

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	Art. 5	Interpretación
1.1	Alcance y contenido del documento		Régimen urbanístico del suelo
1.2	Iniciativa del planeamiento	Art. 6	División de zonas
1.3	Equipo redactor	Art. 7	Condiciones de desarrollo urbanístico
1.4	Oportunidad de la tramitación		Ordenanzas de edificación y uso
1.5	Determinaciones de la revisión del Plan General	Art. 8	Condiciones del uso dotacional SIPS
		Art. 9	Condiciones del uso terciario
2	MEMORIA DE INFORMACIÓN	5	PLAN DE ETAPAS
2.1	Situación y ámbito	6	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
2.2	Objetivos de la ordenación señalados por el PGOU	6.1	Contenido
2.2.1	Ordenación estructural y preceptiva del Plan General	6.2	Presupuesto de las obras de urbanización
2.2.2	Usos y condiciones de la edificación		
2.2.3	Gestión y programación	7	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
2.3	Estructura de la propiedad	8	RESUMEN EJECUTIVO
2.4	Acceso a las infraestructuras	9	ANEXOS
3	MEMORIA DE ORDENACIÓN		
3.1	Subordinación del Plan Especial		
3.2	Objetivos de la ordenación		
3.3	Propuesta y justificación de la ordenación		
3.3.1	Alineaciones		
3.3.2	Ocupación por la edificación		
3.3.3	Alturas		
3.3.4	Viario y aparcamiento		
3.4	Conexiones con las infraestructuras existentes		
3.4.1	Abastecimiento de agua		
3.4.2	Saneamiento		
3.4.3	Electricidad		
3.4.4	Telecomunicaciones		
3.4.5	Gas natural		
4	ORDENANZAS		
	Disposiciones generales		
Art. 1	Subrogación		
Art. 2	Ámbito de aplicación		
Art. 3	Vigencia y modificaciones		
Art. 4	Documentación, contenido y valor relativo		

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Alcance y contenido del documento.

El presente Plan Especial de Reforma Interior del Sector ARI-DBP-05, se redacta como documento de desarrollo del Plan General de Ordenación de Sevilla, aprobado definitivamente con fecha 19 de Junio de 2006 y su posterior refundido aprobado con fecha 15/03/2007.

Este Plan Especial de Reforma Interior instrumenta la ejecución de las determinaciones estructurales y preceptivas del Plan General y, de acuerdo a lo recogido en la normativa urbanística del Plan General, determina la ordenación potestativa establecida en la ficha urbanística del sector.

1.2. Iniciativa del planeamiento

Se redacta el presente plan por iniciativa de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con C.I.F. Q-4117001-J y domicilio fiscal en Plaza de España, Sector 2. Telf: 955-637-502, siendo su representante el presidente, D. Manuel Romero Ortiz.

La materialización efectiva de la ordenación que establece el Plan General será de interés general para la ciudad y supondrá:

- Ampliación del parque sobre el antiguo cauce del Guadaira con nuevas zonas verdes.
- Facilitar la conexión de esta zona de la ciudad con el parque del Guadaira mediante sendas peatonales.
- Posibilitar el crecimiento de la ciudad por esta zona mediante diferentes planes especiales.

1.3. Equipo redactor

Es autor del presente Plan Especial, el arquitecto D. Javier Haro Greppi, colegiado nº 4.606 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con domicilio en Avenida Presidente Adolfo Suárez, 14B, 6ºD, Sevilla.

1.4. Oportunidad de la tramitación

El estado urbanístico actual de los terrenos que constituyen el ámbito del Plan Especial provoca que permanezcan inactivos y desconectados del resto de la ciudad, impidiendo su integración urbana y el desarrollo de la zona. Se justifica así la urgencia de desarrollar la ordenación establecida en el Plan General, ya que además está contemplado en dicho Plan General el desarrollo de este Plan Especial para el segundo cuatrienio.

1.5. Determinaciones de la revisión del Plan General

El plan establece una ordenación estructural y una ordenación pormenorizada preceptiva, es decir, los objetivos y las estrategias fundamentales de la ordenación, que este Plan Especial asume, y una ordenación pormenorizada potestativa que este Plan Especial desarrolla.

A continuación se exponen las determinaciones urbanísticas que establece la revisión del Plan General en el ámbito denominado ARI-DBP-05, recogidas en la ficha normativa correspondiente, que define las condiciones y circunstancias relativas al sector.

IDENTIFICACIÓN ARI-DBP-05 LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

BARRIO CIUDAD BP-1 HOJA 13-18 ÁREA DE REPARTO BP-05/UR APROVECHAMIENTO MEDIO 0,9500 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Intervención puntual sobre terrenos propiedad de la Confederación Hidrográfica próximos al cauce antiguo del Guadaira, como espacio de oportunidad para regenerar y activar el frente urbano del futuro Parque del Guadaira, proponiéndose usos terciarios y de oficinas en una tipología de edificación abierta que permita ampliar asimismo los espacios libres en el entorno del Guadaira. La actuación se vertebrará sobre un vial de conexión entre ambas márgenes del Guadaira pudiendo integrar las edificaciones (oficinas de CHG) existentes, e incorporando como espacios libres el naranjal adyacente al cauce así como un equipamiento destinado a Museo del Agua, que aportará usos diversos y adecuados a las márgenes del Parque.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5 y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- La ordenación grafitada sólo tiene carácter vinculante en los elementos de viario que relacionan al sector con las áreas urbanas colindantes y en la localización de los espacios libres integrando las áreas con vegetación arbórea existentes.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAe	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAe	10% CESIÓN UAe	BICESOS APROVECHAMIENTO UAe
30.640	30.582	58	0,9500	29,053	26,148	2,905	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAe)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
TERCIARIO	1,0000	30,582	0,00	0	0	0	0,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO JAe	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M²s	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	30,582	1,00	0,95	29,053		04	TERCIARIO
TOTAL	30,582			29,053			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			11,183	36,50% VARIO (TOTAL)		1,871	6,11%
ESPACIOS LIBRES	S.J.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
8,782	2,401	0	0	0			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

-

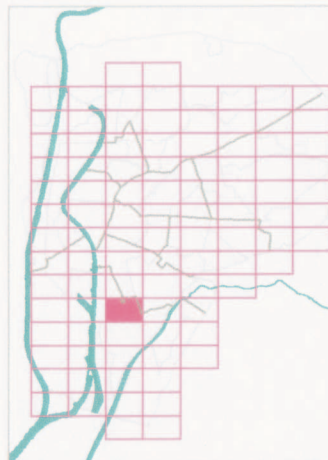
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

PLAN ESPECIAL

PROGRAMACIÓN

SEGUNDO CUATRIBIO

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



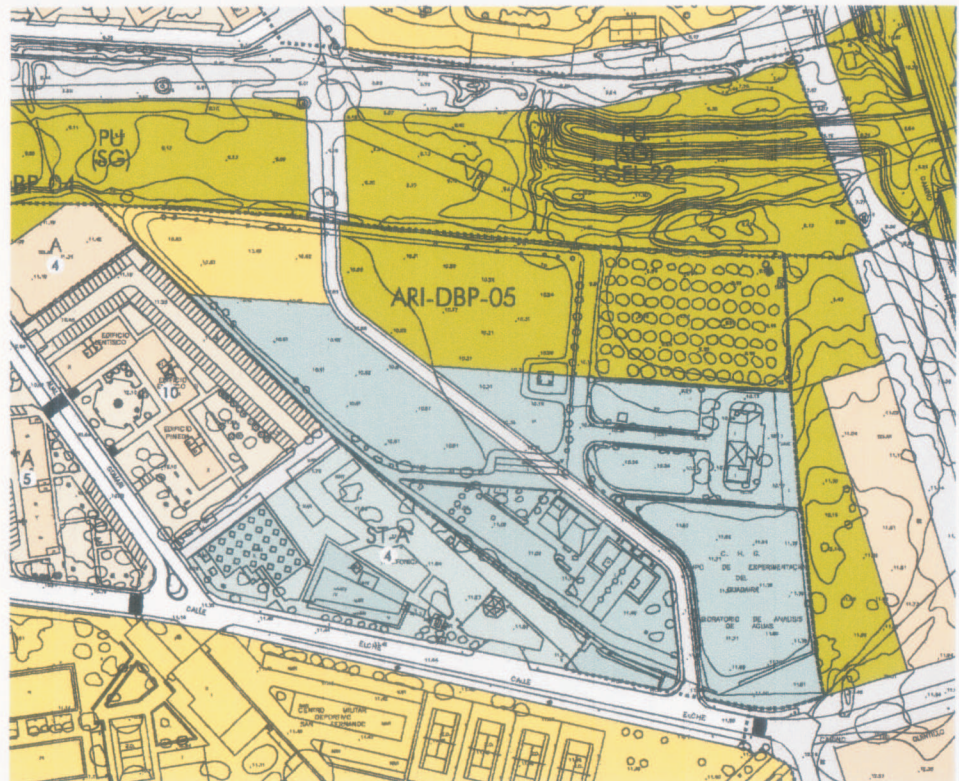
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el día

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



18 ABR 2016



2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1.Situación y ámbito

Los terrenos objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior, están delimitados al este por suelo urbano no consolidado que conforma el sector SOU-DBP-01 , al sur por la Calle Elche, al Oeste con los terrenos del P.E.R.I. parcela Pineda-Telefónica y al norte con el Parque Guadaira. **Tiene referencia catastral 6683001TG3368S0001DA.**

El ámbito, cuyos límites quedan descritos en el párrafo anterior, cuenta con una extensión de 31.479,28 m² según el levantamiento topográfico (según ficha del PGOU ARI-DBP-05 los terrenos cuentan con una superficie de 30.640 m²) y queda representado sobre el plano INF-01 “Situación y emplazamiento”, que se anexa como plano del presente documento.

2.2. Objetivos de la ordenación señalados por el PGOU.

Las propuestas del Plan General dentro del ámbito de este Plan Especial, buscan regenerar y activar el frente urbano del Parque del Guadaira, proponiéndose usos terciarios y de oficinas en una tipología de edificación abierta que permita ampliar así mismo los espacios libres en el entorno del Guadaira. La actuación se vertebra sobre un vial principal que divide el área de actuación en dos, el cual termina en una rotonda de la cual parte una senda peatonal que permite la conexión entre ambas márgenes del Guadaira e incorporando como espacios libres el naranjal alledaño al cauce, así como un equipamiento destinado a Museo del Agua, que aportará usos diversos y adecuados a las márgenes del Parque.

2.2.1. Ordenación estructural y preceptiva del Plan General.

Como ordenación estructural, el Plan General establece los siguientes valores:
Según la ficha del PGOU ARI-DBP-05 la superficie del ámbito es 30.640 m². El suelo con derecho a aprovechamiento tiene una superficie de 30.582 m². El suelo público asociado tiene una superficie de 58 m².

USO	ORDENACIÓN PRECEPTIVA		ORDENACIÓN POTESTATIVA
	ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	VIARIO
SUPERFICIE	8.782	2.401	1.871

Como ordenación preceptiva, la superficie de suelo destinada a espacios libres es 8.782 m². El suelo destinado a equipamiento SIPS es de 2.401 m².
El suelo destinado al uso de Servicios Terciarios tiene una edificabilidad total de 30.582 m². La localización de los distintos usos se refleja en el plano de ordenación general ORD.02 “Calificación y Usos”.
Según medición realizada mediante levantamiento topográfico, la superficie real del ámbito es de 31.479,28 m².

El aprovechamiento del subsuelo de la parcela lucrativa es privado, con destino exclusivo a aparcamientos y servicios complementarios de la instalación y actividades principales.
Dentro de la ordenación potestativa, la superficie estimada destinada a viario es de 1.871 m². La superficie final destinada a viario es muy superior a la estimada, siendo de 4.375,90 m². Esto significa que se ha reducido también significativamente el suelo con derecho a aprovechamiento.

2.2.2. Usos y condiciones de la edificación

El Plan General propone la regeneración de la zona a través de la convivencia adecuada entre los usos de oficinas, comerciales, hoteleros y equipamientos, así como en la creación de zonas verdes que conecten el área con la ciudad, a través del Parque del Guadaira.
Por otro lado, la propuesta del Plan General confía plenamente en que la incorporación de edificios y arquitecturas de calidad, provocan en sí mismo una sinergia que cualifica y pone en valor los espacios colindantes, adaptando su funcionalidad a la ciudad.

2.2.3. Gestión y programación

El Plan General delimita un área de reforma interior sobre estos terrenos, el ARI-DBP-05, y establece la necesidad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior para el desarrollo del ámbito.
El suelo tiene la clasificación de suelo urbano no consolidado. La programación prevé el desarrollo del sector para el segundo cuatrienio desde la aprobación definitiva del PGOU.

Según el art. 11.2.4 del PGOU “la formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en la previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector o área de reforma interior de forma genérica a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del correspondiente cuatrienio. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su caso del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo”.
Por lo que de dicho artículo se puede entender que la redacción del instrumento de planeamiento que desarrolle la ordenación de los terrenos objeto de este Plan Especial debería haberse realizado durante los dos primeros años del segundo cuatrienio.

2.3.Estructura de la propiedad

El único propietario de los terrenos es la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con C.I.F. Q-41117001-J y domicilio fiscal en Plaza de España, Sector 2. siendo su representante el presidente, D. Manuel Romero Ortiz.
Además, existe un suelo público asociado, perteneciente al Ayuntamiento.

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CLASE	TITULAR	SUPERFICIE
Suelo público asociado	Ayuntamiento	58 m ²
Suelo con aprovechamiento	Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	31.421,28 m ²
TOTAL		31.479,28 m ²

Según marca la ficha del PGOU ARI-DBP-05, la superficie total del ámbito es de 30.640 m².

2.4. Acceso a las infraestructuras

En el momento presente por el entorno próximo del ámbito discurren todas las infraestructuras necesarias para otorgar a los suelos la categoría de solar.

Por la calle Alí-Al Gomari discurren las canalizaciones de telefonía y gas, y por la Avenida de Jerez discurre un gran colector de saneamiento, mientras que por la calle Elche discurren dos canalizaciones de abastecimiento de diámetro 150FD y 350FC. Se encuentra muy próximo un centro de transformación (Los Capataces). Desde estas infraestructuras se da suministro actualmente a los edificios existentes en el ámbito (dos viviendas, tres edificios destinados a archivo y otro edificio destinado a taller de mantenimiento).

Los planos de información INF-06 a INF-09 de infraestructuras existentes representan el trazado de las infraestructuras generales en el entorno del ámbito.

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. Subordinación del Plan Especial

El Plan General de Ordenación establece que es función propia de los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior, la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el propio Plan.

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

Específicamente, para el ámbito objeto de este Plan Especial, el Plan General establece su aprovechamiento medio, las edificabilidades máximas, la densidad y localización de los usos globales, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito (de espacios libres y equipamiento), y el trazado de la red viaria interior del sector.

De esta forma, el presente Plan Especial de Reforma Interior asume las determinaciones preceptivas establecidas en el Plan General, especificadas en la ficha correspondiente al sector, y desarrolla los parámetros de ocupación, alturas y alineaciones de las edificaciones, sobre la base de posibilitar una propuesta arquitectónica de calidad.

3.2. Objetivos de la ordenación

Tal como se señala en el apartado interior, el Plan Especial asume los parámetros fundamentales de la ordenación fijados por el Plan General, así como los criterios de ordenación que éste establece.

Los objetivos principales que se persiguen con la ordenación son los siguientes:

- Ampliación del parque sobre el antiguo cauce del Guadaira con nuevas zonas verdes, incorporando el naranjal aledaño al cauce.
- Conexión de esta zona de la ciudad con el parque del Guadaira mediante sendas peatonales, permitiendo la conexión entre ambas márgenes.
- Posibilitar el crecimiento de la ciudad por esta zona mediante diferentes planes especiales.
- Creación de un equipamiento destinado a Museo del Agua, que aportará usos diversos y adecuados a las márgenes del Parque.

3.3. Propuesta y justificación de la ordenación

La localización y cuantificación de los espacios libres, la ubicación del equipamiento S.I.P.S. destinado a Museo del Agua, y la situación del viario interior del sector se justifican en el cumplimiento de los objetivos preceptivos del Plan General que este documento desarrolla.

Con respecto a las determinaciones que el Plan General remite al planeamiento de desarrollo, las manzanas edificables que se derivan del Plan Especial, y con el objetivo señalado en el apartado anterior, el Plan Especial actúa sobre los aspectos de alineaciones, ocupación por la edificación, alturas y el diseño pormenorizado del viario (se pretende con la disposición del viario y sendas peatonales favorecer la conexión entre ambos márgenes del parque Guadaira, así como la conexión de los terrenos con el resto de la ciudad).

3.3.1. Alineaciones

Con respecto a las alineaciones se pretende que los edificios se configuren como objetos que cualifican el espacio urbano mediante su caracterización y no mediante su delimitación.

De esta forma el Plan Especial traza unas líneas de límite máximo de edificación y establecerá mediante el articulado de la normativa urbanística las áreas de movimiento de los edificios, de tal forma que se permita un registro visual transversal a través de todo el ámbito de actuación.

La disposición del viario principal que vertebra la actuación y los límites establecidos para la edificación en los linderos que dan al mismo están hechos con la intención de permitir la visión de las zonas verdes y el parque del Guadaira desde todas las parcelas resultantes, así como del SIPS que se encuentra al final del viario principal.

Para conseguir esto se pretende implantar un retranqueo de la edificación respecto a los linderos delanteros y traseros de 5 m, mientras que en los linderos medianeros se planteará un retranqueo variable en función de la altura que se pretenda construir. Con esto se persigue la idea de fomentar parcelas donde haya suficientes zonas libres de edificación, de manera que la visión del conjunto sea la de edificaciones abiertas.

3.3.2. Ocupación por la edificación

De forma análoga a las alineaciones, la ocupación se debe regular, con objeto de evitar soluciones masivas y compactas que generen espacios oscuros e inhóspitos, así como también evitar que las edificaciones puedan estar demasiado cerca entre ellas, dando la sensación de masificación.

En el caso de la manzana S.I.P.S., y dado su carácter de equipamiento público, no se considera necesario establecer unos valores límite, remitiéndose este Plan Especial a las determinaciones que para este uso establece el Plan General.

Para las manzanas de uso terciario, se propone un porcentaje máximo de ocupación pensado para que en combinación con las alineaciones y la altura favorezca las edificaciones abiertas en las parcelas.

La ocupación bajo rasante, ligada principalmente al aparcamiento y usos complementarios del uso principal podrá ser del 100% de la parcela.

18 ABR. 2016



3.3.3. Alturas

Parece evidente que la necesaria regulación que para este aspecto establezca el Plan Especial, se instrumente en razón de la configuración del espacio libre de las parcelas y no se base en el mero establecimiento de un máximo sin otras consideraciones, más aún considerando que la tipología edificatoria en la zona es de edificaciones abiertas, no alineadas a vial.

Habrà una altura máxima y se adoptará un criterio de altura que irá ligada a los retranqueos respecto a los linderos, es decir, a más altura más separación de los linderos medianeros habrá. Esto favorecerá la imagen de edificaciones abiertas con espacios libres entre ellas que se pretende conseguir, al mismo tiempo que se procuran las condiciones óptimas de iluminación y privacidad entre las edificaciones de las diferentes parcelas.

3.3.4. Vial y aparcamiento

La operación sobre el viario que se deriva de este Plan Especial es la conexión de esta parte de la ciudad con el parque del Guadaira, para lo que se proyecta un vial que termina en una rotonda, la cual a través de una senda peatonal permite la conexión con el parque.

Como continuación del viario definido en el Plan Especial cuyo ámbito son los terrenos situados a la izquierda de éste (PERI Parcela Pineda-Telefónica), se realizará también la conexión del área con la calle adyacente Alí Al-Gomari, lo que posibilitará un tráfico mucho más fluido. La sección del viario principal será bidireccional de dos carriles, uno en cada sentido, mientras que la comunicación con la calle Alí Al-Gomari será unidireccional, de un solo carril (continuando con las dimensiones del viario proyectado en el PERI adyacente).

Se colocarán aparcamientos en cordón en ambos viarios, en el principal en los dos carriles, y en el secundario a un solo lado del carril.

Se observarán las necesidades que marca el Decreto de Accesibilidad para contar con las plazas de aparcamiento necesarias adaptadas a discapacitados.

Las dimensiones de los viarios proyectados se han realizado de forma que se garantice un correcto y eficiente funcionamiento. Ello ha derivado en que finalmente el viario proyectado cuenta con mucha más superficie que la estimada en la ordenación preceptiva del Plan General, contando con una superficie 4.375,90 m² en lugar de los 1.871 m² estimados.

3.4. Conexiones a las infraestructuras existentes.

Una vez se apruebe el Plan Especial habrá de redactarse un proyecto de urbanización que realice los distintos viarios, delimite las nuevas manzanas y las dote de infraestructuras.

Se ha realizado consulta a las distintas compañías suministradoras, las cuales indican los puntos aptos para conectar las nuevas instalaciones del área del Plan Especial con las infraestructuras existentes. Se aportan a este Plan Parcial los planos de las infraestructuras existentes y un esquema de la futura conexión de las nuevas instalaciones.

3.4.1. Abastecimiento de agua

La red de distribución que discurre junto al ámbito de actuación tiene capacidad suficiente para los usos que se proponen. Por la calle Elche discurre una canalización de diámetro 150.FD igualmente que por la calle Ali-Al Gomari, cerca de su conexión con el parque del Guadaira, y que se encuentra junto a la zona noroeste de los terrenos.

3.4.2. Saneamiento

Existe un colector de hormigón armado con un diámetro de 3.700 mm que discurre por la margen opuesta del parque del Guadaira. A dicho colector conecta un tubo existente de diámetro 300 mm que llega hasta el naranjal existente en nuestro ámbito de actuación. Se propone conectar la red de saneamiento del PERI a este tubo existente, pero sustituyéndolo por otro de mayor diámetro.

3.4.3. Electricidad

En la zona verde, junto al límite noreste del ámbito se encuentra un centro de transformación (Los Capataces), junto a una línea aérea de media tensión.

3.4.4. Telecomunicaciones

No es necesaria ninguna obra de conexión, ya que la red de telecomunicaciones que discurre tanto por la calle Alí Al Gomari como por la calle Elche, ambas colindantes con el ámbito de actuación, tienen capacidad suficiente para los usos que se proponen.

3.4.5. Gas natural

Por la calle Alí Al Gomari discurre una canalización de gas natural a la cual se puede realizar la conexión.

18 ABR 2016



4. ORDENANZAS

Disposiciones generales

Art.1 Subrogación

En el ámbito de este Plan Especial serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, salvo para lo expresamente dispuesto en las presentes ordenanzas.

Art. 2 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación corresponde al representado en el plano de información INF.02 "Ámbito de actuación".

Corresponde a los terrenos delimitados al este por suelo urbano no consolidado que conforma el sector SOU-DBP-01, al sur por la Calle Elche, al Oeste con los terrenos del P.E.R.I. parcela Pineda-Telefónica y al norte con el Parque Guadaira.

La superficie total comprendida en este ámbito es de 30.640 m² según la ficha contenida en el Plan General (ARI-DBP-05), de los cuales 58 m² corresponden a suelo público asociado. La superficie real según el levantamiento topográfico realizado es de 31.479,27 m².

Art. 3 Vigencia y modificaciones

El Plan Especial tiene vigencia indefinida.

Su revisión podrá realizarse si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

- Si se aprueba un nuevo Plan de Ordenación Municipal que así lo disponga o lo haga necesario.
- Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
- Cuando las circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento especial. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan Especial.

Art. 4 Documentación, contenido y valor relativo

Los distintos documentos del Plan Especial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La memoria del Plan Especial, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el documento básico para la interpretación del Plan Especial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.
- La estructura del Plan Especial queda concretada en el plano de Usos e Intensidades de Uso. De él se deduce el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general y orgánica del ámbito delimitado.
- El plano de Alineaciones y Alturas señala las áreas edificables definiendo sobre las manzanas el límite máximo edificable de las mismas. También establece las cotas principales a las que habrán de ajustarse las edificaciones.
- El plano de Gestión contiene la definición de las unidades de gestión correspondientes.
- El estudio económico-financiero analiza las repercusiones de esta índole exclusivamente sobre las nuevas intervenciones que se proponen.
- Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación.

Art. 5 Interpretación

La interpretación del Plan Especial corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Sevilla sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Si no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales y al interés más general de la colectividad.

Régimen urbanístico del suelo

Art. 6 División de zonas

El ámbito de este Plan Especial se divide en zonas a los efectos de aplicación de sus determinaciones.

Zona 1: SIPS

Zona 2: MST1 (manzana de Servicios Terciarios 1)

Zona 3: MST2 (manzana de Servicios Terciarios 2)

Zona 4: MST3 (manzana de Servicios Terciarios 3)

Esta zonificación se representa en el plano ORD.01 "Ordenación general. Emplazamiento".

18 ABR. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

P.D.

Art.7 Condiciones de desarrollo urbanístico

Prevía a la obtención de licencias de edificación, se deberá haber aprobado el correspondiente proyecto de urbanización. Las obras de urbanización y de edificación podrán ser simultáneas, siendo necesaria la terminación de la urbanización previa a la obtención de la licencia de ocupación de la edificación.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO

Art.8 Condiciones del uso dotacional SIPS

Delimitación:

Corresponde a la parcela denominada SIPS en el plano ORD.01 “Ordenación general. Emplazamiento”. La parcela SIPS tiene forma trapezoidal y está delimitada por la zona verde y por el viario de nueva creación.

Usos:

Uso global: Servicios de Interés Público y Social.
Usos pormenorizados: Cultural (museo).

Alineaciones:

En atención a posibilitar la obtención de edificios singulares las alineaciones serán libres. Se establecen unas alineaciones máximas definidas en el plano ORD.03 “Ordenación general. Alineaciones y rasantes”, coincidiendo en este caso el área de movimiento de la edificación con los límites de la parcela.

Altura:

Al igual que con las alineaciones, a fin de hacer posible una edificación singular en la parcela dedicada a este uso, no se establece una altura máxima.
Intensidades de uso:
Se establece una edificabilidad máxima para la parcela de 2.401 m2 (no consumiendo edificabilidad los centros de transformación que puedan ser necesarios para el ámbito).

Art.9 Condiciones del uso terciario

Delimitación:

Corresponden a las parcelas marcadas con dicho uso en el plano ORD.01 “Ordenación general. Emplazamiento”, concretamente las manzanas MST1, MST2 y MST3.

Usos:

Uso global: Terciario en edificación abierta.
Usos pormenorizados: Gran superficie comercial, servicios terciarios, comercio en todas sus tipologías, oficinas, hotelero, recreativo, espectáculos y agrupaciones terciarias, garaje, aparcamiento público o privado, y equipamientos y servicios privados.

Se admite además como uso compatible el de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
La proporción será de una vivienda por cada 4.000 metros cuadrados edificables, y con un límite de 200 metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

Los edificios existentes actualmente podrán mantener su uso (incluido el de vivienda), permitiéndose obras de reforma y mantenimiento hasta el momento en el que se actúe sobre las parcelas donde se encuentran incluidos.

No se permitirá aumentar la edificabilidad ni el cambio de uso de los edificios existentes.

Parcelación:

Se establece como parcela mínima 500 m². Se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcela.

Ocupación:

Ocupación máxima bajo rasante, 100% de la parcela.
Ocupación máxima sobre rasante, 60% de la parcela.

Alineaciones:

Se establece un retranqueo de 5 metros para los linderos de fachada y traseros.
Para los linderos entre medianeras se establece un retranqueo de h metros, siendo h el número de plantas de la edificación. El retranqueo mínimo será de 5 metros.

Altura:

Se establece una altura máxima de 4 plantas para la manzana MST1 y de 8 plantas para las manzanas MST2 y MST3, atendiendo a la siguiente relación:

Nº de plantas	Altura máxima en metros
1	4,50
2	9,00
3	12,50
N > 3 plantas	(Nx3,5m) + 2

Intensidades de uso:

Existe una edificabilidad total asignada para el uso terciario de 30.582 m².
Para la manzana MST1 la edificabilidad será de 3.357,98 m²t.
Para la manzana MST2 la edificabilidad será de 14.355,15 m²t.
Para la manzana MST3 la edificabilidad será de 12.868,87 m²t.

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

Art.10 Otras condiciones

Para todo aquello no regulado en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones generales de Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.**5. PLAN DE ETAPAS**

Para el desarrollo de la urbanización del Sector cuya ejecución corresponde directamente al promotor, se establece que la urbanización podrá proyectarse y ejecutarse en dos etapas, asegurando siempre que en cada etapa quedarán totalmente resueltas todas las conexiones en lo referente a viales, acometidas, instalaciones, etc. Estas etapas incluyen la urbanización del viario de nueva apertura y las obras sobre las infraestructuras necesarias para dotar a las nuevas parcelas resultantes de la condición de solar.

6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**6.1. Contenido**

El objetivo de este apartado es la evaluación económica de los costes de urbanización y por tanto del compromiso económico que el promotor contrae con el Ayuntamiento, vinculado a la urbanización del suelo.

6.2. Presupuesto de las obras de urbanización

Se sigue un cálculo estimativo según índices del COAS para el año 2.015 para el presente PERI, que servirán de base a la valoración inicial de las Obras de Urbanización. Urbanización completa de sector en suelo urbano, con todos los servicios contemplados por la LOUA y el correspondiente proyecto de urbanización.

Superficie: entre 3 y 15 Ha (31.479,28 m²)

Edificabilidad media: 1 m²/m²s

Factor: 54 €/m²

Coste = 31.479,28 m² x 54 €/m² = 1.699.881,12 €

Sevilla, Diciembre de 2015

Fdo. Javier Haro Greppi

Arquitecto

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Introducción.

El texto refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio), establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico, valoración y responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en materia de suelo.

Más concretamente, el art. 15.4 relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, establece: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Este informe considera la valoración de las inversiones necesarias y, por otro lado, los ingresos que previstos a efectos de justificar la sostenibilidad económica del PERI ARI-DBP-05, Laboratorio análisis aguas.

Se describen a continuación las características urbanísticas básicas de dicha adaptación y se valoran las inversiones necesarias para desarrollar el Plan en los términos establecidos en el planeamiento, teniendo en cuenta que se debe incluir fundamentalmente el mantenimiento de las infraestructuras y la habitual prestación de servicios al ciudadano.

El total de las actuaciones se realizarán a cargo del propietario de los terrenos y promotor de la actuación, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con C.I.F. Q-41117001-J y domicilio fiscal en Plaza de España, Sector 2. Telf: 955-637-502, siendo su representante el presidente, D. Manuel Romero Ortiz.

También se contemplan otros ingresos previstos en la ejecución del planeamiento en concepto de tasas, licencias y otros cánones.

Se valorará, finalmente el adecuado equilibrio entre ingresos y gastos, a fin de orientar sobre el alcance de la sostenibilidad económica de la intervención.

OBJETO Y CARACTERÍSTICAS DE INTERVENCIÓN

El presente Plan Especial de Reforma Interior del Sector ARI-DBP-05, se redacta como documento de desarrollo del Plan General de Ordenación de Sevilla, aprobado definitivamente con fecha 19 de Junio de 2006 y su posterior refundido aprobado con fecha 15/03/2007.

Este Plan Especial de Reforma Interior instrumenta la ejecución de las determinaciones estructurales y preceptivas del Plan General y, de acuerdo a lo recogido en la normativa urbanística del Plan General, determina la ordenación potestativa establecida en la ficha urbanística del sector.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior, están delimitados al este por suelo urbano no consolidado que conforma el sector SOU-DBP-01 , al sur por la Calle Elche, al Oeste con los terrenos del P.E.R.I. parcela Pineda-Telefónica y al norte con el Parque Guadaira. **Tiene referencia catastral 6683001TG3368S0001DA.**

El ámbito, cuyos límites quedan descritos en el párrafo anterior, cuenta con una extensión de 31.479,28 m² según el levantamiento topográfico (según ficha del PGOU ARI-DBP-05 los terrenos cuentan con una superficie de 30.640 m²) y queda representado sobre el plano INF-01 “Situación y emplazamiento”.

El Plan Especial asume los parámetros fundamentales de la ordenación fijados por el Plan General, así como los criterios de ordenación que éste establece.

Los objetivos principales que se persiguen con la ordenación son los siguientes:

- Ampliación del parque sobre el antiguo cauce del Guadaira con nuevas zonas verdes, incorporando el naranjal aledaño al cauce.
- Conexión de esta zona de la ciudad con el parque del Guadaira mediante sendas peatonales, permitiendo la conexión entre ambas márgenes.
- Posibilitar el crecimiento de la ciudad por esta zona mediante diferentes planes especiales.
- Creación de un equipamiento destinado a Museo del Agua, que aportará usos diversos y adecuados a las márgenes del Parque.

El Plan Especial actúa sobre los aspectos de alineaciones, ocupación por la edificación, alturas y el diseño pormenorizado del viario (se pretende con la disposición del viario y sendas peatonales favorecer la conexión entre ambos márgenes del parque Guadaira, así como la conexión de los terrenos con el resto de la ciudad).

Con respecto a las alineaciones se pretende que los edificios se configuren como objetos que cualifican el espacio urbano mediante su caracterización y no mediante su delimitación.

De esta forma el Plan Especial traza unas líneas de límite máximo de edificación y establecerá mediante el articulado de la normativa urbanística las áreas de movimiento de los edificios, de tal forma que se permita un registro visual transversal a través de todo el ámbito de actuación.

La disposición del viario principal que vertebra la actuación y los límites establecidos para la edificación en los linderos que dan al mismo están hechos con la intención de permitir la visión de las zonas verdes y el parque del Guadaira desde todas las parcelas resultantes, así como del SIPS que se encuentra al final del viario principal.

Para conseguir esto se pretende implantar un retranqueo de la edificación respecto a los linderos delanteros y traseros de 5 m, mientras que en los linderos medianeros se planteará un retranqueo variable en función de la altura que se pretenda construir. Con esto se persigue la idea de fomentar parcelas donde haya suficientes zonas libres de edificación, de manera que la visión del conjunto sea la de edificaciones abiertas.

De forma análoga a las alineaciones, la ocupación se debe regular, con objeto de evitar soluciones masivas y compactas que generen espacios oscuros e inhóspitos, así como también evitar que las edificaciones puedan estar demasiado cerca entre ellas, dando la sensación de masificación.

En el caso de la manzana S.I.P.S., y dado su carácter de equipamiento público, no se considera necesario establecer unos valores límite, remitiéndose este Plan Especial a las determinaciones que para este uso establece el Plan General.

Para las manzanas de uso terciario, se propone un porcentaje máximo de ocupación pensado para que en combinación con las alineaciones y la altura favorezca las edificaciones abiertas en las parcelas.

La ocupación bajo rasante, ligada principalmente al aparcamiento y usos complementarios del uso principal podrá ser del 100% de la parcela.

Parece evidente que la necesaria regulación que para este aspecto establezca el Plan Especial, se instrumente en razón de la configuración del espacio libre de las parcelas y no se base en el mero establecimiento de un máximo

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



sin otras consideraciones, más aún considerando que la tipología edificatoria en la zona es de edificaciones abiertas, no alineadas a vial.

Habrá una altura máxima y se adoptará un criterio de altura que irá ligada a los retranqueos respecto a los linderos, es decir, a más altura más separación de los linderos medianeros habrá. Esto favorecerá la imagen de edificaciones abiertas con espacios libres entre ellas que se pretende conseguir, al mismo tiempo que se procuran las condiciones óptimas de iluminación y privacidad entre las edificaciones de las diferentes parcelas.

Acontinuación se muestra un cuadro con las magnitudes de la intervención:

PERI ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS
CUADRO DE MAGNITUDES

ÁMBITO DE LA ADAPTACIÓN	31.479,28 m ²
EDIFICABILIDAD	30.582 m ² t
SUPERFICIE DE PARCELAS	
DOTACIONAL	2.401 m ²
SERVICIOS TERCIARIOS	15.920,38 m ²
ZONAS VERDES	8.782 m ²
RED VIARIA	4.375,90 m ²
SUELO PÚBLICO ASOCIADO	58 m ²

La hacienda pública afectada por la actuación es la del Ayuntamiento de Sevilla.

INGRESOS INICIALES

En este apartado se analiza la composición de los ingresos liquidados en un año. La captación de recursos municipales en el Ayuntamiento de Sevilla, como en todos los municipios, se realiza por los siguientes capítulos:

1. Impuestos directos: son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por estos de forma directa.
2. Impuestos indirectos: son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto.
3. Tasas y otros ingresos: incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios. El principal impacto de la actuación urbanística sobre los ingresos se determina a partir de las tasas por licencias e impuesto de construcción y la recaudación de impuestos de bienes inmuebles.

Edificabilidad prevista: 30 582 m2/t correspondiente a obra nueva.

Tasas:

- Tasas por licencia de obras: Se estima que los ingresos que recibir  el Ayuntamiento de Sevilla por este concepto asciende a la cantidad de 493.914,59  
- Tasas por licencia de urbanización: Se estima que los ingresos que recibir  el Ayuntamiento de Sevilla por este concepto asciende a la cantidad de 34.942  

En total e estima que los ingresos que recibir  el municipio en concepto de tasas, con los tramos establecidos asciende a **528.856,59  **.

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO):

- Obras de edificación: Se considera un PEM por m2 de obra nueva de 813  /m2t (siguiendo baremos colegiales), lo que arroja un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) total de 24.863.166 euros. El impuesto se corresponde (según datos del Ayuntamiento de Sevilla) con el 3,85% del PEM de la obra, lo que supone unos ingresos por ICIO de 957.231,89  
- Obras de urbanización: Se considera un PEM por m2 de obras de urbanización de 54 /m2 (siguiendo baremos colegiales), lo que arroja un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) total de 1.699.881,12 euros. El impuesto se corresponde con el 3,85% el PEM de la obra, lo que supone unos ingresos por ICIO de 65.445,42  

En total se estima que los ingresos que recibir  el Ayuntamiento en concepto de ICIO ascienden a **1.022.677,31  **

En consecuencia:

Tasa Licencia de Obras: 528.856,59 euros.

ICIO: 1.022.677,31 euros.

Total: 1.551.533,90 euros.

COSTES DE DEMOLICIÓN

Corresponden a la inversión primera necesaria de transformación de los terrenos para la posterior construcción de los edificios terciarios. El total de techo a demoler es de 1.705,50 m2t. A partir del ratio obtenido de las propias intervenciones realizadas, se obtiene un módulo de 119 /m2t de gastos de demolic n, lo que alcanza la cifra global de **202.954,50 euros.**

COSTES DE COSTRUCCI N

Corresponden a la inversión necesaria para la consecución del tejido residencial que se pretende materializar. Para ello siguiendo baremos colegiales se toma un módulo de 813  /m2 para la edificación terciaria. A partir del Presupuesto de Ejecución Material se obtiene el precio de contrata, que alcanza la cifra global de **35.800.472,72 euros.**

COSTES DE URBANIZACIÓN

Corresponderá al proyecto de urbanización la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización y edificación que el desarrollo previsto conlleva.

No obstante se plantea una evaluación global para el ámbito de estudio.

Se estima un coste de urbanización de 54  /m2, que sobre el total de espacio a urbanizar de aproximadamente 31.479,28 m2 el coste de urbanización ascenderá a **1.699.881,12 euros.**

En este capítulo se engloba la totalidad de las actuaciones de urbanización, incluida la adecuación de zonas verdes y jardinería.

18 ABR. 2016

INGRESOS DERIVADOS DE LA VENTA DE INMUEBLES

En este apartado se valoran los ingresos a considerar en el pleno funcionamiento de los edificios de nueva planta. Se consideran los edificios de servicios terciarios a construir que suman 30.582 m2t. Se toma la referencia del mercado existente en el propio ámbito. Los ingresos provendrán de la venta a terceros.

	M2	€/m2	Total
Edificaciones de uso terciario	30.582	1.300	39.756.600 €

Obviamente, esta cantidad implica la ejecución definitiva de la totalidad del Plan, así como la venta total de las edificaciones de uso terciario. Durante el proceso de ejecución las cantidades serán proporcionales a éstas en función del ritmo de las actuaciones.

INGRESOS PERIÓDICOS

Por impuestos de bienes inmuebles (IBI)

Las nuevas edificaciones de uso terciario también tendrán como consecuencia un incremento de la recaudación municipal en concepto de impuesto de bienes inmuebles, si bien el cálculo de esta magnitud es complejo. Se toma el valor a partir de datos obtenidos en el propio ámbito que se corresponde con el IBI que actualmente se paga.

Se establece un valor medio de sobre el techo de uso terciario de 3,6 €/m2.

En consecuencia:

IBI terciario: 110.095,20 euros

Total IBI: **110.095,20 euros.**

Por Impuesto sobre actividades económicas (IAE)

Teniendo en cuenta que se prevé una edificabilidad de 30.582 m2t para uso terciario, se ha establecido un valor medio por local tomando como referencia los impuestos de zonas de similares en el entorno que permite establecer un valor medio de 3,9 €/m2t por año. En consecuencia, se estiman unos ingresos por este capítulo de **119.269,80** euros.

En resumen, los ingresos periódicos anuales que deben cubrir los gastos generados por la actuación son los siguientes:

IBI 110.095,20 euros.

IAE 119.269,80 euros.

Total 229.365 euros.

COSTES DE MANTENIMIENTO.

El municipio será el responsable del posterior mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales). Se considera, así mismo el suministro de agua potable y vertido y depuración de aguas residuales, los gastos de seguridad ciudadana, recogida de residuos y alumbrado público.

En el mantenimiento del viario e instalaciones y alumbrado se ha tomado como referencia la superficie de viales que suponen 4.376,74 m2. La superficie de zonas verdes asciende a 8.782 m2, y se considera también el mantenimiento de los elementos de vegetación con carácter ornamental. Para los gastos de limpieza y recogida de residuos y de tasas e impuestos se considera la superficie con uso terciario, que suma un total de 15.918,33 m2.

El importe de los gastos estimados de conservación asciende a **109.679,42** euros anuales, como se muestra en el cuadro siguiente

	m2	€/m2	Total
Viario e instalaciones	3,24	4.375,90	14.177,91 €
Zonas verdes	4,22	8.782	37.060,04 €
Alumbrado	1,75	4.375,90	7.657,82 €
Limpieza y recogida de basuras	0,78	15.918,33	12.416,29 €
Tasas e impuestos	2,41	15.918,33	38.363,17 €
		Total	109.675,23 €

Se
El Secretario de la Gerencia P.D.



18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.**CONCLUSIONES****BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS INICIALES**INGRESOSEdificios uso terciario, en venta **39.756.600 €**GASTOS

Licencias de obra 528.856,59 €

ICIO 1.022.677,31 €

Demolición 202.954,50 €

Construcción 35.800.472,72 €

Urbanización 1.699.881,12 €

39.254.842,24 €**DIFERENCIA +501.757,76 €****BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO**INGRESOS

IBI 110.095,20 €

IAE 119.269,80 €

229.365 €GASTOS

Mantenimiento 109.675,23 €

DIFERENCIA +119.689,77 €

El cuadro anterior muestra que existe un balance positivo en la sostenibilidad económica de la Adaptación.

Sevilla, Diciembre de 2015

Javier Haro Greppi, Arquitecto

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



RESUMEN EJECUTIVO

Antecedentes.

El presente Plan Especial de Reforma Interior del Sector ARI-DBP-05, se redacta como documento de desarrollo del Plan General de Ordenación de Sevilla, aprobado definitivamente con fecha 19 de Junio de 2006 y su posterior refundido aprobado con fecha 15/03/2007.

Este Plan Especial de Reforma Interior instrumenta la ejecución de las determinaciones estructurales y preceptivas del Plan General y, de acuerdo a lo recogido en la normativa urbanística del Plan General, determina la ordenación potestativa establecida en la ficha urbanística del sector.

Situación y objetivos.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior, están delimitados al este por suelo urbano no consolidado que conforma el sector SOU-DBP-01 , al sur por la Calle Elche, al Oeste con los terrenos del P.E.R.I. parcela Pineda-Telefónica y al norte con el Parque Guadaira. **Tiene referencia catastral 6683001TG3368S0001DA.**

El ámbito, cuyos límites quedan descritos en el párrafo anterior, cuenta con una extensión de 31.479,28 m² según el levantamiento topográfico realizado.

Las propuestas del Plan General dentro del ámbito de este Plan Especial, buscan regenerar y activar el frente urbano del Parque del Guadaira, proponiéndose usos terciarios y de oficinas en una tipología de edificación abierta que permita ampliar así mismo los espacios libres en el entorno del Guadaira. La actuación se vertebra sobre un vial principal que divide el área de actuación en dos, el cual termina en una rotonda de la cual parte una senda peatonal que permite la conexión entre ambas márgenes del Guadaira e incorporando como espacios libres el naranjal alledaño al cauce, así como un equipamiento destinado a Museo del Agua, que aportará usos diversos y adecuados a las márgenes del Parque.

Promotor.

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con C.I.F. Q-41117001-J y domicilio fiscal en Plaza de España, Sector 2.

Telf: 955-637-502, siendo su representante el presidente, D. Manuel Romero Ortiz.

Ordenación y datos urbanísticos.

Superficie total:	31.479,28 m ²
Edificabilidad máxima:	30.582 m ²
Dotaciones:	
Espacios libres:	8.782 m ²
S.I.P.S. :	2.401 m ²
Viario:	4.375,90 m ²
Uso:	Servicios Terciarios
Tipología:	Edificación abierta
Sistema de actuación:	Compensación

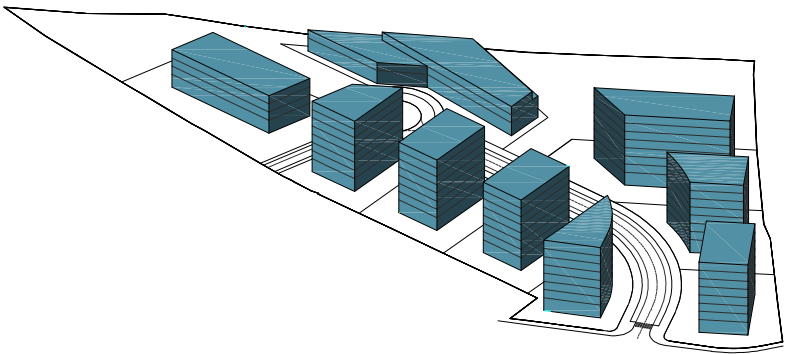
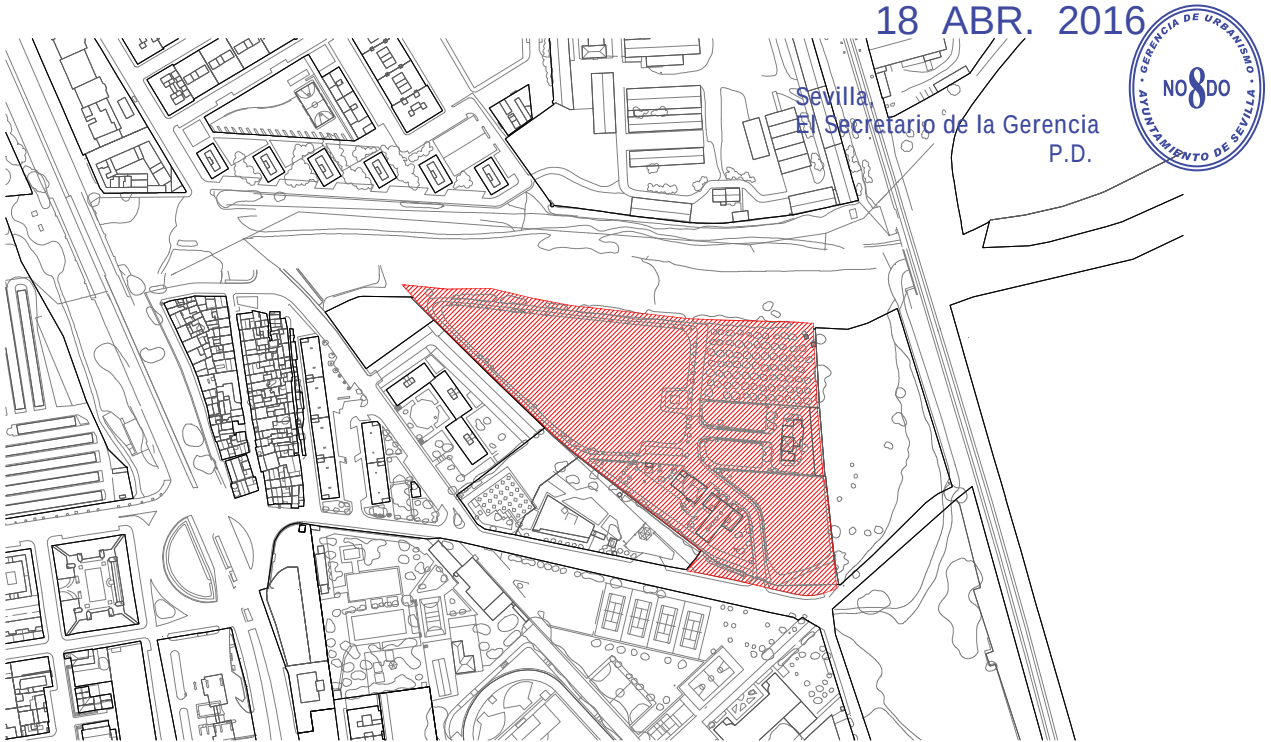
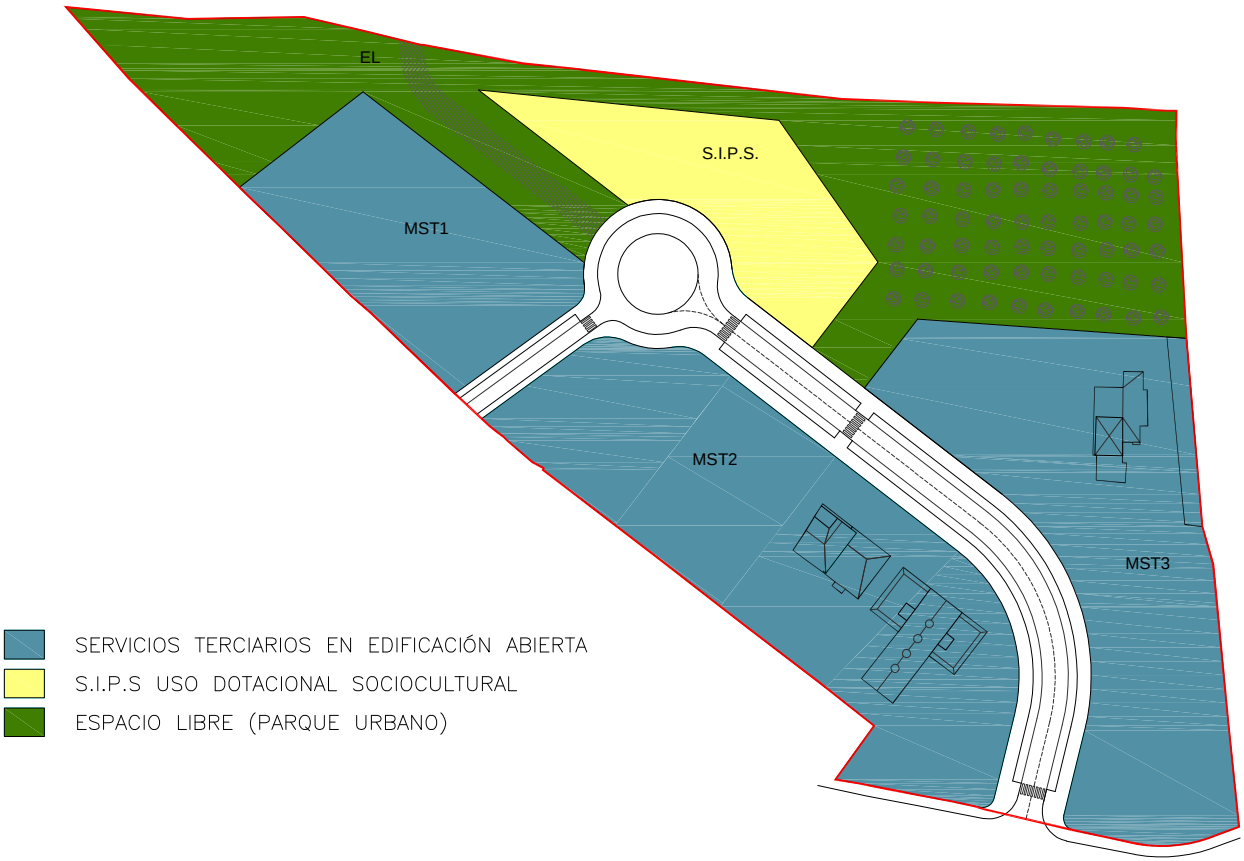


IMAGEN PROPUESTA



SITUACIÓN. ESTADO ACTUAL



- SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
- S.I.P.S. USO DOTACIONAL SOCIOCULTURAL
- ESPACIO LIBRE (PARQUE URBANO)

ORDENACIÓN. ESTADO REFORMADO

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

18 ABR. 2016

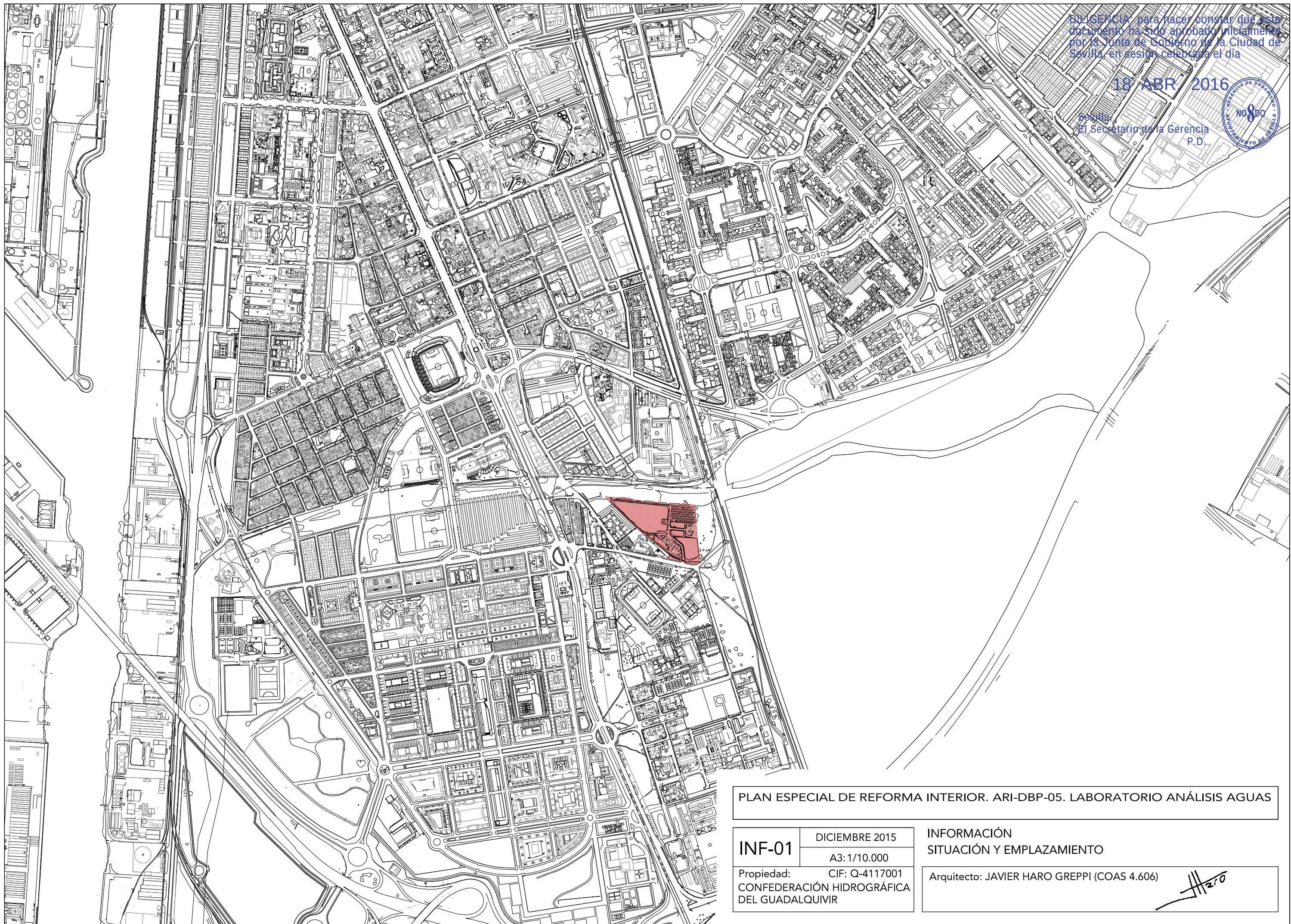
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

18 ABR 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

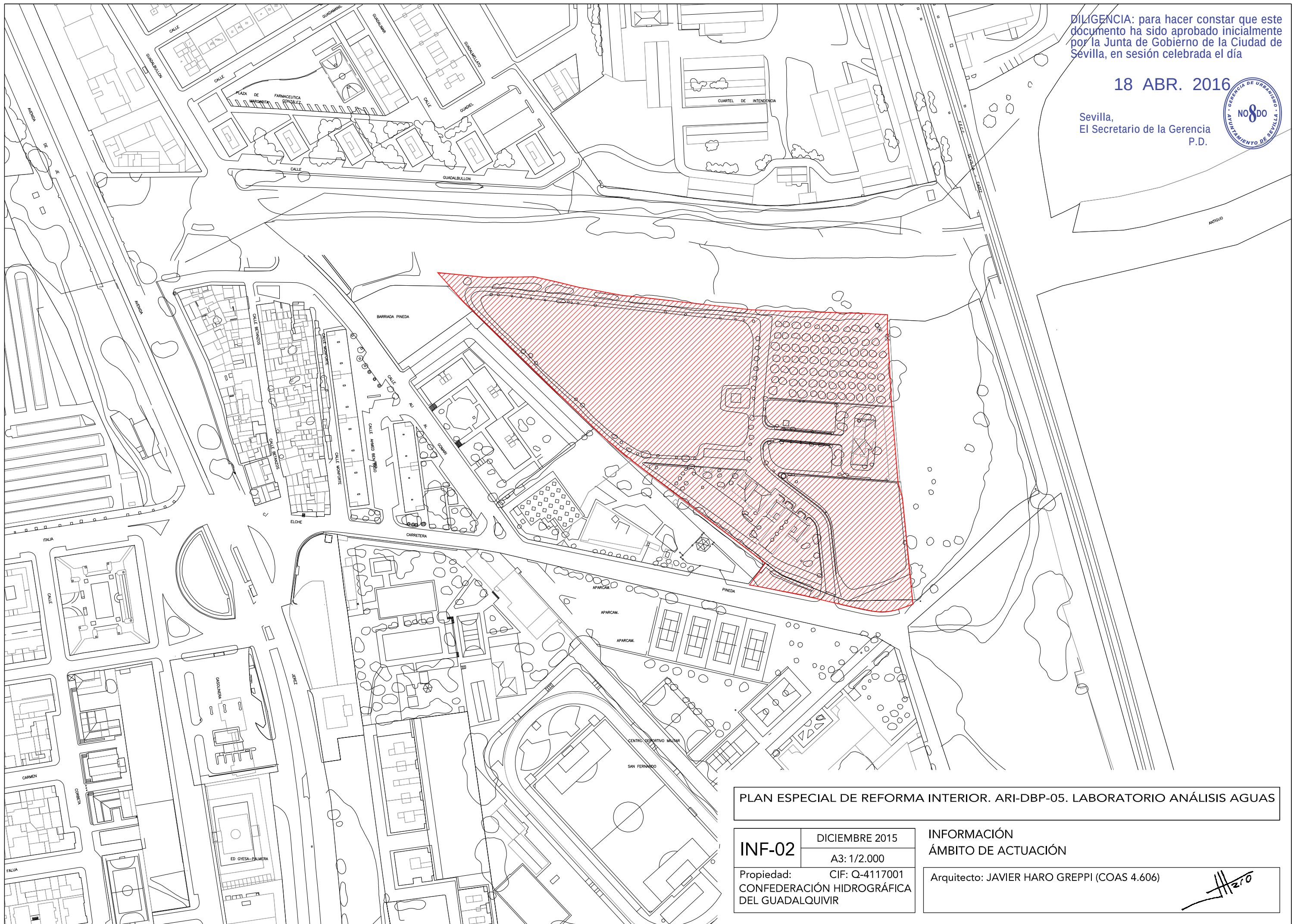
INF-01	DICIEMBRE 2015
	A3: 1/10.000
Propiedad: CIF: Q-4117001 CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR	

INFORMACIÓN SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

INF-02	DICIEMBRE 2015
	A3: 1/2.000
Propiedad: CIF: Q-4117001 CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR	

INFORMACIÓN
ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)



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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CURVADO:

1.00 m

0.25 m

Cotas aglomerado

Z tapa= 12.96

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

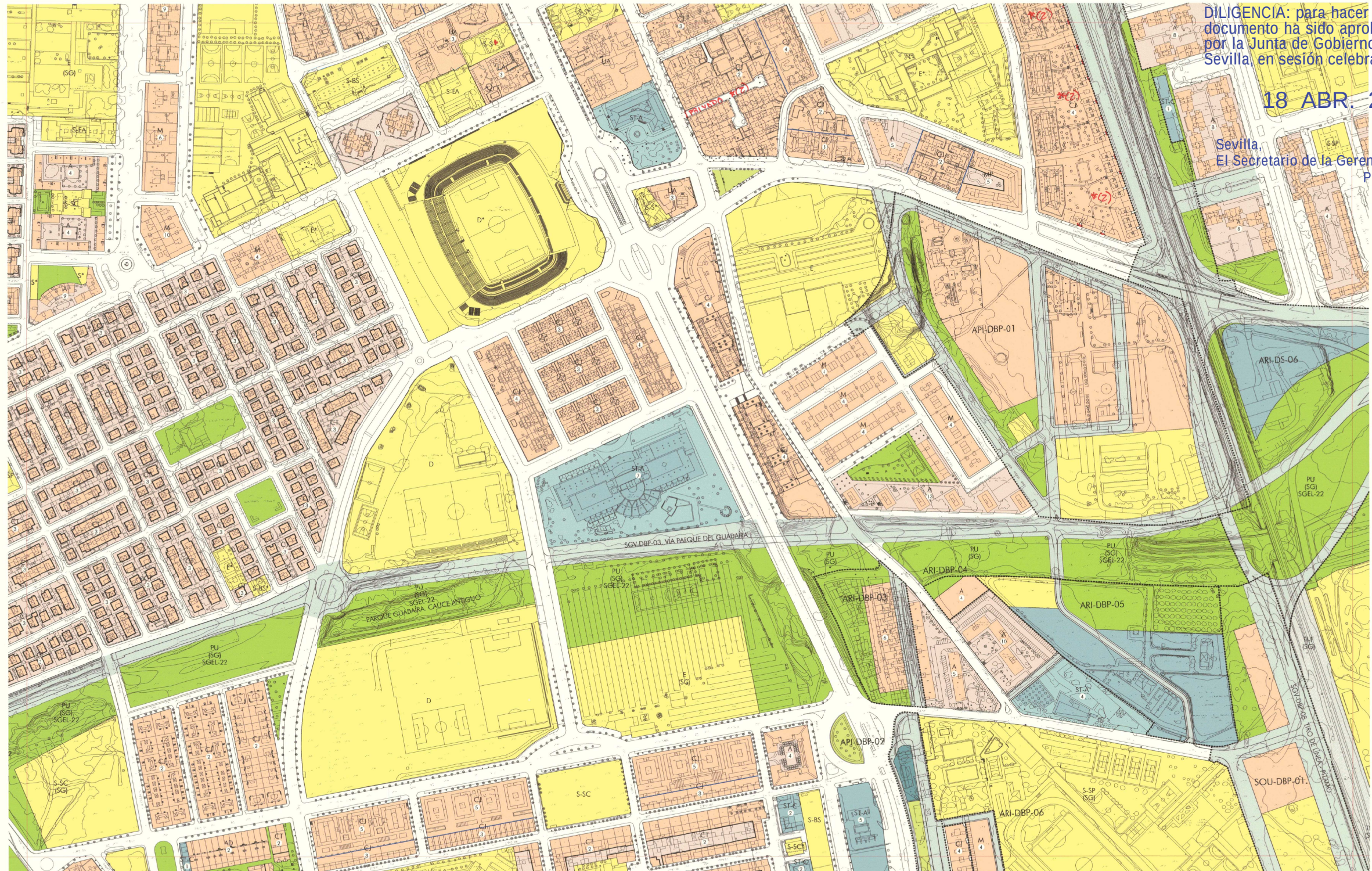
INF-03	DICIEMBRE 2015	INFORMACIÓN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
	A3: 1/1.000	
Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR		Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

Handwritten signature and date 12/10

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

- RESIDENCIAL**
VIVIENDA
- TERCIARIO**
SERVICIOS
TERCIARIOS
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**
SERVICIOS
AVANZADOS
- GRAN SUPERFICIE**
COMERCIAL
- ESTACIÓN DE SERVICIO**
- INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO**

- DOTACIONAL**
EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
- ESPACIOS LIBRES**
PU (SG) SGEI-22
PU (SG) SGEI-22
PU (SG) SGEI-22
- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**
T1-SI SERVICIOS
T1-CTM CENTRO DE TRANSPORTE
T1-CTM CENTRO DE TRANSPORTE
T1-CTM CENTRO DE TRANSPORTE
- VARIOS PROPUESTOS**
ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VÍBRIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

- CH CENTRO HISTÓRICO
M EDIFICACIÓN EN MANZANA
MP EDIFICACIÓN EN MANZANA
CON ADJUNCIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA
- A EDIFICACIÓN ABIERTA
SB SUBURBANA
CJ CIUDAD ARBOL
AD UNIFAMILIAR AISLADA
UA UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUADA
CT CONSERVACIÓN TIPOLOGICA
IS INDUSTRIA SINGULAR
IA INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
IC INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
SA SERVICIOS AVANZADOS
ST-A SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
ST-C SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- LÍMITE 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
- SQU SECTOR DE SUELO URBANO
— ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
— ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
— AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
— API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
— SQU SUELO URBANIZABLE ORDENADO
— SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
— SUNS 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
- ALTURA MÁXIMA
— CONSERVACIÓN DE USO DISTINTE
— SISTEMA GENERAL
— MURALLA, RESTOS EMERGENTES

12-17	13-17	14-17
12-18	13-18	14-18
12-19	13-19	14-19

~~102) CORREC. ERROR MAT. P.D. 4.05.12~~
~~102) CORREC. ERROR MAT. P.D. 17.7.09~~

ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

escala 1/2.000

OPS

gerencia de urbanismo EXCMO. AYUNTAMIENTO / NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

INF-04

Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

DICIEMBRE 2015

A3: S/E

CIF: Q-4117001

ORDENACIÓN EN EL PLANEAMIENTO ACTUAL
PGOU SEVILLA 2006

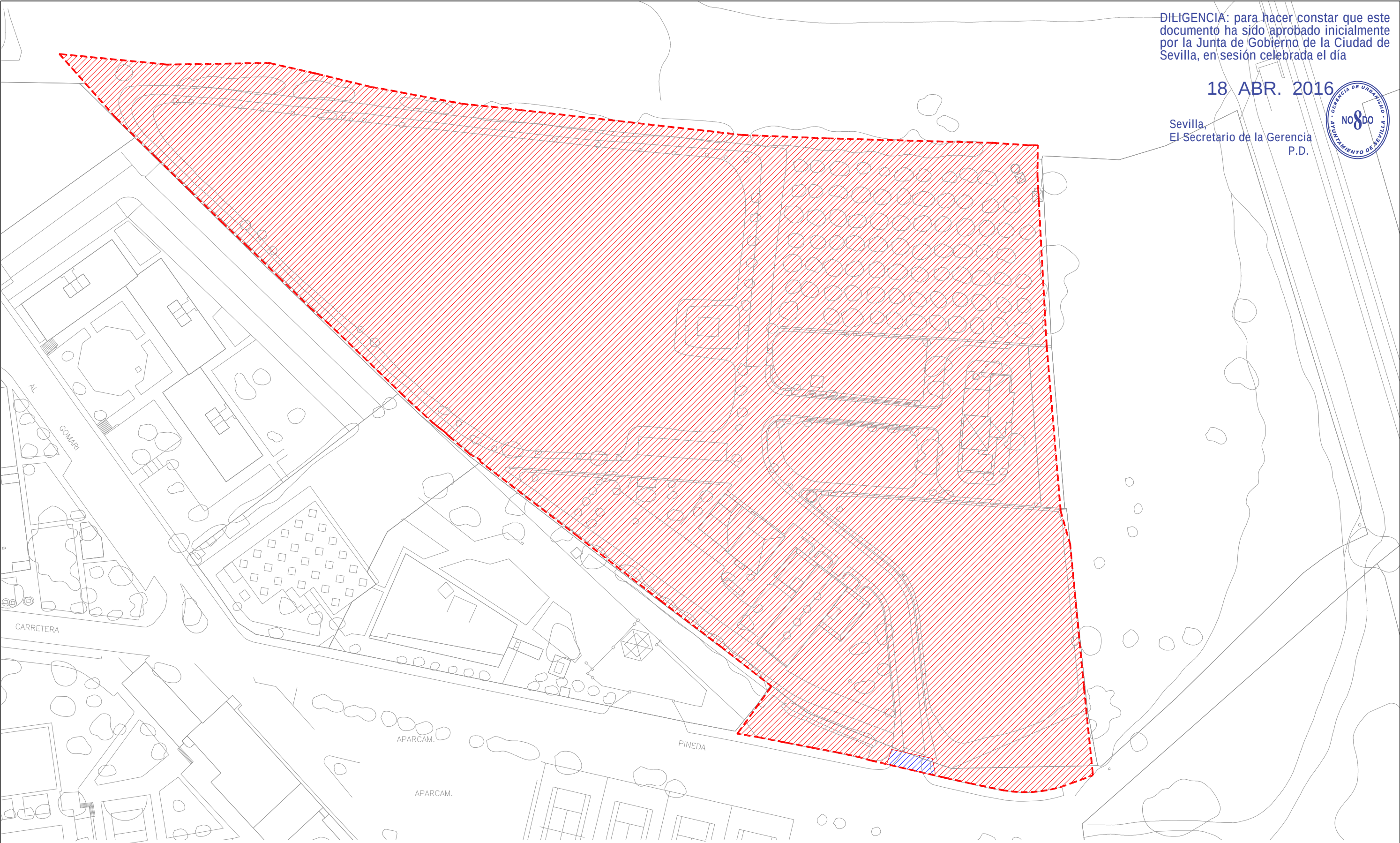
Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

11/270

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
	PROPIETARIO	SUP. SUELO
	CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA	31.421,28 m²
	SUELO PÚBLICO ASOCIADO	58 m²
	TOTAL	31.479,28 m²

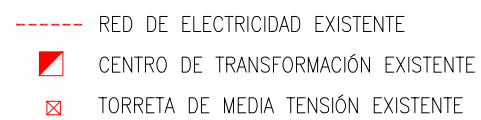
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

INF-05	DICIEMBRE 2015
	A3: 1/1.000
Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR	

ESTADO ACTUAL
DELIMITACIÓN Y PROPIETARIOS

Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

Handwritten signature and date 11/2/10

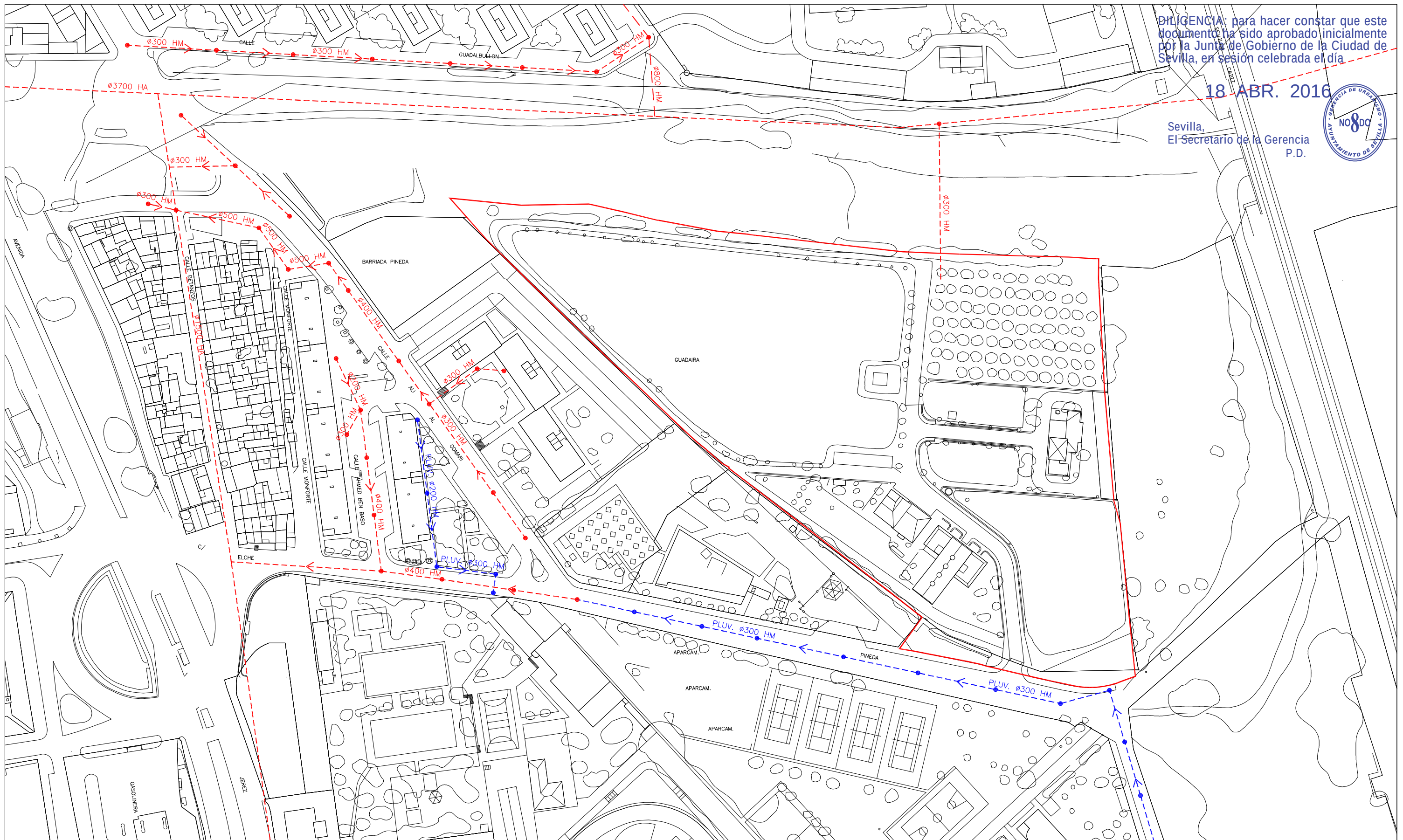


~~250~~

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



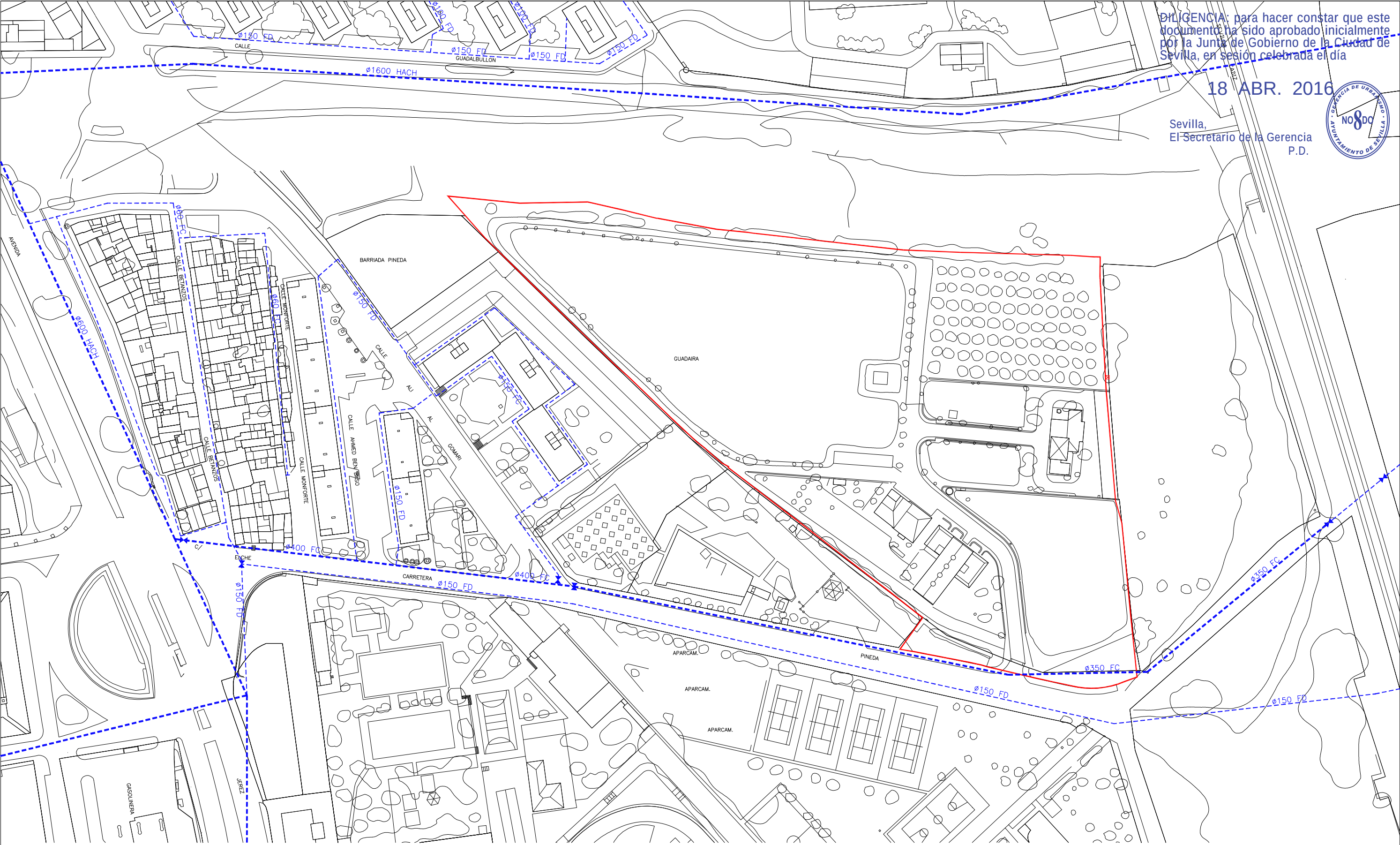
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

INF-07	DICIEMBRE 2015
	A3: 1/1.500
Propiedad: CIF: Q-4117001 CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR	

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES SANEAMIENTO	Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

Handwritten signature and date 12/0.

- RED DE AGUAS FECALES EXISTENTE
- RED DE AGUAS PLUVIALES EXISTENTE
- • POZOS EXISTENTES



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

18 ABR. 2016

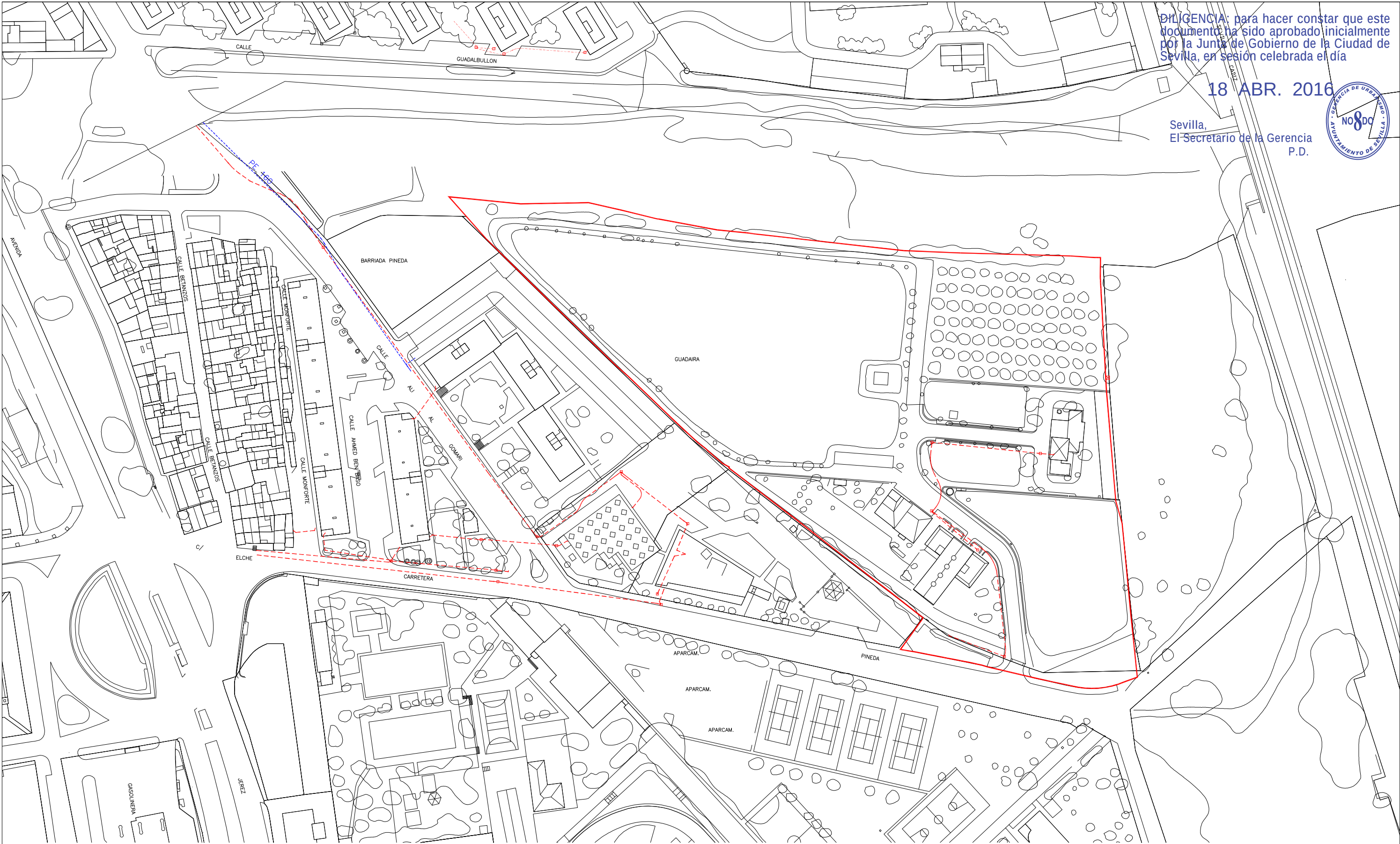
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



--- RED DE TELEFONÍA EXISTENTE
--- RED DE GAS NATURAL EXISTENTE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

INF-09	DICIEMBRE 2015
	A3: 1/1.500
Propiedad: CIF: Q-4117001 CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR	

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
TELEFONÍA Y GAS NATURAL

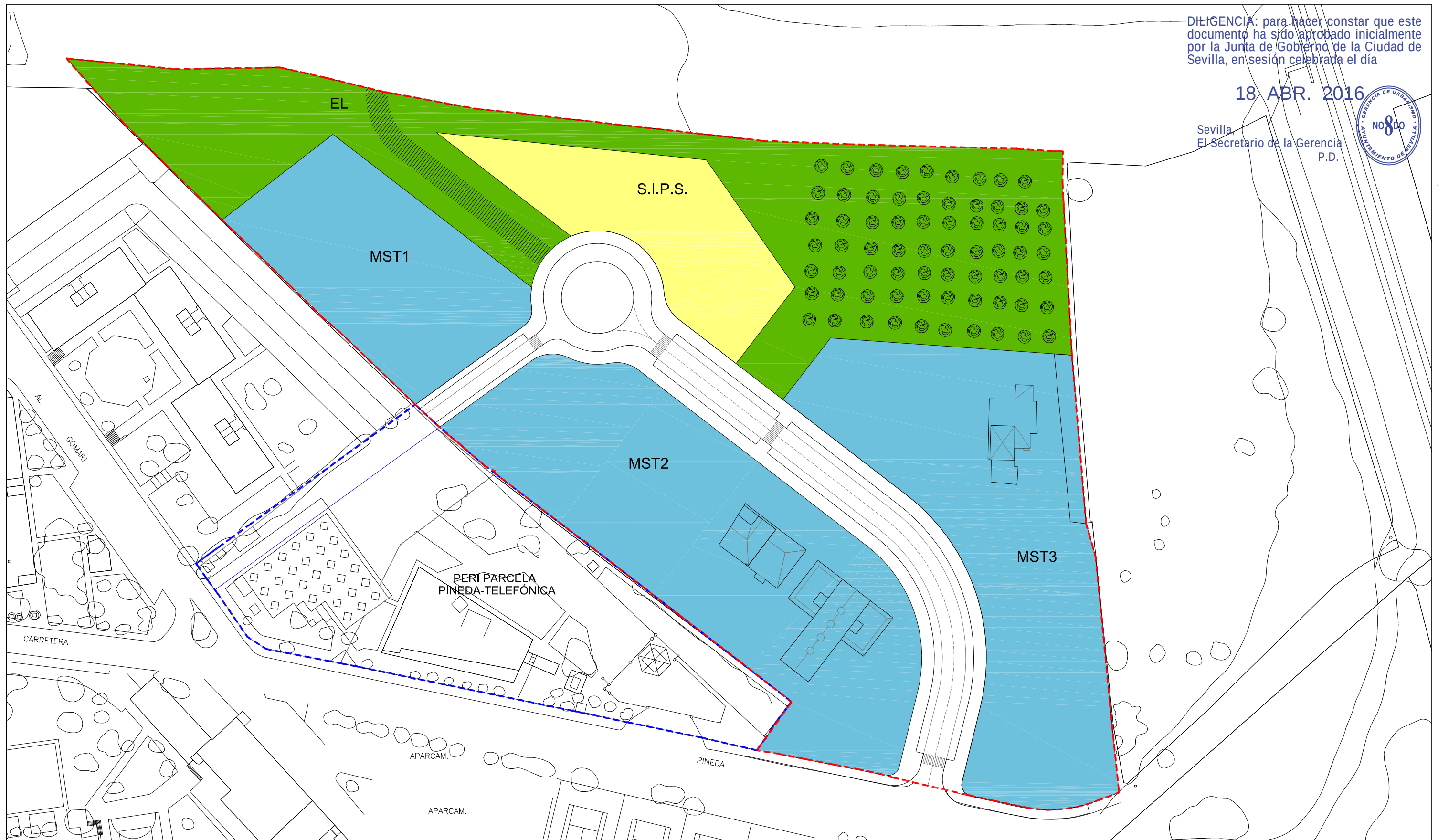
Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

11/270

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



-  SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
-  S.I.P.S. USO DOTACIONAL SOCIOCULTURAL
-  ESPACIO LIBRE (PARQUE URBANO)
-  ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

ORD-01

DICIEMBRE 2015

A3: 1/1.000

Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
CIF: Q-4117001

ORDENACIÓN GENERAL
EMPLAZAMIENTO

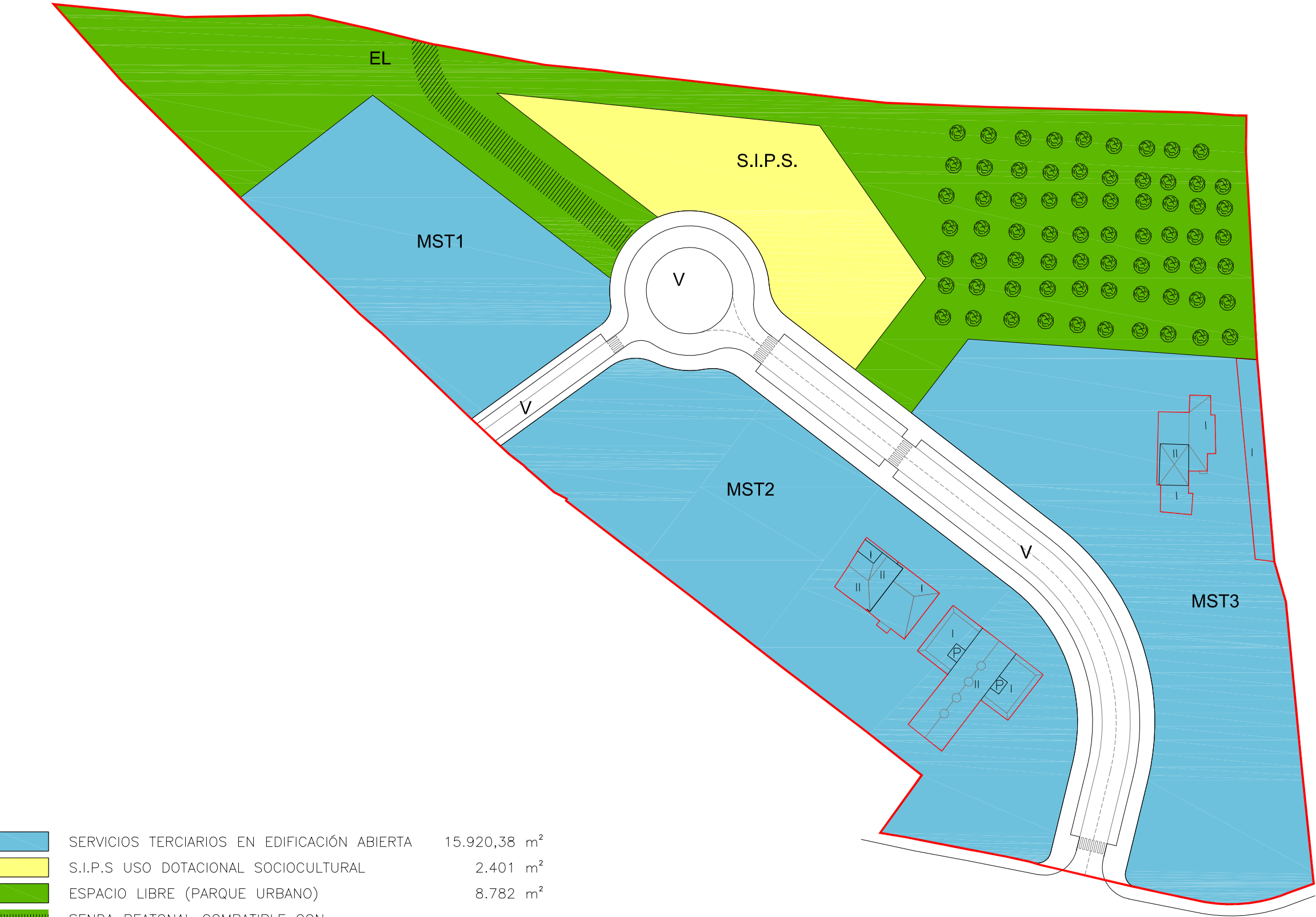
Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

11/2/10

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



	SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA	15.920,38 m²
	S.I.P.S. USO DOTACIONAL SOCIOCULTURAL	2.401 m²
	ESPACIO LIBRE (PARQUE URBANO)	8.782 m²
	SENDA PEATONAL COMPATIBLE CON CALIFICACIÓN DE ESPACIO LIBRE	
	VIARIO	4.375,90 m²
	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	31.479,28 m²
	EDIFICACIONES EXISTENTES	1.705,50 m²

MANZANA	USO	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA	EDIF. EXISTENTES
MST1	SERVICIOS TERCARIOS	3.150,29 m²	3.357,98 m²t	4 PLANTAS (16 m)	—
MST2	SERVICIOS TERCARIOS	6.733,63 m²	14.355,15 m²t	8 PLANTAS (30 m)	1.197,92 m²
MST3	SERVICIOS TERCARIOS	6.036,46 m²	12.868,87 m²t	8 PLANTAS (30 m)	651,11 m²
TOTAL		15.920,38 m²	30.582,00 m²t		1.849,03 m²

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

ORD-02

DICIEMBRE 2015

A3: 1/1.000

Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

CIF: Q-4117001

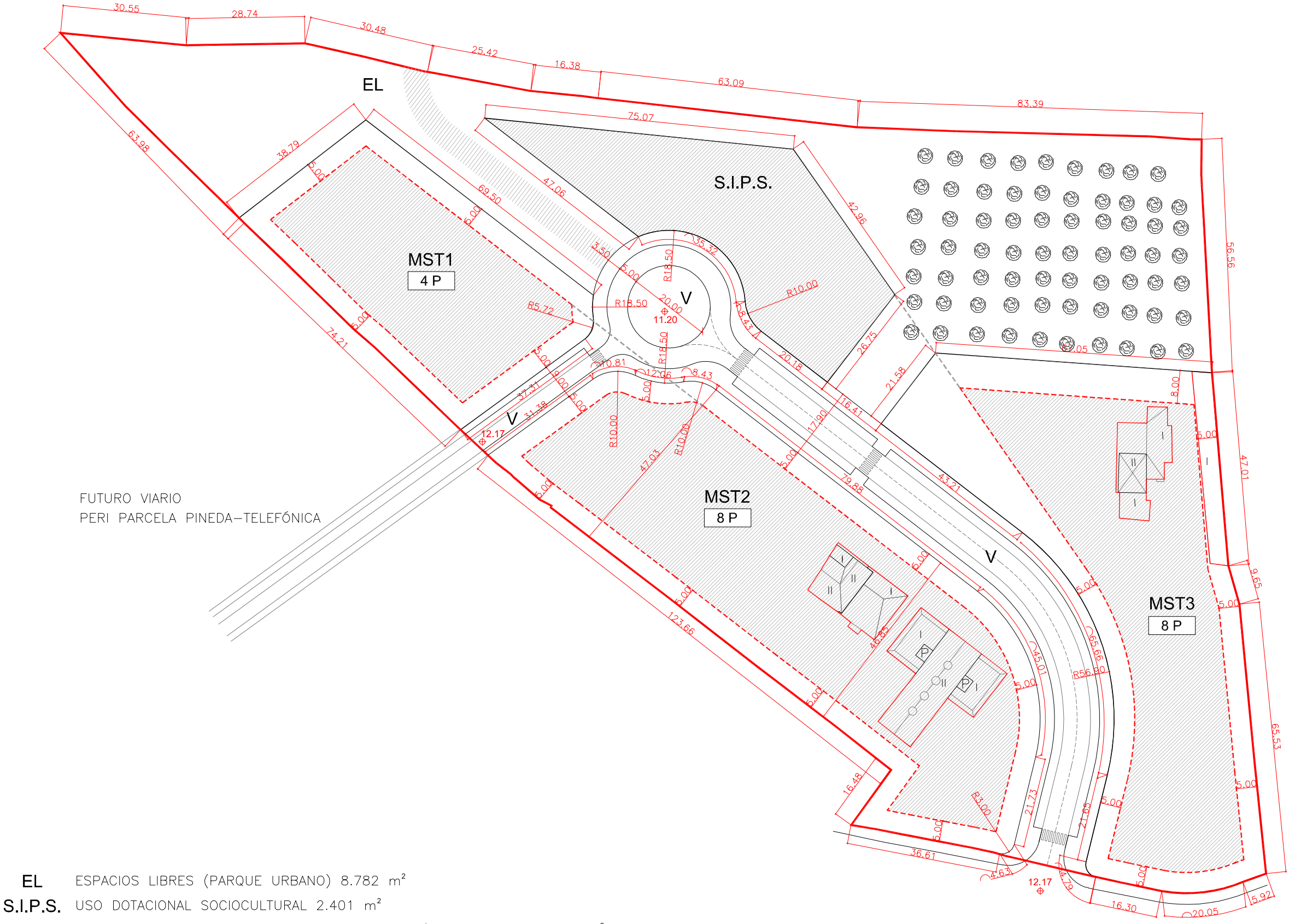
ORDENACIÓN GENERAL
CALIFICACIÓN Y USOS

Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- EL ESPACIOS LIBRES (PARQUE URBANO) 8.782 m²
- S.I.P.S. USO DOTACIONAL SOCIOCULTURAL 2.401 m²
- MST MANZANA DE SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA 15.920,38 m²
- V VIARIO 4.375,90 m²
- ÁMBITO DE ACTUACIÓN 31.479,27 m²
- LÍMITE MÁXIMO DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES
- X P ALTURA MÁXIMA (Nº DE PLANTAS)
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES
- EDIFICACIONES EXISTENTES
- ⊕ XX.XX COTA DE RASANTE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

ORD-03

DICIEMBRE 2015

A3: 1/1.000

Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

CIF: Q-4117001

ORDENACIÓN GENERAL
ALINEACIONES Y RASANTES

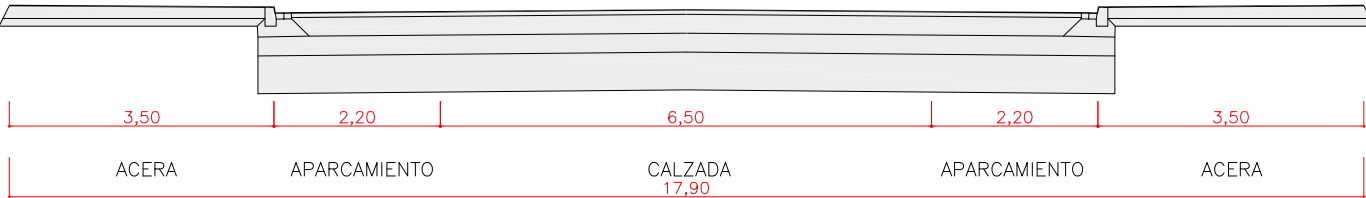
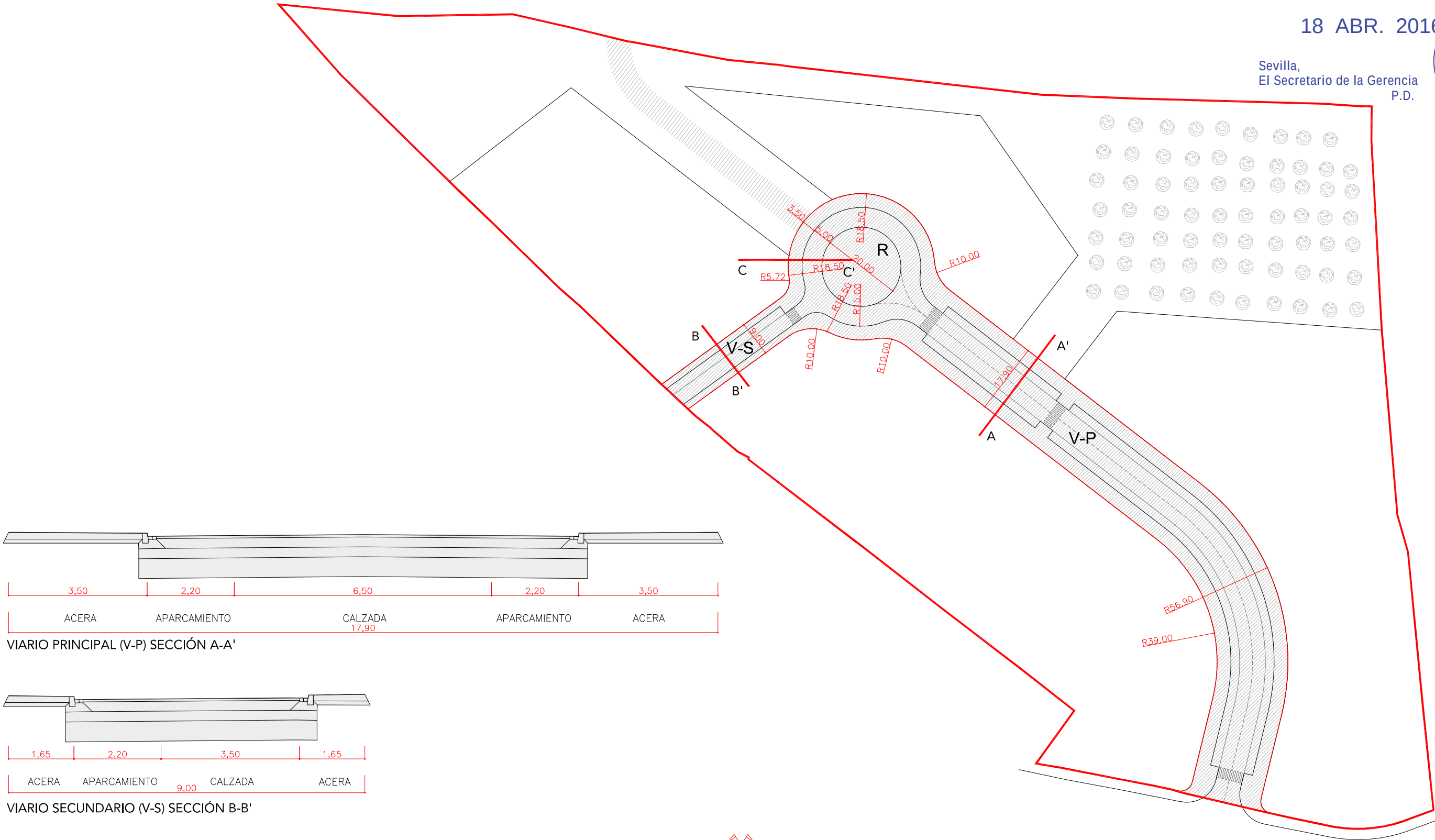
Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

Handwritten signature and date 12/0

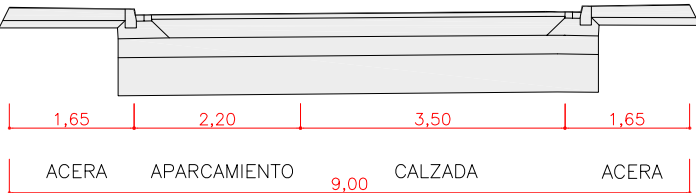
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el día

18 ABR. 2016

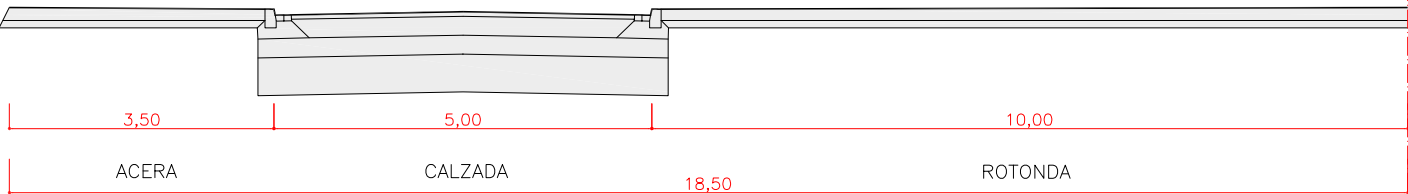
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



VIARIO PRINCIPAL (V-P) SECCIÓN A-A'



VIARIO SECUNDARIO (V-S) SECCIÓN B-B'



ROTONDA (R) SECCIÓN C-C'

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

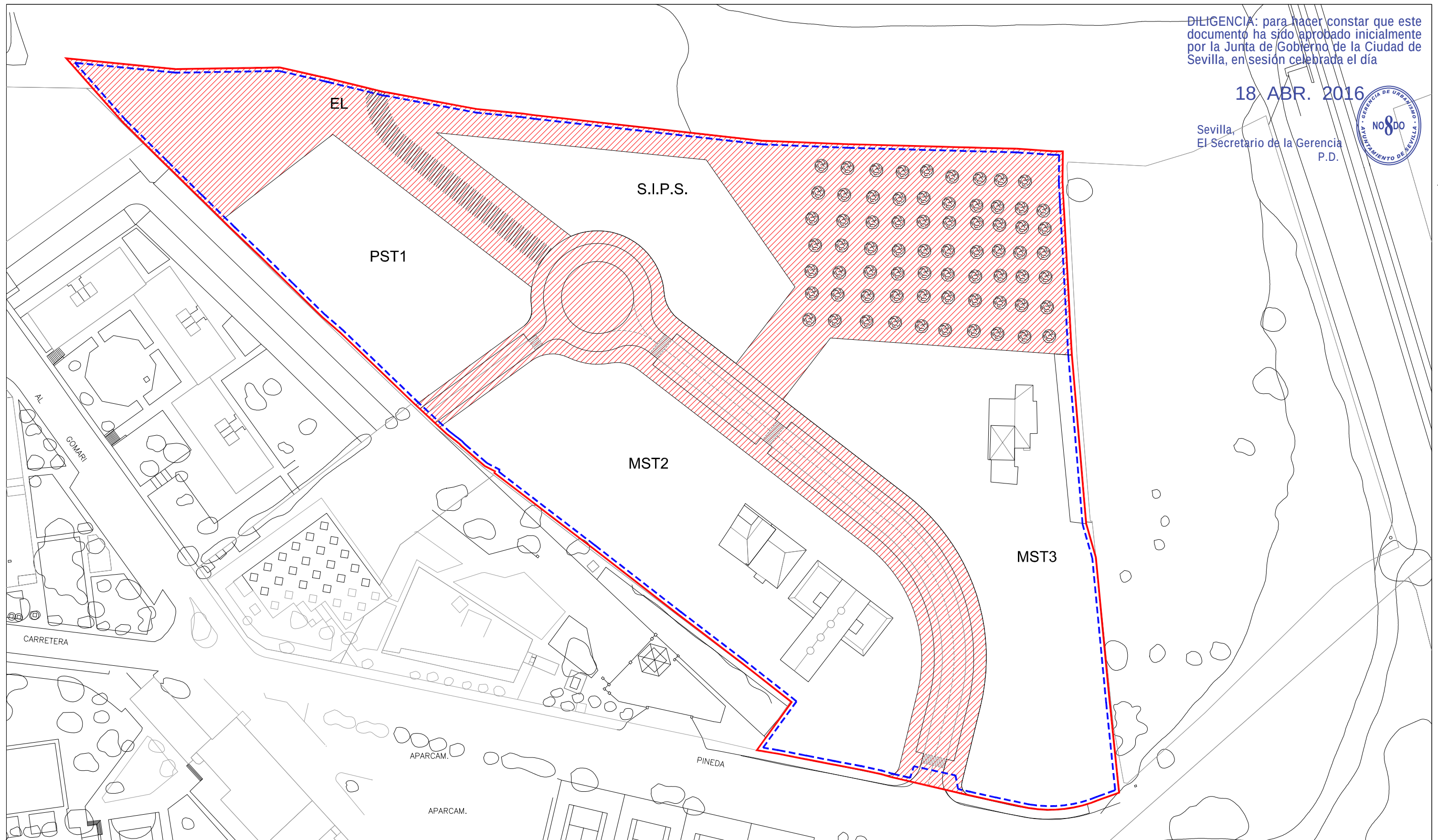
ORD-04	DICIEMBRE 2015	ORDENACIÓN GENERAL VIARIO
	A3: 1/1.000	
Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR		Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

Handwritten signature and date 12/0.

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



-  LÍMITE DEL PERI (31.479,28 m²)
-  LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (ARI-DBP-05) 31.421,28 m²
-  EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. PODRÁ EJECUTARSE EN DOS ETAPAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

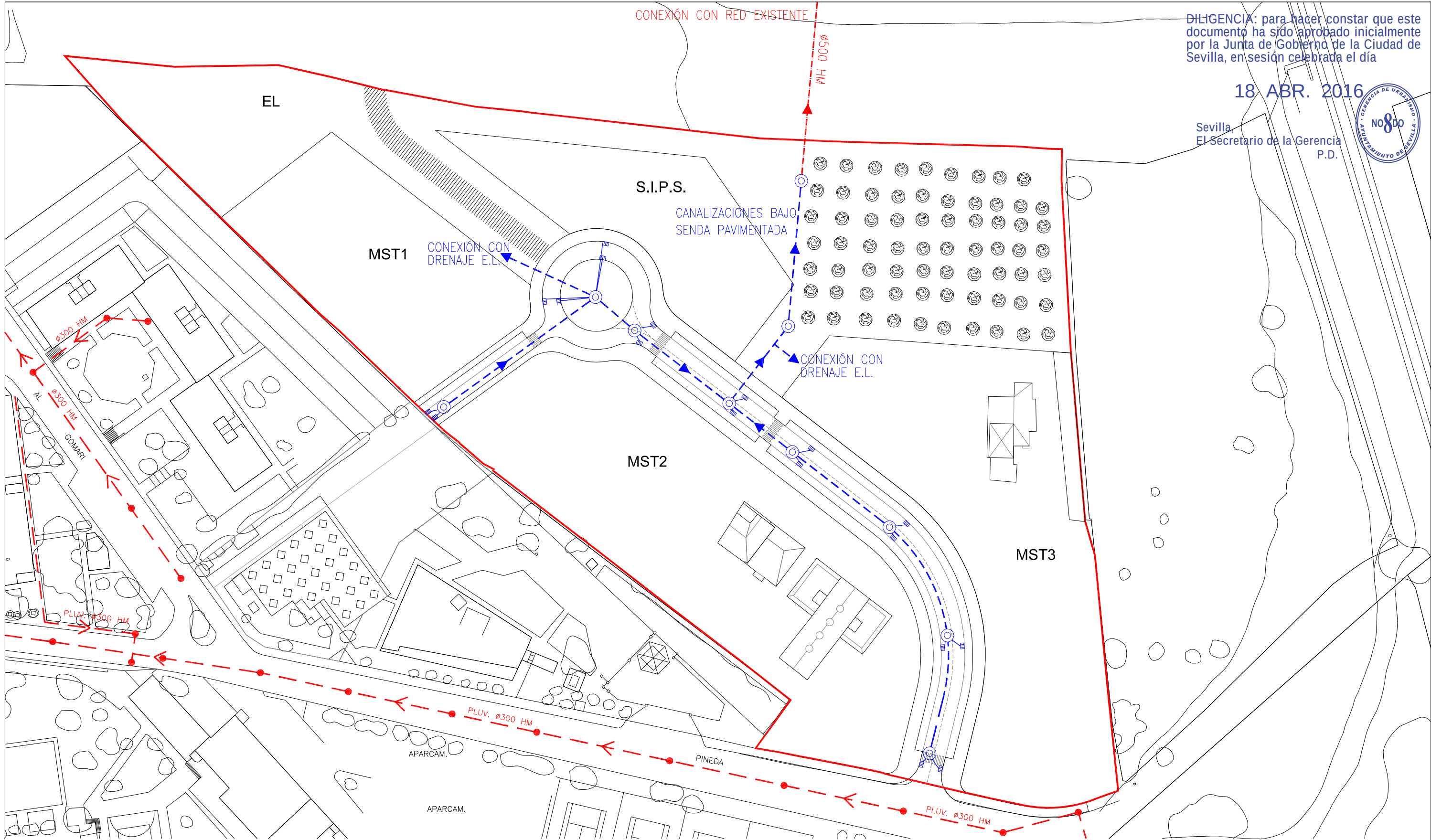
ORD-05	DICIEMBRE 2015	ORDENACIÓN GENERAL GESTIÓN. PLAN DE ETAPAS
	A3: 1/1.000	
Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR		Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

11/270

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- RED EXISTENTE
- .-.- RED EXISTENTE SUSTITUIDA
- POZO DE REGISTRO CIRCULAR
- ▤ IMBORNAL DE CALZADA MODELO MUNICIPAL
- .-.- RED DE NUEVA CREACIÓN

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

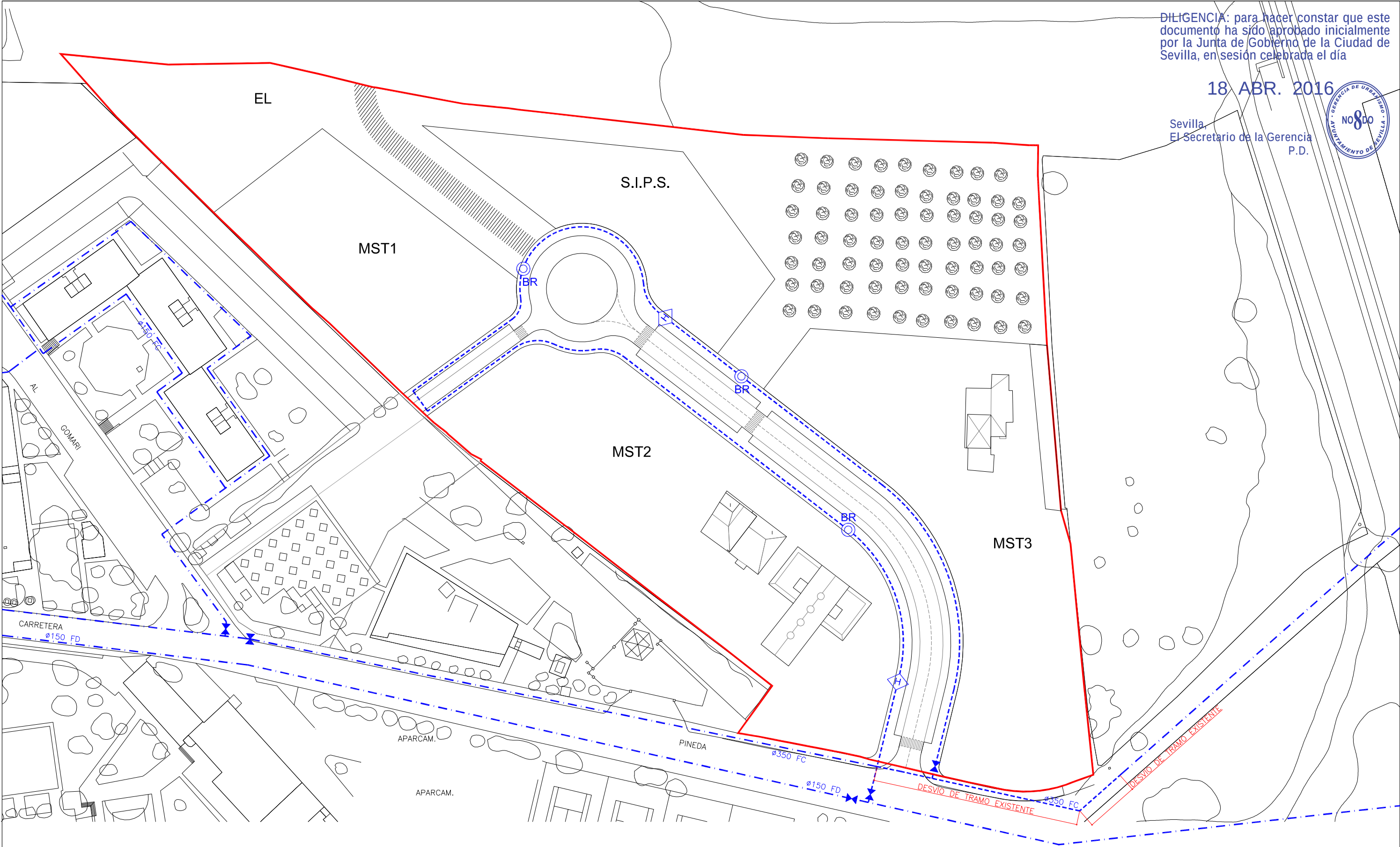
ORD-06	DICIEMBRE 2015	INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO
	A3: 1/1.000	
Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR		Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

Handwritten signature and date 12/0.

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- RED EXISTENTE
- RED PROYECTADA
- HIDRANTE DE INCENDIOS
- BOCA DE RIEGO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

ORD-07

DICIEMBRE 2015

A3: 1/1.000

Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

CIF: Q-4117001

INFRAESTRUCTURAS
ABASTECIMIENTO AGUA

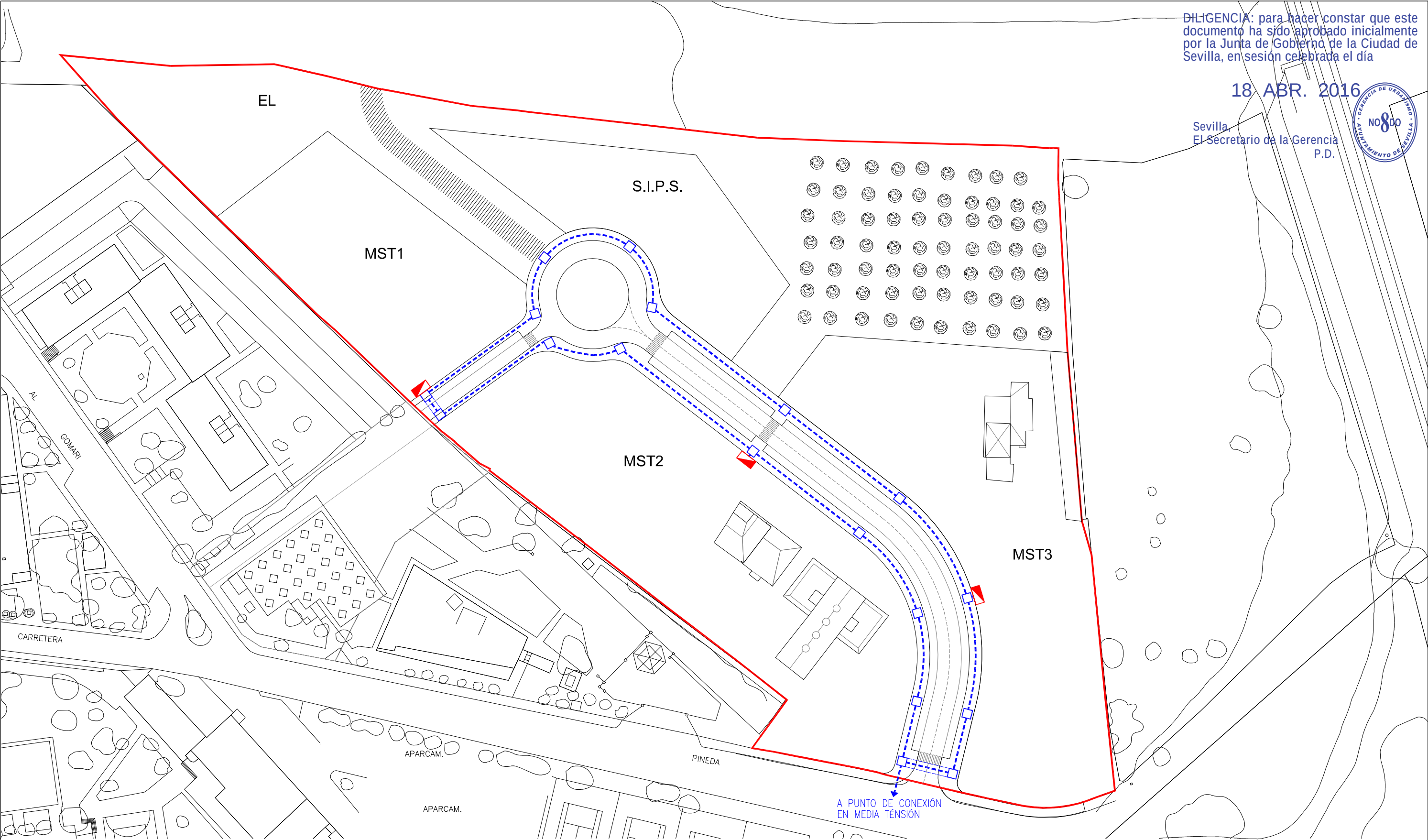
Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

Handwritten signature and date: 11/2/10

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- DISTRIBUCION PARA RED DE MEDIA TENSIÓN
- RED REFORZADA POR PASO BAJO VIARIO CON PE Ø200mm
- ▢ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- ▢ ARQUETA A1 H=120, CON TAPA DE FUNDICION DUCTIL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

ORD-08	DICIEMBRE 2015
	A3: 1/1.000
Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR	

INFRAESTRUCTURAS
ELECTRICIDAD. RED MEDIA TENSIÓN

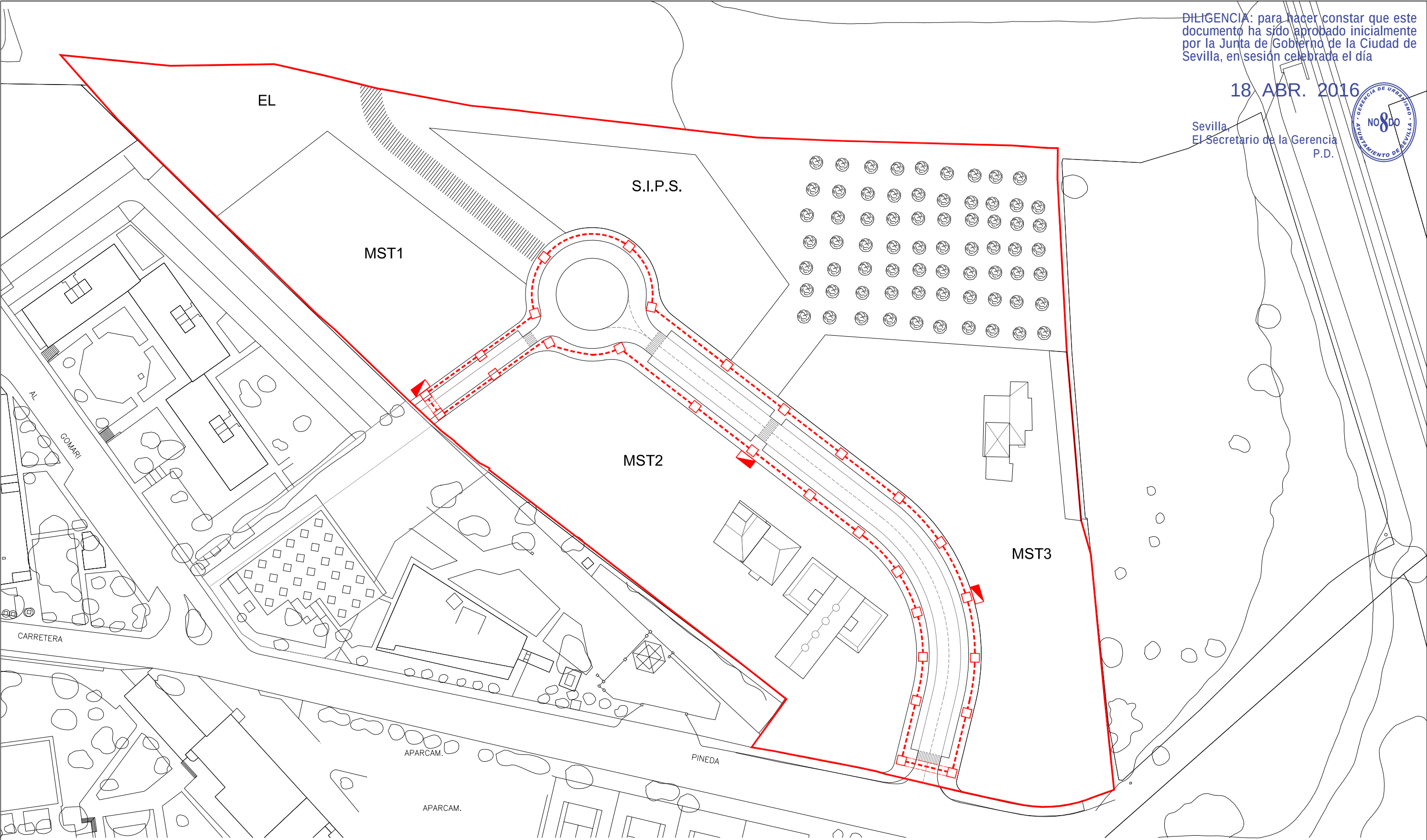
Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

11/2/10

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- DISTRIBUCION PARA RED DE BAJA TENSION
- RED REFORZADA POR PASO BAJO VIARIO CON PE Ø200mm
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- ARQUETA A1 H=80, CON TAPA DE FUNDICION DUCTIL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

ORD-09	DICIEMBRE 2015
	A3: 1/1.000
Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR	

INFRAESTRUCTURAS
ELECTRICIDAD. RED BAJA TENSION

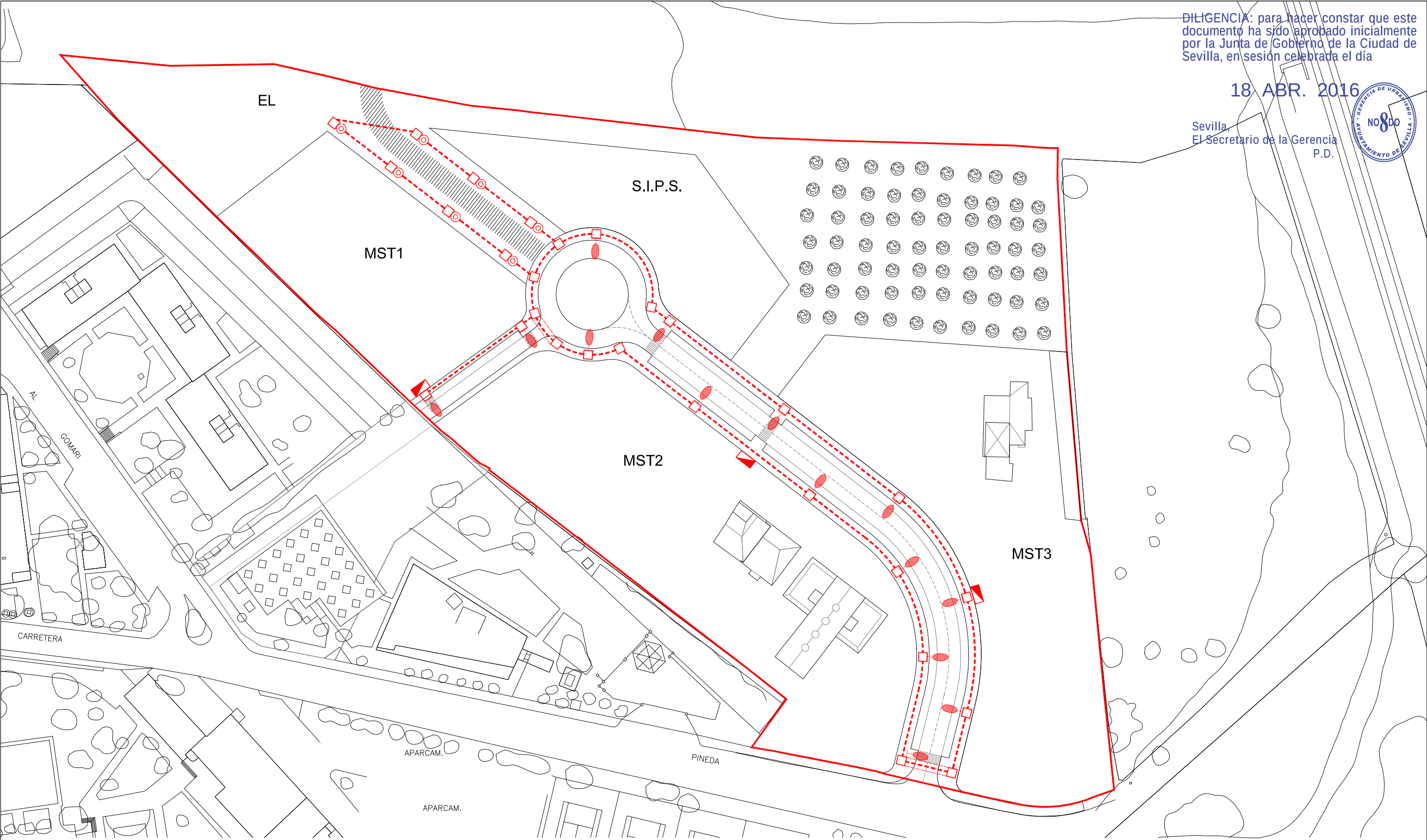
Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

11/2/10

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ARI-DBP-05. LABORATORIO ANÁLISIS AGUAS

ORD-10	DICIEMBRE 2015	INFRAESTRUCTURAS ELECTRICIDAD. RED ALUMBRADO
	A3: 1/1.000	
Propiedad: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR		Arquitecto: JAVIER HARO GREPPI (COAS 4.606)

11/270

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.





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

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

18 ABR. 2016

Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6683001TG3368S0001DA

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR PINEDA 21

41013 SEVILLA [SEVILLA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1950

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

1.367

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CR PINEDA 21

SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

1.367

SUPERFICIE SUELO [m²]

30.646

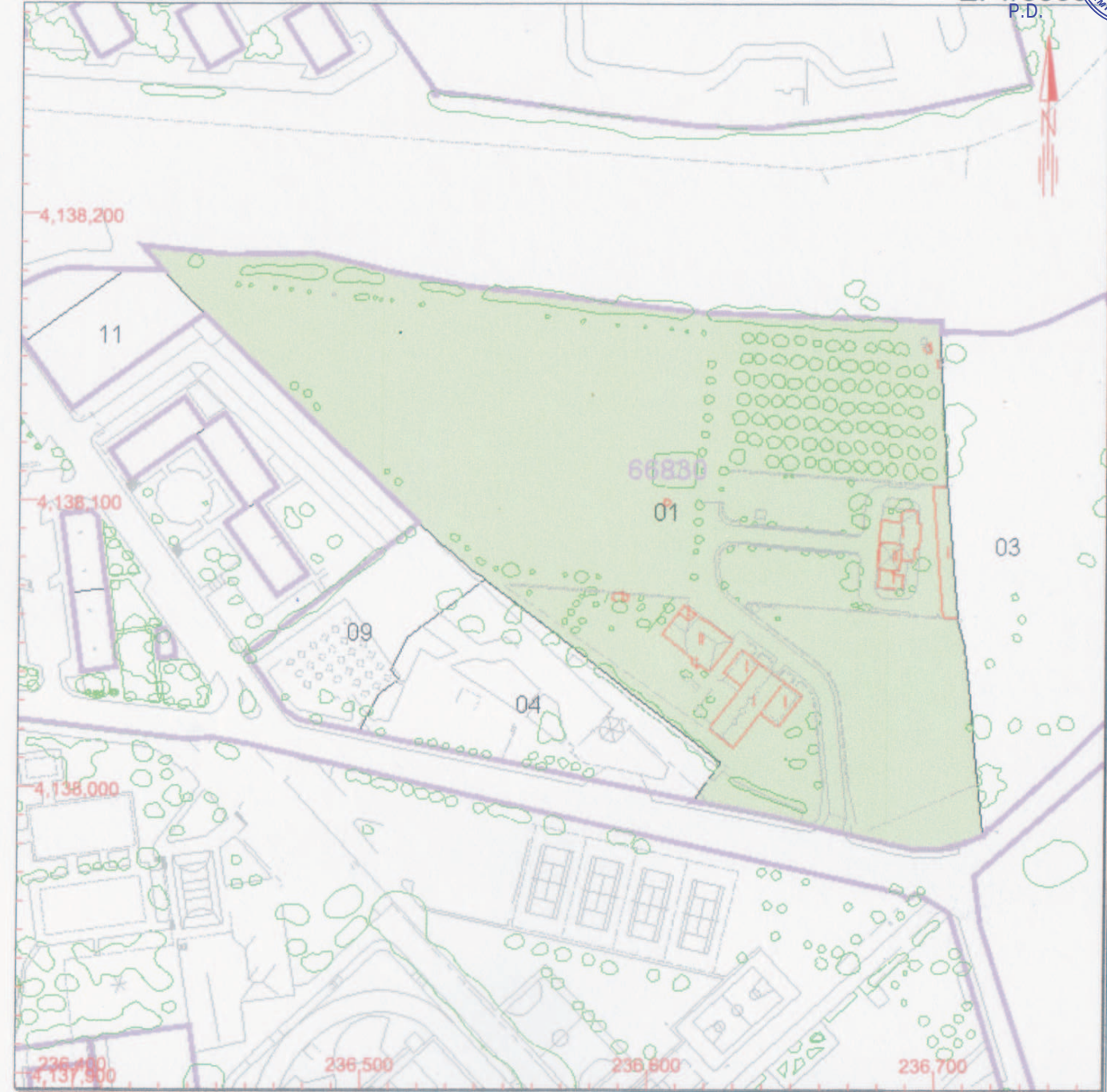
TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
OFICINA	1	00	01	238
ALMACEN	1	00	02	607
ALMACEN	1	00	03	293
VIVIENDA	1	00	04	183
OTROS USOS	1	00	05	46

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.

236,700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Jueves , 4 de Febrero de 2016

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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el día 18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

CAMPO DE EXPERIENCIAS
"GUADAIRA".
(finca rústica y edificaciones).
(T.M. de Sevilla).

5. Características físicas y económicas

5.1. Resumen de cultivos o aprovechamientos forestales

Superficie (Has.)	Cultivo o aprovechamiento	Valor real	
		por Ha.	Total
3,0646	Exp. cultivos diversos.	60 millones	183.876.000

5.2. Edificios, instalaciones y servicios auxiliares

Escuela de Capataces viveristas, hoy Oficinas del SAR.- Almacén, 2 viviendas, Transformador y línea eléctrica.	Valor
--	-------

5.3. Base imponible

6. Valor total

Fecha	Valor

7. Notas y observaciones

8. Baja - Fecha y motivo

18 ABR. 2016

CAMPO DE EXPERIENCIAS "GUADAIRA".

I - CARACTERÍSTICAS ADMINISTRATIVAS.

SITUACION.- Término Municipal antes de Dos Hermanas hoy de Sevilla.

LINDEROS: N - Cauce del Guadaira.

S - Cortijo de Pineda.

E - " "

O - Vereda Pecuaria y Cortijo Pineda.

DESTINO: Campo de Experiencias.

DEPENDENCIA: Confederación Hca. del Guadalquivir.
Servicio de Aplicaciones Agronómicas.

II - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

SUPERFICIE: 3,0646 Has.

CLASE DE TIERRA: Arenosa de baja calidad.

SISTEMA DE CULTIVO: Regadío.

CULTIVOS: Experiencias en cultivos de frutales y otros de riego.

EDIFICACIONES REALIZADAS POR LA C.H.G. :

1ª Escuela de Capataces y viveristas:

- a) Edificio-escuela - con 209 m2) Actualmente
b) Residencia internado-con 244 m2) ocupado por el SAR.

2ª Almacén.

3ª Dos viviendas para personal de la C.H.G. con 80 m2. cada una

4ª Transformador y línea eléctrica.

Transformador tipo interior:

Potencia - 30 KVA.

Tensión primaria - 15.000 $\pm$ 5% voltios.

.../...

.../...
Tensión secundaria - 230/133 voltios.
Valoración aproximada 42.000 pts.

Sevilla,

El Secretario de la Gerencia
P.D.



Línea eléctrica - Puente de arranque en el mismo "campo" de la línea de Sevillana, de 15.000 voltios.

Se destina la energía eléctrica a fuerza y alumbrado 37 KVA.

Longitud de la Línea 20 m.

Tensión de servicio - 15.000 voltios.

Conductor de cobre de 10 m./m2. de Sección uniforme.

Tipos de apoyo de madera.

Tipo de aisladores - rígidos.

Coste aproximado - 2.500 Pts.

III - CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

TIPO DE ADQUISICION O PROPIEDAD. - Propiedad adquirida según el expediente de expropiación forzosa motivado por las obras del Canal de desviación del río Guadaira y malecón de defensa de Sevilla contra las inundaciones, trozo único y relativo al término municipal de Dos Hermanas anexionado al de Sevilla. El expediente fue aprobado por R.O. fechada el 11-9-1919, abog^{na}nd en las Casas Capitulares de Dos Hermanas el día 29-11-1919.

Su anterior propietario fue D. Felipe Muruve Muruve.

Quedó inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira el día 7 de junio de 1950, al folio 225, tomo 62, nº de finca 2.264.

Con fecha 7-6-1950 quedó inscrito en dicho Registro el documento anejo del Abogado del Estado de la C.H.G., según tomo 508, libro 137 de Dos Hermanas, folio 237, finca nº 5.742 inscripción 1ª.

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Información Registral expedida por

LUCIA CAPITAN CARMONA

Registrador de la Propiedad de DOS HERMANAS 2

correspondiente a la solicitud formulada por

CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR

con DNI/CIF: Q4117001J

Interés legítimo alegado:

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

Identificador de la solicitud: H37UF45H

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: Campo Exp. Guadaira



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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DOS HERMANAS-DOS

FECHA DE EMISION: DOCE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL OCHO

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE DOS HERMANAS N.º 5742 (IDUFIR: 41036000000334)

RÚSTICA.- Parcela de terreno en término que antes fué de Dos Hermanas y hoy lo es de Sevilla, al sitio Hacienda y Huerta de Santa Ana, con una superficie de cuatro hectáreas, cuarenta y siete áreas y sesenta y dos centiáreas que linda al Norte con el cauce nuevo del Guadaira, al Este y Sur con tierras del Cortijo de Pineda y al Oeste con vereda pecuaria y las mismas tierras.

El historial registral de esta finca, ha sido trasladada al certificado 31, del folio 96, Tomo 1.649, Libro 1.458 Especial de Certificaciones de Traslados de fincas de esta demarcación.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONFEDERACION HIDROGRAFICA GUADALQUIVIR,		137	137	237	1
100% del pleno dominio por título de Otros Objetos Judiciales.					

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DOCE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL OCHO.

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

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Oficina Virtual del Catastro	
CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA							
Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA							
Solicitante: CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR				E: 1/3000			
Finalidad: Consulta Patrimonio CH Guadalquivir				INFORMACIÓN GRÁFICA			
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 6683001TG3368S0001DA							
DATOS DEL INMUEBLE							
DOMICILIO TRIBUTARIO CR PINEDA 21 SEVILLA 41013-SEVILLA							
USO LOCAL PRINCIPAL Industrial				AÑO CONSTRUCCIÓN 1950			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000				SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.367			
VALOR SUELO (€)		VALOR CONSTRUCCIÓN (€)		VALOR CATASTRAL (€)		AÑO VALOR	
1.516.247,09		60.023,95		1.576.271,04		2008	
DATOS DE TITULARIDAD							
APELLIDOS Y NOMBRAMIENTO SOCIAL CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR-MINISTERIO DE OBRA NIF B8M117001J							
DOMICILIO FISCAL PZ ESPAÑA SECTOR 2 SEVILLA 41013-SEVILLA							
DERECHO 100,00% de Propiedad							
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE							
SITUACIÓN CR PINEDA 21 SEVILLA [SEVILLA]							
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.367		SUPERFICIE SUELO (m²) 30.270		TIPO DE FINCA Parcela con un unico inmueble			
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante							
Miercoles , 16 de Abril de 2008 Este certificado puede ser verificado en: http://ovc.catastro.meh.es Código Certificación: 1b6d a02e f570 672e							
VER ANEXO DE COLINDANTES							



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO



Oficina Virtual
del Catastro

ANEXO

RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6683001TG3368S0001DA

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL	DOMICILIO TRIBUTARIO / PARAJE	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
6683008TG3368S0001UA	CR PINEDA 15	2.093
	SEVILLA [SEVILLA]	
NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	
A91416438	INNOVACION EN DESARROLLOS URBANOS DEL SUR SA	

REFERENCIA CATASTRAL	DOMICILIO TRIBUTARIO / PARAJE	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
6683004TG3368S0001JA	CR PINEDA 19	7.707
	SEVILLA [SEVILLA]	
NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	
A82018474	TELEFONICA DE ESPAÑA SA	

REFERENCIA CATASTRAL	DOMICILIO TRIBUTARIO / PARAJE	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
6683003TG3368S0001IA	CR PINEDA 23	11.616
	SEVILLA [SEVILLA]	
NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL	
P9109105H	GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	

Miércoles , 16 de Abril de 2008

Este certificado puede ser verificado en:

http://ovc.catastro.meh.es

Código Certificación: 1b6d a02e f570 672e





MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO



Oficina Virtual
del Catastro

ANEXO

RELACIÓN DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6683001TG3368S0001DA

HOJA 1/1

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m²
OFICINA	1	00	01	238
ALMACEN	1	00	02	607
ALMACEN	1	00	03	293
VIVIENDA	1	00	04	183
OTROS USOS	1	00	05	46

Miércoles , 16 de Abril de 2008

Este certificado puede ser verificado en:

http://ovc.catastro.meh.es

Código Certificación: 1b6d a02e f570 672e



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

18 ABR. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

