuelven los errores materiales detectados.

ANEXO 4. AJUSTE MOTIVADO EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DOCUMENTALES
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Anexo 4: Ajuste motivado en el informe de la Dirección General de Bienes Culturales.

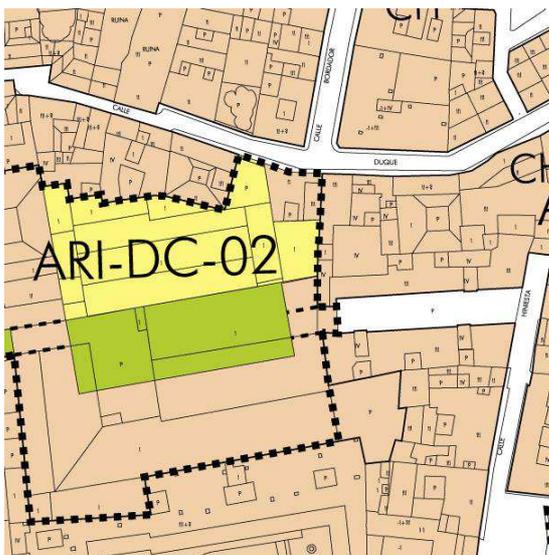
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



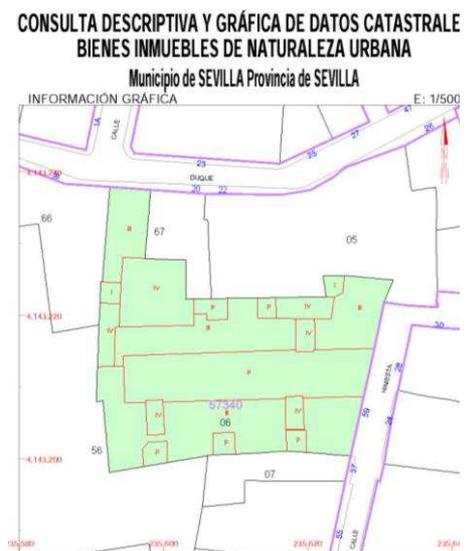
A. JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE LA POSICIÓN DEL PASAJE ENTRE LA CALLE SAN LUIS Y CALLE HINIESTA Y EL MANTENIMIENTO DE LAS VIVIENDAS LOCALIZADAS EN EL PATIO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL HINIESTA 59.

La propuesta de mantenimiento de las viviendas existentes en el extremo del patio del conjunto residencial y por consiguiente la imposibilidad de ejecutar una conexión entre las calles San Luis e Hiniesta, tal como preveía el PGOU vigente se justifica en base a las siguientes cuestiones:

El PGOU de Sevilla no tiene previsto ningún instrumento para la obtención del suelo ocupado por el patio de la parcela catastral 5734006TG3453D, como se puede apreciar en el gráfico que se adjunta. Se grafía como calle de acceso público en el plano correspondiente de calificación, pero no considera un cambio de alineaciones ni una actuación para regular la obtención de este suelo privado, por lo que de no mediar una Modificación PGOU no habría posibilidad de obtener ese suelo y por tanto realizar la conexión entre las dos calles.



Extracto PGOU



Parcela catastral 5734006TG3453D

En el año 2009, con motivo de la aprobación de un primer documento del Plan Especial de San Luis, los propietarios de las viviendas afectadas por la apertura se manifestaron en contra de la propuesta del Plan Especial de hacer público ese espacio.

La tipología y conformación del espacio residencial en torno al espacio libre no facilita la transformación de este último para usos públicos. Las viviendas se han resuelto en torno a un patio con un carácter marcadamente doméstico, casi de patio de vecinos, en el que el contacto entre la residencia y el exterior es muy directo, encontrando terrazas y ventanas a nivel del viandante. Este espacio se separa de la calle Hiniesta mediante una reja, dejando claro el carácter privado que quieren mantener los vecinos.

30 SEP. 2016



Sevilla
 El Secretario de la Gerencia
 P.D.

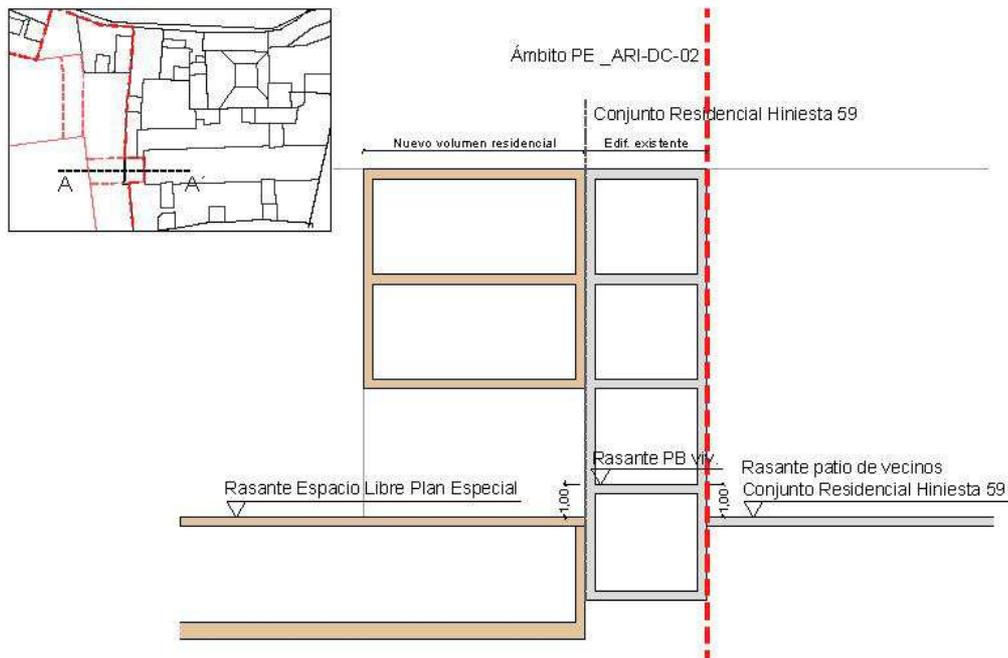


Espacio doméstico del patio interior



Cerramiento exterior hacia la calle Hiniesta

La rasante del forjado de planta baja de la edificación localizada en el extremo del patio está aproximadamente un metro por encima del nivel tanto de dicho patio, como del suelo del espacio libre propuesto en el ámbito del Plan Especial, encontrándose además un sótano construido por debajo del forjado. Esta situación dificulta la comunicación entre el espacio libre existente y el nuevo espacio libre central del ámbito.



SECCIÓN AA' POR PATIO CONJUNTO RESIDENCIAL HINIESTA 59

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Edificación afectada por la ejecución del pasaje.

En conclusión, a corto plazo no parece viable la creación de un pasaje que comunique el espacio libre del ámbito del Plan Especial con el patio interior del conjunto residencial construido y por extensión, con la calle Hiniesta.

No obstante, en previsión de una posible alteración de la situación actual con motivo de una modificación del PGOU o el deterioro de la edificación existente y su eventual reconstrucción, el presente Plan Especial impide edificar en planta baja en la zona en continuidad con el suelo residencial de la parcela Hiniesta 59. La reserva de este espacio sin edificación en planta baja posibilitaría una futura conexión peatonal entre las calles San Luis e Hiniesta. Esta determinación se instrumenta mediante grafía en el plano de alineaciones y alturas la correspondiente línea de pasaje en el ámbito afectado.

B. MODIFICACIÓN DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA DE DUQUE Y CORNEJO, 16.

La edificación catalogada de la calle Duque y Cornejo 16 aparece adscrita en el Plan Especial de Protección de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla Sector Santa Paula-Santa Lucía a una parcela más amplia y que coincide con la que figura en el catastro.

Sin embargo el Registro de la propiedad define la parcela con una construcción y una superficie de 22,18 m². No se habla de nave ni de otras edificaciones auxiliares. Tampoco habla de la existencia de patios o espacios anexos.

30 SEP 2016

La investigación realizada pone en evidencia que históricamente la construcción residencial no ha estado relacionada funcional ni tipológicamente con los espacios anexos que figuran como parcela de de Duque Cornejo nº16 según los datos del Catastro y del Plan Especial.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5734066TG3453D0001GD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL DUQUE CORNEJO 16
41003 SEVILLA [SEVILLA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1940

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 311

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL DUQUE CORNEJO 16
SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 311 SUPERFICIE SUELO (m²): 236 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	A	215
VIVIENDA	1	01	A	77
VIVIENDA	1	02	A	19

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 15 de Marzo de 2016

235,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- 235,600 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Finca registral: 3535
IDUFIR: 41029000030166

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Casa habitación en la calle Duque Cornejo número doce, HOY dieciséis, con dos plantas y un servicio en ambas, que linda: por la derecha de su entrada con la número diez de dicha calle de herederos de Rufino González Sopena; por la izquierda, casa de igual calle catorce de Don Fernando Arias de Saavedra; y fondo, la número treinta y ocho de calle San Luis. Tiene una superficie de veintidós metros, dieciocho decímetros cuadrados. REFERENCIA CATASTRAL: 5734066TG3453D0001GD.

30 SEP. 2016

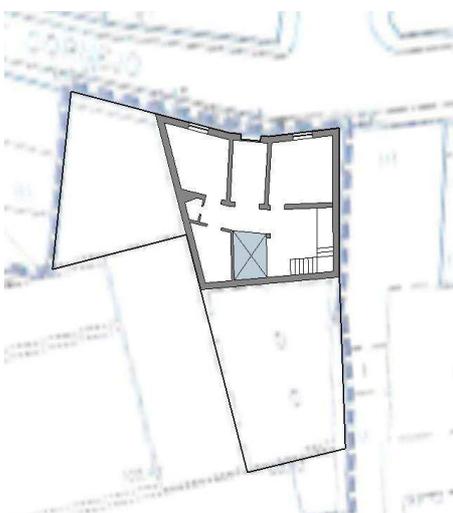


Descripción general de la edificación localizada en Duque Cornejo nº16

La edificación, según dato del catastro data de 1940, y tiene una superficie de 22m² según nota simple del Registro de la Propiedad. Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.

La organización tipológica de la casa responde al modelo de construcción entre medianeras, presentando medianerías laterales y posterior.

La planta de la casa se desarrolla alrededor de un patio pegado a la medianera posterior y dispuesta en el eje central de la planta. Tiene luz exterior exclusivamente en las estancias con frente a la calle Duque Cornejo. Las estancias interiores toman luz mediante el patio localizado en la medianera posterior.



Estructuralmente está formada por muros de carga paralelos a la fachada, completados por un pilar para sujetar la galería que envuelve el patio en la primera planta.

El frente a la calle tiene cuerpos que giran levemente unos respecto a otros para acomodarse a la curva del viario. La fachada está formada por tres cuerpos y compuesta mediante simetría central. Cada uno de los tres cuerpos de edificación contiene un hueco en la planta inferior y otro en la superior; la puerta de la casa se dispone en el cuerpo central, reforzando la simetría de planta y alzado. Los huecos son de proporción vertical.

Respecto a los espacios lateral y trasero incluidos en la parcela de Duque Cornejo nº16 según el catastro, se ha realizado una investigación de fotografías aéreas de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, cuyo contenido se recoge a continuación.

Espacio Lateral

En este espacio hubo una construcción triangular pegada a la medianera oeste de la parcela que desaparece en la fotografía del año 1994. En el vuelo de ese mismo año se observa que este espacio se utilizaba para entrar a las naves situadas en la parcela San Luis nº40.

30 SEP 2016



De las fotografías históricas se deduce que la casa mantuvo una medianera con el espacio

lateral, al que se abría un único hueco en la primera planta como figura en la fotografía actual adjunta.

El resto de los recercos parecen ser ornamentales con la finalidad de evitar una fachada ciega.



El cuerpo edificado que se insinúa en la parte derecha de la fachada lateral coincide con la nave de la calle San Luis nº40 según se desprende de la fotografía del año 1944 y siguientes (ver anexo fotográfico). La puerta de acceso puede ser una actuación moderna. La casa y las naves laterales fueron utilizadas en la década de 2000 como Sala Cultural.

Espacio trasero

La parte posterior de la casa de Duque Cornejo nº 16 aparece en la fotografía de 1944 y siguientes ocupada por una nave con cubierta inclinada que vertía aguas a la parcela de San Luis nº40. Las fotografías de 1944 y 1982 insinúan la relación de esta nave con las existentes en San Luis nº40. (Ver anexo fotográfico).



La imagen actual muestra la presencia de varios huecos. El hueco cerrado en la planta baja podría estar relacionado con la utilización de la casa durante la década de 2000 y la ocupación de que fue objeto en los últimos años.

Respecto al rehundido localizado en la primera planta no se ha podido concluir sobre su edad o finalidad. En la fotografía de 1982 no aparece ningún hueco en esa fachada.

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Anexo Fotográfico.

Fotografía aérea del año 1944



Se observa construida la casa de Duque Cornejo 16 siguiendo el esquema tipológico descrito anteriormente.

El espacio lateral está separado por muro medianero y ocupado por una construcción triangular.

El lindero trasero de la edificación de Duque Cornejo está construido con una nave. La cubierta de la nave vierte aguas al espacio común con la nave localizada en la parcela de la calle San Luis.

Ambas naves forman parte de la misma instalación.

Fotografía aérea del año 1969



Se han construido otras naves en la parcela de la Calle San Luis.

Se observa que entre la nave localizada en la medianera trasera de Duque Cornejo nº16 y el resto de las naves existe un pequeño patio de comunicación y luces.

30 SEP. 2016



Fotografías aéreas de 1982



Se puede apreciar que la fachada lateral de la casa de Duque Cornejo tiene un hueco en la primera planta, casi en la esquina con la calle. Este hueco existe en la actualidad.



Se observa la medianera ciega localizada en el lindero trasero de la casa Duque Cornejo nº16.

La nave localizada en la parte posterior de la casa vierte aguas en la parcela San Luis 40.

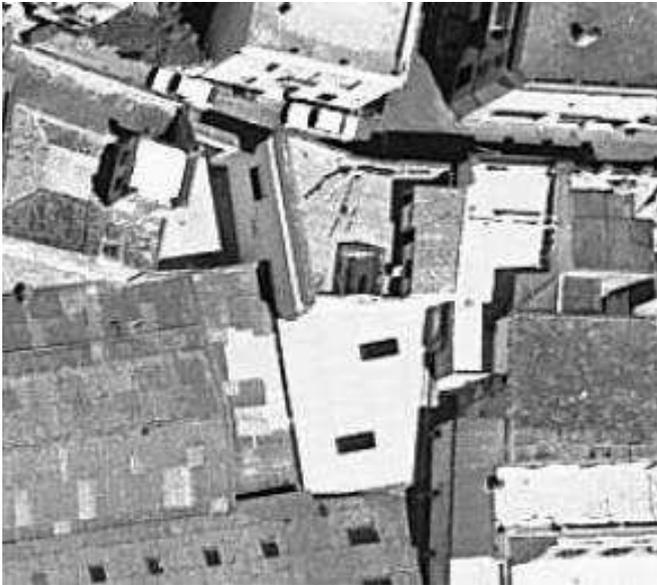
El espacio que conecta con la calle Duque Cornejo está ocupado por una pequeña construcción triangular. El espacio libre está alineado con el espacio entre naves.

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Fotografías aéreas del año 1994



Se observa una reforma de la cubierta con la apertura de lucernarios en la nave localizada a espaldas de la casa Duque Cornejo nº16.

Se cierra el patio entre las naves.

Se elimina la construcción triangular localizada en la medianera oeste de la calle Duque Cornejo nº16.



Se observa que el espacio libre localizado en la medianera derecha de la casa Duque Cornejo era un espacio con puerta a la calle Duque Cornejo y puerta a las naves localizadas en la calle San Luis 40.

Ambas puertas se encuentran alineadas.

La casa de Duque Cornejo carece de acceso a este espacio.

Fotografía aérea 2002. Google Earth



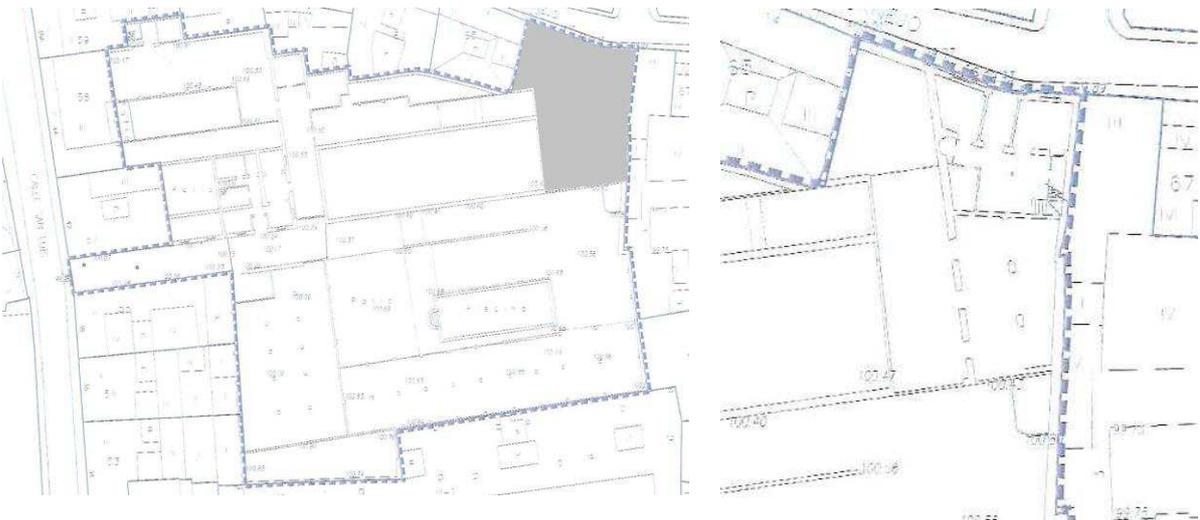
Fotografía aérea de 2007. Google Earth



La comparación de ambas fotos pone en evidencia la realización de obras en la casa de la calle Duque Cornejo nº16. Se construye un lucernario y se modifica la solería de la cubierta.

1. Utilización de la edificación en la década 2000.

La edificación de la casa fue utilizada conjuntamente con las nave trasera y parte de las naves de la Calle San Luis nº40 como Sala Cultural en la década del 2000



En los gráficos se muestra el levantamiento de las naves de la calle San Luis nº40 previo a su derribo. La nave localizada en la trasera de Duque Cornejo nº16 enlazaba funcionalmente con las naves de la calle San Luis.

30 JUN 2016

2. El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla Sector Santa Paula-Santa Lucía

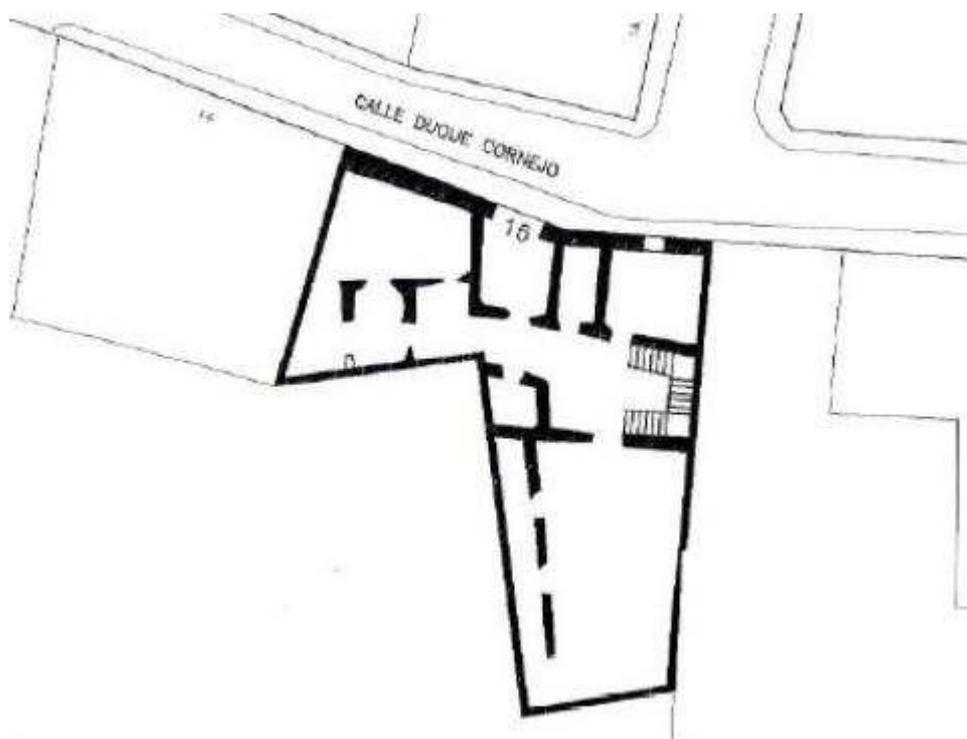
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



La ficha contenida en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla Sector Santa Paula-Santa Lucía

Santa Lucía no coincide con la realidad al menos en los siguientes aspectos:

- La puerta de acceso. Existe una puerta de acceso a la casa de Duque Cornejo nº16 localizada en el eje axial de la casa y existe un portón de acceso en el espacio lateral. En el lugar donde se grafía la puerta de acceso en realidad hay un hueco de ventana.
- El espacio lateral de la casa. El espacio lateral tiene una construcción en su parte trasera. La revisión fotográfica muestra que hubo una edificación triangular pero localizada en la medianera oeste de la parcela catastral y que esta construcción aparece demolida en la fotografía del año 1994. El Plan Especial fue redactado en la segunda mitad de la década de los '90 y aprobado en el año 2000.
- Así mismo en las fotografías aéreas no se observa que existieran puertas de comunicación entre la casa y ese espacio.
- El espacio trasero a la casa. El espacio está construido con una nave según figura en la fotografía aérea del año 1944, que vertía aguas hacia las naves de la calle San Luis nº40. Como se observa en el plano del levantamiento previo al derribo se observa que la nave tenía acceso desde las naves de la Calle San Luis nº40.
- La casa no tuvo huecos o ventanas en el lateral sur como se desprende de las fotografías aéreas anteriores.



Esquema contenido en la ficha de protección de la parcela Duque Cornejo nº16

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3. Conclusiones

Si bien en la ficha del catastro se recoge como una misma parcela el espacio lateral oeste, la vivienda y la nave trasera, se ha podido comprobar cómo históricamente la casa y los otros espacios no han tenido relación ni funcional ni espacialmente. El espacio libre oeste parece que servía como acceso a las naves de San Luis 40, como demuestran las dos puertas enfrentadas que se aprecian en las fotografías, mientras que desde la vivienda no hubo comunicación con el mismo. Igualmente, la nave adosada a la parte trasera de la vivienda estuvo comunicada con las naves de San Luis, formando parte de la misma instalación.

Por otro lado, se ha podido apreciar cómo el esquema de la edificación que se recoge en la ficha del Plan Especial de Protección del Sector 3 "Santa Paula-Santa Lucía" incurre en algunos errores en relación con la posición de los huecos de fachada y conexión con el espacio lateral. Tampoco coincide con la realidad la construcción que aparece en el patio derecho, según las fotos aéreas nunca existió una construcción en ese lugar. Finalmente la construcción localizada en la parte trasera de acuerdo con el anexo fotográfico estuvo funcionalmente vinculada a la parcela San Luis 40.

La parcela que se adscribe a la edificación protegida sita en la calle Duque Cornejo nº16 parece incorrecta y al menos la edificación protegida históricamente no mantuvo relación funcional con los espacios laterales y trasero como se desprende de la fotografías aéreas.

En consecuencia se propone actuar en el Plan Especial de San Luis de acuerdo con lo que se desprende de la situación histórica que se observa en las fotografías aéreas y que consiste:

- **Proteger la edificación localizada en la calle Duque Cornejo nº16 con el nivel C previsto.**
- **Mantener su condición de edificación funcionalmente independiente de los espacios lateral y trasero.**
- **Destinar el espacio lateral para servir de acceso a los usos que se prevén en la antigua parcela San Luis 40. El espacio se configura como un compás que da acceso al recorrido peatonal que enlaza con la calle San Luis.**
- **Integrar el espacio trasero en la configuración del espacio central. Se integra el espacio de la antigua nave conjuntamente con el espacio ocupado por las restantes naves existentes en la parcela San Luis nº40 como aparece en las fotografías aéreas desde los años 40 del pasado siglo.**

ANEXO 4. AJUSTE MOTIVADO EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DOCUMENTALES
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Anexo 5. Documentación Registro de la Propiedad

Titulares de las fincas

Parcelas	Titulares
C/ SAN LUIS 40	Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración bancaria, Sociedad Anónima (SAREB)
C/ SAN LUIS 44	
C/ DUQUE CORNEJO 16	
C/ HINIESTA 59, portal 2	Bajo D: Elena González Barregau y Antonio Gajete León Piso 1D: Francisco Prieto Piso 2D: Alesax Mirasau

Se aportan notas simples del registro de la propiedad de las fincas propiedad de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB) que integran la unidad de ejecución definida por el Plan Especial.

San Luis nº 40

San Luis nº 44

Duque Cornejo nº 16.

DILIGENCIA: para hacer constar que
ANEXO 5. Notas simples de Reglamento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Información Registral expedida por

MARIA ANTONIA ANGULO FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de SEVILLA 15
Av. de la Buhaira, 15 - 6 - SEVILLA
tlfno: 0034 95 4541957

correspondiente a la solicitud formulada por

INFOREGISTRO

con DNI/CIF: B82373804



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: T41ZM00P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: *E2649471





30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Finca registral: 3530

IDUFIR: 41029000030111

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Edificio en Sevilla, en la calle San Luis número treinta y seis duplicado antiguo, treinta y ocho moderno y hoy -en 1.987- cuarenta. Tiene un cuerpo lateral de una planta el cual sirve de salón para invierno y el resto solar ocupado por la terraza de verano. Linda: por la derecha de su entrada con casas números treinta y seis segundo y treinta y seis tercero de la misma calle; izquierda, con la casa número cuarenta y treinta y ocho segundo de igual calle y casas de la calle Duque Cornejo números cuatro de Don Rafael Gómez Gómez, la seis de Don Carlos Ibáñez, la ocho de hijos de Aurelio García, la diez de herederos de Rufino González Sopena, la catorce de Don Fernando Arias de Saavedra y la doce del Conde de Torralba; y por la espalda con la número veinticinco de calle Hiniesta de Don Manuel Ruiz Granados. Tiene un callejón de entrada por la calle de San Luis con área de ciento sesenta y un metros ochenta y seis decímetros cuadrados y el resto tiene un área de dos mil trescientos ochenta y ocho metros, ochenta y nueve decímetros y sesenta y ocho centímetros cuadrados, o sea, un total de dos mil quinientos cincuenta metros, setenta y cinco decímetros, sesenta y ocho centímetros cuadrados.

REFERENCIA CATASTRAL: 5734056TG3453D0001ZD.

TITULARIDAD

La finca descrita aparece inscrita:

A favor de la "SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, SOCIEDAD ANONIMA" -SAREB-, el pleno dominio de esta finca, en cumplimiento del deber legal de transmisión impuesto por la Ley 9/2012 y el Real Decreto 1559/2012 de 15 de Noviembre, en virtud de la escritura otorgada en Madrid, el veinticinco de Febrero de dos mil trece, ante el Notario Don MANUEL GERARDO TARRIO BERJANO, número 260 de protocolo, complementada por acta autorizada en Oviedo, el once de Noviembre de dos mil trece, por el Notario Don Luis-Ignacio Fernández Posada, protocolo número 4.357, en la que se describe correctamente la finca de este número. Causó la inscripción 13ª de la finca, al folio 197 del Tomo 2051, Libro 2050, de fecha 29 de enero de 2014.

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

- HIPOTECA A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE EXTREMADURA





30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



INSCRIPCIÓN: 5ª

SOBRE: la totalidad de esta finca.

Esta finca queda a responder en su particular de: **SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTO OCHO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS, de capital. OCHOCIENTOS NUEVE MIL CIENTO VEINTICUATRO EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS, por intereses remuneratorios de UN AÑOS calculados al DOCE POR CIENTO NOMINAL ANUAL. UN MILLÓN DOSCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS, por intereses moratorios de UN AÑOS calculados al DIECIOCHO POR CIENTO NOMINAL ANUAL. UN MILLÓN ONCE MIL CUATROCIENTOS SEIS EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS, para costas y gastos si se causan.**

AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA

NºPROTOCOLO: 931 DE FECHA: 30/01/07

INSCRIPCIÓN: 5ª TOMO: 1.854 LIBRO: 1.853 FOLIO: 152 FECHA: 21/03/07

Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 6ª

- MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 5ª A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE EXTREMADURA

INSCRIPCIÓN: 6ª

SOBRE: la totalidad de esta finca.

TIPO DE INTERES ORDINARIO. Desde la fecha del 30 de abril 2008, el devengo de dicha clase de intereses a favor de la Caja, se calculará aplicando el nuevo tipo de interés fijo del 5,963 por ciento nominal anual hasta el día 30 de julio de 2008 en que pasará a ser variable. LIMITES A LA VARIACION DEL TIPO DE INTERES. Con independencia del tipo de interés resultante por la aplicación de la variabilidad a que se refieren los puntos anteriores, las partes establecen los límites al tipo de interés aplicable: TIPO MAXIMO DE INTERES: 12% NOMINAL ANUAL. TIPO MINIMO DE INTERES: 5% NOMINAL ANUAL. DURACION Y AMORTIZACION. La duración del resto de la vida del préstamo será hasta el día 30 de julio de 2009, o sea, de 15 meses contados desde el 30 de abril de 2008, con un periodo de carencia de 12 meses en que solo se satisfarán intereses.

AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA

NºPROTOCOLO: 6763 DE FECHA: 28/07/08

INSCRIPCIÓN: 6ª TOMO: 2.051 LIBRO: 2.050 FOLIO: 195 FECHA: 17/09/08

- MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 5ª A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE EXTREMADURA

INSCRIPCIÓN: 7ª

SOBRE: la totalidad de esta finca.

La hipoteca de la inscripción 5ª, modificada por la 6ª, es objeto de modificación por la inscripción 7ª de conformidad con lo siguiente:

La duración del resto de la vida del préstamo será hasta el día 30 de Enero de 2011, o sea, de 33 meses, con un periodo de carencia de amortización 0 meses en que solo se satisfarán intereses.

AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA

NºPROTOCOLO: 4735 DE FECHA: 30/07/09

INSCRIPCIÓN: 7ª TOMO: 2.051 LIBRO: 2.050 FOLIO: 195 FECHA: 08/09/09





30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: 8, de fecha 17/08/2010.

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 12.671,6 euros.

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: 9, de fecha 17/08/2010.

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 1.470 euros.

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: A, de fecha 13/04/2011.

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/annot: 10, de fecha 21/06/2011.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la Liquidación o Liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sevilla a 21 de Junio de 2.011.

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: 11, de fecha 21/06/2011.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la Liquidación o Liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sevilla a 21 de Junio de 2.011.

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: 12, de fecha 04/08/2011.

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 162.631,8 euros.

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: B, de fecha 10/04/2012.

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

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: 13, de fecha 29/01/2014.

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

TIENE 1 NOTA DE AFECCION CADUCADA PENDIENTE DE CANCELAR.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.





30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



NO hay documentos pendientes de despacho

Sevilla a 7 de Octubre de 2014 antes de la apertura del Diario.-

---- ADVERTENCIA ----

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

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.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SEVILLA NÚM: 3530
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS



- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

30 SEP. 2016

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5734056TG3453D0001ZD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL SAN LUIS 40

41003 SEVILLA [SEVILLA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Comercial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1940

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

2.970

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL SAN LUIS 40

SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

2.970

SUPERFICIE SUELO [m²]

3.107

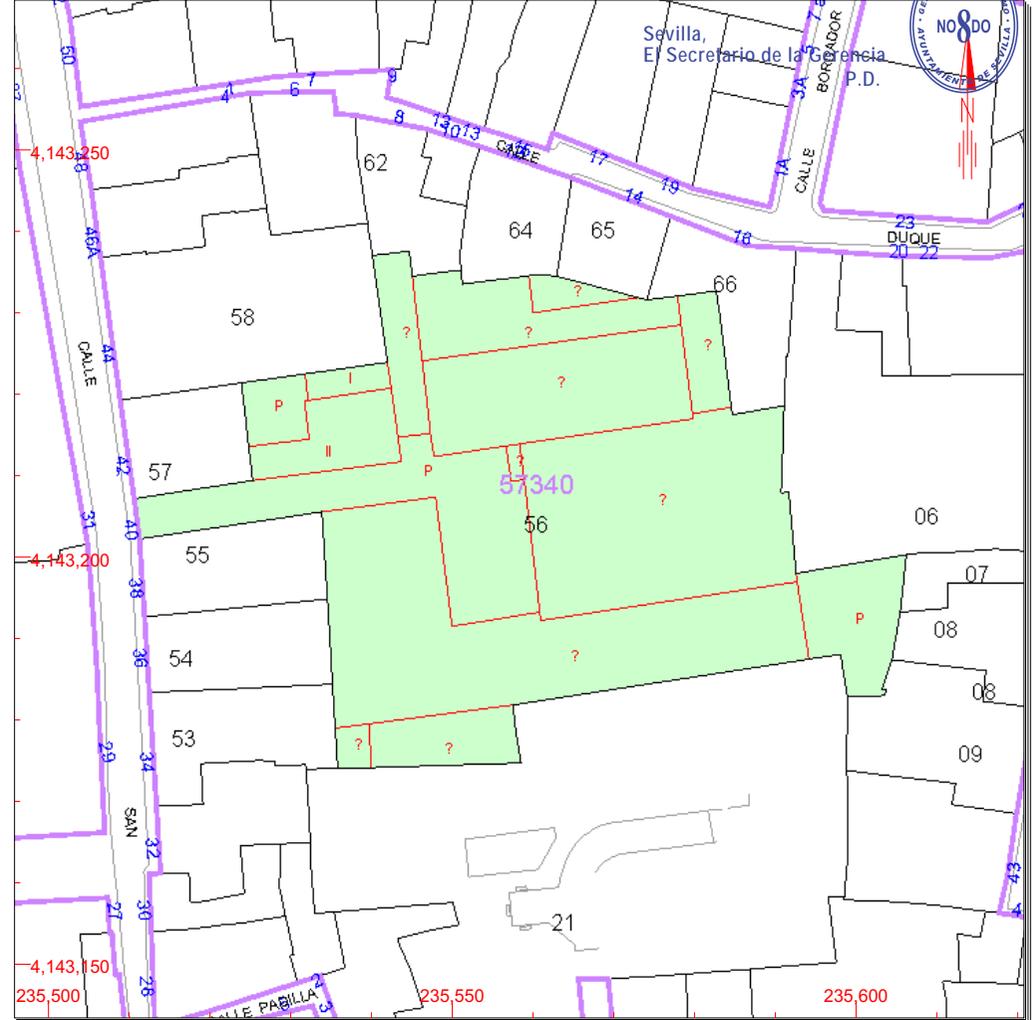
TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	2.584
OTROS USOS	1	01	02	4
COMERCIO	1	00	02	215
COMERCIO	1	01	01	167

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

235,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 15 de Octubre de 2014

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO 15 DE SEVILLA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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) ni de la existencia de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).



Finca registral: 3533
IDUFIR: 41029000030142

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Casa en Sevilla, en calle San Luis número cuarenta y dos, hoy número cuarenta y cuatro, de dos plantas con servicios en las dos y un jardín al fondo, que tiene por medianeros a su derecha la número cuarenta de la misma calle; izquierda, con la número cuarenta y cuatro de dicha calle de Don Manuel Ferrera y la número dos de la calle Duque Cornejo; y fondo, la número treinta y ocho segundo y treinta y ocho de la misma calle. Tiene una superficie de seiscientos nueve metros, sesenta y tres decímetros cuadrados.
REFERENCIA CATASTRAL: 5734058TG3453D0001HD.

TITULARIDAD

La finca descrita aparece inscrita:

A favor de la "SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, SOCIEDAD ANONIMA" -SAREB-, el pleno dominio de esta finca, en cumplimiento del deber legal de transmisión impuesto por la Ley 9/2012 y el Real Decreto 1559/2012 de 15 de Noviembre, en virtud de la escritura otorgada en Madrid, el veinticinco de Febrero de dos mil trece, ante el Notario Don MANUEL GERARDO TARRÍO BERJANO, número 260 de protocolo, complementada por acta autorizada en Oviedo, el once de Noviembre de dos mil trece, por el Notario Don Luis-Ignacio Fernández Posada, protocolo número 4.357, en la que se describe correctamente la finca de este número. Causó la inscripción 13ª de la finca, al folio 208 del Tomo 2051, Libro 2050, de fecha 29 de enero de 2014.

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

- HIPOTECA A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE EXTREMADURA

INSCRIPCION: 5ª

SOBRE: la totalidad de esta finca.

Esta finca queda a responder en su particular de: UN MILLÓN NOVENTA Y DOS MIL TREINTA Y SIETE EUROS, de capital. CIENTO TREINTA Y UN MIL CUARENTA Y CUATRO ERUOS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS, por intereses remuneratorios de UN AÑOS calculados al DOCE POR CIENTO NOMINAL ANUAL. CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS, por intereses moratorios de UN AÑOS calculados al DIECIOCHO POR CIENTO NOMINAL ANUAL. CIENTO SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCO CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS, para costas y gastos si se causan. Con un plazo de amortización de 18 meses con fecha de vencimiento del 30 de Julio de 2008

AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA

Nº PROTOCOLO: 931 DE FECHA: 30/01/07

INSCRIPCION: 5ª TOMO: 1.854 LIBRO: 1.853 FOLIO: 162 FECHA: 21/03/07

Modificada la hipoteca precedente por la inscripción 6ª

- MODIFICACION HIPOTECA A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE EXTREMADURA

INSCRIPCION: 6ª

SOBRE: la totalidad de esta finca.

TIPO DE INTERES ORDINARIO. Desde la fecha del 30 de abril 2008, el devengo de dicha clase de intereses a favor de la Caja, se calculará aplicando el nuevo tipo de interés fijo del 5,963 por ciento nominal anual hasta el día 30 de julio de 2008 en que pasará a ser variable. LÍMITES A LA VARIACION DEL TIPO DE INTERES. Con independencia del tipo de interés resultante por la aplicación de la variabilidad a que se refieren los puntos anteriores, las partes establecen los límites al tipo de interés aplicable: TIPO MAXIMO DE INTERES: 12% NOMINAL ANUAL. TIPO MINIMO DE INTERES: 5% NOMINAL ANUAL. DURACION Y AMORTIZACION. La duración del resto de la vida del préstamo será hasta el día 30 de julio de 2009, o sea, de 15 meses contados desde el 30 de abril de 2008, con un periodo de carencia de 12 meses en que solo se satisfarán intereses. Con un plazo de amortización de 18 meses con fecha de vencimiento del 30 de Julio de 2008

AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA

Nº PROTOCOLO: 6763 DE FECHA: 28/07/08

INSCRIPCION: 6ª TOMO: 2.051 LIBRO: 2.050 FOLIO: 207 FECHA: 17/09/08

- MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 5ª A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE EXTREMADURA

INSCRIPCION: 7ª

SOBRE: la totalidad de esta finca.

La hipoteca de la inscripción 5ª, modificada por la 6ª, es objeto de modificación por la inscripción 7ª de

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO 15 DE SEVILLA

30 SEP. 2016

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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).

Sevilla

El Secretario de la Gerencia

P.D.



conformidad con lo siguiente:

La duración del resto de la vida del préstamo será hasta el día **30 de Enero de 2011**, o sea, de **33 meses**, con un período de carencia de amortización **0 meses** en que solo se satisfarán intereses. Con un plazo de amortización de **18 meses** con fecha de vencimiento del **30 de Julio de 2008**

AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA

Nº PROTOCOLO: 4735 **DE FECHA:** 30/07/09

INSCRIPCIÓN: 7ª **TOMO:** 2.051 **LIBRO:** 2.050 **FOLIO:** 207 **FECHA:** 08/09/09

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/annot: 7, de fecha 08/09/2009.

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

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/annot: 8, de fecha 17/08/2010.

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 12.671,6 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/annot: 9, de fecha 17/08/2010.

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 1.470 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/annot: 10, de fecha 21/06/2011.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la Liquidación o Liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sevilla a 21 de Junio de 2.011.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/annot: 11, de fecha 21/06/2011.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la Liquidación o Liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sevilla a 21 de Junio de 2.011.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/annot: 12, de fecha 04/08/2011.

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 162.631,8 euros.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la insc/annot: 13, de fecha 29/01/2014.

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

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Sevilla a 7 de Julio de 2014 antes de la apertura del Diario.-

---- ADVERTENCIA ----

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

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.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

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

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

30 SEP. 2016



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5734058TG3453D0001HD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL SAN LUIS 44

41003 SEVILLA [SEVILLA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1940

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

887

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL SAN LUIS 44

SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

887

SUPERFICIE SUELO [m²]

617

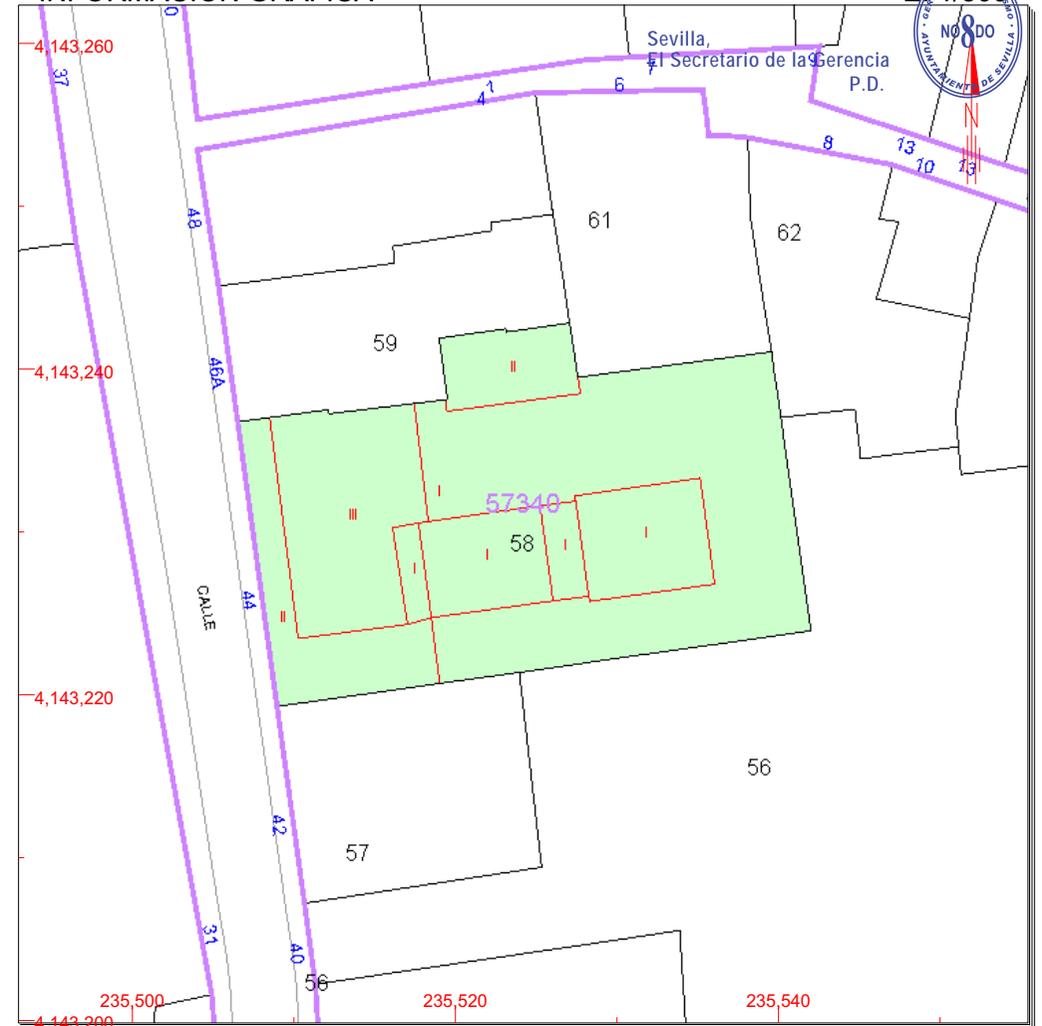
TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1	00	01	617
ALMACEN	1	01	01	40
VIVIENDA	1	01	A	168
VIVIENDA	1	02	A	62

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

235,540 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Miércoles , 15 de Octubre de 2014

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Información Registral expedida por

MARIA ANTONIA ANGULO FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de SEVILLA 15
Av. de la Buhaira, 15 - 6 - SEVILLA
tlfno: 0034 95 4541957

correspondiente a la solicitud formulada por

INFOREGISTRO

con DNI/CIF: B82373804



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: T42HF24P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:*E2651433





30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Finca registral: 3535
IDUFIR: 41029000030166

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Casa habitación en la calle Duque Cornejo número doce, HOY dieciséis, con dos plantas y un servicio en ambas, que linda: por la derecha de su entrada con la número diez de dicha calle de herederos de Rufino González Sopena; por la izquierda, casa de igual calle catorce de Don Fernando Arias de Saavedra; y fondo, la número treinta y ocho de calle San Luis. Tiene una superficie de veintidós metros, dieciocho decímetros cuadrados. REFERENCIA CATASTRAL: 5734066TG3453D0001GD.

TITULARIDAD

La finca descrita aparece inscrita:

A favor de la "SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, SOCIEDAD ANONIMA" -SAREB-, el pleno dominio de esta finca, en cumplimiento del deber legal de transmisión impuesto por la Ley 9/2012 y el Real Decreto 1559/2012 de 15 de Noviembre, en virtud de la escritura otorgada en Madrid, el veinticinco de Febrero de dos mil trece, ante el Notario Don MANUEL GERARDO TARRIO BERJANO, número 260 de protocolo, complementada por acta autorizada en Oviedo, el once de Noviembre de dos mil trece, por el Notario Don Luis-Ignacio Fernández Posada, protocolo número 4.357, en la que se describe correctamente la finca de este número. Causó la inscripción 13ª de la finca, al folio 192 del Tomo 2051, Libro 2050, de fecha 29 de enero de 2014.

CARGAS

CARGAS POR PROCEDENCIA:

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:

- HIPOTECA A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE EXTREMADURA
INSCRIPCION: 5ª

SOBRE: la totalidad de esta finca.

Esta finca queda a responder en su particular de: CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS, de capital. SIETE MIL TREINTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS, por intereses remuneratorios de UN AÑOS calculados al DOCE POR CIENTO NOMINAL ANUAL. DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS, por intereses moratorios de UN AÑOS calculados al DIECIOCHO POR CIENTO NOMINAL ANUAL. OCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS, para costas y gastos si se causan.

Con un plazo de amortización de 18 meses con fecha de vencimiento del 30 de Julio de 2008

AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA

NºPROTOCOLO: 931 DE FECHA: 30/01/07

INSCRIPCION: 5ª TOMO: 1.854 LIBRO: 1.853 FOLIO: 167 FECHA: 21/03/07

Modificada la hipoteca por la inscripción 6ª

- MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 5ª A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE EXTREMADURA

INSCRIPCION: 6ª

SOBRE: la totalidad de esta finca.

TIPO DE INTERES ORDINARIO. Desde la fecha del 30 de abril 2008, el devengo de dicha clase de intereses a favor de la Caja, se calculará aplicando el nuevo tipo de interés fijo del 5,963 por ciento nominal anual hasta el día 30 de julio de 2008 en que pasará a ser variable. LIMITES A LA VARIACION DEL TIPO DE INTERES. Con independencia del tipo de interés resultante por la aplicación de la variabilidad a que se refieren los puntos anteriores, las partes establecen los límites al tipo de interés aplicable: TIPO MAXIMO DE INTERES: 12% NOMINAL ANUAL. TIPO MINIMO DE INTERES: 5% NOMINAL ANUAL. DURACION Y AMORTIZACION. La duración del resto de la vida del préstamo será hasta el día 30 de julio de 2009, o sea, de 15 meses contados desde el 30 de abril de 2008, con un periodo de carencia de 12 meses en que solo se satisfarán intereses.

Con un plazo de amortización de 18 meses con fecha de vencimiento del 30 de Julio de 2008

AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA

NºPROTOCOLO: 6763 DE FECHA: 28/07/08

INSCRIPCION: 6ª TOMO: 2.051 LIBRO: 2.050 FOLIO: 191 FECHA: 17/09/08





30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



- MODIFICACION DE HIPOTECA de la inscripción 5ª A FAVOR DE: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE EXTREMADURA
INSCRIPCION: 7ª

SOBRE: la totalidad de esta finca.

La hipoteca de la inscripción 5ª, modificada por la 6ª, es objeto de modificación por la inscripción 7ª de conformidad con lo siguiente:

La duración del resto de la vida del préstamo será hasta el día 30 de Enero de 2011, o sea, de 33 meses, con un período de carencia de amortización 0 meses en que solo se satisfarán intereses.

Con un plazo de amortización de 18 meses con fecha de vencimiento del 30 de Julio de 2008

AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA

NºPROTOCOLO: 4735 DE FECHA: 30/07/09

INSCRIPCION: 7ª TOMO: 2.051 LIBRO: 2.050 FOLIO: 191 FECHA: 08/09/09

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: 7, de fecha 08/09/2009.

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

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: 8, de fecha 17/08/2010.

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 12.671,6 euros.

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: 9, de fecha 17/08/2010.

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 1.470 euros.

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: 10, de fecha 21/06/2011.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la Liquidación o Liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sevilla a 21 de Junio de 2.011.

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: 11, de fecha 21/06/2011.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la Liquidación o Liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sevilla a 21 de Junio de 2.011.

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: 12, de fecha 04/08/2011.

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 162.631,8 euros.

- AFECCIÓN. Nota al margen de la insc/annot: 13, de fecha 29/01/2014.

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

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Sevilla a 8 de Octubre de 2014 antes de la apertura del Diario.-

---- ADVERTENCIA ----

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





30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



(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.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SEVILLA NÚM: 3535
Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

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

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

30 SEP. 2016



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5734066TG3453D0001GD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL DUQUE CORNEJO 16

41003 SEVILLA [SEVILLA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1940

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

311

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL DUQUE CORNEJO 16

SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

311

SUPERFICIE SUELO [m²]

236

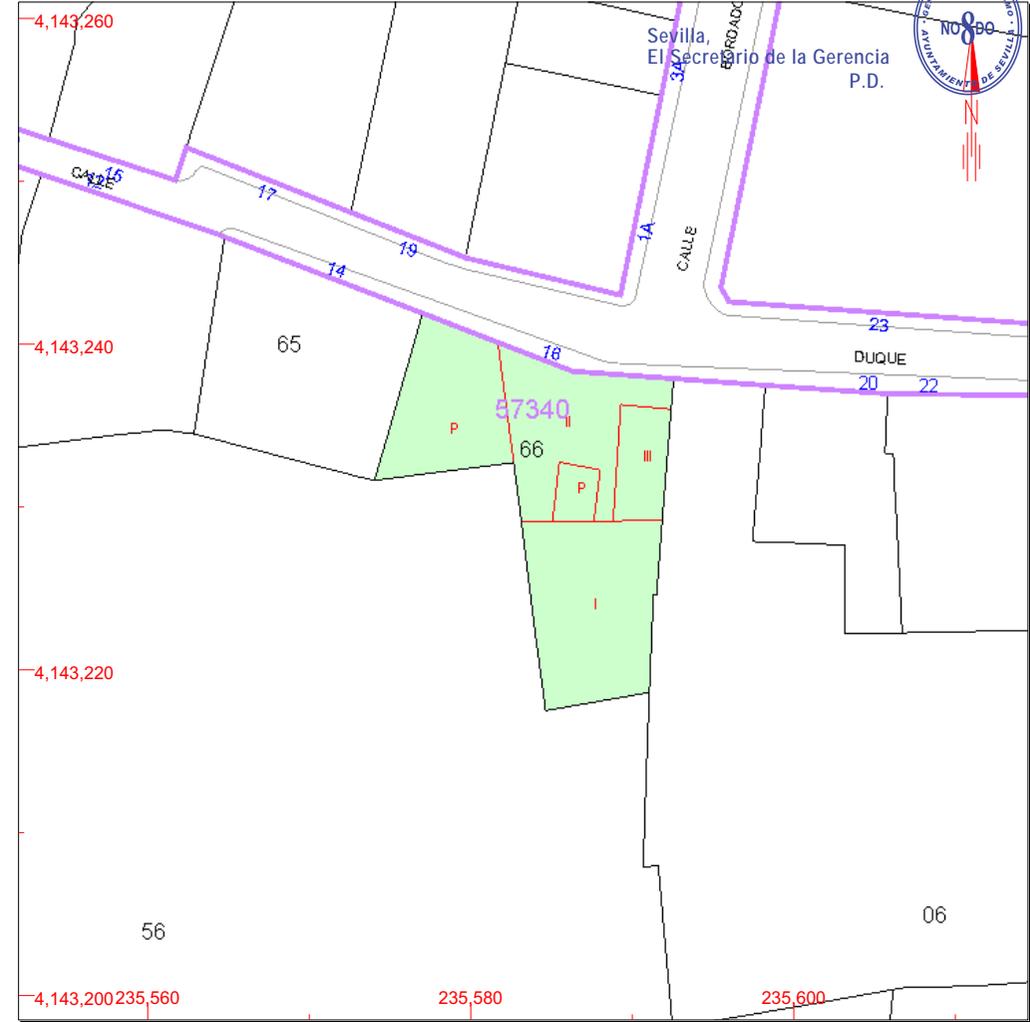
TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	A	215
VIVIENDA	1	01	A	77
VIVIENDA	1	02	A	19

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

235,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Miércoles , 15 de Octubre de 2014

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANOS

Planos que integran este documento:

Nº Plano	Denominación	Escala
----------	--------------	--------

INFORMACIÓN

I-01	SITUACIÓN	1/5000
I-02	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	1/500
I-03	PLANEAMIENTO VIGENTE	1/2000
I-04	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA. Conjunto Histórico. Catalogación y alturas	1/2000
I-05	ESTADO ACTUAL	1/500
I-06	TOPOGRÁFICO	1/500
I-07	CATASTRAL	1/500
I-08	USOS	1/500
I-09	ALTURA EDIFICACIONES COLINDANTES	1/500
I-10	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. Abastecimiento y Saneamiento	1/500
I-11	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. Gas y Telefonía	1/500
I-12	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. Media Tensión	1/500

ORDENACIÓN

O-01	ZONIFICACIÓN	1/500
O-02	ALINEACIONES Y ALTURAS	1/500
O-03	GESTIÓN	1/500
O-04	IMAGEN NO VINCULANTE (I)	-
O-05	IMAGEN NO VINCULANTE (II)	-
O-06	INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. Abastecimiento	1/500
O-07	INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. Saneamiento. Aguas Fecales	1/500
O-08	INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. Saneamiento. Aguas Pluviales	1/500
O-09	INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. Gas y Telefonía	1/500
O-10	INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. Media Tensión	1/500
O-11	INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. Baja Tensión. Alumbrado	1/500

El Plan Especial de Reforma Interior del ARI-DC 02 Naves de San Luis en Sevilla ha sido redactado por la empresa Urbanismo y Arquitectura López-Bermúdez SL.

Director de los trabajos D. Pedro Bermúdez González. Arquitecto.

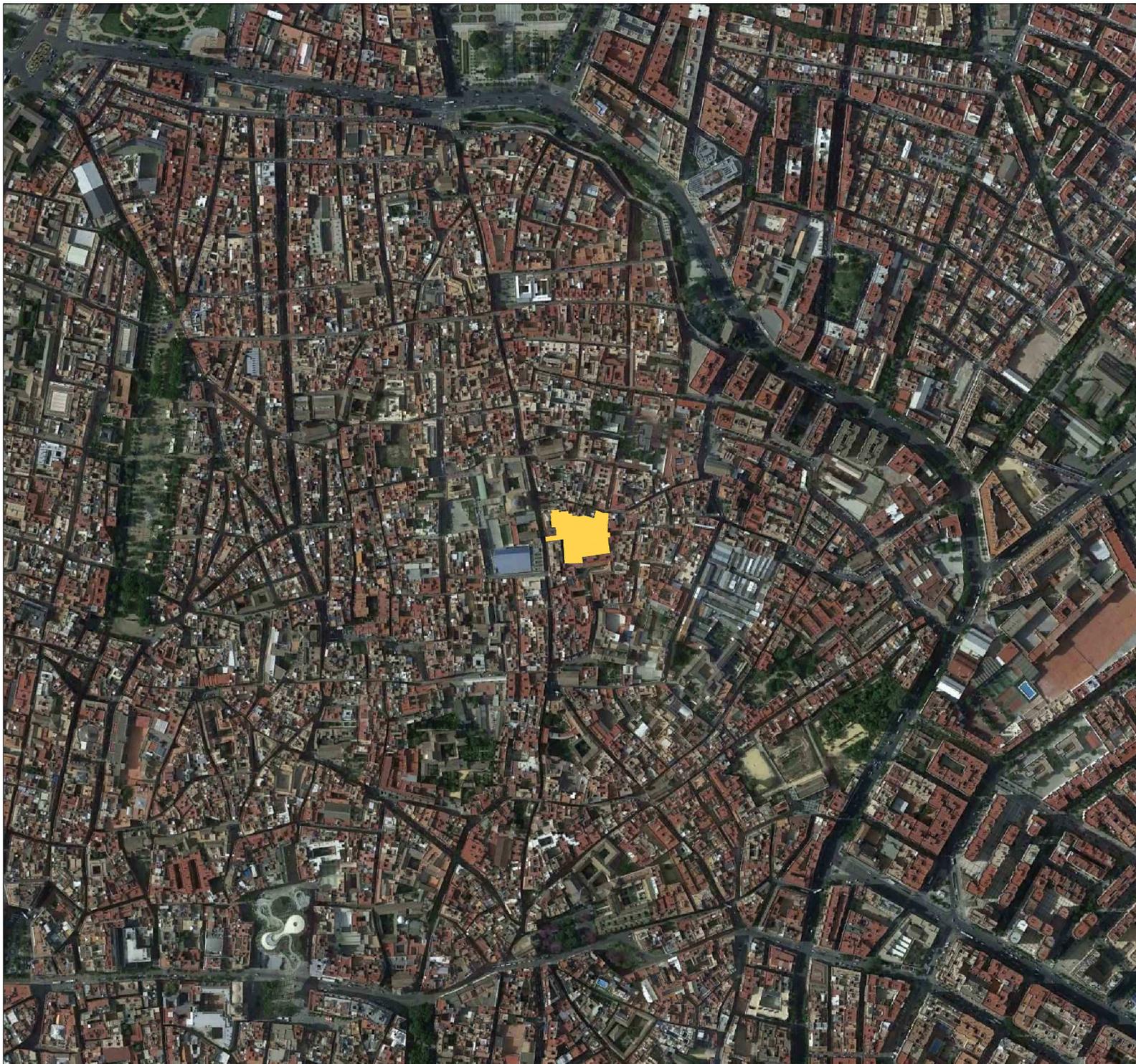
El documento para aprobación provisional fue elaborado entre febrero y marzo de 2016.

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

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.





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

30 SEP. 2016

Sevilla,  ÁMBITO DE ACTUACIÓN
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2.016

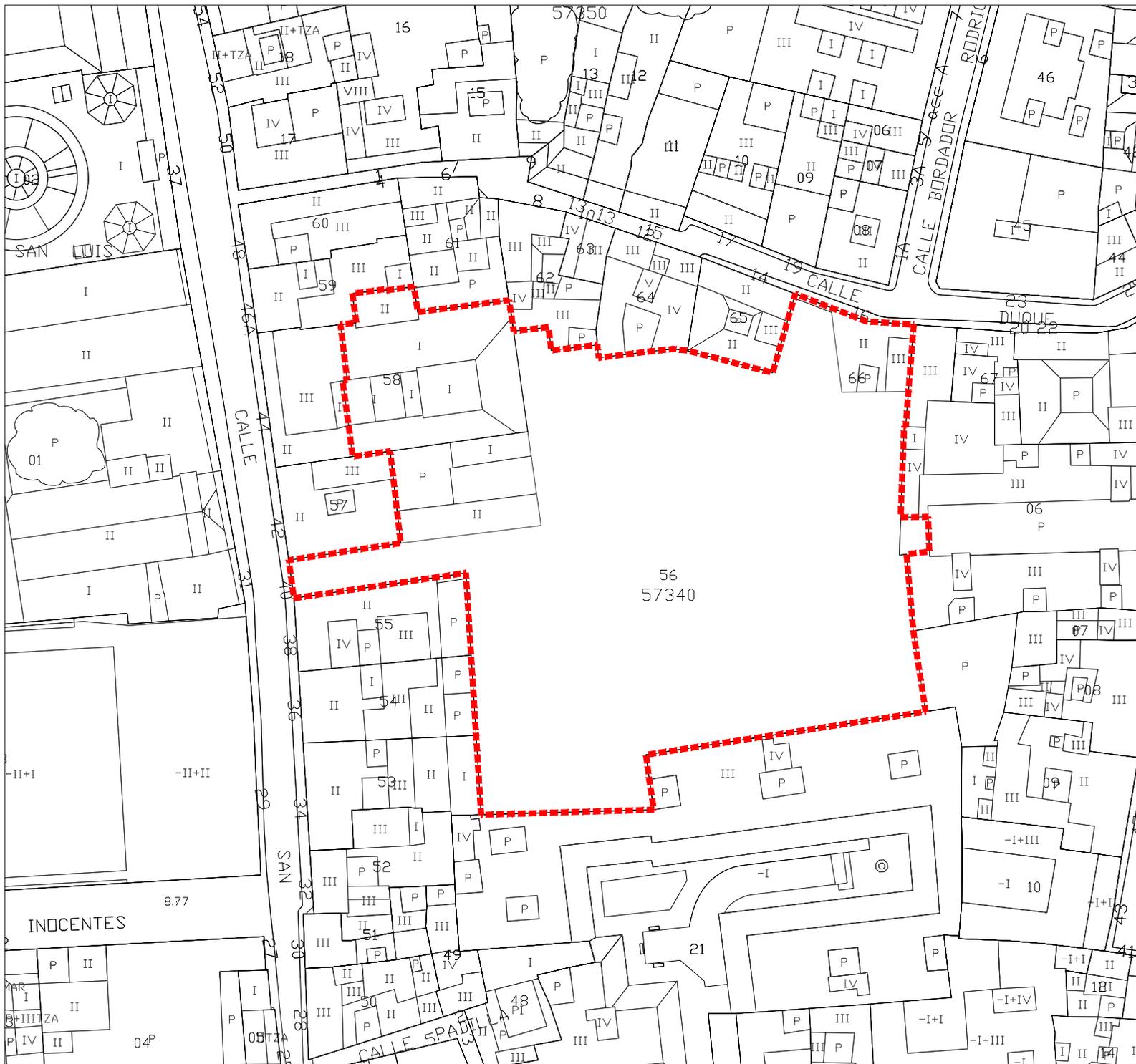
INFORMACIÓN

I-01 SITUACIÓN
E:1/5000

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158

Redacción: GEASYPROM S.L.

Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

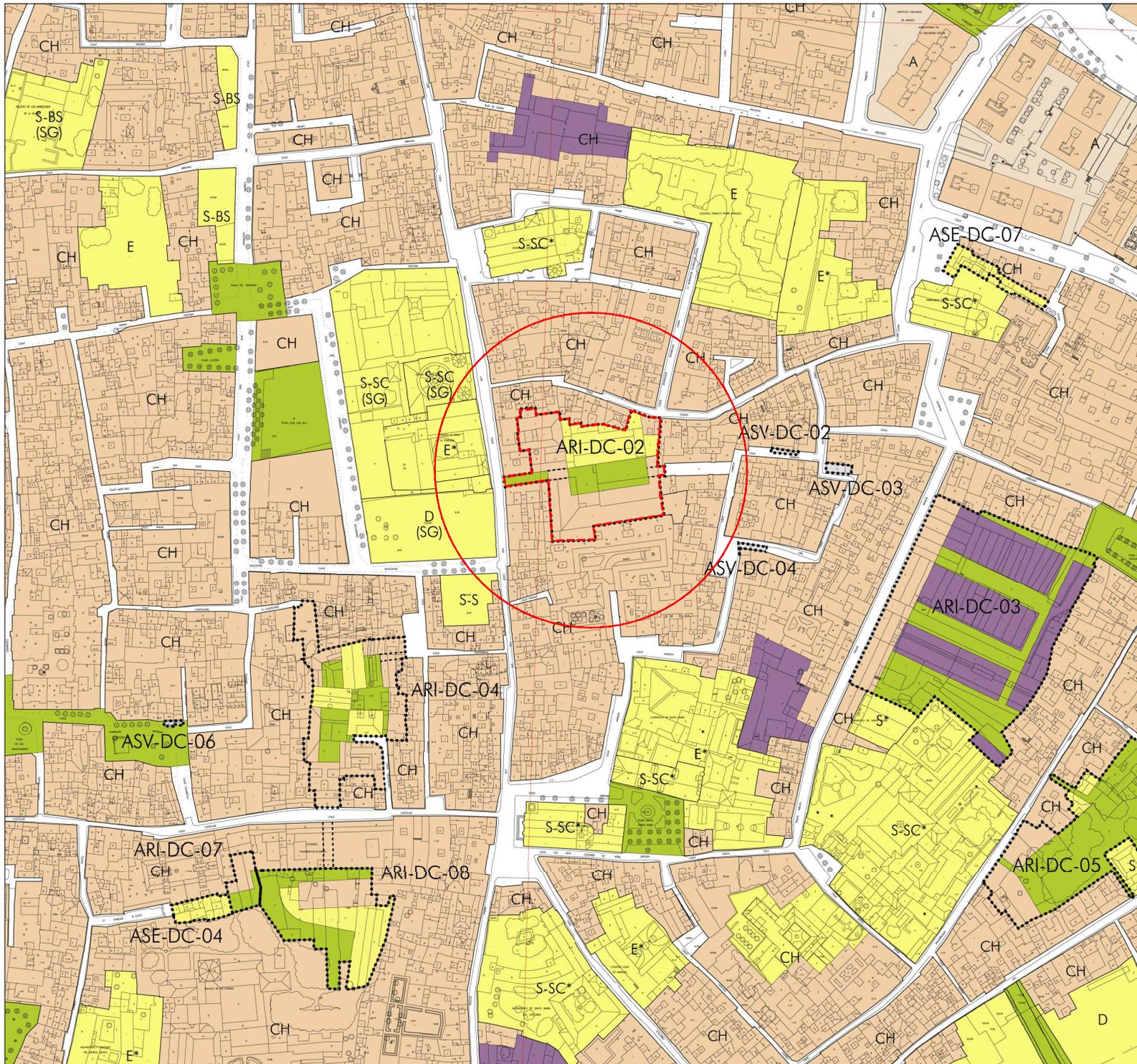
30 SEP. 2016



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)
 Marzo 2.016

I-02 ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 E: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
 Redacción: GEASYPROM S.L.
 Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

TERCIARIO
SERVICIOS TERCIARIOS
30 SEPT 2016
SECRETARÍA DE LA GERENCIA
P.D.
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
Nº 8 DO

SECTORES PRODUCTIVOS
SECRETARÍA DE LA GERENCIA
P.D.

DOTACIONAL
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
S(*) DE CARÁCTER PRIVADO
S-S S-S
S-BS S-EA
S-SC S-SC
S-SP S-SP
S-EES

ESPACIOS LIBRES
PM PARQUE METROPOLITANO
PU PARQUE URBANO
ZY ZONAS VERDES

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
TI-SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
TI-CTM CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS
TI-F FERROVIARIO
TI-F PUERTO
TI-AP AEROPUERTO
TI-H HELIPUERTO
TI-IT INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE

VIARIO PROPUESTO
ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

CH CENTRO HISTÓRICO
EDIFICACIÓN EN MANZANA
MP EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA
A EDIFICACIÓN ABIERTA
SB SUBURBANA
CJ CIUDAD JARDÍN
AD UNIFAMILIAR ADOSADA
UA UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA
CT CONSERVACIÓN TIPOLOGICA
IS INDUSTRIA SINGULAR
IA INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
IC INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
SA SERVICIOS AVANZADOS
SA-A SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
SA-C SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO, DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

— LIMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
••••• DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SOU SECTOR DE SUELO URBANO
ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
APR ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO

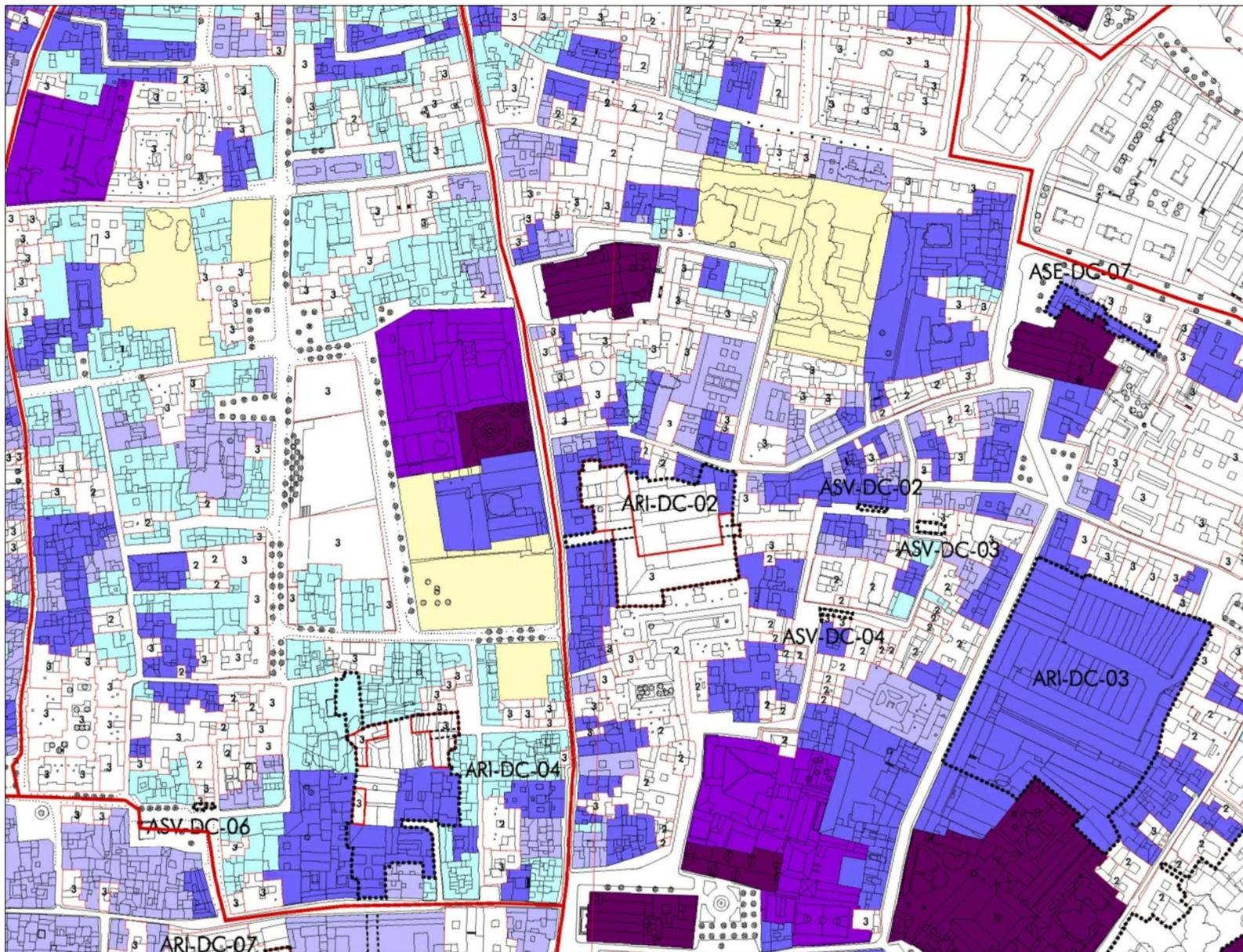
— ALINEACIÓN EXTERIOR
— ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS
— FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA
— CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA

② ALTURA MÁXIMA
▲ CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE
(SG) SISTEMA GENERAL
MURALLA. RESTOS EMERGENTES

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)
Marzo 2016

INFORMACIÓN
I-03 PLANEAMIENTO VIGENTE
E: 1/2000

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
Redacción: GEASYPROM S.L.
Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez. URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



NIVEL DE CATALOGACIÓN

- PROTECCIÓN INTEGRAL
- PROTECCIÓN GLOBAL
- PROTECCIÓN PARCIAL GRADO 1
- PROTECCIÓN PARCIAL GRADO 2
- PROTECCIÓN AMBIENTAL
- INCLUIDOS EN ANEXO: CATÁLOGO COMPLEMENTARIO AL CONJUNTO HISTÓRICO

ALTURAS

- NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS
- ALTURA ESPECÍFICA SEGÚN PLAN ESPECIAL DEL SECTOR
- ALTURA DEL EQUIPAMIENTO S/ ARTÍCULO 10.2.13 de las Normas Urbanísticas

- LÍMITE Y DIVISIÓN DE SECTORES DEL CONJUNTO HISTÓRICO
- ALINEACIÓN INTERIOR Y RETRANQUEOS OBLIGATORIOS
- PASAJES EN PLANTA BAJA
- CAMBIO DE ALTURA
- ÁREAS DE MANTENIMIENTO DE PARCELARIO
- ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y ACTUACIONES SIMPLES

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

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)
Marzo 2.016

I-04 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA
Conjunto Histórico. Catalogación y alturas
E: 1/2000

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
Redacción: GEASY PROM S.L.
Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016

Sevilla
El Secretario de la Gerencia

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

P.D.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2.016

INFORMACIÓN

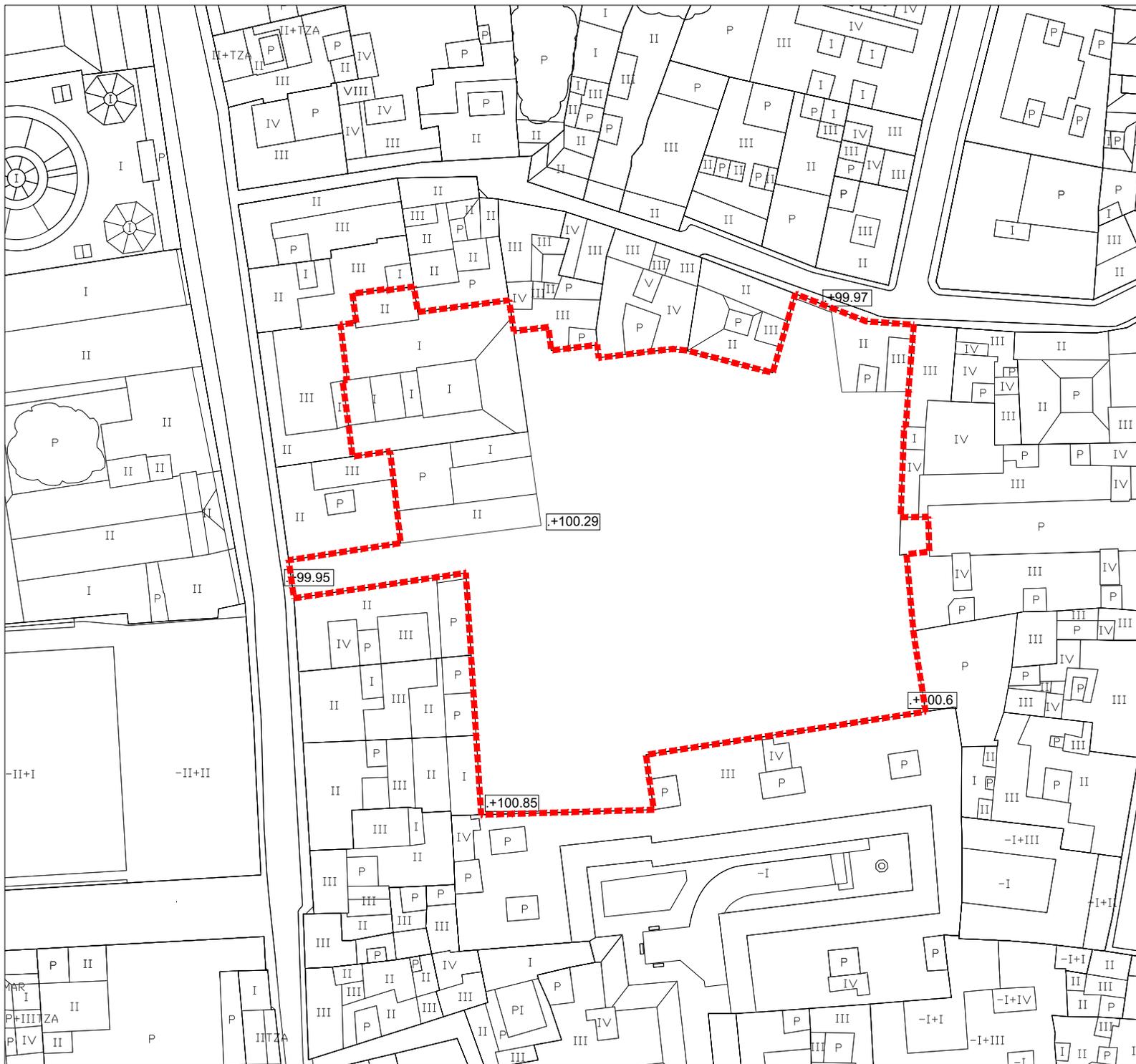
I-05 ESTADO ACTUAL

E: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158

Redacción: GEASYPROM S.L.

Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016

Sevilla  AMBITO DE ACTUACION
El Secretario de la Gerencia P.D.



+100.6 COTAS ALTIMÉTRICAS

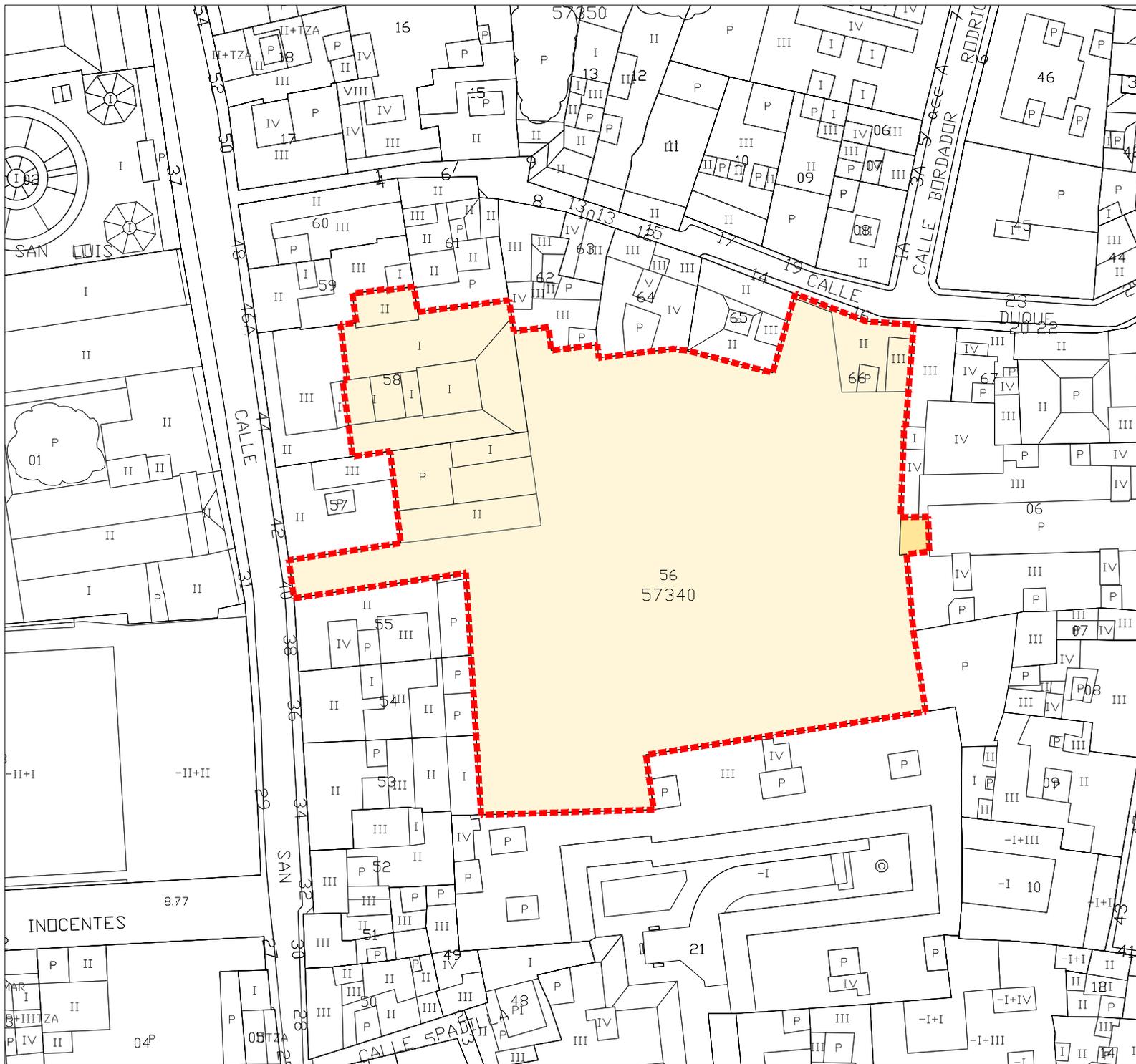
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2016

INFORMACIÓN
I-06 TOPOGRÁFICO
E: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
Redacción: GEASY PROM S.L.

Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016



Parcelas catastrales propiedad de SAREB
57340-56, 57340-58, 57340-66

Parte de la parcela catastral 57340-06 varios propietarios

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

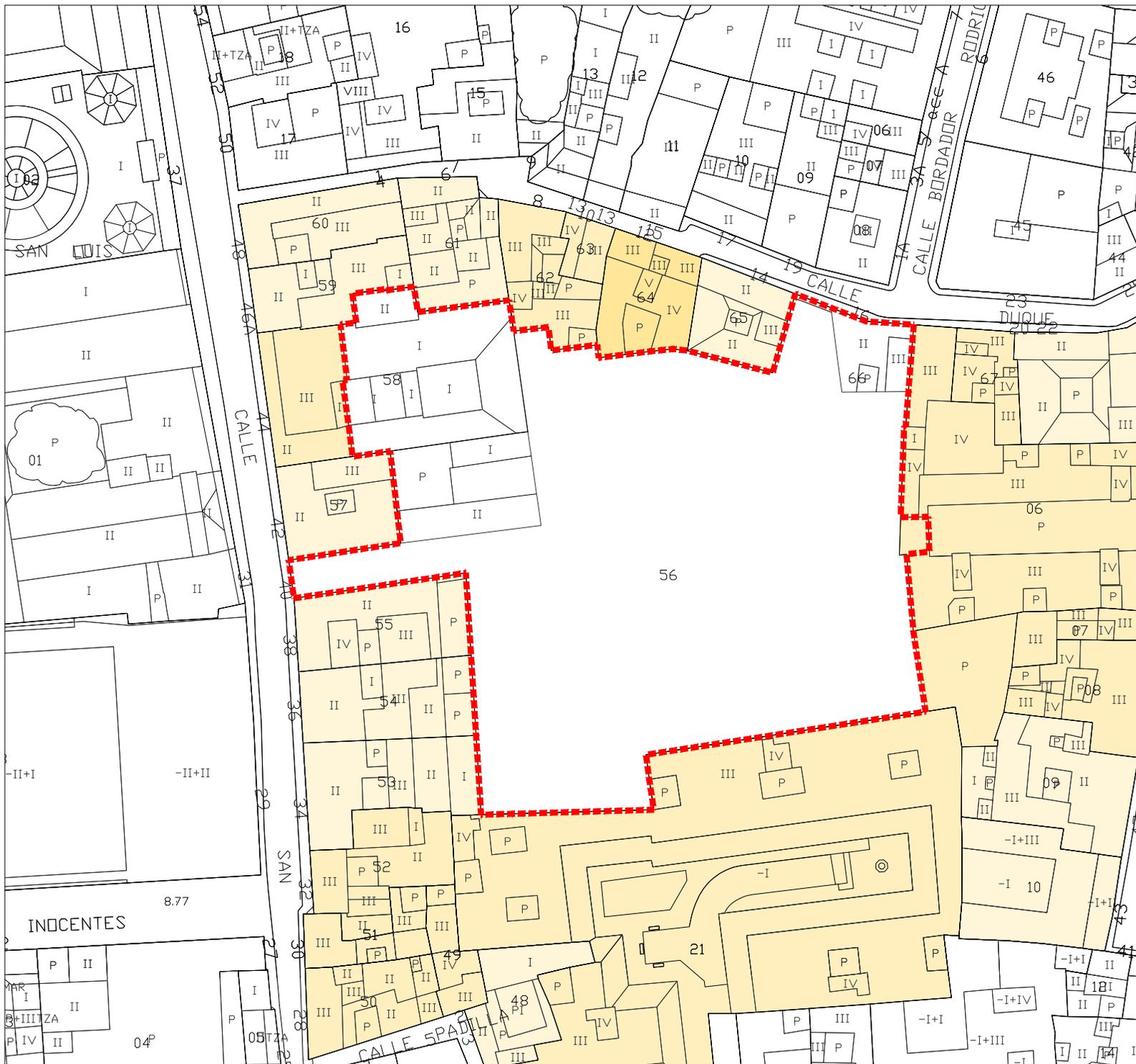
Marzo 2.016

I-07 CATASTRAL
E: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158

Redacción: GEASYPROM S.L.

Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016

Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.

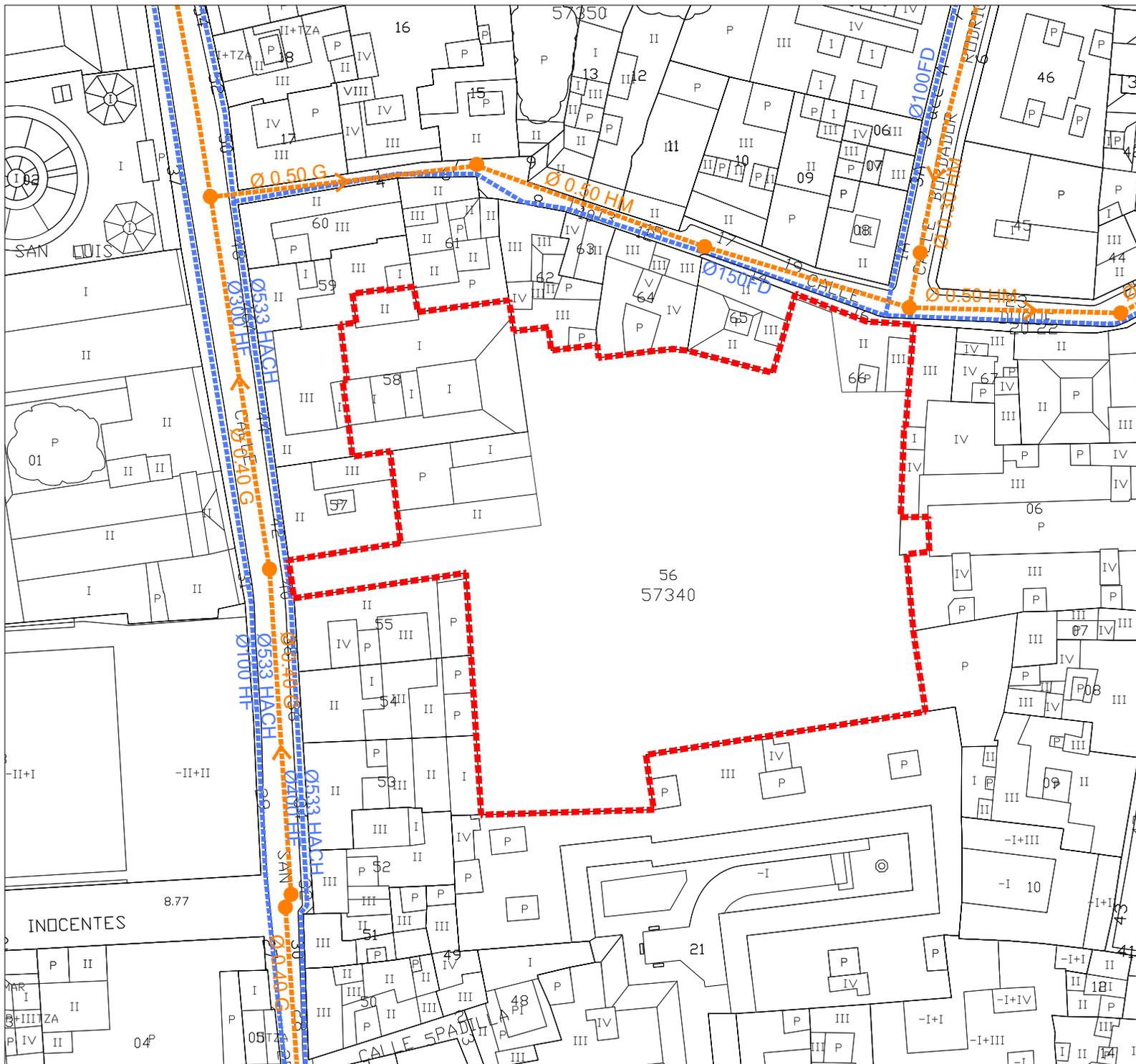


- 2 PLANTAS
- 3 PLANTAS
- 4 PLANTAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)
 Marzo 2016

I-09 ALTURA EDIFICACIONES COLINDANTES
 E: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
 Redacción: GEASYPROM S.L.
 Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016

SEVILLA, AMBITO DE ACTUACION
 E: secretario de la Gerencia P.D.



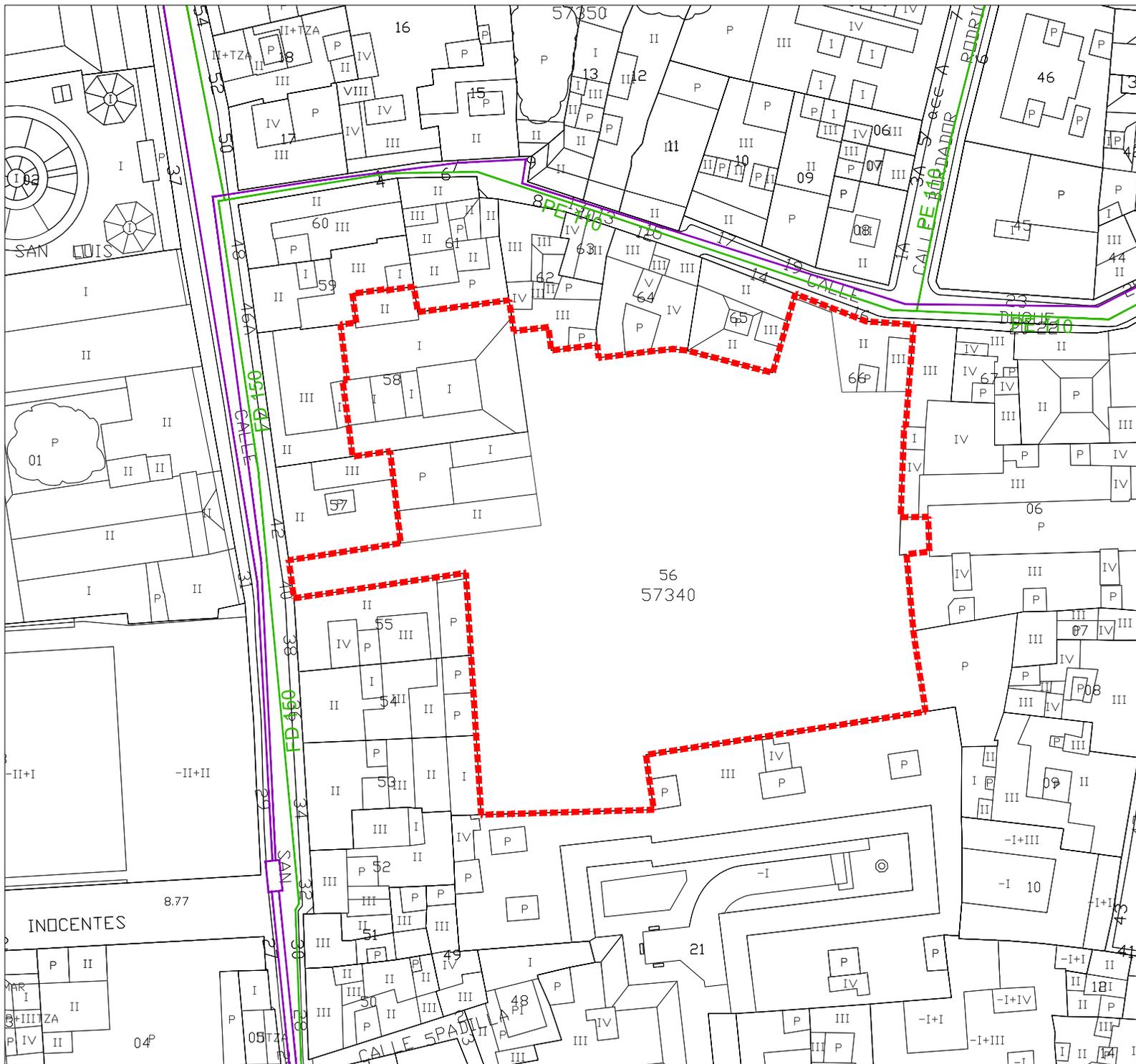
- - - - - Red de abastecimiento existente
- - - - - Red de saneamiento existente
- Pozo de registro de saneamiento

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2.016

I-10 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 Abastecimiento y Saneamiento
 E: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
 Redacción: GEASY PROM S.L.
 Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016

Sevilla
El Secretario de la Gerencia P.D.



- Red de gas
- Red de telefonía

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2016

I-11 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
Gas y Telefonía
E: 1/500

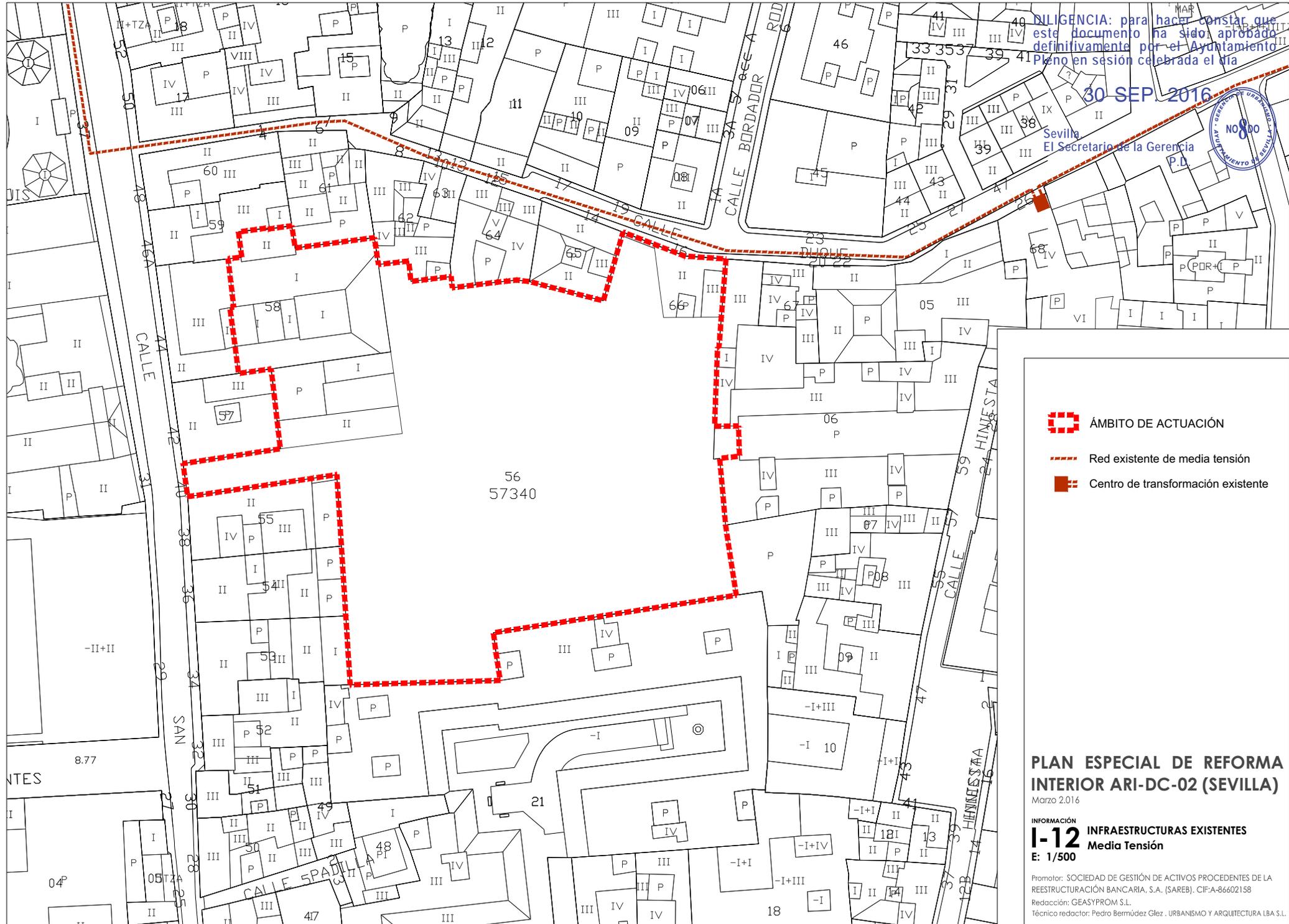
Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
Redacción: GEASYPROM S.L.

Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.

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

30 SEP 2016

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



-  ÁMBITO DE ACTUACIÓN
-  Red existente de media tensión
-  Centro de transformación existente

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2016

I-12 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
Media Tensión
E: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
Redacción: GEASYPROM S.L.
Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.

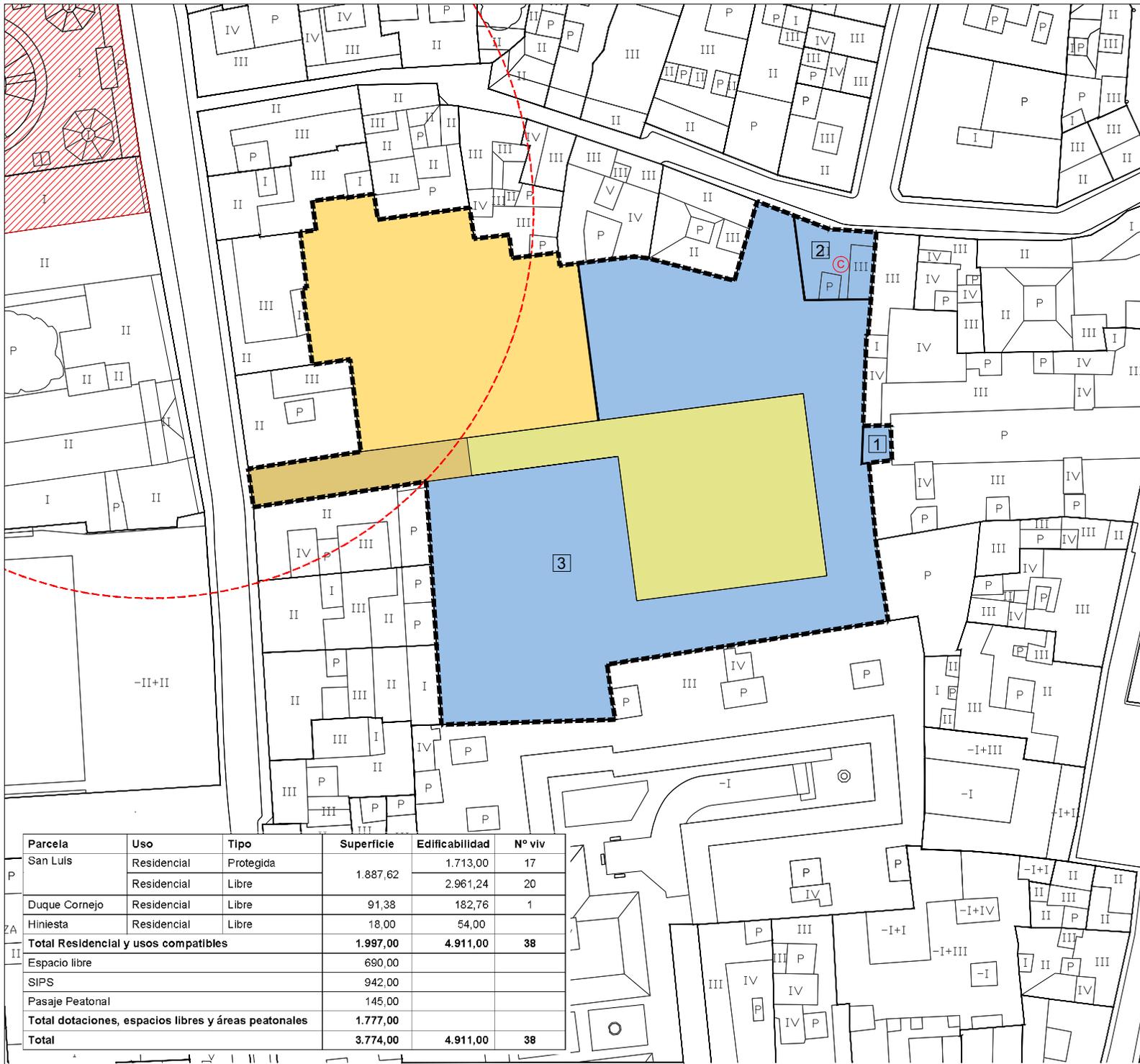
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 SEP. 2016

ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 Sevilla,
 El Secretario de la Gerencia
USOS GLOBALES P.D.



- RESIDENCIAL
 - 1 Regulación Edificación 1
 - 2 Regulación Edificación 2
 - 3 Regulación Edificación 3
- EQUIPAMIENTO
- ESPACIOS LIBRES
- VÍA PEATONAL Y ACCESO APARCAMIENTO RESIDENTES
- C EDIFICIO PROTEGIDO. PROTECCIÓN NIVEL C
- IGLESIA DE SAN LUIS (Declarada Bien de Interés Cultural D. 6-4-1946)
- ENTORNO DE PROTECCIÓN BIC (50 m según Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía)



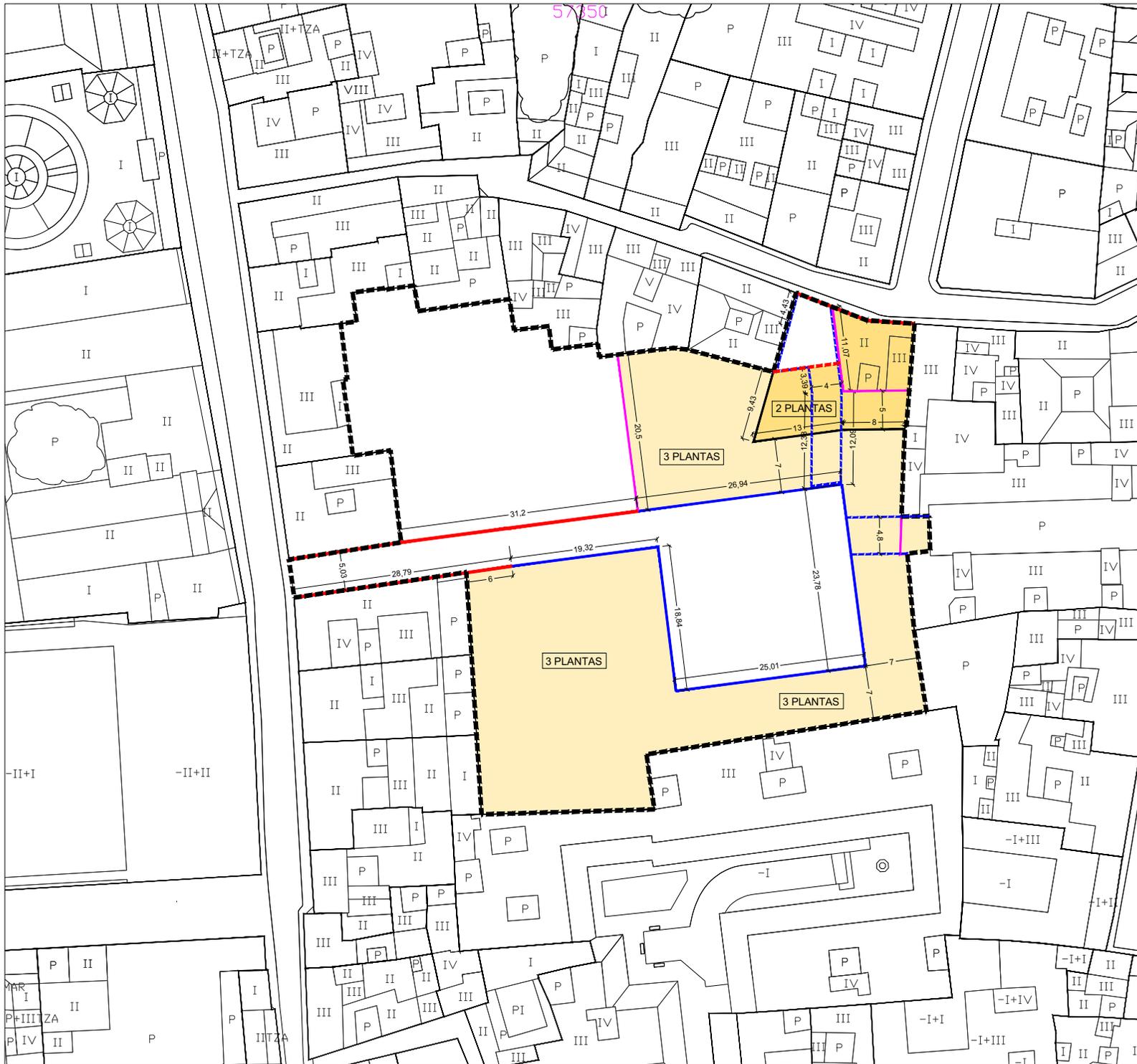
Parcela	Uso	Tipo	Superficie	Edificabilidad	Nº viv
San Luis	Residencial	Protegida	1.887,62	1.713,00	17
	Residencial	Libre		2.961,24	20
Duque Cornejo	Residencial	Libre	91,38	182,76	1
Hiniesta	Residencial	Libre	18,00	54,00	
Total Residencial y usos compatibles			1.997,00	4.911,00	38
Espacio libre			690,00		
SIPS			942,00		
Pasaje Peatonal			145,00		
Total dotaciones, espacios libres y áreas peatonales			1.777,00		
Total			3.774,00	4.911,00	38

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2016

ORDENACIÓN O-01 ZONIFICACIÓN
 ESCALA: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), CIF:A-86602158
 Redacción: GEASYPROM S.L.
 Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez. URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

ÁMBITO DE ACTUACIÓN
00 SEP. 2016



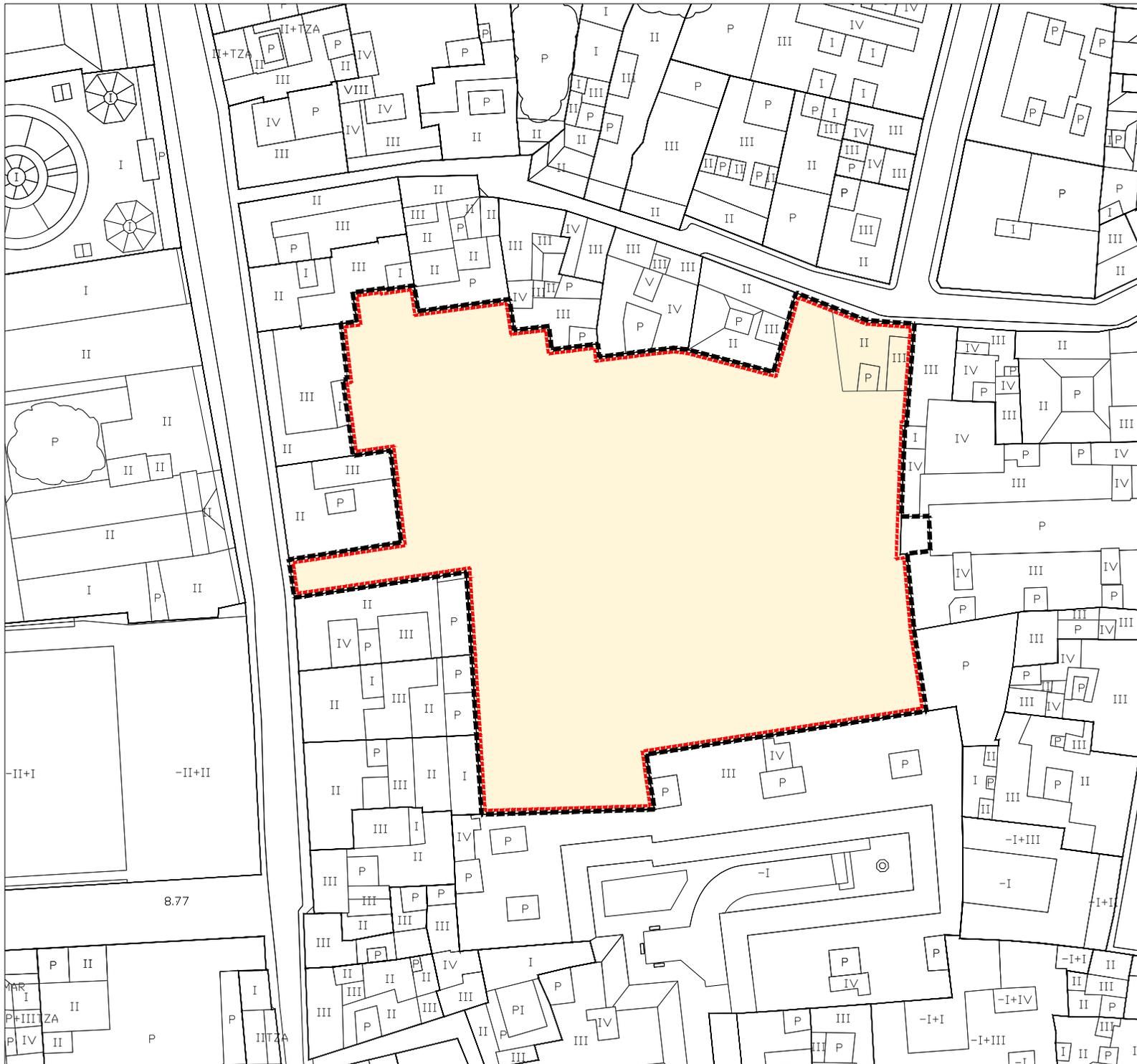
Sevilla
 ALINEACIONES Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN
 El Secretario de la Gerencia

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- - - RETRANQUEO MÍNIMO OBLIGATORIO
- - - LÍNEA MÍNIMA DE PASAJE
- DIVISIÓN DE PARCELAS
- CAMBIO DE ALTURA
- 2 PLANTAS
- 3 PLANTAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)
 Marzo 2016

O-02 ALINEACIONES Y ALTURAS
 ESCALA: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
 Redacción: GEASYPROM S.L.
 Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016

Sevilla
El Secretario de la Gerencia



ÁMBITO DE ACTUACIÓN
P.D.
ÁREA DE REPARTO Y UNIDAD DE EJECUCIÓN

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2016

O-03 GESTIÓN
ESCALA: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158

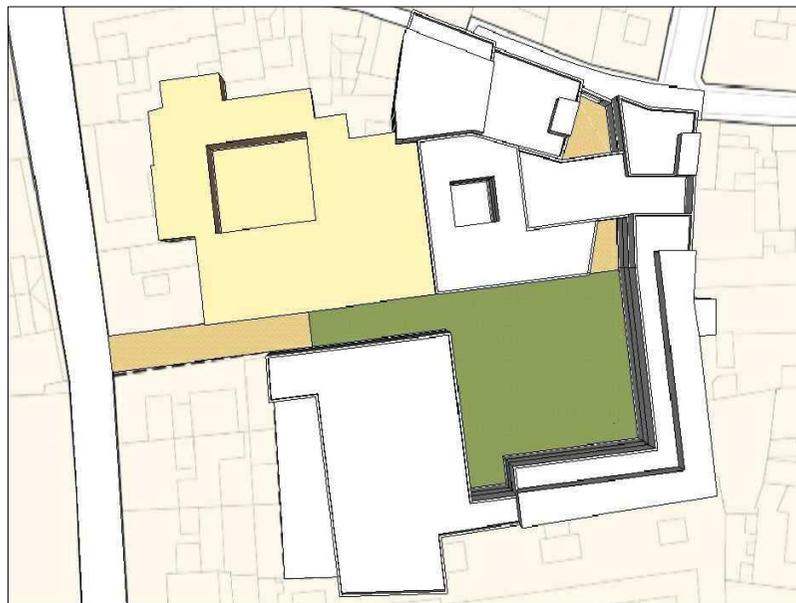
Redacción: GEASYPROM S.L.

Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.

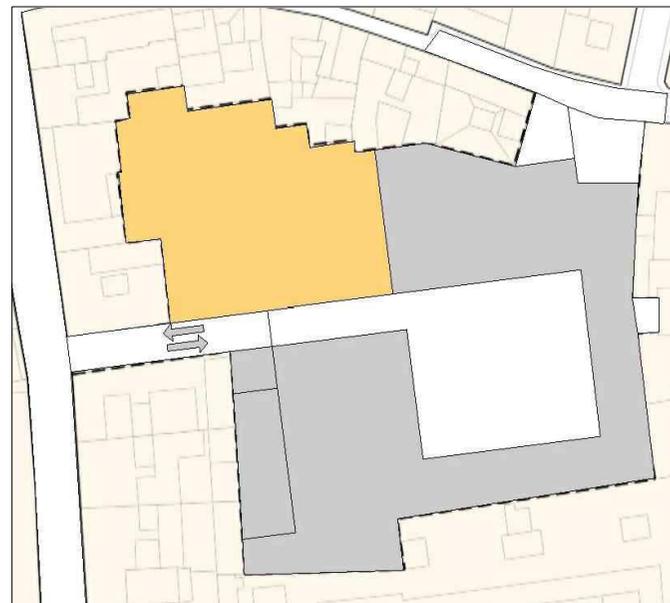
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

30 SEP. 2016

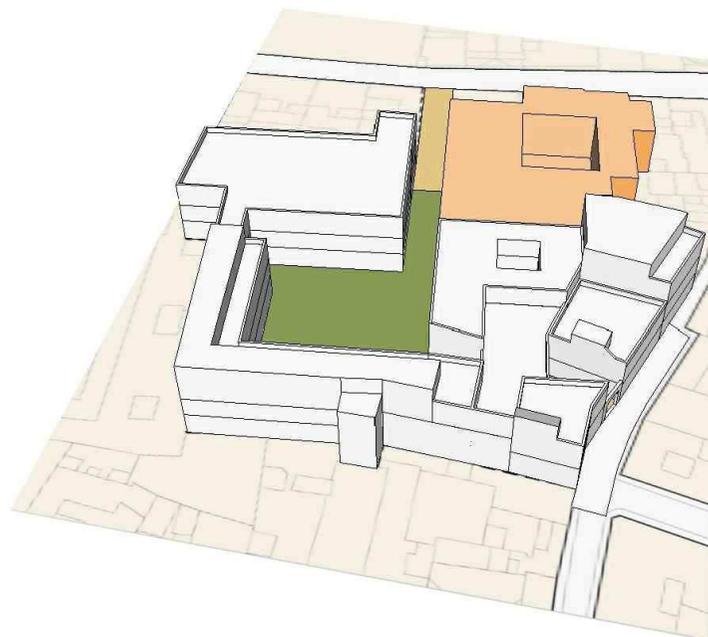
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANTA GENERAL



PLANTA DE APARCAMIENTO



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

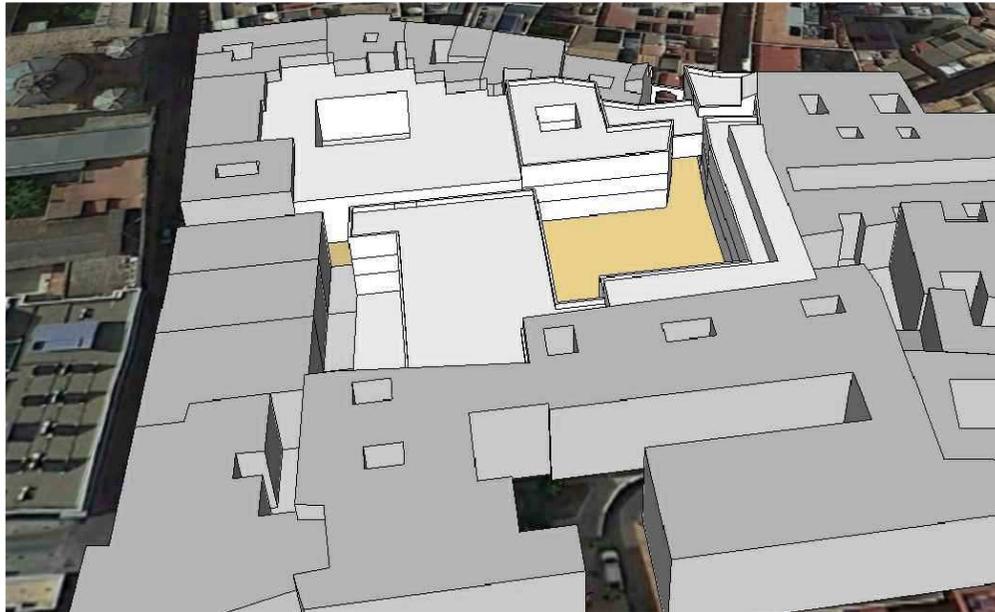
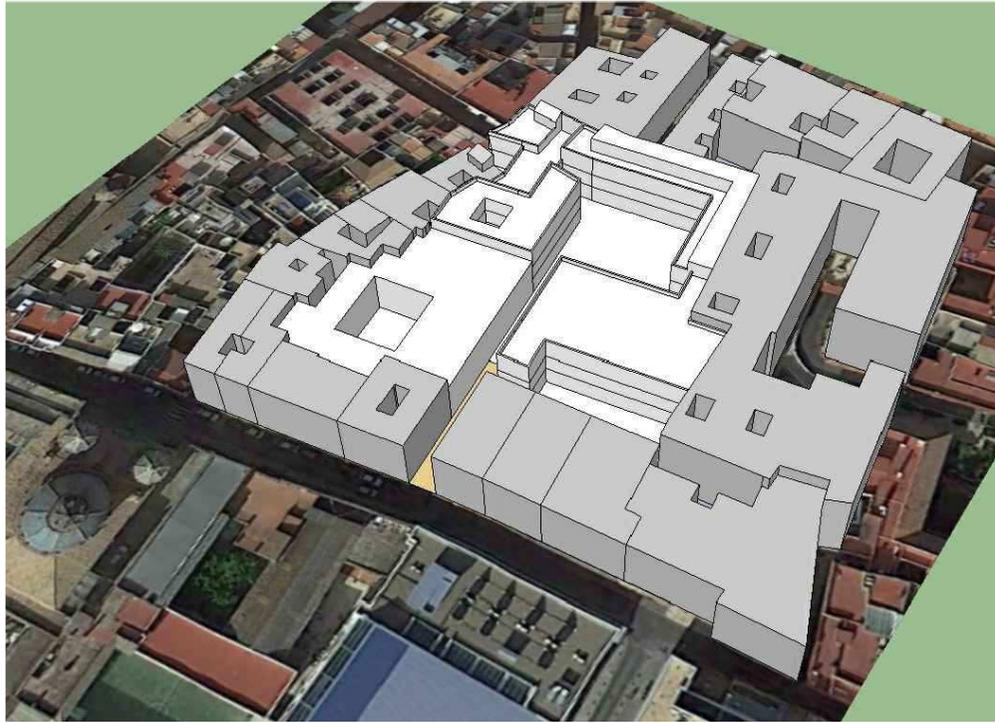
Marzo 2016

ORDENACIÓN
O-04 IMAGEN NO VINCULANTE (I)

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158

Redacción: GEASYPROM S.L.

Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez., URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2.016

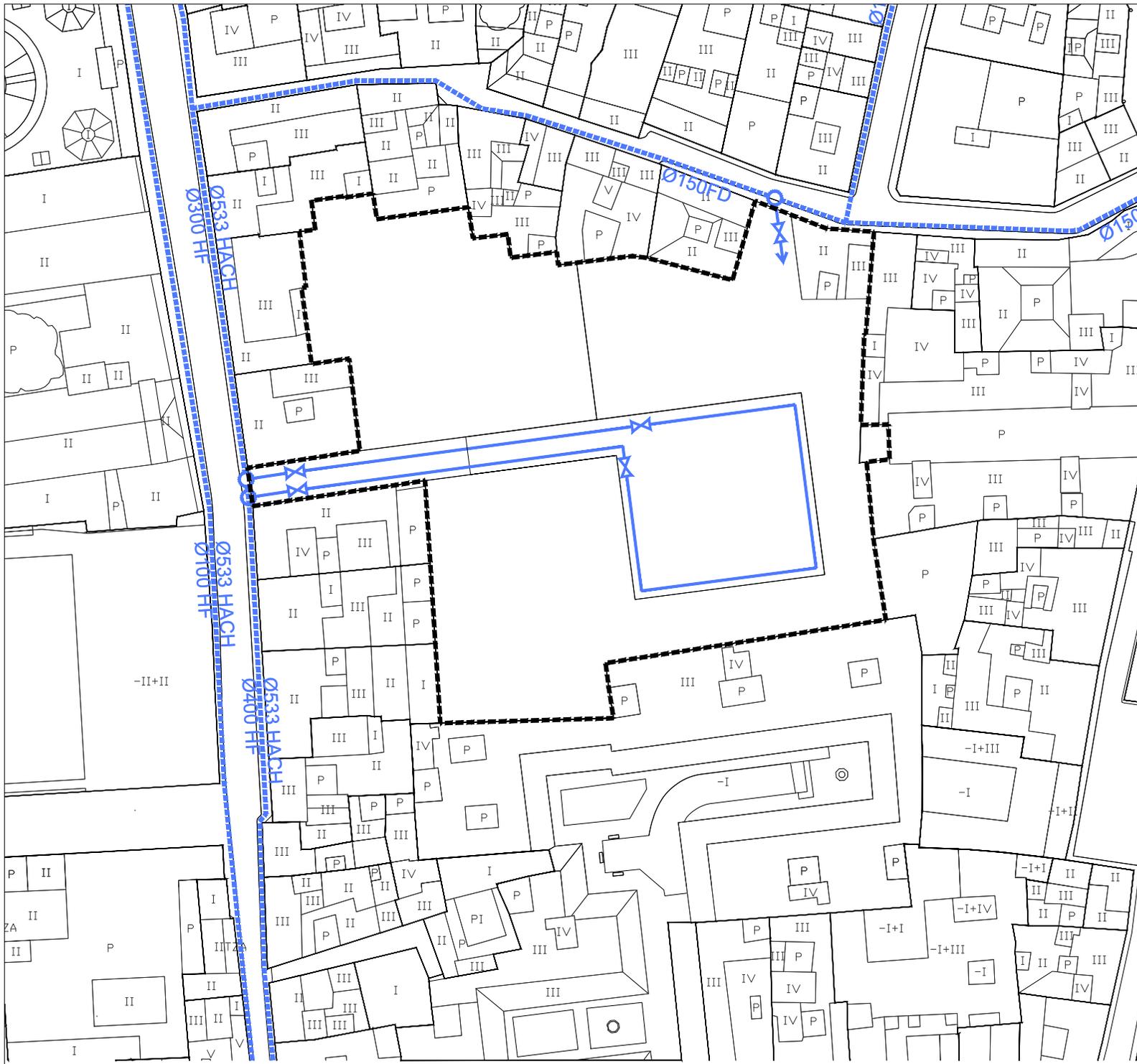
ORDENACIÓN

O-05 IMAGEN NO VINCULANTE (II)

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158

Redacción: GEASYPROM S.L.

Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez. URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016

Sevilla, **NO 8 DO** AMBITO DE ACTUACION
El Secretario de la Gerencia P.D.



RED DE ABASTECIMIENTO

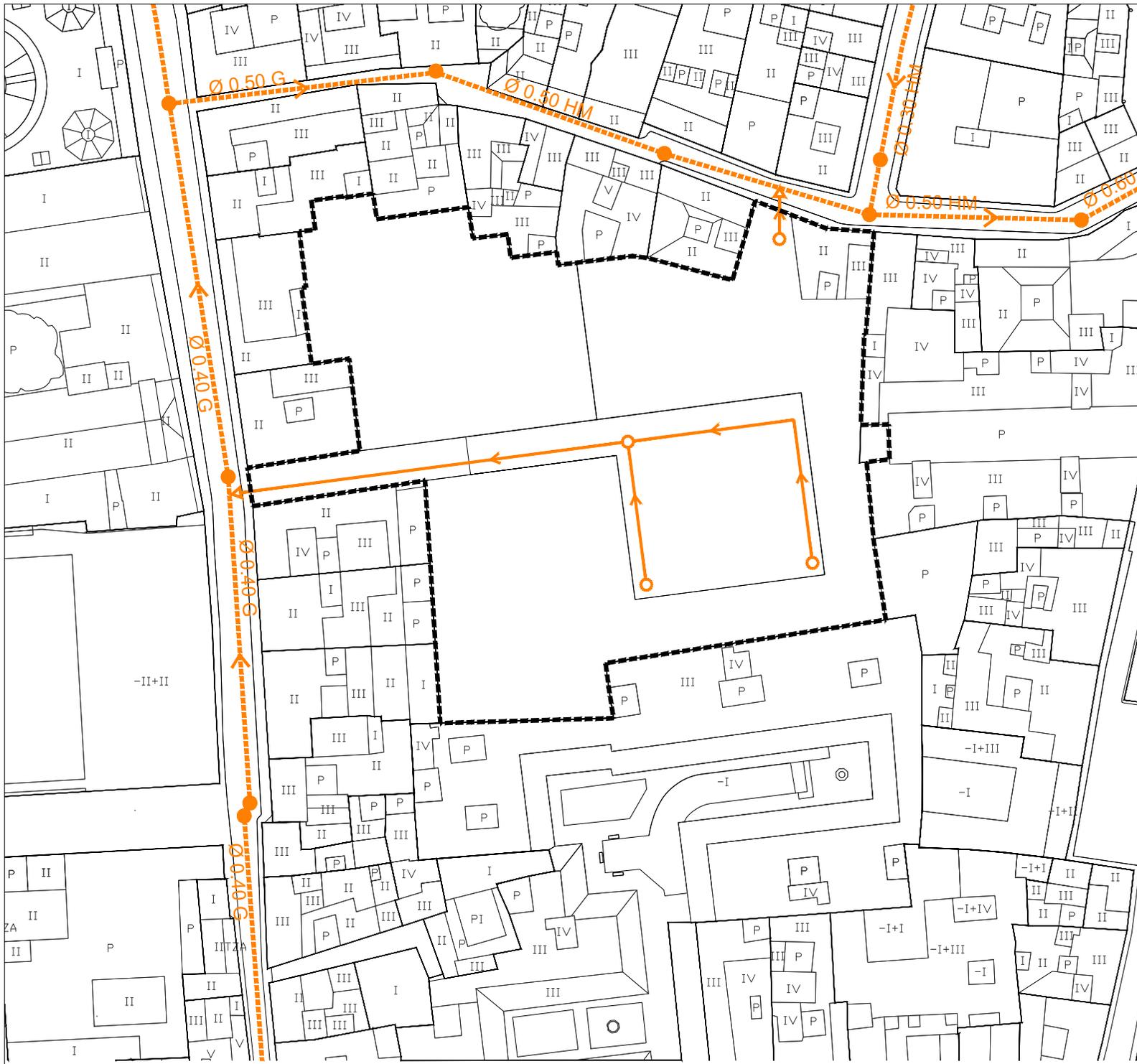
- - - - Red existente
- Red propuesta
- Conexión a red existente
- X Válvula proyectada

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2016

ORDENACIÓN 0-06 INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS
Abastecimiento
ESCALA: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
Redacción: GEASYPROM S.L.
Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez. URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016

Sevilla
 El Secretario de Actuación
 P.D.



RED DE SANEAMIENTO.
 AGUAS FECALES

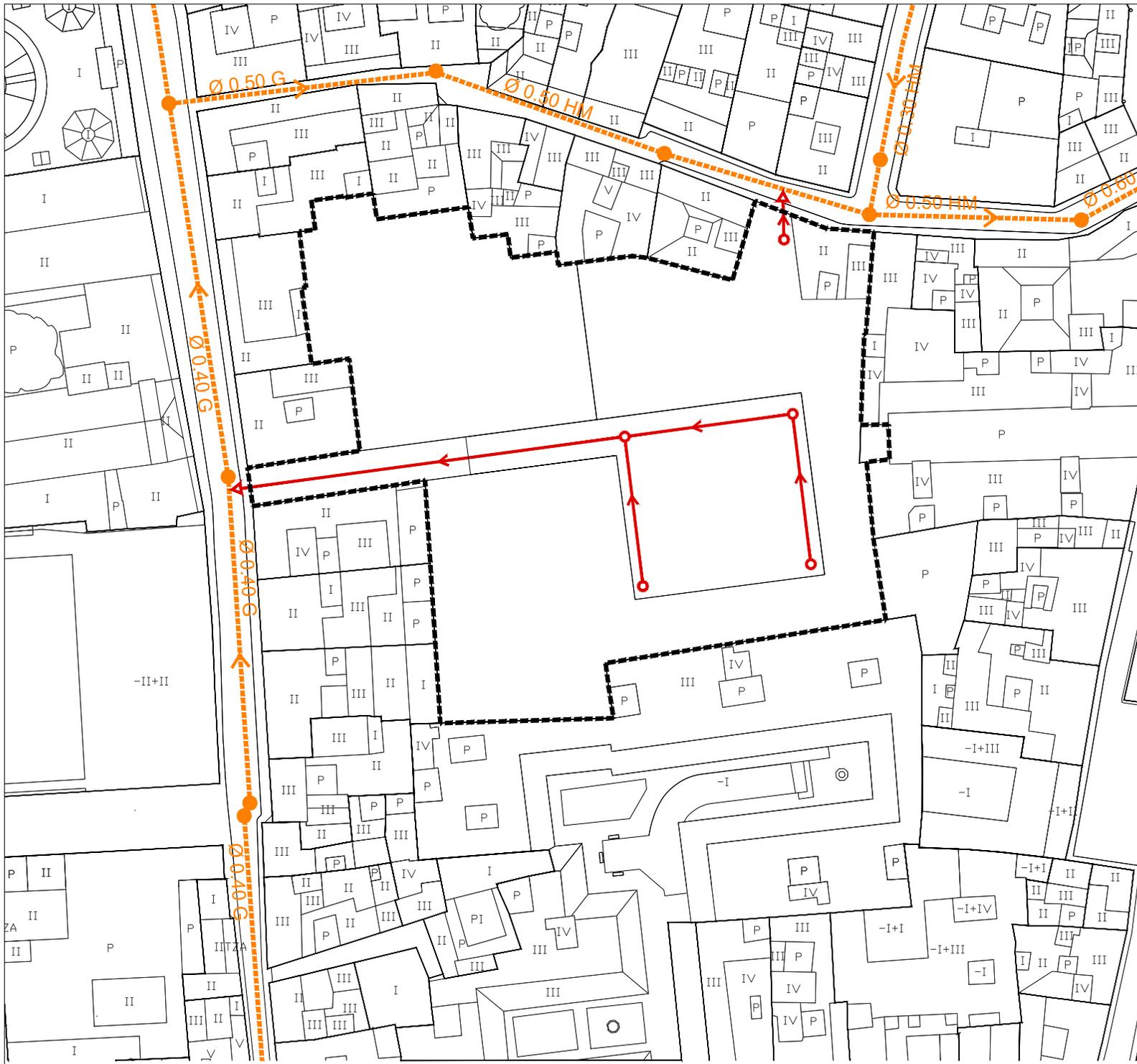
- Red existente
- Pozo de registro existente
- Red propuesta
- Pozo de registro propuesto

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA
 INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)**

Marzo 2016

**ORDENACIÓN
 O-07** INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS
 Saneamiento. Aguas Fecales
 ESCALA: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
 Redacción: GEASYPROM S.L.
 Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez. URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
AMBITO DE ACTUACION
P.D.



RED DE SANEAMIENTO.
AGUAS PLUVIALES

- Red existente
- Pozo de registro existente
- Red propuesta
- Pozo de registro propuesto

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

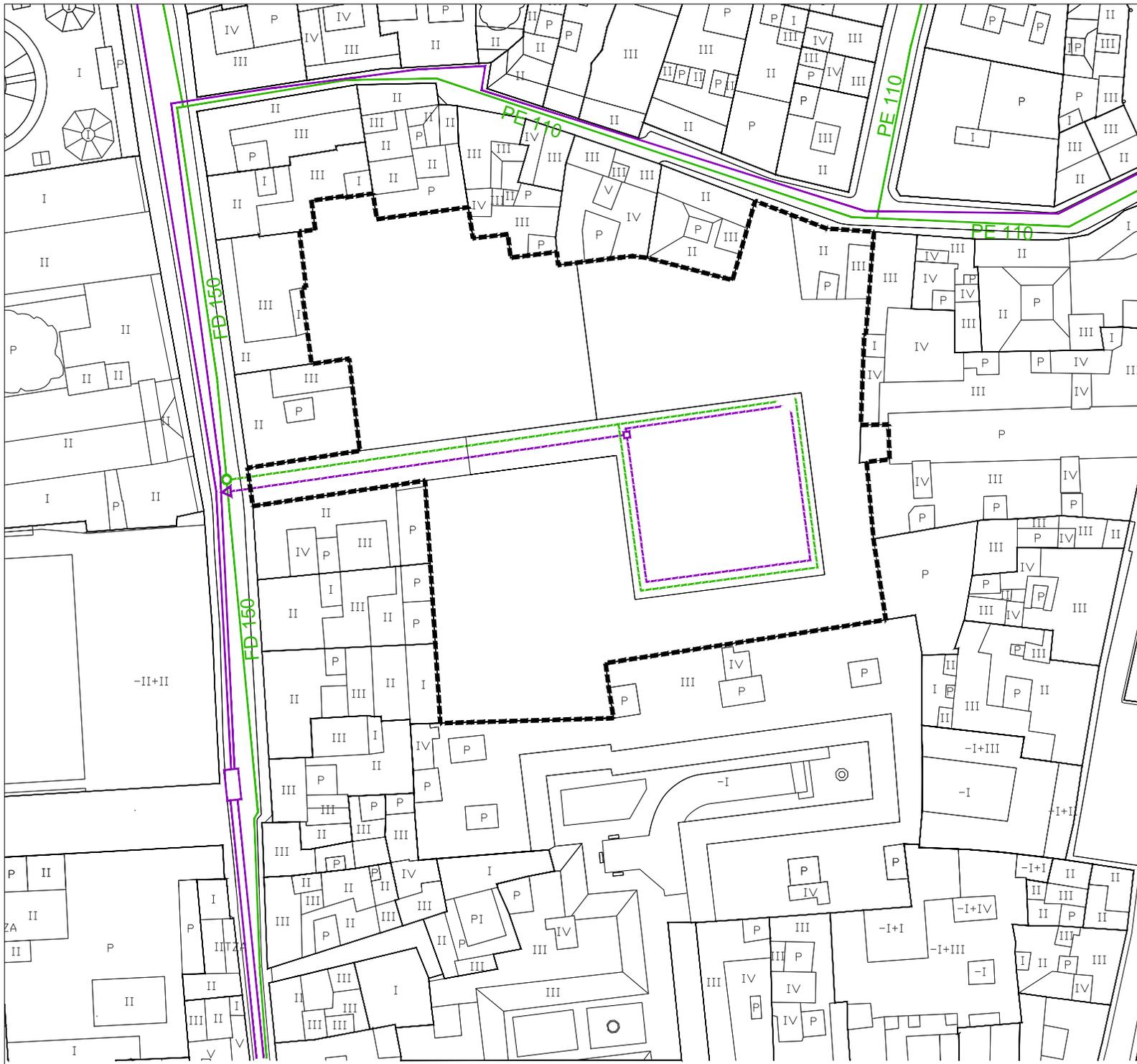
Marzo 2016

ORDENACIÓN
O-08 INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS
Saneamiento. Aguas Pluviales
ESCALA: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158

Redacción: GEASYPROM S.L.

Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez. URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016

Sevilla **ÁMBITO DE ACTUACIÓN**
El Secretario de la Gerencia P.D.



RED DE GAS

- Red existente
- - - Red propuesta
- Conexión a red existente

RED DE TELEFONÍA

- Red existente
- - - Red propuesta
- Arqueta de registro propuesta
- ➔ Conexión a red existente

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2016

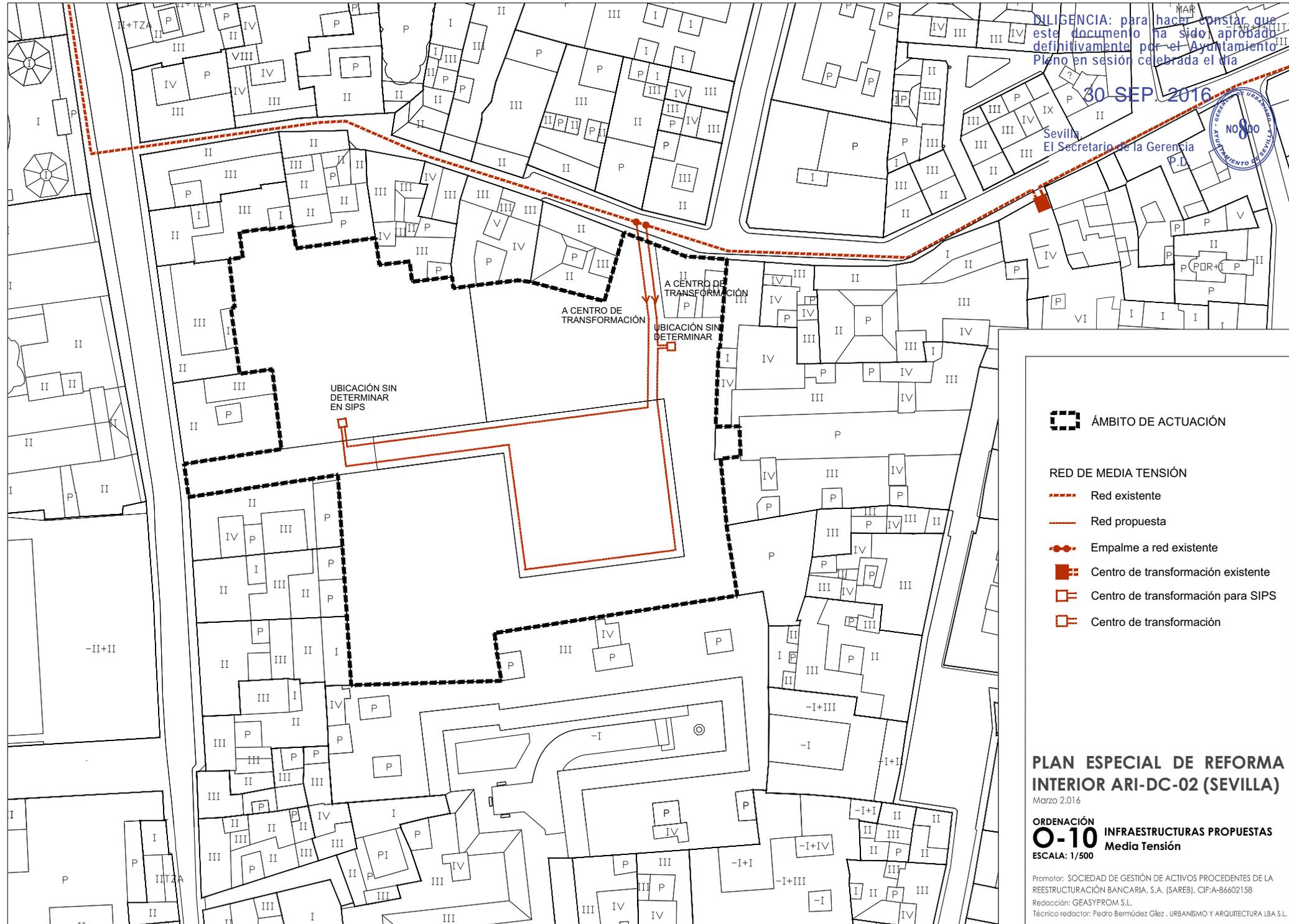
ORDENACIÓN 0-09 INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS
Gas y Telefonía
ESCALA: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
Redacción: GEASYPROM S.L.
Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez. URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.

PRECAUCIÓN: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el día

30 SEP 2016

Sevilla
El Secretario de la Gerencia



ÁMBITO DE ACTUACIÓN

RED DE MEDIA TENSIÓN

Red existente

Red propuesta

Empalme a red existente

Centro de transformación existente

Centro de transformación para SIPS

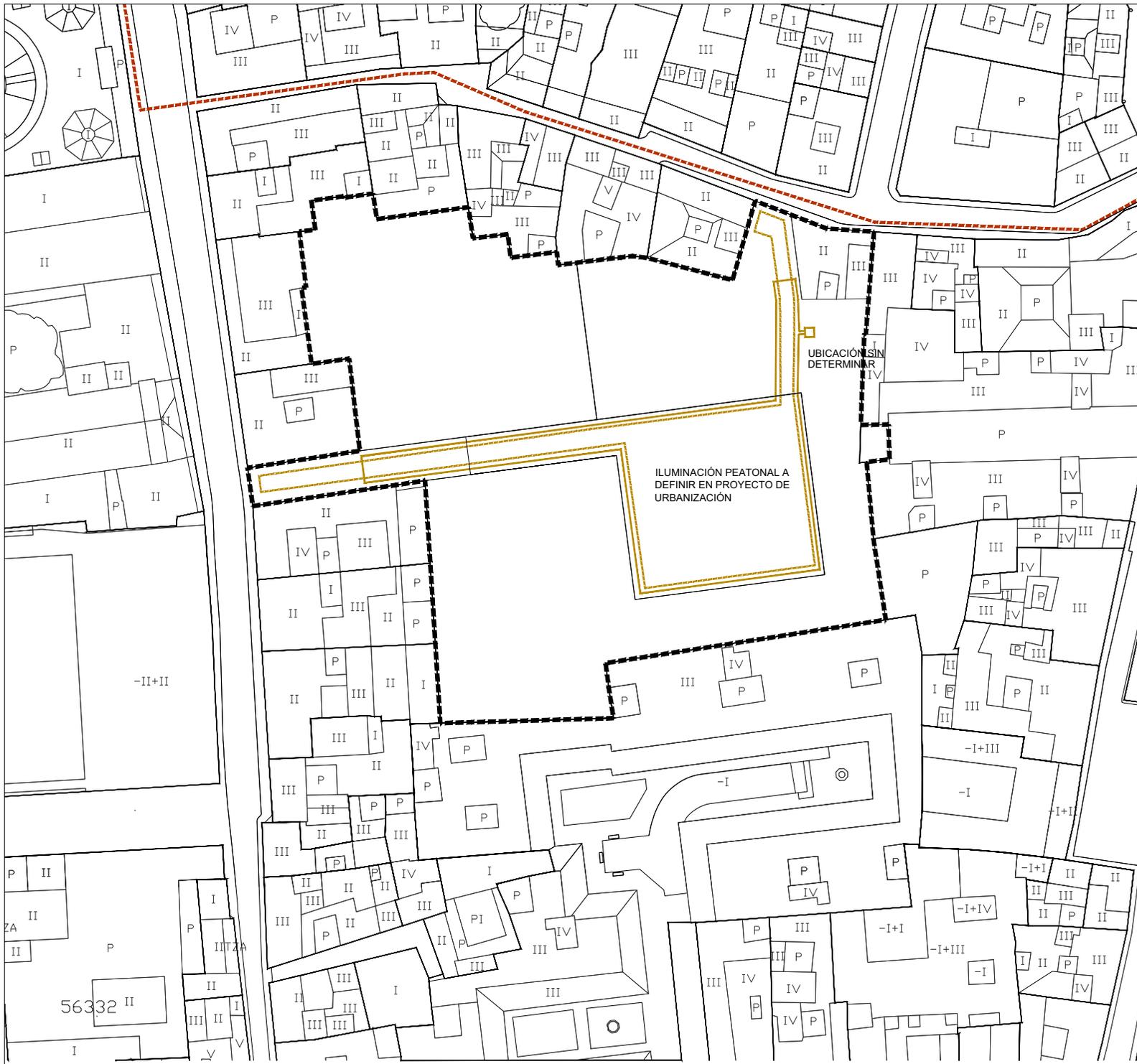
Centro de transformación

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2016

ORDENACIÓN O-10 INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS
Media Tensión

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), CIF:A-86602158
Redacción: GEASYPROM S.L.
Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez. URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.



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

30 SEP. 2016

Sevilla
 El Secretario de Actuación
 P.D.



RED DE BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO

-  Centro de transformación
-  Red de Baja Tensión
-  Red de Aluminado

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DC-02 (SEVILLA)

Marzo 2016

ORDENACIÓN O-11 INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS
 Baja Tensión. Alumbrado
 ESCALA: 1/500

Promotor: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). CIF:A-86602158
 Redacción: GEASYPROM S.L.
 Técnico redactor: Pedro Bermúdez Glez. URBANISMO Y ARQUITECTURA LBA S.L.