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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

DE MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA ZE N1 del SUNP-GU-1

"PALMAS ALTAS"

SEVILLA

JULIO 2016

BARCELONA MADRID PARIS GENÈVE ISTANBUL CASABLANCA SÃO PAULO BOGOTÁ SANTIAGO
Plaza de la Marina Española, 3 - 28013 Madrid T +34 91 547 49 16 mad@L35.com www.L35.com

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

INDICE

1. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

1.1 Tramitación y escritos aportados

1.2 Contestaciones

2. AGENTES

3. DOCUMENTACIÓN PREVIA SOBRE LA PARCELA

3.1 Antecedentes

3.2 Información previa y parámetros urbanísticos

4. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.1 Justificación de la Modificación

4.2 Parámetros de la Ordenación Detallada

4.3 Listado de Planos del Estudio de Detalle

5. CONCLUSIÓN

ANEXO I : Certificación Urbanística

ANEXO II: Ficha Urbanística del PGOU 2006

ANEXO III: Estructura de la Propiedad

ANEXO IV: Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado

ANEXO V: ALEGACIONES

ANEXO VI: RESUMEN EJECUTIVO

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

1. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En este apartado se efectúa un resumen de los datos y fechas de las documentaciones aportadas en la tramitación de la Modificación de Estudio de Detalle (MED) de la parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 y de las tramitaciones tras la aprobación inicial del documento:

1.1 Tramitación y escritos aportados

Tramitación

- 21 de abril de 2016. Presentación por registro de Gerencia de Urbanismo de Sevilla de la MED.
- 6 de mayo de 2016. Aprobación inicial de la MED en Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla.
- Del 20 de mayo al 13 de junio de 2016: Publicación en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento de Sevilla.
- 3 de junio de 2016. Publicación en el BOP de Sevilla nº 127, de la MED, para exposición pública durante el plazo de veinte días, con periodo de alegaciones del 6 de junio al 1 de julio de 2016.
- 9 de junio de 2016: Publicación en prensa de la MED, con periodo de alegaciones del 10 de junio al 7 de julio de 2016.

Informes sectoriales y escritos de alegaciones recibidos

Informe sectorial:

- 20 de junio de 2016. Recepción de Informe sectorial preceptivo sobre la MED, según establecido en al art. 16.6 de la ley 37/2015, de 29 de septiembre; emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental. (Se adjunta en **ANEXO IV**)

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Escritos de alegaciones:

- 30 de mayo de 2016: Recepción de Alegación a la MED presentada por las Asociaciones Parque Vivo del Guadaira y Bermejales Activa respecto a la accesibilidad a la parcela objeto de la MED. (Se adjunta en **ANEXO V**)
- 06 de junio de 2016: Recepción de Alegación de la Autoridad Portuaria de Sevilla respecto al régimen de accesos a la parcela objeto de la MED. (Se adjunta en **ANEXO V**)
- 24 de junio de 2016: Recepción de Alegaciones de Ecologistas en Acción-Ciudad de Sevilla sobre la MED respecto a: justificación motivada con arreglo a las normas urbanísticas y aportación de estudio de movilidad sobre la zona. (Se adjunta en **ANEXO V**)
- 27 de junio de 2016: Recepción de Alegaciones de A Contramano-Asamblea Ciclista, sobre la inclusión en la MED del trazado viario ciclista del Plan Parcial, conservación, accesibilidad, aparcamientos para bicicletas y sus características. (Se adjunta en **ANEXO V**)
- 4 de julio de 2016: Recepción de Alegaciones de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. sobre el Sistema General Viario SGV-DBP-02 Ronda Urbana Palmas Altas-Pítamo y Plan de Movilidad del sector.

1.2 Contestaciones

1. **Contestación al Informe sectorial preceptivo de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental sobre la MED.**

Los puntos 1 y 2 del Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado a la MED no son objeto del contenido establecido por las normas de planeamiento para el posible alcance de un estudio de Detalle, cuyo fin es establecer la ordenación interior de una parcela.

El Informe requiere en su primer punto (1), un esquema de accesos al Sector, así como una definición geométrica detallada de los mismos, acorde al esquema previsto

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

en el "Documento de Planificación de los desarrollos urbanísticos en el Sector Sur del municipio de Sevilla (SUO-DBP-01 y SUS-DBP-02) y vinculación a la ejecución de infraestructuras".

De conformidad con lo expuesto, se trata de una documentación completamente ajena al objeto de Estudio de Detalle de conformidad con las previsiones del Plan de Sectorización y, en consecuencia, a la MED.

En efecto, tanto los accesos al Sector como su vinculación con la ejecución de infraestructuras son cuestiones que quedan fuera del ámbito de este Estudio de Detalle y de su modificación (parcela de suelo urbano ZE nº1), que como ya se ha expuesto, tiene una finalidad clara y delimitada en el Plan de Sectorización.

Ni el Estudio de Detalle podría modificar los accesos al Sector ni tampoco podría alterar o condicionar su vinculación a la ejecución de infraestructuras.

Por lo tanto, no cabe supeditar la aprobación de la MED a este requerimiento.

En el segundo punto del Informe (2), se requiere la elaboración de un estudio de tráfico y capacidad, como se solicitaba en el informe favorable a la viabilidad y en la Orden FOM 2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras, que garantice que dicho esquema de accesos mantiene un nivel de servicio adecuado en las infraestructuras estatales viarias afectadas. Además insta a considerar en el análisis los tráficos generados, tanto por el Sector objeto de la Modificación del Estudio de Detalle (acorde a su superficie-edificabilidad del futuro Centro Comercial), como por el resto de Sectores (ya urbanizados o no), así como el tráfico de acceso al Puerto de Sevilla.

El objeto de este requerimiento refiere, de nuevo, a cuestiones completamente ajenas a la finalidad del Estudio de Detalle cuya modificación se tramita en el presente procedimiento.

Ni el Estudio de Detalle, ni su modificación, prevén "nuevos enlaces o modificar los existentes", ni el cumplimiento de su finalidad tiene un efecto directo o indirecto en el tráfico del Sector o del resto de Sectores, pues no supone alteración alguna de los parámetros urbanísticos aprobados con el Plan de Sectorización.

Por lo tanto, no cabe supeditar la aprobación de la MED a este requerimiento.

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Respecto al tercer punto (3) del Informe, requiere que la delimitación de las zonas de protección y línea límite de edificación de las carreteras (y sus ramales) de titularidad estatal se realice de conformidad con lo recogido en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras.

Este punto se ha incorporado a la redacción definitiva de la MED y se adecuará a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Se establecen las zonas de protección y línea límite de edificación de las carreteras y sus ramales, a 50 metros de la arista exterior de calzada, y particularmente en lo que afecta a la parcela entre la glorieta sur del Enlace de la SE-30 y el vial que une las glorietas de dicho enlace.

Respecto al cuarto punto (4) del Informe, respecto a la posibilidad de permitir la colocación de elementos “Tótem” publicitarios en los espacios libres de la parcela, señala que se debe cumplir el artículo 37 de la Ley de Carreteras.

A estos efectos, señalar que el documento de la MED desarrolla la ordenación detallada de una parcela en zona urbana. Y que la colocación de elementos “Tótem” se realizará dentro de tramos urbanos y respetando en cualquier caso las distancias de límite de edificación establecidas por la Ley 37/2015, de Carreteras, de conformidad con el art. 37.1 de la Ley de Carreteras.

2. **Contestación a la alegación a la MED presentada por las Asociaciones Parque Vivo del Guadaira y Bermejales Activa respecto a la accesibilidad a la parcela objeto de la MED.**

Las citadas asociaciones aducen, en primer lugar, argumentos relativos a la ordenación que afecta al entorno en el que se ubica el Parque Comercial Palmas Altas en relación con la evolución de las implantaciones urbanísticas en el entorno del mismo, consecuencia del desarrollo del Plan General de Sevilla vigente en la actualidad, lo que unido a la implantación del parque comercial citado incidirá negativamente, a juicio de los alegantes, en el desarrollo de los barrios colindantes al mismo; en segundo lugar aducen la necesidad de prever la accesibilidad y movilidad

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
29 JUL. 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

dada la incidencia que sobre las mismas tendrá la implantación del parque comercial; y, en tercer lugar, que se garantice la conectividad entre el carril ciclista urbano y la vía verde del margen derecho del Río Guadaira.

Respecto de las citadas alegaciones cabe decir que el objeto de los Estudios de Detalle, y por lo tanto de sus modificaciones, es el establecido en el artículo 15 LOUA, sin que los mismos puedan alterar las determinaciones del planeamiento de rango superior, por lo que resulta evidente que los mismos no pueden dar soluciones a cuestiones cuya regulación es más propia del planeamiento sectorial o de sectorización que del planeamiento de desarrollo. En concreto, en el caso que nos ocupa, lo que la Modificación del Estudio de Detalle prevé es la ordenación de los volúmenes dentro de su ámbito.

3. **Contestación a la alegación de la Autoridad Portuaria de Sevilla respecto al régimen de accesos a la parcela objeto de la MED.**

En la presente alegación lo que realmente se hace es remitirse a los argumentos aducidos por la alegante a la aprobación del Plan de Sectorización, basándose en concreto las mismas en la incidencia que las modificaciones propuestas en el Estudio de Detalle pueden conllevar al tráfico de la zona y su incidencia en tráfico del Puerto de Sevilla.

Respecto de esta alegación debemos remitirnos a lo dicho en la anterior, ya que la MED no altera las determinaciones del Plan de Sectorización que desarrolla, limitándose las mismas a ubicar parcelas de aparcamiento público, definir viales secundarios y establecer la ordenación de los volúmenes, sin que ninguno de dichos aspectos incida en las cuestiones de tráfico que aduce la Autoridad Portuaria.

4. **Contestación a las alegaciones de Ecologistas en Acción-Ciudad de Sevilla sobre la MED respecto a justificación motivada con arreglo a las normas urbanísticas y aportación de estudio de movilidad sobre la zona.**

La presente alegación se basa en dos líneas argumentales: una relativa a la falta de planificación global que, a su juicio, presenta el Plan General de Sevilla respecto de la

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
29 JUL. 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

implantación de áreas comerciales y la falta de estudio respecto de la implantación de las mismas y su incidencia en el pequeño comercio; la otra relativa a la falta de un estudio de movilidad y de accesibilidad.

Decir que ambas líneas argumentales ya han sido rebatidas al contestar las argumentaciones aducidas por otros alegantes a las cuales nos remitimos. En cualquier caso, y por incidir un poco más, decir que la MED en ningún momento conlleva la implantación de una nueva superficie comercial, sino que la misma únicamente se limita a desarrollar las previsiones del planeamiento general, por lo que debería haber sido en el momento de aprobación de aquel (el planeamiento general) cuando deberían haberse aducido los argumentos expuestos y no ahora, más cuando los mismos no se alteran.

5. **Contestación a las alegaciones de A Contramano-Asamblea Ciclista, sobre la inclusión en la MED del trazado viario ciclista del Plan Parcial, conservación, accesibilidad, aparcamientos para bicicletas y sus características.**

La citada alegación exclusivamente incide sobre cuestiones que afectan al acceso y funcionalidad del esquema del carril bici y, en concreto, a la necesidad de grafiar el viario ciclista, además de preverse la mejora y señalización del mismo, además de tener que preverse amarres en distintas zonas para las bicicletas.

Decir al respecto que la MED en ningún momento afecta al carril bici ya que, como hemos dicho, en ningún momento se afectan a los elementos viarios con el mismo, recogiéndose simplemente los existentes.

Por otro lado, en lo relativo a la necesidad de prever amarres para bicicletas y a la necesidad de señalizar el carril bici, decir que dichas determinaciones son propias del proyecto de urbanización tal y como se definen en el artículo 98.1 LOUA.

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

6. Contestación a las alegaciones de Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. sobre el Sistema general Viario y Plan de Movilidad del sector.

La mercantil alegante expone que es la propietaria única del sector “Palmas Altas Sur” del municipio de Sevilla y manifiesta sus preocupaciones sobre la capacidad del sistema general viario y a la oportunidad de la implantación de una gran superficie comercial. Resulta imprescindible, de nuevo, hacer referencia a la alegación “Previa”, en la cual se viene a centrar el objeto y la naturaleza jurídica de la Modificación del Estudio de Detalle, por resultar las manifestaciones del alegante claramente ajenas al mismo.

En lo referente a la compatibilidad del viario del sector, incluidas las entradas y salidas al centro comercial, con el Sistema General Viario SGV-DBP-02, debemos insistir en que es materia del planeamiento, tanto general como de desarrollo, la ordenación de los sistemas generales y no es objeto del estudio de detalle, ni este particular resulta afectado por la M.E.D. En cualquier caso, los accesos al sector quedan claramente definidos en el Plan General y el Plan de Sectorización, también en lo que respecta al SGV-DBP-02. El estudio de detalle no puede más que someterse a las determinaciones del planeamiento.

En lo referente a las dudas a la viabilidad de la implantación de la actividad de gran superficie comercial salvo que se ejecute el Sistema General Viario SGV-DBP-02, debemos señalar que: i) la implantación de la actividad, no supone alteración de los parámetros urbanísticos ya aprobados y que derivan del planeamiento superior, no siendo ahora el momento procedimental para alegar contra dicho uso; ii) la valoración acerca de la oportunidad de la ejecución del Sistema General Viario SGV-DBP-02 puede ser legítima, pero no tratando del contenido de la MED, a la que los sistemas generales exceden ampliamente, por no alterar ésta las determinaciones del planeamiento, en nada puede afectarle ésta.

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

2. AGENTES

2.1. PROMOTOR

LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U.

CIF.: B-87353884

Domicilio: Calle Rosario Pino 14-16 8º pl.

28020 Madrid

2.2. PROYECTISTA

Carlos J. Martín Ramírez, Arquitecto, con DNI 2.191.250 V

Colegiado 7441 en Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

3. DOCUMENTACIÓN PREVIA SOBRE LA PARCELA

3.1. Antecedentes

La documentación previa existente sobre la ordenación de la parcela ZE SUNP-GU-1 es la siguiente:

- Plan de Sectorización con Ordenación Detallada aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 8 de julio de 2005.
- Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 19 de septiembre de 2008

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

3.2. Información previa y parámetros urbanísticos

Sobre la parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 “PALMAS ALTAS” es de aplicación el Plan de Sectorización del SUNP-GU-1 “PALMAS ALTAS” desarrollado al amparo del antiguo Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla aprobado definitivamente el 29 de diciembre de 1987 y del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, aprobado definitivamente el 7 de septiembre de 2006.

Las referencias catastrales de la parcela ZE N1 del SUNP-GU-1, son:
5472901TG3357S0001SD
5472902TG3357S0001ZD

Con fecha 24 de enero de 2006, anterior a la aprobación del Plan General vigente, el Servicio de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Sevilla expidió, a solicitud del anterior propietario de la parcela, Certificación Urbanística para la misma; estableciendo las determinaciones de Planeamiento y la necesidad de realizar un Estudio de Detalle, previamente a la solicitud de las Licencias de Edificación.
Dicha Certificación Urbanística se presenta como **ANEXO I** en los apartados finales de esta memoria.
En la misma, se establecen en concreto tres parámetros o aspectos a determinar en el Estudio de Detalle:
- Establecer la ordenación de los volúmenes
- El trazado local del viario secundario
- La localización del suelo dotacional público destinado a aparcamiento público.

La ficha urbanística establecida por el PGOU de Sevilla para la parcela se adjunta como **ANEXO II.**

La estructura de propiedad del suelo, queda recogida en el **ANEXO III**. Como se desprende de los documentos presentados, la reparcelación adjudica toda la Zona ZE N1 anteriormente de la Inmobiliaria Viapol S.A. (anterior propietario) lo que significa

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
29 JUL. 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

que el ámbito donde se desarrolla el Estudio de Detalle es de propiedad única. Se adjunta Nota Simple del Registro de la Propiedad y planos catastrales de las fincas que componen la ZE N1.

El Planeamiento de desarrollo es el Plan de Sectorización con Ordenación detallada del SUNP-GU-1 "Palmas Altas" aprobado definitivamente el 8 de julio de 2005.

En el mismo, el suelo está clasificado como Suelo Urbanizable No Programado.

La calificación del suelo es de:
Zonificación en edificación extensiva baja ZE Nº 1.

Su superficie es de 123.400 m2 de parcela neta según el Plan de sectorización (127.500 m2 según la Certificación Urbanística), su edificabilidad de 60.000 m2 y su número de plantas 6.

En el Plan de Sectorización, que se desarrolló según las previsiones contenidas en el Plan General Urbano de Sevilla aprobado en 1987 y según la memoria de ordenación de dicho Plan de Sectorización, la Zona nº 1 que corresponde a la parcela ZE nº 1 está destinada a usos de actividades productivas y comerciales.

En el Plan del 87, y en su cuadro de tipos de usos se puede leer que dentro del uso global de Centros y Servicios Terciarios aparece el uso pormenorizado de Comercio, el cual se subdivide en: Local comercial, Agrupación Comercial y Grandes Superficies Comerciales.

De esto se desprende que el uso de Gran Superficie Comercial forma parte del uso de Comercio, englobado dentro de Centros y Servicios Terciarios.
Si bien en el Estudio de Detalle no se establecen usos, los introduce para que se entienda que tanto la volumetría capaz, como el viario secundario y el suelo dotacional de aparcamiento responden a las tipologías de edificación de los usos mencionados.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
29 JUL. 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

No sería posible entender estos parámetros sin tener conocimiento de los usos proyectados en la parcela. La tipología de las edificaciones posibles sobre la misma implica un viario diferente, una colocación de los aparcamientos considerablemente distintos y una volumetría totalmente dispar.

Con respecto a la finca registral perteneciente a la parcela ZE nº1 situada al sureste de la finca principal destinada al Centro Comercial en la que se sitúa un espacio destinado a instalaciones de suministro a vehículos, se está cumpliendo con el Real Decreto-Ley 6/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Intensificación de Competencias de Mercados y Bienes y Servicios, Título 1, Capítulo 1:

"*Artículo 3: Instalaciones de suministro a vehículos en grandes establecimientos comerciales.*

1. *Los establecimientos que, de acuerdo con el artículo 2.3 de la Ley 7/1996 de 15 de enero de Ordenación del Comercio Minorista, tengan la consideración de gran establecimiento comercial, incorporarán entre sus equipamientos, al menos una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos…*
2. *En los supuestos a que se refiere el párrafo anterior, el otorgamiento de las licencias municipales requeridas por el establecimiento llevará implícita la concesión de las que fueran necesarias para instalación del suministro de productos petrolíferos."*

En el Plan General vigente, la parcela se encuentra en el Suelo Urbanizable Ordenado "SUO-DBP-01" tal y como aparece en la ficha urbanística que se presenta bajo el **ANEXO II**.

Por último se redactó un Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla que se encuentra ejecutado y recepcionado.

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

4. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

4.1. Justificación de la Modificación

El Estudio de Detalle Refundido para la parcela ZE del SUNP-GU-1 “Palmas Altas” de Sevilla elaborado para la ordenación de la parcela, aprobado en septiembre de 2008, establece una serie de características de ordenación detallada válidas para la concepción de edificios de tipología comercial de hace una década. La evolución constante de la sociedad y su relación con los productos y servicios vinculados a ella, hacen que sobre todo ciertas tipologías edificatorias necesiten adaptarse relativamente rápido a su continua evolución. Los edificios comerciales puede que sean uno de los casos más evidentes de esta relación.

La pretensión de incorporar elementos de integración con el medio ambiente, zonas y cubiertas verdes, y en general el amplio criterio de sostenibilidad que se va incorporando paulatinamente en todos las facetas de actividad humana, necesitan igualmente del soporte de la ordenación en la edificación.

La posibilidad de adaptación mediante la figura urbanística del Estudio de Detalle actualizando la Ordenación de la parcela, y manteniendo invariables los parámetros normativos determinados por el planeamiento, permite cumplir con el fin esencial de que el edificio pueda servir plenamente a la sociedad y al bien común.

En lo que respecta al Estudio de Detalle que nos ocupa, la ordenación establecida es particularmente rígida en las volumetrías establecidas sobre todo respecto a las necesidades del perímetro de las edificaciones actuales para conseguir un producto moderno y actualizado.

Por falta de definición, no se establecían claramente en el documento anterior de estudio de detalle los límites de la edificación bajo rasante teniendo en cuenta que el Plan Parcial establece como uso pormenorizado bajo rasante el de Aparcamiento y que la tipología comercial necesita unas importantes dotaciones de este uso.

Los otros elementos de ordenación: viario secundario y localización del suelo destinado a aparcamiento público, tienen una incidencia menor pero necesitan reorganizarse igualmente.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
29 JUL. 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Por estos motivos se considera justificada la pretensión de la elaboración de una "Modificación de Estudio de Detalle" para la parcela y poder desarrollar en ella el Centro Comercial y de Ocio del grado de calidad edificatoria, ambiental y funcional que se pretende.

4.2. Parámetros de la Ordenación Detallada

Ordenación del Volumen:

Se mantienen las necesidades indicadas en el Estudio de Detalle anterior respecto a la necesidad de establecer un área de movimiento para el edificio y se plantea la misma línea de área de movimiento para la edificación sobre y bajo rasante, la cual se pretende establecer como volumen capaz.

En los proyectos comerciales de este tipo es bien difícil establecer la forma del perímetro hasta que no se han comercializado todos y cada uno de sus locales. Es muy normal que los operadores o inquilinos de los diferentes locales, establezcan unas condiciones que hagan modificar el local propuesto hasta conseguir un acuerdo sobre el metraje y la forma definitiva del local. Esto provoca cambios y ajustes que es preciso hacer en los locales del entorno, en los recorridos de evacuación, en la disposición de los muelles de carga y descarga y en un sinfín de elementos que hay que ir ajustando hasta el último momento.

El área de movimiento de la edificación sobre rasante del Estudio de Detalle se establece, sin cambios substanciales respecto a la aprobación inicial, respetando exteriormente los retranqueos establecidos tanto por los viarios primarios perimetrales del Proyecto de Urbanización, como por la infraestructura férrea o la propia SE-30. Esto es: a 8,00 m al viario principal, a 50,00 m de la SE-30 y los enlaces y ramales dependientes de la Red de carreteras del Estado y a 20,00 m, a la red ferroviaria; en aplicación de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, en lo referente a la situación de la línea límite de edificación de líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
29 JUL. 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

de Interés General y que discurran por zonas urbanas; lo cual ha sido incorporado al documento de la MED, quedando establecida la superficie del área de movimiento en el 100% de la alineación interior de parcela.

Se adapta la altura de la edificación y se establece en:

Seis plantas	28,00 m

De esta manera, se mantiene la altura máxima equivalente para seis plantas para toda el área de movimiento, formalizando un volumen capaz que puede permitir adaptaciones.

Esta altura coincide con la establecida en el Plan de Sectorización.

En el área definida anteriormente, se situará la edificación con la indicación de altura máxima y número de plantas mencionadas, con lo que queda definida en volumen la edificación propuesta.

En el aparcamiento en superficie, para la protección solar de las plazas de aparcamiento, se permite con este fin, la colocación de marquesinas y de arbolado.

Se permite la colocación de elementos “Tótem” publicitarios en los espacios libres de parcela respetando todos los retranqueos establecidos para la parcela cumpliendo con el artículo 37 de la Ley de Carreteras.

A estos efectos, señalar que el documento de la MED desarrolla la ordenación detallada de una parcela en zona urbana. Y que la colocación de elementos “Tótem” se realizará dentro de tramos urbanos y respetando en cualquier caso las distancias de límite de edificación establecidas por la Ley 37/2015, de Carreteras, de conformidad con el art. 37.1 de la Ley de Carreteras.

Por otra parte, se define la línea límite del área de edificación bajo rasante que, por falta de definición más detallada, no se establecía en el documento anterior ni en el Plan Parcial.

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

29 JUL. 2016

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

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Se define igualmente el área de movimiento de la edificación bajo rasante, sin cambios substanciales respecto a la aprobación inicial, respetando exteriormente los retranqueos establecidos tanto por los viarios primarios perimetrales del Proyecto de Urbanización, como por la infraestructura férrea o la propia SE-30. Esto es: a 8,00 m al viario principal, a 50,00 m de la SE-30 y los enlaces y ramales dependientes de la Red de carreteras del Estado y a 20,00 m, a la red ferroviaria; en aplicación de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, en lo referente a la situación de la línea límite de edificación de líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas; lo cual ha sido incorporado al documento de la MED, quedando establecida la superficie del área de movimiento en el 100% de la alineación interior de parcela.

En el plano **ED-06** se grafía lo anterior, estableciendo:

- El área de movimiento descrita anteriormente y su altura; y por lo tanto el volumen de la edificación, sobre rasante.
- El área de movimiento para la edificación bajo rasante.

Viario Secundario

Dada la configuración de la parcela, se establece un viario secundario perimetral dentro de los límites de la parcela con accesos de entrada y salida en los tramos de vial entre las rotondas del lado Sur de la parcela. También se establece un acceso solo de salida en la rotonda sureste.

En el plano **ED-07** esta grafiado el viario secundario, el cual es indicativo (no vinculante) respecto al trazado interior.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
29 JUL. 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Las secciones tipo de los diferentes viarios, su conexión con el viario exterior y la geometría del conjunto se diseñarán de manera que los viarios sean continuación, en la medida de lo posible, de los ya ejecutados en el Proyecto de Urbanización.

Con estos viarios se dota a la parcela de unos accesos acordes con el uso terciario y más en concreto con el de una Gran Superficie Comercial.

Localización de la dotación de aparcamientos

El Plan de Sectorización establece la necesidad de una zona de aparcamiento para uso público de 600 plazas. Para un centro comercial de esta envergadura, es necesaria una dotación de al menos 2.500 plazas de aparcamiento, por lo que las 600 plazas mencionadas estarán ampliamente rebasadas.

En la parcela, se prevé rondar las 600 plazas en superficie y el resto en aparcamiento bajo rasante. Será en la zona de superficie donde se dotará de al menos las 600 plazas mencionadas en el Plan de Sectorización.

A esta zona de aparcamiento, se accederá a través del viario principal y del secundario especificado en los planos mencionados.

Hay que tener en cuenta que al variar el perímetro del Centro Comercial, siempre dentro de los límites que se proponen en esta Modificación de Estudio de Detalle, el número y la colocación de las plazas podrá sufrir variaciones, aunque siempre se contará con al menos las 600 establecidas en el Plan de Sectorización.

El área residual sobrante entre la ocupación en planta del volumen edificado y el total de la parcela, establece los metros cuadrados de zona verde (min 25%) y aparcamiento (máx 40%).

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Hay que advertir que estos números son orientativos ya que la ocupación real de la edificación puede variar dentro del área de movimiento, con lo que igualmente variará la superficie residual y con ello el nº de m2 (25%) mínimos de zona verde y máximos (40%) de aparcamiento.

Se adjunta el plano **ED-08** donde a modo indicativo (no vinculante) se marcan las zonas y superficies sobre la que se situarán las plazas de aparcamiento de superficie y las superficies reservadas para espacios verdes elaboradas según la ocupación prevista actualmente para el edificio.

4.3. Listado de Planos del Estudio de Detalle

ED-01 SITUACIÓN Y LISTADO DE PLANOS
ED-02 TOPOGRÁFICO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN ABRIL 2005
ED-03 EMPLAZAMIENTO-PLAN DE SECTORIZACIÓN ABRIL 2005-CALIFICACIÓN
ED-04 PLAN DE SECTORIZACIÓN. ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN
ED-05 FICHA URBANÍSTICA PGOU 2006
ED-06 ORDENACIÓN DE VOLUMEN
ED-07 VIARIO SECUNDARIO (INDICATIVOS)
ED-08 APARCAMIENTO Y ZONAS VERDES (INDICATIVOS JUSTIFICACIÓN SUPERFICIES)

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

5. CONCLUSIÓN

Con la Documentación para la Aprobación Definitiva que se presenta en esta Modificación de Estudio de Detalle, donde se recogen sin cambios substanciales en el documento definitivo las aportaciones realizadas durante el periodo de exposición pública, quedan suficientemente definidas las condiciones que tendrá que reunir el proyecto del Centro Comercial y de Ocio que se pretende construir en la parcela.

Sevilla a 08 de julio de 2016

La propiedad:
LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U.

Los arquitectos:
L35 ARQUITECTOS, S.A.P.

Carlos J. Martín Ramírez

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ANEXO I

CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA

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

29 JUL. 2016

L35

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

24/01 2006 13:04 FAX 954480294 G.U.-LICENCIAS 002

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

SERVICIO DE LICENCIAS URBANISTICAS.
SECCION TECNICA.

REFERENCIA:
Solicitud de CERTIFICACION URBANISTICA.
Decreto fecha: 30 de diciembre de 2005
Expediente nº: 3059/2005 **Asto.:** (4512=2005)
Parcela situada en: SUNP-GU-1 PALMAS ALTAS PARCELA ZE N1
Solicitado por: INMOBILIARIA VIAPOL, S.A.

Ref.:LMNS/MAV

SR. GERENTE:

En relación con la solicitud de Certificación Urbanística sobre la parcela arriba referenciada, he de informar cuanto sigue:

DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO:

- **Planeamiento de aplicación:** Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 29 de diciembre de 1.987 y posteriores Modificaciones Puntuales del mismo. Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado provisionalmente el 14 de Julio de 2005.
- **Planeamiento de desarrollo:** Plan de Sectorización con Ordenación detallada del SUNP-GU-1 "PALMAS ALTAS", aprobado definitivamente el 8 de julio del 2005.
- **Clasificación del suelo:** Suelo Urbanizable No Programado.
- **Calificación:** Zonificación en edificación extensiva baja, Ze nº1.
- **Superficie:** 127.500 m2.
- **Edificabilidad:** 60.000 mt2.
- **Nº de plantas:** 6.

Capitulo II. Zona con edificación extensiva baja.

Art. 11. Condiciones de desarrollo.

1. Previamente a la solicitud de las licencias de edificación será necesario formular un Estudio de Detalle con la finalidad de:

   - Establecer la ordenación de los volúmenes.
   - El trazado local del viario secundario.
   - La localización del suelo dotacional público destinado a aparcamiento público.

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 954 48 02 50
http://www.urbanismosevilla.org

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO 8 DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

2. El Estudio de Detalle deberá en todo caso respetar las condiciones de edificación que se establecen en los artículos siguientes.

Art.12 Ocupación sobre la cota de referencia.

a. El estudio de detalle definirá al menos los tres tipos de áreas siguientes:

- Aparcamientos públicos en cuantía de al menos 600 plazas con las dimensiones y características exigidas por el reglamento de planeamiento .
- Viario secundario.
- Parcelas de uso privativo.

b. La edificación se localizará en la parcela de uso privativo. La edificación se retranqueará de las infraestructuras las distancias exigidas por la Ley de Carreteras y su Reglamento y por la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.

La edificación de retranqueará del viario principal definido en planos al menos ocho (8) metros.

Art. 13 Ocupación bajo la cota de referencia.

En las parcelas de uso privativo, bajo la cota de referencia, podrán construirse sótanos destinados a los usos previstos en el art. 4.7 de las Ordenanzas del Plan General vigente. La titularidad del subsuelo corresponderá a los propietarios de las parcelas.
La construcción bajo la cota de referencia no consumirá edificabilidad en las condiciones establecidas en el art. 4.7 de las Ordenanzas del Plan General vigente.

Art.14 Altura de las edificaciones y número de plantas.

1. La altura máxima será:

- Para seis plantas 28,00 m.

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 954 48 02 50
http://www.urbanismosevilla.org

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

29 JUL. 2016

L35

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

Art 16. Dotación de aparcamiento en el interior de las parcelas de uso privativo.

En el interior de las parcelas de uso privativo se reservará al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación.

Art. 17. Condiciones particulares de usos.

El uso determinado será el de actividades productivas y comercial.
Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

1. Bajo rasante:

- Aparcamiento.
- Los previstos en el art. 4.7 de las Ordenanzas del Plan General vigente.

2. Planta Baja y plantas altas:

- Oficina
- Comercio
- Hotel
- Almacén e industria no molesta

Las determinaciones que el *Plan General en tramitación* establece para la parcela objeto de la solicitud son las que siguen:

- **Clasificación del suelo:** Urbanizable Ordenado.
- **Calificación:** Actividades productivas, Terciario.

Dicha parcela se encuentra en el Suelo Urbanizable Ordenado "SUO-DBP-01" cuyos objetivos y criterios de ordenación vienen reflejados en la ficha que se adjunta.

OBSERVACIONES:

El art. 27, ap. 2 de la LOUA establece que el acuerdo de aprobación inicial conlleva la suspensión automática de licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ella previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 954 48 02 50
http://www.urbanismosevilla.org

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

29 JUL. 2016

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

Por consiguiente, únicamente podrán ser objeto de licencia las actuaciones que respeten simultáneamente los dos regímenes urbanísticos existentes; de conformidad con lo dispuesto en el art. 120 del Reglamento de Planeamiento.

Es cuanto tengo que informar.

Sevilla, 24 de enero de 2006

V° B°
LA JEFE DE NEGOCIADO

Fdo.: Beatriz Montero Vargas

EL ARQUITECTO TÉCNICO

Fdo.: Luis Manuel Núñez Santos

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 954 48 02 50
http://www.urbanismosevilla.org

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ANEXO II

FICHA URBANÍSTICA DEL PGOU 2006

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

29 JUL. 2016

L35

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Documento aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 14 de junio de 2006

IDENTIFICACIÓN — SUO-DBP-01 — PALMAS ALTAS NORTE

BARRIO CIUDAD BP-1	HOJA 13-01	ÁREA DE REPARTO BP-01/UZ	APROVECHAMIENTO MEDIO 0,4000 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Sector previsto en el Plan General 1987, sobre el que se ha tramitado un Plan de Sectorización y Plan Parcial del SUNP-GU-1, aprobado provisionalmente 27/12/04 con los siguientes objetivos que se asumen:

- Actuación sobre suelo de alto valor posicional, como nueva "Puerto Sur" de Sevilla.
- Ordenación para usos productivos y terciarios, que debe dar respuesta a la trama de Bermejales y a la traza de la Ronda exterior y ferrocarril del Puerto.

Determinaciones vinculantes:

- El Aprovechamiento Medio y el Área de Reparto es el derivado del anterior Plan de Sectorización del que trae su causa.
- El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado resultante del Proyecto de Reparcelación.
- Las dotaciones locales mínimas correspondientes a espacios libres y equipamientos son las establecidas en el instrumento de planeamiento aprobado provisionalmente que se asume. Cualquier alteración de la ordenación deberá mantener al menos estos estándares.
- Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie mínima de 2.000 m2.
- El Proyecto de Urbanización deberá incorporar actuaciones previas de limpieza de los terrenos según la exigencia de la Declaración de Impacto Ambiental.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
395.000	395.000	0	0,4000	158.000	142.200	15.800	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²t/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²t	DENSIDAD MÁXIMA Viv/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
ACTIV. PRODUCTIVAS TERCIARIO	0,4000	158.000	-	-	-	-	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	25.000	1,00	1,00	1,00	25.000	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DBP-02. Ronda Urbana Palmas Altas - Pítamo 2. Se respetan los Coeficientes de Ponderación de Uso, de Localización y de Urbanización establecidos en el Plan de Sectorización con Ordenación Detallada del S.U.N.P.-GU-1 "Palmas Altas" tramitado. No obstante a efectos de equivalencia con el Nuevo Plan 3. Se confirman las alturas máximas de las edificaciones, establecidas por el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada según documento aprobado provisionalmente
SERVICIOS AVANZADOS	50.000	1,00			50.000	
SERVICIOS TERCIARIOS	83.000	1,00			83.000	
TOTAL	158.000				158.000	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (m²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (m²)		31.350		-	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 35 m2suelo/100m2techo				

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA	

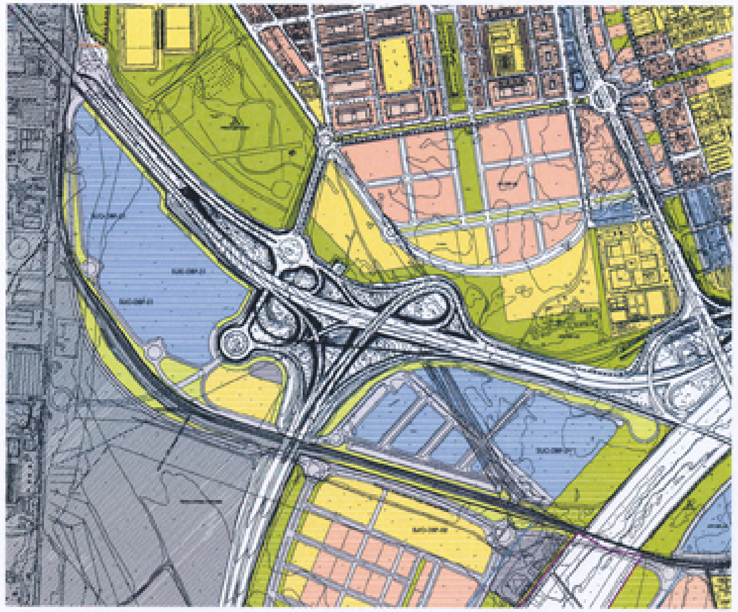
PROGRAMACIÓN

PRIMER CUATRIENIO

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

ANEXO III

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NOTA SIMPLE REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DOS HERMANAS-DOS

FECHA DE EMISION: TREINTA DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS

EXPEDIDA A SOLICITUD DE : ART. 19 BIS DE LA L.H.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE SEVILLA Nº: 17143 *(CODIGO REGISTRAL UNICO: 41036000321101)*

URBANA. PARCELA ZE N1. Parcela de terreno discontinua enclavada en el Norte del Cortijo de Cuarto, término municipal de Sevilla, incluida en el Plan de Sectorización del SUNP GU-1. Tiene una superficie de ciento veintitrés mil cuatrocientos metros cuadrados. Linda al Norte, con zona de espacios libres del SUNP GU-1 y a su través con límite del sector y con vial del sector; al Sur, con viales del sector; al Este, con viales del sector y con zona de espacios libres del SUNP GU-1, y a su través con límite del sector; y al Oeste, con viales del sector. **Edificabilidad y Uso Urbanístico**: sesenta mil metros cuadrados techo para uso de actividades productivas y comerciales, con sesenta mil unidades de aprovechamiento.

La propiedad de esta parcela lleva implícita por imperativo de ordenación urbanístico aprobado, la obligación de formar parte de la Entidad de Conservación del Plan de Sectorización del SUN GU-1, que se regirá por los Estatutos que redacte y tramite la Junta de Compensación del SUNP GU-1 y apruebe la Administración Actuante, según lo dispuesto en el artículo 25-3 del R.G.U. La transmisión de la titularidad llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad de Conservación a partir del momento de la transmisión, artículo 28 del R.G.U. Se le fija de manera provisional una cuota de participación en dicha Entidad de Conservación del treinta y siete enteros, novecientas setenta y cuatro milésimas por ciento. Esta cuota podrá ser modificada mediante justificación suficientemente motivada durante el trámite de aprobación de los Estatutos de dicha Entidad de Conservación.

REFERENCIA CATASTRAL: 5472901TG3357S0001SD y 5472902TG3357S0001ZD.

La finca de este número no está coordinada gráficamente con Catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII SLU	B-87353884	1776	308	191	3

100,000000% del pleno dominio por título de Compraventa.

CARGAS

Según la Nota número 1 al margen de la insc/anot: 3, al Folio 191, del Libro 308, Tomo 1.776.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; quedando liberada de dicha afección por la cantidad de 540.000 euros, satisfechos por autoliquidación de la que se archiva copia. **Dos Hermanas a 30 de Marzo de 2016**.

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

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

29 JUL. 2016

L35

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

cierre del Libro Diario del dia 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 TREINTA DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS ANTES DE LA APERTURA DEL LIBRO DIARIO.

Honorarios: 3,63 Euros. Arancel Nro. 4.

ADVERTENCIAS

I. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

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

III. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos 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. 17/02/98)

IV. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

V. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

A. 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.

6. De lo establecido por el apartado sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y DNI/NIF, durante un período de tres años".

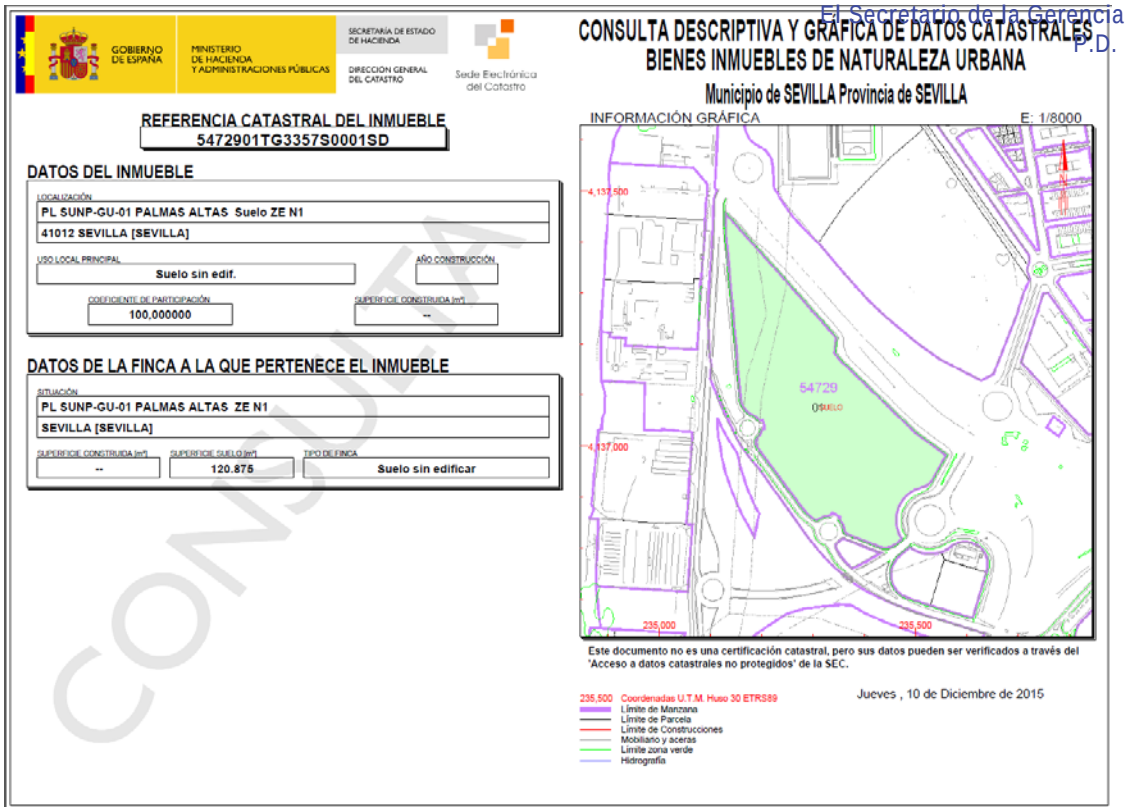
En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

PLANOS CATASTRALES



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
Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5472901TG3357S0001SD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
PL SUNP-GU-01 PALMAS ALTAS Suelo ZE N1			
41012 SEVILLA [SEVILLA]			
USO LOCAL PRINCIPAL		AÑO CONSTRUCCIÓN	
Suelo sin edif.			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	
100,000000		--	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

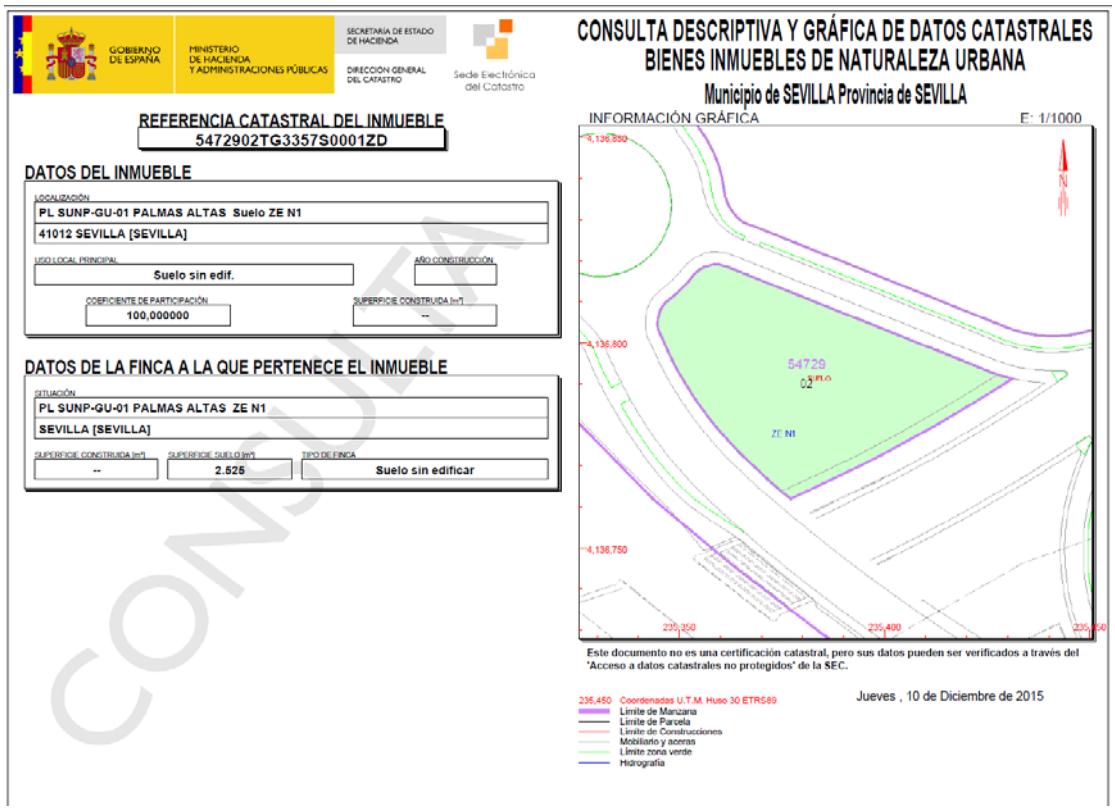
SITUACIÓN		
PL SUNP-GU-01 PALMAS ALTAS ZE N1		
SEVILLA [SEVILLA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
--	120.875	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/8000

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.

Jueves , 10 de Diciembre de 2015

235,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía



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
Municipio de SEVILLA Provincia de SEVILLA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5472902TG3357S0001ZD

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
PL SUNP-GU-01 PALMAS ALTAS Suelo ZE N1			
41012 SEVILLA [SEVILLA]			
USO LOCAL PRINCIPAL		AÑO CONSTRUCCIÓN	
Suelo sin edif.			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	
100,000000		--	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
PL SUNP-GU-01 PALMAS ALTAS ZE N1		
SEVILLA [SEVILLA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
--	2.525	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000

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.

Jueves , 10 de Diciembre de 2015

235,450 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ANEXO IV

INFORME DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO

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

29 JUL. 2016

L35

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO8DO

16/16

MINISTERIO
DE FOMENTO

Ministerio de Fomento
Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental
20 JUN. 2016
SALIDA 4502

DIRECCION GENERAL
DE CARRETERAS

DEMARCACION
DE CARRETERAS
DEL ESTADO
EN ANDALUCIA
OCCIDENTAL

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
REGISTRO GENERAL
20 JUN. 2016
ENTRADA N. 21665 HORA
NEGOCIADO PRO

O F I C I O

S/REF:
N/REF: JLAS/fvc SE.IU.02/16
FECHA: 20 de junio de 2016

A/A D. Carlos Flores Santis
GERENCIA DE URBANISMO DE SEVILLA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Avda. Carlos III, s/n
41092- SEVILLA

GERENCIA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento
FECHA 20 JUN 2016
ENTRADA 228
SALIDA 20/6/16

ASUNTO: INFORME A LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA ZE N1 DEL SUNP-GU-1 "PALMAS ALTAS" DENOMINADO SUO-DBP-01 EN EL DOCUMENTO DE PLANIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE JULIO DE 2011 . SEVILLA.

Con fecha de 27 de abril de 2016 tuvo entrada en esta Demarcación escrito de esa Gerencia de Urbanismo por el que solicita informe al Documento Urbanístico indicado en el Asunto.

Una vez analizado el mismo, y consultados los Servicios Técnicos de esta Demarcación, cabe informar:

- Como antecedente previo, el Director General de Carreteras, con fecha de 22 de marzo de 2012, resolvió informar favorablemente la consulta previa de viabilidad de la planificación de los desarrollos urbanísticos en el sector Sur del municipio de Sevilla (SUO-DBP-01 Y SUS-DBP-02) y su vinculación a la ejecución de las infraestructuras previstas en su desarrollo (se adjunta copia). Dicho informe favorable estaba condicionado, entre otras prescripciones, a que se aportara "*la definición geométrica de los diferentes elementos del conjunto de los viarios de acceso a todos los desarrollos urbanísticos en sus diferentes fases, que se deduzcan de un Estudio de Tráfico y Capacidad y que garanticen un nivel de servicio razonable de las infraestructuras estatales afectadas*". Esto es, se condicionaba el informe favorable definitivo (a emitir por la Subdirección General de Explotación y Gestión de Red de la Dirección General de Carreteras, por ser de su competencia al afectarse los accesos a una autovía, la SE-30) a que se aportara una definición geométrica detallada de los distintos viarios de acceso al Sector, en cada una de las fases de desarrollo previstas, y que estuvieran respaldados por un Estudio de Tráfico y Capacidad (no redactado hasta la fecha) para garantizar un nivel de servicio adecuado en las infraestructuras competencia de la Dirección General de Carreteras. Además, dicho informe favorable de viabilidad se basaba en el esquema de conexiones que se contemplaba en el citado documento de planificación de los desarrollos urbanísticos de los sectores SUO-DBP-01 y SUS-DBP-02, que recogía (apartado 3.1.d) Accesibilidad al Sector) que la funcionalidad del ramal de conexión entre el viario local de Palmas Altas y la rotonda Sur del enlace entre la AP-4 y la SE-30, se preveía que era únicamente para el suministro de mercancías a la superficie comercial mediante vehículos pesado. Recalcándose además, el carácter secundario y de escasa entidad de dicha conexión.
  También se condicionaba la Fase 1, de la que la parcela que nos ocupa era una parte, a que se ejecutase el tramo 1 del Sistema General Viario Palmas-Pítamo, condición que no se cita ni se justifica su exclusión en el Documento.

AVDA. AMERICO VESPUCIO, 5
EDIFICIO CARTUJA-Portal 1 Planta 1ª
ISLA DE LA CARTUJA
41071-SEVILLA
TEL: 954 48 79 00
FAX: 954 48 79 49

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

- A la vista de lo recogido en el nuevo Documento de Modificación del Estudio de Detalle presentado, no se contempla el esquema de accesos y de las infraestructuras vinculadas, principalmente el enlace ortogonal a la Avenida de las Razas, y que motivaron el referido informe favorable de viabilidad. Por contra, se da un papel de acceso prioritario al sector por el mencionado viario que conecta con la glorieta Sur del enlace de la SE-30 y que es de titularidad del Puerto de Sevilla.

- Por todo lo anterior, esta Jefatura considera que el documento es incompleto y no desarrolla exactamente lo informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras el 22-3-12, por lo que para poder continuar con el expediente para su resolución, es necesario que se aporte la siguiente documentación:

  1. Un esquema de accesos al Sector, así como una definición geométrica detallada de los mismos, acorde al esquema previsto en el "Documento de Planificación de los desarrollo urbanísticos en el Sector Sur del municipio de Sevilla (SUO-DBP-01 y SUS-DBP-02) y vinculación a la ejecución de infraestructuras".

  2. Un estudio de tráfico y capacidad, como se solicitaba en el informe favorable a la viabilidad y en la Orden FOM 2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteas, que garantice que dicho esquema de accesos mantiene un nivel de servicio adecuado en las infraestructuras estatales viarias afectadas.
     Para ello, se deberá considerar en el análisis los tráficos generados, tanto por el Sector objeto de la Modificación del Estudio de Detalle (acorde a su superficie-edificabilidad del futuro Centro Comercial), como por el resto de Sectores (ya urbanizados o no), así como el tráfico de acceso al Puerto de Sevilla.

  3. Una delimitación de las zonas de protección y línea límite de edificación de las carreteras (y sus ramales) de titularidad estatal conforme a lo recogido en la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras. A este respecto, cabe destacar que la línea límite de edificación en los ramales de enlace se sitúa con la nueva Ley en 50 metros desde la arista exterior de la calzada, lo que afecta a esta parcela en lo referente a la glorieta sur del Enlace de la SE-30 y al vial que une las dos glorietas del mismo.

  4. Finalmente, resaltar que en el Documento Urbanístico recibido se menciona que se permite la colocación de elementos "Tótem" publicitarios en los espacios libres de la parcela. A este respecto, el artículo 37 de la citada Ley de Carreteras, establece que fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, lo que habrá de ser tenido en cuenta en la propuesta final de dichos elementos, desde el punto de vista también de la seguridad vial.

Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental
Ministerio de Fomento

EL JEFE DE LA DEMARCACIÓN,

Fdo.: Rodrigo Vázquez Orellana

Anexo:
- Informe favorable de viabilidad de 22/3/2016.

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL DE
CARRETERAS

UNIDAD
DE APOYO

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ANEXO V

ALEGACIONES A LA MED

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

29 JUL. 2016

L35

NO8DO

16/16

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento
ENTRADA - 7 JUN 2016
187

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
REGISTRO GENERAL
30 MAYO 2016
ENTRADA N.º 18626 HORA
NEGOCIADO PTO

SR. PRESIDENTE Y DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

ALEGACIONES AL ESTUDIO DE DETALLE DEL CENTRO COMERCIAL DE PALMAS ALTAS PRESENTADA POR LAS ASOCIACIONES PARQUE VIVO DEL GUADAIRA Y BERMEJALES ACTIVA

Antecedentes

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sevilla aprobó el seis de mayo de 2016 de forma inicial el modificado del estudio de detalle para construir un centro productivo y comercial en Palmas Altas. Se trata del **Estudio de Detalle de la parcela ZE N1 del SUNP-GU-1**, de 123.400 metros cuadrados con edificabilidad de 60.000 m2 en 6 plantas, siendo la altura máxima de 28 metros, y con destino a actividades productivas y comerciales y de ocio familiar. El modificado, que ahora se sometE a fase de exposición pública, está promovido por la empresa LAR España Shopping Centres.

El actual Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) determina un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, **Sector SUO-DBP-01, Palmas Altas Norte,** que comprende el Sector SUNP-GU-1 del Plan General del año 1987, cuyo **Plan de Sectorización con Ordenación Detallada tuvo su aprobación por el Ayuntamiento el 8 de julio de 2005**, y definitiva por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía ese mismo año y ha sido asumido por el planeamiento general vigente en la correspondiente ficha de planeamiento.

El Plan de Sectorización pospuso la ordenación detallada de la parcela ZE N1 a un Estudio de Detalle, por su afección con las infraestructuras de carretera y ferrocarril y para cuando se tuviera un mayor conocimiento del destino final de los terrenos, ordenando simultáneamente la posición del aparcamiento público (600 plazas) en superficie y el viario interior necesario. En cumplimiento de ello, se redactó el **Estudio de Detalle de la parcela ZE N1 que fue aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2008**. Este documento establecía una ordenación particularmente rígida y basada en una tipología comercial muy concreta que no llegó a edificarse.

En fecha reciente la sociedad Lar España Shopping Centres, ha presentado una **Modificación de dicho Estudio de Detalle** para ordenar esta área concreta, con vistas a solicitar una adaptación específica para su proyecto empresarial.

El documento aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno será sometido a un trámite de exposición pública de 20 días desde el seis de mayo, conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Iniciada así la tramitación administrativa de la modificación planteada, la aprobación definitiva requiere además de un informe del Ministerio de Fomento, tras remitirse el documento a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.

Justificación de la alegación

La parcela del Sector SUO-DBP-01, un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, se localiza en el espacio complejo Palmas Altas Norte, comprendido entre dos grandes barreras fluviales como son la dársena del Guadalquivir y el nuevo cauce del Guadaira, a la que hay que unir las grandes infraestructuras que actúan también como barreras, como son la SE-30, la Autovía del Sur (A-4), el ferrocarril de acceso al Puerto de Sevilla y la Avenida de Las Razas. Por otro lado entre las expectativas futuras a las que hay que dar respuesta están la de poder conectar el corredor verde de los Parques Guadaira-Los Bermejales con el cauce histórico del Guadalquivir a través de la parcela donde se encuentra el puente Alfonso XIII, y con con los sistemas generales SGEL 24 y 26 (Parque de Guadaira-Palmas Altas y Parque de Guadaira-Cortijo del Cuarto) en el Nuevo Cauce del Guadaira, para que éste ejerza su papel de elemento articulador y de acceso por medios no motorizados a las poblaciones situadas al sur del Área Metropolitana y con otros espacios libres (La Corchuela, Islas del Guadalquivir).

Por otro lado es necesario constar la proximidad física del nuevo desarrollo al Barrio de Los

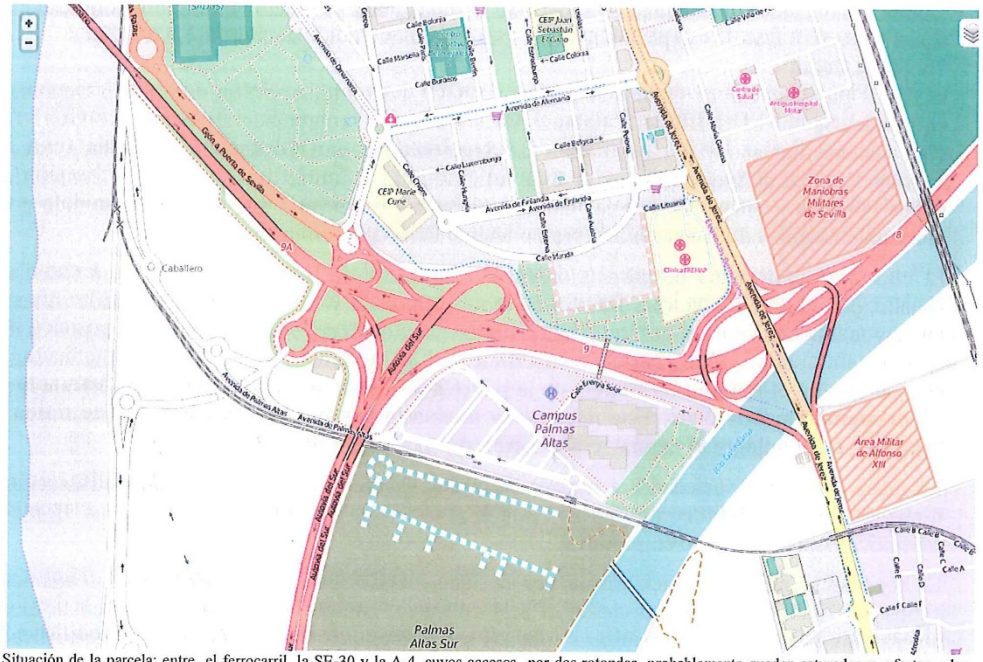
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Bermejales: el CEIP Marie Curie se encuentra a 200 metros y la parte habitada más próxima a solo 400 metros , lo que supone una oportunidad para arbitrar una alternativa de acceso por medios no motorizados.

Los Estudios de Detalle, son instrumentos de ordenación dirigidos a restablecer, adaptar o reajustar alineaciones o rasantes y también para reordenar volúmenes. Sin embargo, y dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan de Sectorización con la Ordenación Detallada y el momento presente, se han producido cambios de importancia/trascendencia en los usos de suelo colindantes que hacen conveniente/obligan a la revisión de dicho Plan con el objetivo de supeditar la aprobación del Estudio de Detalle a la resolución de las carencias y los problemas que se detallan a continuación.



Situación de la parcela: entre el ferrocarril, la SE-30 y la A-4, cuyos accesos por dos rotondas, probablemente queden saturados y afecten a los accesos a Los Bermejales y colapse a los enlaces entre la SE-30 y la A-4.

Desde la aprobación del Plan Sectorizado en el 2005, se han sucedido los siguientes acontecimientos que inciden sobre los condicionantes de esta iniciativa, y que debe ser valorados por sus promotores y por las instituciones afectadas:

-la SE-30 ha agudizado su situación de saturación con IMD superiores a 120.000 vehículos/día. El puente del Centenario es la única opción para este corredor, por lo que se trata del principal punto negro en cuanto a congestión y peligrosidad de toda el área metropolitana. La solución a los problemas de tráfico de esta vía, supeditada a la entrada en servicio dela SE-40, no tiene un plazo definido por el alto coste de la solución del cruce del Guadalquivir, por lo que la situación tiende a cronificarse y agudizarse.

-el sector urbano de Los Bermejales ha evolucionado, con sus nuevos desarrollos hacia el Sur, como uno de los mas dinámicos de la ciudad, lo que ha puesto en tensión sus principales accesos. Junto con el desarrollo residencial y deportivo vinculado tanto a las instalaciones públicas y privadas (algunas con gran capacidad de afluencia como el Estadio del Real Betis), se encuentran los vinculados a actividades empresariales y de las administraciones públicas.

-la entrada en servicio de la sede de Abengoa (2009) conocido como el Parque Tecnológico de

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

29 JUL. 2016

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Palmas Altas, donde trabajan miles de personas, ha demostrado la insuficiencia de los accesos previstos en este sector para el transporte privado motorizado. Las dos rotondas de acceso (una en la avenida de Las Razas en la vertical del Puente del Centenario y otra en el nudo 9A de las SE-30), son claramente insuficientes, y su colapso puntual afecta a todo el enlace, complicando los accesos a Los Bermejales y a las instalaciones portuarias. La pasarela ciclista sobre la SE-30 no ha logrado convertirse en una opción significativa dadas las dificultades en cuanto a intermodalidad con el transporte público. Ello guarda relación con el fallido cumplimiento de las expectativas existentes sobre las decisiones tomadas sobre el transporte público: mientras que la linea 3, como reemplazo de la demandada Linea 1 del Metro, está saturada en hora punta, la línea 34 se vacía de pasajeros en trayectos concretos de su recorrido. Las decisiones tomadas con el objeto de favorecer la accesibilidad a Plamas Altas no han dado lugar a los efectos deseados.

-se ha desarrollado el Parque de Guadaira (abierto el 2014), que junto con el Parque de las Riberas del Guadaira y el de Los Bermejales configuran el mayor espacio verde de la ciudad con 140 has. y configura un corredor verde con una triple funcionalidad ecológica, social y de conectividad, y es un claro reflejo de decisiones acertadas en la política municipal sobre los espacios verdes. Tratándose de un espacio urbano en desarrollo y promoción es indudable que se fundamenta en los principios urbanos más básicos de las ciudades inteligentes y sostenibles, y uno de ellos es la conectividad del sistema de espacios libres

-los modos de transporte de la ciudad se ha revolucionado con la irrupción de la bicicleta, que ha pasado a tener una importante cuota en la movilidad ciudadana. Por otro lado cada vez es mas patente la necesidad de garantizar el acceso por transporte público y peatonal a los centros terciarios de la ciudad.

Situación actual del sector

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

29 JUL. 2016

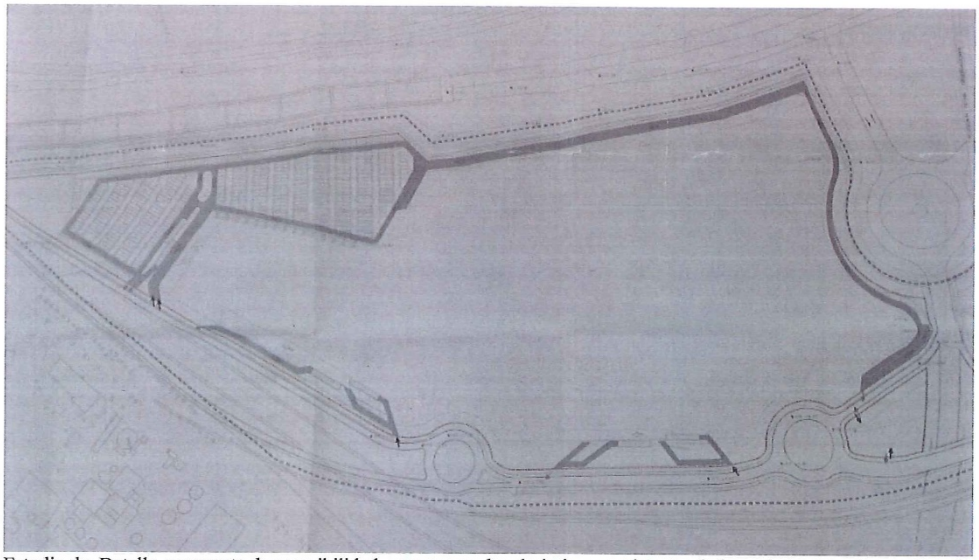
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

El Plan Sectorizado y el Estudio de Detalle:

- El Plan Sectorizado de Palmas Altas Norte aprobado en el 2005 prevé la accesibilidad a este sector a través de tres viarios: dos de ellos de escaso recorrido: el SG-1 y SG-3 que pivotan sobre las dos grandes rotondas existentes, y la obra mas compleja; la SG-2 que se corresponde con la SGV-DBP-02 del PGOU vigente, conocida como ronda urbana Palmas Altas-Pítamo paralela por el Sur al ferrocarril del puerto, y articulador de estos nuevos desarrollos.

- El Estudio de Detalle aprovecha el viario preexistente en los enlaces entre la carretera de acceso al Puerto y al campus tecnológico de Palmas Altas para construir un viario interior perimetral con diversos puntos de acceso y salida. En el extremo noroccidental se localiza el aparcamiento en superficie, un mínimo de 600 plazas.

- Ni el el estudio de detalle ni el plan sectorizado contempla el acceso por transporte público, viario ciclista o peatonal a este complejo, llamado a ser el principal complejo comercial de la ciudad con 60.000 m2 construidos sobre rasante y al menos 2.500 plazas de aparcamiento, ya que Los Arcos -actualmente el de mayores dimensiones- tiene 43.000 m2 construidos y 1.800 plazas de aparcamiento. Tampoco se contempla la posible articulación del corredor verde de parque de Guadaira-Los Bermejales, con los sistemas generales de espacios libres previstos en Palmas Altas y el Cortijo del Cuarto vinculados al nuevo cauce.



Estudio de Detalle, propuesta de accesibilidad, que aprovecha el viario preexistente de los enlaces entre la carretera de acceso al Puerto y al campus tecnológico de Palmas Altas para construir un viario interior perimetral con diversos puntos de acceso y salida. En el extremo noroccidental se localiza el aparcamiento en superficie, un mínimo de 600 plazas.

-El Estudio de Detalle prevé que la superficie libre de edificación comprende 84.000 m2 , de los cuales 21.167 m2 se dedican a zona verde situada de forma perimetral, especialmente concentrada al Noreste. La superficie destinada a aparcamiento en superficie es 18.500 m2 , concentrados al noroeste, a las que hay que unir la superficie destinada a este uso bajo rasante. No se concreta el número total de plazas, señalándose un mínimo de 2.500.

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

L35

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Por todo ello ALEGAMOS

Primero. Sin cuestionar la oportunidad del desarrollo de un centro comercial y de ocio en el sur de la ciudad, así como las características de las alineaciones y rasantes propuestas, consideramos que las condiciones de accesibilidad de la parcela son tan complejas que la implantación de un centro comercial de las dimensiones previstas provocará el colapso de los accesos a Los Bermejales y a Palmas Altas, lo que tendría una incidencia muy negativa a su vez sobre los accesos a la propia SE-30, por lo que las condiciones de tránsito del puente del Centenario sería aún mucho mas difíciles. Hay que destacar la inconsistencia de las propuestas sobre accesibilidad contenidas en el Estudio de Detalle, propuesta considerada por el promotor como "no vinculante", y que consideramos que debe fundamentarse para garantizar unos accesos acordes con el uso propuesto (gran superficie comercial) en un espacio tan complejo, y que previsiblemente puede provocar un problema de colapso en un enlace vital para el tráfico a escala nacional y regional (enlace entre la A-4 y la SE-30), del área metropolitana (conexión al puerto y de todo el Sureste) y a escala de ciudad (accesos a Los Bermejales).

Segundo. El desarrollo del proyecto debe complementarse con un diseño de la movilidad que garantice la accesibilidad, al mismo tiempo que no entre en conflicto con los vecinos y usuarios de los equipamientos y servicios. Es por ello que debe garantizar la previsión de medios de transportes público, contribuir al desarrollo de la red de vías ciclistas y favorecer un acceso peatonal seguro. Todo ello dirigido a garantizar la accesibilidad desde Los Bermejales a los nuevos equipamientos, de los que el barrio será su puerta urbana, entendiendo que el acceso motorizado por medios privados ha de ser minimizado en la medida de lo posible, ya que por su proximidad una parte significativa de los desplazamientos puede efectuarse por medios no motorizados.

Tercero. Dado el papel articulador de esta pieza urbana entre el corredor verde de los parques Guadaira-Bermejales y los espacios verdes existentes y previstos por el PGOU vigente entorno al nuevo cauce del Guadaira, se debe prever soluciones para facilitar la conectividad entre el carril ciclista urbano existente en la avenida de Dinamarca (que conecta con el corredor del Parque del Guadaira) y la vía verde existente en el margen derecha del nuevo cauce del Guadaira (que conecta con La Corchuela, Los Palacios, y el Bajo Guadalquivir).

Como conclusión se considera que se debe supeditar el desarrollo de este proyecto comercial y la concesión de la licencia de obras, ha la realización de los estudios de accesibilidad necesarios para minimizar el presumible impacto de este centro comercial hasta que se garantice su no afectación sobre las condiciones de accesibilidad a Los Bermejales y no degrade los niveles de calidad alcanzados y espiritu verde del barrio y del Distrito, y que no sature aun mas al importante nudo de conexión SE-30/A-4/accesos al Puerto/avenida de Las Razas.

A este respecto, como posible solución, el Plan Sectorial de Palmas Altas y el PGOU del 2006, preveía una compleja infraestructura, la denominada SGV-DBP-02 o ronda urbana Palmas Altas-Pítamo, una nueva conexión que articula todo el sector de Palmas Altas, paralela a la linea ferrocarril portuario, que comporta un viaducto sobre el nuevo cauce del rio Guadaira, y que persigue aumentar sensiblemente la capacidad de los enlaces existentes de acceso a Palmas Altas sin interferir en el tráfico sobre la SE-30, así como sobre los accesos al puerto y a los Bermejales.

En Sevilla, a 24 de mayo de 2016

Por la Asociación Parque Vivo del Guadaira

ASOCIACIÓN PARQUE DEL GUADAIRA VIVO

ANTONIO FAJARDO DE LA FUENTE
DNI 75403555X
C/PARAGUAY 34 41012 SEVILLA

Por la Asociación Bermejales Activa

AVV. BERMEJALES ACTIVA
CIF: G-90164203
Paseo de Europa, 26, Sevilla 41012
bermejalesactiva@gmail.com
¡Actívate!

MIGUEL ANGEL [illegible]
DNI: 28750652-[illegible]
C/AUSTRIA Nº 9. Blq -4- 4ºD

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

L35

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

16/16

MINISTERIO
DE FOMENTO

Puerto de Sevilla

Autoridad Portuaria de Sevilla

GERENCIA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento
FECHA -7 JUN 2016
ENTRADA 205
SALIDA 7/6/16

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
Avda. Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092-SEVILLA

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
REGISTRO GENERAL
06 JUN. 2016
ENTRADA N.º 19519
NEGOCIADO HORA Plo. (ZS)

Puerto Sevilla
Registro: 16_RS_2194
Fecha: 03/06/2016 13:12
(C2114A7FB53B122075E302A2049704B4)
Registro General de Salida

Sevilla, 27 de mayo de 2016
N.REF: DA/ Palmas Altas

ASUNTO: INFORME. APROBACIÓN INICIAL MODIFICADO ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA ZE N1 DEL SUNP-GU-1 DE 123.400 METROS CUADRADOS CON EDIFICABILIDAD DE 60.000 EN 6 PLANTAS.

I.-Por la Autoridad Portuaria de Sevilla se ha tenido conocimiento de la aprobación de forma inicial por la Junta de Gobierno Local del Modificado del Estudio de Detalle correspondiente a la parcela ZE N1 del SUNP-GU 1, Palmas Altas, promovido por la empresa LAR España Shopping Centres VIII para su proyecto de construcción de un centro comercial en la zona. Se trata de una parcela de 123.400 metros cuadrados con una edificabilidad de 60.000, siendo la altura máxima de 6 plantas (28 metros), y con destino a actividades productivas y comerciales y de ocio familiar.

II.- Al respecto, se señala que desde este Organismo Público no se formula oposición o alegación alguna respecto a la actividad a desarrollar en el interior de la parcela, sino exclusivamente sobre el régimen de los accesos a la misma, al influir de marea decisiva en el acceso al Puerto de Sevilla, como se puso de manifiesto en las alegaciones formuladas por este Organismo Público durante la tramitación del Plan de Sectorización.

III.- En este sentido, se informa que el actual acceso al Puerto con la red general de Carreteras del Estado, que parte de la rotonda de conexión entre la SE-30 y la A-4, resulta titularidad de la Autoridad Portuaria de Sevilla. Al respecto, se informa que no resulta viable modificación alguna de su geometría, especialmente en cuanto a la conexión de los viales de servicio existentes, al afectar a la capacidad efectiva de acceso al Puerto y por tanto a la operatividad del mismo; comprometiéndose gravemente la eficiencia y competitividad de la actividad portuaria.

IV.- En relación con las actuaciones de nuevos accesos a la parcela que se puedan proyectar desde el vial denominado Avda. de las Razas (bajo Puente V Centenario) se considera que tendrán una influencia directa en la intensidad de tráfico de los viarios del entorno que derivarían en un decremento del nivel de servicio del acceso al Puerto. Asimismo, este efecto se incrementa si se plantea el aumento de edificabilidad en la parcela en cuestión; al modificarse la distribución de la demanda de tráfico prevista en los estudios que sirvieron de base para la aprobación del planeamiento vigente.

Avenida de Moliní, 6
41012 Sevilla
Tel. 95 424 73 00
Fax 95 424 73 33

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

29 JUL. 2016

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

V.- Por último, se señala que en el Convenio de colaboración de contenido urbanístico y patrimonial entre el Ayuntamiento de Sevilla y la Autoridad Portuaria de Sevilla por el que se ejecutó el citado acceso, se puso a disposición de ese Consistorio los terrenos destinados a sistema general viario SGV-DBP-02 ronda urbana Palmas Altas-el Pítamo Fase 1 en el tramo de la Avda. de las Razas-Palmas Altas Sur del Plan General de Ordenación Urbanística, no ejecutado hasta la fecha y que según el planeamiento vigente se señala como sistema general necesario para el desarrollo del ámbito objeto de la presente.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

EL PRESIDENTE

AUTORIDAD PORTUARIA DE SEVILLA · PRESIDENTE

Fdo: Manuel Gracia Navarro

Puerto de Sevilla

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

29 JUL. 2016

L35

NO 8 DO

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

ecologistas en acción
Ciudad de Sevilla

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
REGISTRO GENERAL
24 JUN. 2016
ENTRADA N. 22454
NEGOCIADO ..... ph

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento
FECHA 28 JUN. 2016
SALIDA 245

Centro de Ecología Social (C.E.S.) "Germinal"
Parque de San Jerónimo s/n
41015 Sevilla
Correo electrónico: sevilla.ciudad@ecologistasenaccion.org

Laura Soler Montiel, con DNI 31672733P y domicilio a efectos de notificaciones en el Centro de Ecología Social (C.E.S.) "Germinal", sito en el Parque de San Jerónimo s/n de Sevilla (C.P. 41015), en nombre y representación de Ecologistas en Acción-Ciudad de Sevilla, asociación registrada en la Consejería de Justicia y Administración Pública con el número de registro 13377 de la Sección Primera (13377/1ª) y con CIF G-91868695, asociación que forma parte del ecologismo social y que trabaja por la defensa del medio ambiente, realizando campañas de sensibilización, denuncias públicas y legales contra aquellas actuaciones que dañan el medio ambiente, entidad de la cual es su coordinadora, ante el anuncio de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, del día 3 de junio de 2016 aparecido en el Boletín Oficial de la Provincia número 127, de la exposición pública del documento aprobado inicialmente modificado del estudio de detalle de parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 «Palmas Altas», promovido por Lar España Shopping Centres VIII, S.L.U., redactado por la Gerencia de Urbanismo, hacemos las siguientes consideraciones, sugerencias y alegaciones:

1.- Por la falta de planificación global de la implantación de grandes superficies comerciales en el Área Metropolitana de Sevilla se corre el riesgo de una situación de saturación.

Promovido por la Propiedad LAR ESPAÑA SHOPING CENTER, se plantea una modificación del estudio de dos parcelas lucrativas de su propiedad, en concreto de la Parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 "Palmas Altas", situada en Sevilla. Este estudio de detalle fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla de forma definitiva el 19 de Septiembre de 2008. La planificación vigente de esta parcela recoge, en resumen, su uso como gran superficie comercial, con una edificabilidad de 60000 m² y un máximo de 6 plantas de altura.

La justificación de esta modificación parece adaptarse a las tendencias actuales en el diseño y construcción de grandes superficies comerciales, en cuanto a composición volumétrica y funcional del edificio, algo que, a la vista de la propuesta, parece haber cambiado en estos últimos ocho años y no en la línea que desde Ecologistas en Acción defendemos, evitando la edificación poco inteligente, y del todo insostenible, de las grandes superficies comerciales. Lo cierto es que la ciudad de Sevilla sufre en la actualidad una sobresaturación de grandes superficies comerciales. Además en los últimos meses se han anunciado otras nuevas, algunas de gran tamaño y, por tanto, de gran impacto en la realidad socioeconómica Sevilla. Lo cierto es que estas grandes superficies parecen ser iniciativas desconectadas unas de otras, y sin que el gobierno municipal o la Junta de Andalucía estén ejerciendo su función planificadora. Entendemos que esta dejación en planificar de forma global la estructura el gran sector comercial en nuestra ciudad, permitiendo que las distintas dotaciones crezcan como setas sin más condicionantes que la opinión de sus promotores, hace que el daño de estas superficies sobre el pequeño y mediano comercio de barrio sea impredecible.

Recordemos a estos efectos, la preceptiva motivación y justificación del planeamiento urbanístico, como se establece en el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en las disposiciones generales y jurisprudencia sobre la justificación de los actos administrativos y disposiciones generales reglamentarias. Y recordemos también que esa obligación se extiende al planeamiento de desarrollo, máxime cuando no se ha efectuado en el planeamiento general en el que se ampara.

ALEGACIÓN 1.- La modificación del Estudio de Detalle y las modificaciones en la proyectada gran superficie deben motivarse y justificarse suficientemente con arreglo a las normas urbanísticas. Y sería conveniente que como medida compensatoria y en el marco de un plan de

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

29 JUL. 2016

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ecologistas en acción
Ciudad de Sevilla

Centro de Ecología Social (C.E.S.) "Germinal"
Parque de San Jerónimo s/n
41015 Sevilla
Correo electrónico: sevilla.ciudad@ecologistasenaccion.org

comercio para la ciudad de Sevilla, se apoyase al pequeño y mediano comercio de proximidad de los distintos barrios de la ciudad.

2.- El plan de Detalle propuesto no viene acompañado por un plan de tráfico y movilidad.

Lo que es evidente que ha cambiado en la ciudad es su forma de relacionarse con este tipo de dotaciones. Dada la experiencia acumulada en los últimos años en la ciudad de Sevilla, entendemos que una gran superficie como la que se plantea: promueve la movilidad motorizada y privada, es altamente atrayente del tráfico y no puede planificarse adecuadamente, en ningún caso, sin ir acompañada de un estudio de la afección producida por la nueva dotación, de una estimación sobre cómo afectará al tráfico existente en la zona, y de la ciudad en su conjunto, y sin un Plan de Movilidad que recoja los distintos modos de transporte previstos y que reduzca, en todo caso, el uso del vehículo privado y el tráfico de la zona.

Esta área soporta un tráfico abundante, especialmente conflictivo en horas punta, y resulta complicado que tenga capacidad para absorber el nuevo tráfico inducido por una superficie comercial como la que se plantea. La cuestión es que la presencia de la autovía SE-30, precisamente en ese tramo, debido a diversas incorporaciones, la desaparición de dos carriles y el estrechamiento del puente en un carril reversible, ya soporta un intenso tráfico y embotellamientos a determinadas horas del día. No menos importante es el nudo que entronca con ella y da servicio al campus adyacente de Palmas Altas, donde se encuentra la sede de la Multinacional Abengoa y la Universidad privada Loyola de Sevilla y que colapsa, literalmente, en horas punta. Un incremento del tráfico producido por la implantación del gran centro comercial es razón suficiente para hacer que el planeamiento de la infraestructura requiera de un estudio pormenorizado adicional por ser deficitario en estas cuestiones.

Una idea de la magnitud del tráfico que se pretende crear es la dotación de plazas de aparcamiento que señala hasta 2500 plazas, de las cuales 600 serían en superficie, y el resto bajo rasante. Esto confirma que nos encontramos ante una dotación que incrementará radicalmente el tráfico en la zona. Por otro lado, es una dotación difícilmente accesible por medios no motorizados (peatón o bicicleta) al estar separada de zonas habitables por una barrera significativa como la autovía SE-30. Además no se indica en la memoria ninguna previsión de acceso de transporte público. Ni siquiera se prevé reservar espacio para una parada de autobús, a pesar de contar con una línea al otro lado de la autovía.

Estas son deficiencias que deberían ser subsanadas. En todo caso, y dado el aumento del tráfico del vehículo privado que traería consigo, parece claro que para su aprobación y desarrollo posterior es pertinente la elaboración de un estudio que analice los impactos que tendrá en la movilidad de la zona, y la aprobación de un Plan de Tráfico que garantice la eliminación de los impactos negativos existentes.

La principal herramienta de planificación en este sentido, el PGOU de 2006, ya preveía la necesidad de incorporar un nuevo viario, la ronda urbana Palmas Altas - Pitamo, que conectase con el campus de Palmas Altas. Un viario que aún no se ha ejecutado y que actualmente no existe, aunque aparece en la ficha en cuestión del sector en el PGOU (SUO-DBP-01 - PALMAS ALTAS NORTE). El Plan general, que ya preveía los problemas de accesibilidad de la zona, proyecta la nueva Ronda Urbana (SGV-DBP-02, número 29 en el plano general) y detalla las especificaciones, con mediana, dos carriles y aparcamiento a ambos lados que serviría para la descongestión del tráfico rodado. En cualquier caso, la construcción de esta gran superficie en las parcelas en cuestión no va en la línea de los objetivos que se asumen desde el PGOU de 1987, como nueva "Puerta Sur" de Sevilla, que debe dar respuesta a la trama de Bermejales y a la traza de la Ronda exterior y ferrocarril del Puerto.

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

29 JUL. 2016

L35

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO 8 DO

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

ecologistas en acción
Ciudad de Sevilla

Centro de Ecología Social (C.E.S.) "Germinal"
Parque de San Jerónimo s/n
41015 Sevilla
Correo electrónico: sevilla.ciudad@ecologistasenaccion.org

Los accesos actuales de entrada y evacuación a la parcela parecen totalmente ineficientes y no aparecen recogidos en la documentación de la Modificación puntual (Modificación de Estudio de Detalle Parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 "PALMAS ALTAS" Sevilla). Por un lado se habla de entrada y salida a las rotondas de la zona sur y, por otra parte, de acceso a una calle de nueva creación en terrenos portuarios. De esta información únicamente se puede deducir que el tráfico de entrada y salida será canalizado, bien en dirección a la Avenida de Las Razas, utilizando la carretera del Copero, bien a la SE-30 por el nudo que se encuentra al este de la parcela y que, como mencionamos anteriormente, platea actualmente serios problemas de accesibilidad.

La Avenida de Las Razas, además de ser en la actualidad una vía de velocidad, más que un viario urbano, donde se superan habitualmente los límites de velocidad permitidos, carece de líneas de transporte público y como señalábamos, no cuenta con accesos a pie o de vehículos no motorizados. En cualquier caso, la carretera del Copero es una vía de poca capacidad, que tendría que reformarse para poder absorber el tráfico rodado de una gran superficie comercial como la proyectada. Además esa carretera da servicio a empresas que requieren del transporte de sustancias peligrosas. Por todo ello, no parece conveniente encauzar hacia ella el tráfico y los accesos que necesita una dotación como la prevista. Puesto que en ningún caso la Modificación del Estudio en Detalle altera el aprovechamiento establecido por el Plan de Sectorización, encontrar una solución a estas cuestiones nos parece de vital importancia a la hora de planificar una nueva superficie comercial y de las características indicadas.

En esta alegación no damos solución a estos problemas, sino que simplemente los señalamos, indicando la necesidad de que la modificación se acompañe por un estudio detallado del efecto que el acceso o evacuación a una gran zona comercial tendría sobre el tráfico de la zona. Entendemos que la enumeración que hemos realizado de los problemas existentes y algunos de los posibles que pudieran crearse es suficiente y necesaria para subrayar la importancia de este estudio.

A estos efectos, no consta que se haya acompañado ninguno de los instrumentos de planificación general o de desarrollo en los que se ampara este Estudio de Detalle, del preceptivo Estudio de Movilidad, obligación derivada desde varios textos normativos: Las directrices del apartado "7.7. Garantía de funcionalidad de los elementos nodales principales del sistema de transporte público frente a actuaciones urbanísticas en su entorno" del Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla: Plan de Movilidad Sostenible (PTMAS), los artículos.17.3, 29 y 33 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) y el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

Conviene recordar, a estos efectos, que la parcela objeto de ordenación se encuentra dentro de la Zona de Cautela de un enlace del viario de gran capacidad y que se prevé la construcción de una gran superficie comercial.

ALEGACIÓN 2.- - La propuesta de Modificación del Estudio de Detalle de la Parcela ZE-N1 del SUNP-GU-1 "Palmas Altas" debe incluir un Estudio de Movilidad que determine los efectos que el tráfico inducido por la dotación propuesta tendrá sobre el tráfico y movilidad de la zona, y de las correspondientes medidas que corrijan los impactos negativos y fomenten los accesos no motorizados y en transporte público, en cumplimiento de las directrices del apartado 7.7 del PTMAS, los art.17.3, 29 y 33 del POTAUS, y al artículo 32 del TRLCIA.

Por todo lo expuesto,

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

29 JUL. 2016

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ecologistas en acción
Ciudad de Sevilla

Centro de Ecología Social (C.E.S.) "Germinal"
Parque de San Jerónimo s/n
41015 Sevilla
Correo electrónico: sevilla.ciudad@ecologistasenaccion.org

SOLICITO: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, mandándolo unir al expediente de su razón; tenga a esta compareciente por personada e interesada en el procedimiento para la aprobación del MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE, en su propio nombre y en la representación que ostenta, teniéndome por parte en el mismo, y notificándome las sucesivas diligencias que se produzcan en dicho procedimiento; tenga asimismo por formuladas, en tiempo y forma, las ALEGACIONES que en este escrito se contienen, sirviéndose estimarlas, denegando la aprobación de la MODIFICACIÓN.

En Sevilla, a 24 de Junio de 2016

ECOLOGISTAS en Acción CIUDAD DE SEVILLA
Parque San Jerónimo, s/n. 41015 Sevilla
Tel. 954 90 42 41

Fdo.: Laura Soler Montiel

D.N.I. 31672733P

Coordinadora Ecologistas en Acción-Ciudad de Sevilla

AL SR. GERENTE DE LA GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

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

29 JUL. 2016

L35

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento
FECHA 28 JUN 2016
ENTRADA 248
SALIDA

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
REGISTRO GENERAL
27 JUN. 2016
ENTRADA N. 22539 HORA
NEGOCIADO

Registro General
Ayuntamiento de Sevilla
Entrada 009 Nº.
201600900015185
23/06/2016 10:32:00 Dest.
08000

A CONTRAMANO

Asociación miembro de:

A Contramano - Asamblea Ciclista
Animas 4, 1º-Dcha Sevilla
e-mail: info@acontramano.org
www.acontramano.org

Andalucía por la bici · ConBici · ECF EUROPEAN CYCLISTS' FEDERATION

ALEGACIÓN PRESENTADA A

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA ZE N1 DEL SUNP-GU-1 "PALMAS ALTAS"

Sevilla, 24 de junio de 2016

La citada modificación afecta de modo tangencial al Tramo I del Corredor Verde Metropolitano:

http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/corredorVerde/mostrarFicha.do?idCorredor=25

Cuyo mapa esquemático se muestra en la Figura 1:

Figura 1

Dicho Corredor Verde es accesible hoy en día a través de la Pasarela de Palmas Altas sobre la SE-30, que da acceso también a las parcelas modificadas. El acceso al Corredor Verde se realiza tras bordear por el Este la parcela y atravesar la vía ferroviaria por un paso inferior que da acceso a unas instalaciones de EMASESA, mediante un viario que, en su mayor parte, es de albero encintado, aunque en parte también es simplemente albero y a veces es posible utilizar tramos asfaltados o pavimentados. A partir de ahí el Tramo I del Corredor

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Verde discurre junto al Cauce Nuevo del Guadaira en dirección Sur. Todo este viario se aprecia claramente en la Figura 2, donde la ruta se ha marcado con flechas rojas

Igualmente, la Pasarela de Palmas Altas da acceso a otro viario ciclista perteneciente al citado Tramo I del Corredor Verde, también de albero encintado en su mayor parte, indicado con flechas de color blanco y perfectamente visible en la Figura 2. Este viario conduce hasta la entrada originaria del Corredor Verde, en la rotonda que da acceso a la Avenida de las Razas y a la Carretera del Copero.

Figura 2

Así pues, desde la asociación "A Contramano – Asamblea Ciclista de Sevilla" se presentan las siguientes:

ALEGACIONES

- Que se incluya explícitamente en el modificado la existencia de todo el viario ciclista mencionado (Pasarela de Palmas Altas y viario del Corredor Verde) y que se garantice su pervivencia, conservación y mejora tras las obras.
- Que se establezca explícitamente en el modificado la obligación de conservar, señalizar y mejorar el viario mencionado.
- Que, dada la existencia de un viario ciclista de calidad, como es la Pasarela de Palmas Altas, que garantiza la accesibilidad ciclista y peatonal a la parcela modificada, se incluyan en el planeamiento indicaciones claras acerca de los accesos en bicicleta y de los aparcamientos de bicicletas a incluir en las nuevas

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

29 JUL. 2016

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

edificaciones, tanto para los visitantes como para los trabajadores. A razón de 1 amarre de bicicletas por cada 100 m^2, más 0,3 amarres por cada empleado

- Que los amarres para los empleados se ubiquen en el interior de los edificios o en cobertizos anejos.
- Que los amarres instalados permitan amarrar con seguridad al menos las dos ruedas y el cuadro de una bicicleta convencional, preferentemente mediante el modelo de "U" invertida utilizado comúnmente en Sevilla.

Fdo.: Ricardo Marqués (Vicepresidente) // marques@us.es // 665534446

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

29 JUL. 2016

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

NO 8 DO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
REGISTRO GENERAL
04 JUL. 2016
ENTRADA N.º 23656 HORA 9 T
NEGOCIADO

METROVACESA
suelo y promoción

Aprobación Inicial del Modificado del Estudio de Detalle de la Parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 "Palmas Altas" del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla el día 6 de mayo de 2016, publicado el 3 de junio de 2016.

A LA GERENCIA DE URBANISMO DE SEVILLA

GERENCIA DE URBANISMO
Servicio de Planeamiento
FECHA 5 JUL 2016
ENTRADA 261
SALIDA

Avenida Carlos III s/n
Isla de la Cartuja
41092 - Sevilla

DON JUAN NÚÑEZ BERRUGUETE, mayor de edad, con DNI/NIF número 52.120.9521-F, con domicilio a estos efectos en calle Quintanavides 13, Parque Metrovacesa Vía Norte, 28050 Madrid, interviniendo en nombre y representación de la mercantil **METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A,** domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides, número 13 (28050), con C.I.F número 87471264; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 34.472, folio 94, Sección 8; Hoja M-620015.Sus facultades resultan de la escritura de poder otorgada a su favor el día 22 de febrero de 2016, ante la Notario de Madrid, Don Miguel Mestanza Iturmendi, con el número 330 de protocolo, **(Documento unido número 1)**, ante ese Excmo. Ayuntamiento comparece y,

EXPONE:

I.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 6 de mayo de 2016, fue aprobado inicialmente el Modificado del Estudio de Detalle de la parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 "Palmas Altas", promovido por Lar España Shopping Centres VIII S.L.U., publicándose en el BOP, Boletín Oficial de la Provincia, el 3 de junio de 2016.

II.- Según consta en la publicación referida, durante el plazo de veinte días a contar desde el siguiente al de la publicación del anuncio, quedará el expediente a disposición de cuantos quieran examinarlo en el Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla. Asimismo, durante dicho plazo podrán presentarse en el Registro General cuantas alegaciones se tenga por convenientes.

III.- Que mediante el presente escrito y dentro del plazo conferido, esta parte viene a formular las siguientes alegaciones contra el acuerdo de 6 de mayo de 2016, por el que se aprueba inicialmente el Modificado del Estudio de Detalle de la parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 "Palmas Altas" del PGOU de Sevilla.

OFICINA DE REG. OAC SANCHINARRO
ENTRADA / REGISTRO
Fecha: 27/06/2016 Hora: 12:32
Nº Anotación: **2016/0655775**

93

Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. – C.I.F. A- 87471264- Calle Quintanavides, 13, Parque Empresarial Vía Norte 28050 Madrid

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

29 JUL. 2016

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

METROVACESA
suelo y promoción

Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. – C.I.F. A- 87471264- Calle Quintanavides, 13, Parque Empresarial Vía Norte 28050 Madrid

ALEGACIONES

PRIMERA.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El planeamiento de desarrollo aprobado en relación con la ordenación de la Parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 es el siguiente:

- **Plan de Sectorización** con ordenación detallada del SUNP-GU-1 "Palmas Altas", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 8 de julio de 2005 y denominado SUO-DBP-01 "Palmas Altas" en la revisión del PGOU cuyo texto refundido se publicó en 2007.
  Estableciendo las determinaciones de Planeamiento y la necesidad de realizar un Estudio de Detalle de la Parcela, previamente a la solicitud de las licencias de edificación.
  Se establecen en concreto tres parámetros o aspectos a determinar en el Estudio de Detalle:
  - Establecer la ordenación de volúmenes
  - El trazado local del viario secundario
  - La localización del suelo dotacional público destinado a aparcamiento público

  En relación con el viario, se establece la obligación a los promotores de ejecutar los sistemas generales viarios SG1 y SG3, necesarios para la correcta conexión del sector con el exterior, quedando el SG2 interior al sector pero sin la obligación anterior, por formar parte de un SGV (sistema general viario) que excede al ámbito del sector.

- **Estudio de Detalle refundido** de la parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 "Palmas Altas", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 19 de septiembre de 2008.

  Que en relación con los accesos, establece el trazado local del viario secundario, viario perimetral y accesos de entrada y salida en las rotondas previstas.

  También cuenta con:

- **Proyecto de Urbanización** aprobado definitivamente el 27 de abril de 2006, que se encuentra ejecutado y recepcionado.

  En relación con los SG (sistemas generales) previstos establece que "*el viario interno se apoyará en los Sistemas Generales previstos en el PGOU.*"

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

29 JUL. 2016

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

METROVACESA
suelo y promoción

Y especifica que *"las obras proyectadas no incluyen la ejecución de estos sistemas generales, sólo se proyectan los tramos de conexión del viario interno intrínsecamente necesarios para la puesta en servicio del sector."*
E indica que *"será necesario redactar proyectos específicos de infraestructuras para el desarrollo de estos sistemas generales."*

Por último, se ha aprobado inicialmente el documento:

- **Modificado del Estudio de Detalle** de la parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 "Palmas Altas", que es objeto de estas alegaciones.
  Este documento en relación con el viario y accesos establece:
  "Viario Secundario.
  Dada la configuración de la parcela, se establece un viario secundario perimetral dentro de los límites de la parcela con accesos de entrada y salida en las rotondas del lado sur de la parcela. También se establece un acceso de entrada y otro de salida a la calle de nueva creación que separa la parcela de los terrenos portuarios.
  En el plano ED-07 está grafiado el viario secundario, el cual es indicativo (no vinculante) respecto al trazado interior.
  Las secciones tipo de los diferentes viarios, su conexión con el viario exterior y la geometría del conjunto se diseñarán de manera que los viarios sean continuación, en la medida de lo posible, de los ya ejecutados en el Proyecto de Urbanización.
  Con estos viarios se dota a la parcela de unos accesos acordes con el uso terciario y más en concreto con el de una Gran Superficie Comercial".
  "A la zona de aparcamiento, se accederá a través del viario principal y del secundario especificado en los planos mencionados"

SEGUNDA.- RELACIÓN DE LA PARCELA ZE N1 DEL SUNP-GU-1 "PALMAS ALTAS" CON LOS SECTORES DE SU ÁMBITO Y EN CONCRETO CON EL SUS-DBP-02 "PALMAS ALTAS SUR" DEL PGOU DE SEVILLA.

- METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A., empresa a la que represento, es propietaria única del Sector SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur", del PGOU de Sevilla, situada en el Distrito Bellavista Palmera al igual que la parcela objeto de la alegación, y con la que comparte viario de acceso mediante la rotonda situada al final de la avenida de la Raza, bajo el puente del Quinto Centenario.

- La ficha del PGOU de Sevilla para el sector SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur", que cuenta con todo el planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización aprobado definitivamente y publicado, establece en sus Condiciones de Ejecución:
  "El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del sector se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados

Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. – C.I.F. A- 87471264- Calle Quintanavides, 13, Parque Empresarial Vía Norte 28050 Madrid

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

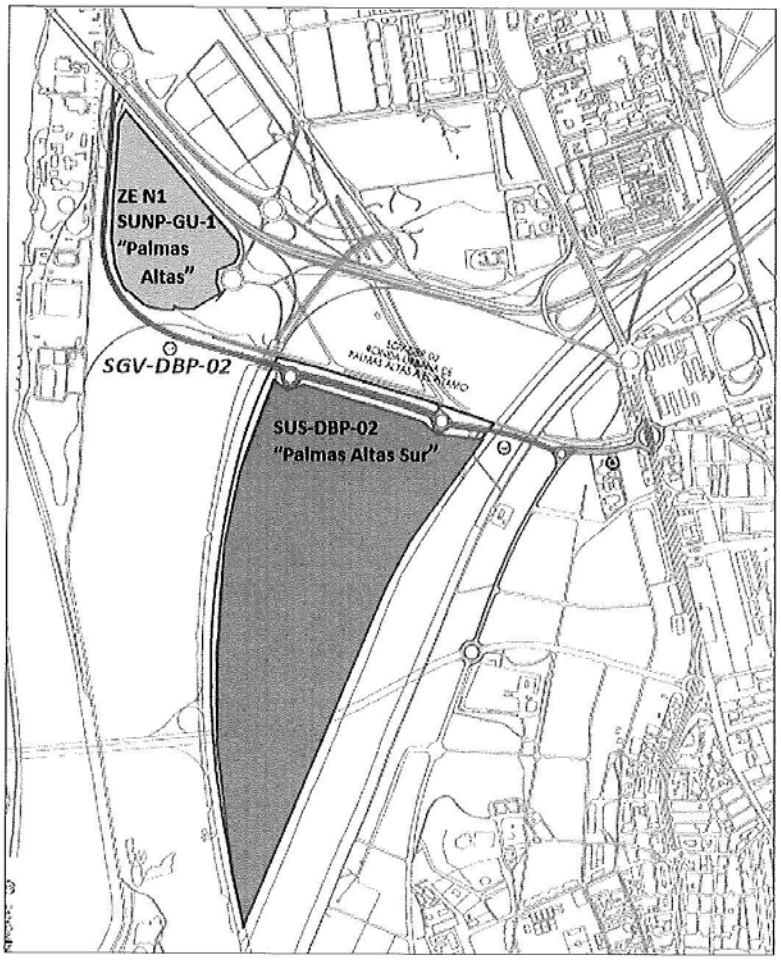
29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

METROVACESA suelo y promoción

exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-02, tramos 1, 2, 3 y 4 y SGV-DBP-12."



- El SGV-DBP-02 es un Sistema General Viario cuya ejecución está programada por el PGOU 2007 de Sevilla dentro del primer cuatrienio.

- El tramo 1 de dicho Sistema General tiene su origen en la rotonda final de la avenida de la Raza, comparte un pequeño tramo inicial con los accesos a la parcela ZE N1 del

Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. – C.I.F. A- 87471264- Calle Quintanavides, 13, Parque Empresarial Vía Norte 28050 Madrid

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

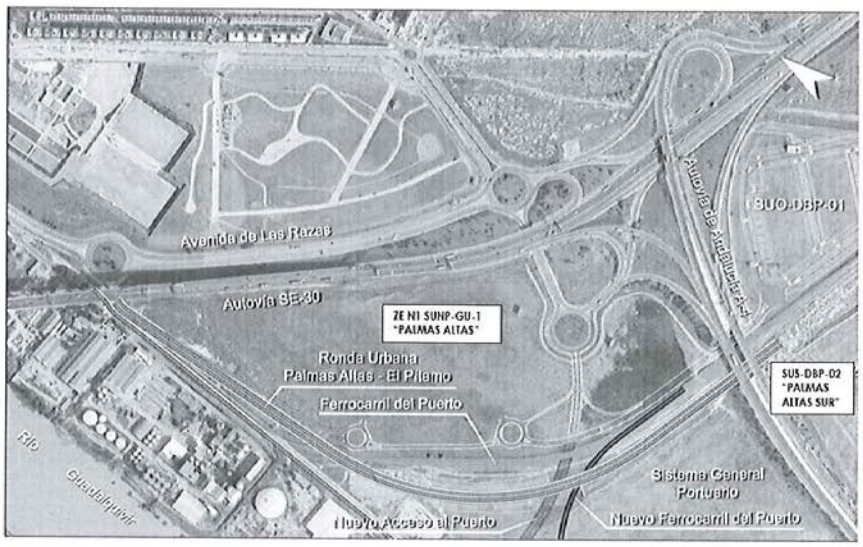
29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

METROVACESA
suelo y promoción

SUNP-GU-1 "Palmas Altas" y a continuación se eleva sobre una estructura, discurriendo su trazado por el lindero sur de dicha parcela objeto de alegación.



A la vista de lo expuesto, y dada la dimensión de la actividad de Gran Superficie Comercial a implantar en dicho ámbito (dotada de al menos 2.500 plazas de aparcamiento), se hace necesario recordar que para dicho desarrollo se precisará de un exhaustivo Plan de Movilidad que justifique como se compatibiliza el tráfico de acceso y salida generado por esta actividad con el acceso al resto de sectores y parcelas de su entorno, a través de unas rotondas con saturación de tráfico ya hoy en día.

Por otro lado los ramales que acometen al Sistema General Viario SGV-DBP-02 Ronda Urbana Palmas Altas Pítamo, en su tramo 1, así como las entradas y salidas definitivas a la zona comercial, deberán tener una definición precisa que permita asegurar su absoluta compatibilidad y concordancia con el Sistema General Viario SGV-DBP-02 Ronda Urbana Palmas Altas Pítamo, que no se observa en la documentación de la alegada Modificación de Estudio de Detalle de la parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 "Palmas Altas", cuyos planos se califican de "*indicativos*".

No queda acreditada, por ello la necesaria compatibilidad de los ramales que acometen al Sistema General Viario SGV-DBP-02 Ronda Urbana Palmas Altas Pítamo, en su tramo 1, recogido el PGOU vigente y cuyo Proyecto de Ejecución se encuentra aceptado por la Gerencia de Urbanismo y aprobado en el orden técnico.

Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. – C.I.F. A- 87471264- Calle Quintanavides, 13, Parque Empresarial Vía Norte 28050 Madrid

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

29 JUL. 2016

L35

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO 8 DO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

METROVACESA
suelo y promoción

De todo lo anterior, igualmente se deduce que la viabilidad de la implantación de esta actividad en el seno de este ámbito, por la que está apostando la Administración Local, precisa simultáneamente la urgente ejecución del Sistema General Viario SGV-DBP-02 Ronda Urbana Palmas Altas Pítamo, al menos en su tramo 1, para garantizar la correcta accesibilidad a todos los sectores del ámbito y la necesaria movilidad en esta zona de la ciudad.

En su virtud,

SOLICITO:

Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma y por formuladas por parte de mi representada, la mercantil METROVACESA PROMOCIÓN Y SUELO, S.A., las alegaciones que el mismo contiene a la Aprobación Inicial del Modificado del Estudio de Detalle de la Parcela ZE N1 del SUNP-GU-1 "Palmas Altas" del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla el día 6 de mayo de 2016, publicado el 3 de junio de 2016 y, tras los trámites de rigor, acuerde estimarlas y, conforme a lo expuesto, adopte las medidas necesarias para garantizar la compatibilidad de la actividad comercial propuesta y sus requerimientos de tráfico y movilidad, con los accesos y necesidades del resto de sectores de su entorno; y en definitiva, acuerde la ejecución del Sistema General Viario SGV-DBP-02 Ronda Urbana Palmas Altas Pítamo.

Lo que se solicita en Sevilla a 24 de junio de 2016

METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.
P.P.

Fdo.- Juan Núñez Berruguete.

91 418 4169

Metrovacesa Suelo y Promoción, S.A. – C.I.F. A- 87471264- Calle Quintanavides, 13, Parque Empresarial Vía Norte 28050 Madrid

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
29 JUL. 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
Nº 80

CS9905715

MIGUEL MESTANZA ITURMENDI
NOTARIO
c/Almagro, 31 - Bajo derecha
Tlf.:917001431 Fax:917023857
mamestanza@correonotarial.org
mmestanza@almagro31.es
28010 MADRID

ESCRITURA DE PODER.----------

NUMERO TRESCIENTOS TREINTA.----------

EN MADRID, mi residencia a veintidós de febrero de dos mil dieciséis. ----------

ANTE MI, **MIGUEL MESTANZA ITURMENDI**, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio, me constituyo en las oficinas de la Sociedad, calle Quintanavides, número 13, y ----------

----------**COMPARECE** ----------

DON MANUEL LIEDO ALVAREZ, mayor de edad, casado, Abogado, y vecino de MADRID (MADRID), con domicilio en C/ QUINTANAVIDES, N.º 13, y con D.N.I./N.I.F. número 11705674P. ----------

INTERVIENE en nombre y representación de la compañía mercantil denominada **METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN. S.A.**, con C.I.F. número A87471264, domiciliada en MADRID (MADRID), C/ QUINTANAVIDES, N.º 13; constituida por tiempo indefinido por escisión parcial de la compañía mercantil METROVACESA, S.A., de sus activos, pasivos,

derechos, obligaciones y expectativas que integran la unidad económica constituida por la rama de actividad de suelo y promoción, mediante escritura de fecha dieciocho de febrero de dos mil dieciséis, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, con el número 295 de orden de su protocolo. ----------

Pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, no obstante, yo el Notario, hago la oportuna advertencia. ----------

La Sociedad tiene como objeto social: ---------

1.- La adquisición o construcción de toda clase de fincas y construcciones para su edificación o mejora con el fin de su ulterior venta. ----------

2.- La promoción, urbanización y parcelación de bienes inmuebles en general. ----------

3.- La adquisición de suelo, aprovechamientos urbanísticos o cualquier clase de derechos reales sobre bienes inmuebles para su venta. ----------

El desarrollo, directamente o a través de sus sociedades filiales de actuaciones de: a) Gestión inmobiliaria en beneficio propio o a favor de terceros; y b) Promoción y gestión de comunidades inmobiliarias. ----------

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
29 JUL. 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
Nº 80

CS9905717

abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por mí, el día de hoy, manifestando no haberse modificado el contenido de la misma. ----------

Identifico al compareciente por medio de su reseñado Documento de Identidad, conforme al artículo 23, apartado C de la Ley del Notariado. --

Tiene a mi juicio el compareciente, según interviene, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de poder, y en virtud del mandato contenido en la certificación protocolizada, ----------

----------**DICE Y OTORGA** ----------

PRIMERO.- Que en la representación que ostenta de **"METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A."**, ELEVA A PÚBLICOS los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad, que constan en la certificación unida a esta matriz, dándose aquí por integramente reproducidos, para evitar repeticiones innecesarias, en virtud de los cuales: ----------

1.- Quedan conferidos los poderes a favor de

los apoderados del GRUPO B: ----------

APODERADOS DEL GRUPO B1. FINANCIEROS: ---------

DON FRANCISCO DE BORJA FERNANDEZ ESPEJEL. -----

APODERADOS DEL GRUPO B2. JURIDICOS: ----------

DON MANUEL LIEDO ALVAREZ. ----------

APODERADOS GRUPO B3. RECURSOS HUMANOS Y MEDIOS:

DON MANUEL LIEDO ALVAREZ. ----------

GRUPO B5. DIRECCIÓN DE NEGOCIO. ----------

DON JUAN NÚÑEZ BERRUGUETE. ----------

2.- Quedan conferidos los poderes a favor de los apoderados del GRUPO C: ----------

DON DANIEL GONZALEZ MARTINEZ. ----------

DON FRANCISCO JAVIER CAÑETE SOLANA. ----------

SUBGRUPO C1T: ----------

DON FRANCISCO JAVIER CAÑETE SOLANA. ----------

GRUPO C5: NEGOCIO. ----------

DON MIGUEL DIAZ BATANERO. ----------

DON LUIS MIGUEL PASCUAL ASIAIN. ----------

Con las circunstancias personales que constan en la certificación protocolizada y con las facultades y forma de actuación que constan en la misma. ----------

SEGUNDO.- Solicitud de inscripción.- El señor compareciente solicita del señor Registrador

Doc. Aprobación Definitiva de la MED "PALMAS ALTAS, parcela ZE N1", Sevilla, julio 2016. Pag.:57

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · No 80

CS9905719

de su Documento Nacional de Identidad reseñado en la comparecencia de esta escritura, y del total contenido de este instrumento público, extendido en cinco, serie CS, números 9905155, 9905156, 9905157, 9905158 y 9905159. ----------

FIRMADO Y RUBRICADO: está la firma del compareciente.- SIGNADO, FIRMADO Y RUBRICADO: Miguel Mestanza.- SELLADO. ----------

APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89
BASES DE CALCULO:
Sin Cuantía
ARANCEL APLICABLE: 1, 4, Nº 8, 7

DERECHOS ARANCELARIOS -

Sigue Documentación Unida

D. LUCAS OSORIO ITURMENDI, Secretario no consejero del Consejo de Administración de METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A, sociedad domiciliada en Madrid, calle Quintanavides 13, 28050, con N.I.F. A - 8747128,

CERTIFICA

Que según resulta del acta de la reunión celebrada el 18 de febrero de 2016, aprobada por unanimidad en la propia sesión, el Consejo de Administración de la Sociedad se reunió ese día en su domicilio social, sito en la calle Quintanavides, 13, 28050 de Madrid, con la asistencia de la totalidad de sus miembros, presentes o debidamente representados, los Sres. D. Rodrigo Echenique Gordillo, D. Ignacio Moreno Martínez, D. Carlos García León, D. José María Fernández Conquero, D. Agustín Vidal-Aragón Olives, Dña. Francisca Ortega Hernández-Agero, D. Remigio Iglesias Surribas, D. Juan Ignacio Ruiz de Alda Moreno, y D. Jaime Sáenz de Tejada Pulido.

Asimismo asistió el Secretario del Consejo, Sr. D. Lucas Osorio Iturmendi.

Que presidió la reunión D. Rodrigo Echenique Gordillo, Presidente del Consejo de Administración, actuando como Secretario D. Lucas Osorio Iturmendi.

Que entre otros asuntos del orden del día se trataron los siguientes:

1. **Régimen general de apoderamientos. Delegación de facultades**

Que en relación a dicho punto del orden del día el Consejo de Administración acordó por unanimidad otorgar los poderes que se adjuntan como **Anexo I** a la presente certificación.

Que asimismo, y en el mismo Consejo de Administración celebrado el 18 de febrero de 2016, se acordó por unanimidad:

"Delegar en favor de D. Rodrigo Echenique Gordillo, D. Ignacio Moreno Martínez, D. Carlos García León, D. Lucas Osorio Iturmendi y D. Manuel Lledo Álvarez, tan ampliamente como en derecho sea necesario para que cualquiera de ellos, indistintamente pueda certificar y/o elevar a público los acuerdos adoptados, así como interpretar, aclarar, complementar, desarrollar y ejecutar dichos acuerdos y, en particular, subsanar cuantos defectos omisiones o errores de fondo o de forma pudieran impedir el acceso de dichos acuerdos y sus consecuencias al Registro Mercantil, incluyendo la adaptación de tales acuerdos a la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil o de cualesquiera otras autoridades, funcionarios o

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

L33

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

d) Concurrir y tomar parte en concursos y subastas o libres concurrencias, adjudicación de obras, bienes o servicios, presentando proposiciones y reintegrándolas, así como toda clase de escritos y documentos; constituir y retirar fianzas, incluso en la Caja General de Depósitos; suscribir los documentos públicos o privados que sean precisos y percibir el importe de los suministros y obras, firmando cartas de pago, libramientos y cuantos documentos sean precisos.

e) Cobrar cuantas cantidades se adeuden a la Sociedad, cualesquiera que sea el título en que se funde su derecho; dar recibos, otorgar cartas de pago; pedir el levantamiento de embargos y la cancelación de anotaciones, liberar de sus obligaciones a fiadores y, en general, dar por extinguidas las garantías constituidas en favor de la Sociedad; gestionar la cancelación de las cargas y gravámenes que afecten a las fincas de la Sociedad.

2) Disposición.

a) Comprar y vender toda clase de bienes muebles e inmuebles, por cualquier título, por los precios y bajo las condiciones que estime convenientes y en caso de aplazamiento del pago o cobro de todo o parte de los precios, aceptar en seguridad de los mismos las garantías reales y personales que crea procedentes, especialmente las de naturaleza hipotecaria; establecer la resolución de pleno derecho de los contratos, los que cancelará total o parcialmente en su día;

b) Permutar y/o trasmitir a título oneroso, así como adquirir por cualquier título y en general realizar actos de disposición a título oneroso de bienes muebles e inmuebles en los términos y condiciones que estime conveniente.

c) Realizar daciones de bienes muebles e inmuebles en pago de deudas de la Sociedad, así como aceptar daciones de bienes muebles e inmuebles en pago de créditos que la Sociedad ostente frente a terceros. Convenir condonaciones parciales de deudas/créditos de la sociedad.

d) Ceder cualquier clase de bienes inmuebles a los Ayuntamientos así como a cualquier otra Administración Pública exigida por la legislación urbanística como por cualquier otra que se acuerde por convenio o por cualquier otra forma admitida en derecho.

e) Practicar si procede, agrupaciones, segregaciones, parcelaciones y divisiones de fincas, hacer declaraciones de obra nueva, alteraciones de fincas constituir el régimen de propiedad horizontal y redactar normas de comunidad.

f) Constituir servidumbres y cualesquiera derechos reales con excepción de los derechos reales de garantía; aceptar la constitución a favor de la sociedad de cualesquiera derechos reales y garantías.

g) Preparar, aprobar, modificar, revocar o impugnar todos los documentos relativos a complejos inmobiliarios y/o promociones inmobiliarias, tales como Estatutos de la Comunidad de Propietarios, Juntas de Compensación, Reglamentos de Régimen Interior y demás normas que regulan el funcionamiento, administración y gestión de los mismos, y cualesquiera otros documentos que formen parte del régimen jurídico necesario para regular figuras urbanísticas permitidas por la legislación urbanística vigente así como constituir, desarrollar, participar, adherirse, modificar, extinguir y liquidar juntas de compensación, comunidades de propietarios, comisiones gestoras, Entidades Urbanísticas, agrupaciones o asociaciones de propietarios de cualquier índole y cualesquiera otra figura urbanística permitida en la legislación; Representar a la Sociedad en las mencionadas juntas de compensación, comunidades de propietarios, comisiones gestoras, y cualesquiera entidades urbanísticas, ejerciendo el derecho de voz, voto e impugnación, sin limitación de ninguna clase, pudiendo asentar y aceptar cargos en las Juntas, en sus Consejos Rectores, o en cualesquiera otros órganos de las citadas entidades urbanísticas; aceptar liquidaciones, aprobando cuentas, emitiendo votos, y realizando, en consecuencia cuantos actos sean necesarios para el desarrollo de la actuación urbanística.

Asimismo representar a la sociedad en Asambleas, Juntas de Socios y de Accionistas de toda clase de sociedades y personas jurídicas, ejecutando el derecho de voz y voto e impugnación, sin limitación de ninguna clase.

3.- Judiciales.

a) Representar a la Sociedad en juicio y fuera de él, en cualesquiera actos o contratos, así como ejercitar ante los Juzgados y Tribunales Ordinarios, especiales, autoridades u oficinas del Estado, la Provincia, del Municipio, Comunidades Autónomas, Entidades paraestatales, Sindicatos o Corporaciones de derecho público, las acciones, excepciones, derechos, reclamaciones y recursos de todas clases que a la Sociedad correspondan, incluso ante el Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional y desistir de unas y otros cuando lo juzgue conveniente. Podrá asimismo, absolver posiciones, confesar en juicio y prestar testimonios, renunciar, desistir y allanarse.

b) Transigir toda clase de asuntos y diferencias y desistir de acciones y recursos, incluso de carácter judicial, bajo las condiciones pactos y obligaciones que el mandatario considere conveniente.

c) Intervenir en concursos de acreedores, suspensiones de pago, quiebras; presentar los títulos de créditos, concurrir a juntas de quitas y esperas, tomar parte en discusiones con voz y voto; admitir o rechazar las proposiciones del deudor, impugnar los acuerdos si ello hubiera lugar, consentir y oponerse a la declaración solicitada; nombrar y remover síndicos y administradores; exigir a los mismos la rendición de cuentas, aprobándolas o impugnándolas; aceptar o rechazar los convenios que proponga el deudor; ejercer los cargos con todas las obligaciones inherentes a los mismos y para todo lo expuesto, ejercitar las acciones y derechos que le asistan, así como las facultades concedidas a los acreedores por la Ley.

4.- Financieras.

a) Otorgar y firmar, así como cancelar, modificar, novar y prorrogar cualquier tipo de contratos crédito, préstamo y/o líneas de descuento, con o sin garantía real y/o personal, y, en general, cualquier tipo de financiación o contrato que permita la práctica bancaria (renting, confirming, factoring, etc.) con cualquier entidad de crédito habilitada según la ley española para operar en el territorio español, o cualquier entidad de crédito extranjera esté o no situada en territorio español,

-5-

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

29 JUL. 2016

L35

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

requerimientos o escritos que se emitan a favor de la marca.

CS9905723

MODO DE EJERCICIO DE LAS FACULTADES

1.- APODERADOS DEL GRUPO B1.

Podrán ejercitar las siguientes facultades:

1.- Contratación.
2.- Disposición.
3.- Judiciales.
4.- Financieras.

Podrán ejercer con carácter solidario y hasta el límite de TRES MILLONES DE EUROS por operación las facultades enumeradas bajo los números 1, 2 3 y 4.

Podrán ejercer mancomunadamente con un apoderado del Grupo C1 hasta el límite de QUINCE MILLONES DE EURO por operación, la facultad enumerada bajo el número 4.

Podrán ejercer mancomunadamente con un apoderado del Grupo C1 o C2 o C3 o C4 o C5 hasta el límite de QUINCE MILLONES DE EURO por operación, las facultades enumeradas bajo los números 1, 2 y 3.

2.- APODERADOS DEL GRUPO B2.

Podrán ejercitar las siguientes facultades:

1.- Contratación.
2.- Disposición.
3.- Judiciales.
4.- Financieras.
5.- Jurídico.

Podrán ejercer con carácter solidario y hasta el límite de TRES MILLONES DE EUROS por operación las facultades enumeradas bajo los números 1, 2 y 3.

Podrán ejercer mancomunadamente con un apoderado del Grupo C1 o del Grupo C4 hasta el límite de QUINCE MILLONES DE EUROS por operación, las facultades enumeradas bajo los números 1, 2 y 3.

Podrán ejercer mancomunadamente con un apoderado del Subgrupo C1T hasta el límite de QUINCE MILLONES DE EURO por operación, la facultad enumerada bajo el número 4.

3.- APODERADOS DEL GRUPO B3.

Podrán ejercitar las siguientes facultades:

1.- Contratación.
2.- Disposición.
3.- Judiciales.
4.- Financieras.
6.- Laboral.

Podrán ejercer con carácter solidario y hasta el límite de TRES MILLONES DE EUROS por operación las facultades enumeradas bajo los números 1, 2 y 3.

Podrán ejercer mancomunadamente con un apoderado del Grupo C1 o del Grupo C4 hasta el límite de QUINCE MILLONES DE EUROS por operación, las facultades enumeradas bajo los números 1, 2 y 3.

Podrán ejercer mancomunadamente con un apoderado del Subgrupo C1T hasta el límite de QUINCE MILLONES DE EURO por operación, la facultad enumerada bajo el número 4.

4.- APODERADOS DEL GRUPO B4.

Podrán ejercitar las siguientes facultades:

1.- Contratación.
2.- Disposición.
3.- Judiciales.
4.- Financieras.

Podrán ejercer con carácter solidario y hasta el límite de TRES MILLONES DE EUROS por operación las facultades enumeradas bajo los números 1, 2 y 3.

Podrán ejercer mancomunadamente con un apoderado del Grupo C1 o C2 o C3 o C5 hasta el límite de QUINCE MILLONES DE EUROS por operación, las facultades enumeradas bajo los números 1, 2 y 3.

Podrán ejercer mancomunadamente con un apoderado del Subgrupo C1T hasta el límite de QUINCE MILLONES DE EURO por operación, la facultad enumerada bajo el número 4.

Podrán ejercer mancomunadamente con un apoderado del Grupo B1 o B2 o B3 o B5 hasta el límite de NOVENTA MILLONES DE EUROS por operación las facultades enumeradas bajo los número 1, 2 y 3.

Podrán ejercer mancomunadamente con un apoderado del Grupo B1 hasta el límite de NOVENTA MILLONES DE EUROS por operación, la facultad enumerada bajo el número 4.

6.- APODERADOS DEL GRUPO B5.

Podrán ejercitar las siguientes facultades:

1.- Contratación.
2.- Disposición.
3.- Judiciales.

-9-

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Podrán ejercitar las siguientes facultades:

1.- Contratación.
2.- Disposición.
3.- Judiciales.

Podrán ejercer mancomunadamente con un apoderado del Grupo B1 o B4 hasta el límite de QUINCE MILLONES DE EUROS por operación, las facultades enumeradas bajo los números 1, 2 y 3.

Podrán ejercer mancomunadamente con un apoderado del Grupo C1 o C4 hasta el límite de UN MILLON DE EUROS por operación, las facultades enumeradas bajo los números 1, 2 y 3.

DESIGNACIÓN DE APODERADOS

1.- Quedan designados apoderados como miembros del Grupo B:

Grupo B1. Financieros:

DON FRANCISCO DE BORJA FERNANDEZ ESPEJUEL, mayor de edad, casado y con DNI-NIF número 07240254-S.

Grupo B2. Jurídicos:

DON MANUEL LIEDO ALVAREZ, mayor de edad, casado y con DNI-NIF número 11705674-P.

Grupo B3. Recursos Humanos y Medios:

DON MANUEL LIEDO ALVAREZ, mayor de edad, casado y con DNI-NIF número 11705674-P.

Grupo B4. Auditoría.

Grupo B5. Dirección de Negocio.

DON JUAN NÚÑEZ BERRUGUETE, mayor de edad, casado y con DNI-NIF número 52120961-F.

2.- Quedan designados apoderados del Grupo C:

Grupo C1: Financieros.

DON DANIEL GONZALEZ MARTINEZ, mayor de edad, casado y con DNI-NIF número 51404875-J.

DON FRANCISCO JAVIER CAÑETE SOLANA, mayor de edad, casado y con DNI-NIF número 00382788-E.

CS9905725

- 12 -

SUBGRUPO C1T:

DON FRANCISCO JAVIER CAÑETE SOLANA, mayor de edad, casado y con DNI-NIF número 00382788-E.

Grupo C2. Jurídicos:

Grupo C3: Recursos y medios

Grupo C4: Auditoría

Grupo C5: Negocio.

DON MIGUEL DIAZ BATANERO, mayor de edad, casado y con DNI-NIF número 28028148-Z.

DON LUIS MIGUEL PASCUAL ASIAIN, mayor de edad, soltero, y con DNI/NIF número 05420159W

Todos los anteriores, con domicilio social en MADRID, calle QUINTANAVIDES, Nº 13.

- 13 -

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

L35

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID
Pº DE LA CASTELLANA, 44
28046 MADRID

DOCUMENTO PRESENTADO	2016/ 23.355,0
DIARIO	2.641
ASIENTO	635

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto proceder a su inscripción. Lo que certifico a todos los efectos legales oportunos, y en particular que la inscripción se ha practicado con los siguientes datos:

TOMO: 34.472 FOLIO: 103
SECCION: 8 HOJA: M-620015
INSCRIPCION: 4

Entidad: METROVACESA SUELO Y PROMOCION SA

Se hace constar la no inclusión de la/s persona/s nombrada/s a que se refiere la inscripción practicada en este Registro en virtud de este documento, en el Registro de Resoluciones Concursales conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, 04 de marzo de 2.016
EL REGISTRADOR

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID — Manuel Alvarez Gómez

Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999, 6/2000 y 8/2010, y R.D. 1612/2011
CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS
*******175,68 €

LOPD: 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.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

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.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

L35

REGISTRO MERCANTIL
DE MADRID
Pº DE LA CASTELLANA, 44
28046 MADRID

REGISTRO MERCANTIL DE MADRID PAGINA : 2

LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS

(Entrada 23.355,0/2016)

Sujeto Nombrado : NUÑEZ BERRUGUETE JUAN
Cargo o Función : Apoderado Mancom. y solidario
Fecha de nombramiento: 18/02/2016 - Fecha de terminación (**) : INDEFINIDA
NIF/CIF: 52120951F

Datos Registrales:
Tomo: 34472 , Libro: 0 , Folio: 103 , Sección: 8 , Hoja : M 620015
Inscripción o anotación : 3 / Fecha: 04/03/2016 Año Pre.: 2016

Importe de publicación en BORME : 27,60

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

Registradores Mercantiles de Madrid, C.B. - C.I.F. - E-81458555

LOPD. 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.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se lleven en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.
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.
3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ANEXO VI

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
L35
29 JUL. 2016
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · GERENCIA DE URBANISMO
NO 8 DO

ANTECEDENTES

El Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 19 de septiembre de 2008 establece una ordenación detallada para la concepción de edificios de tipología comercial de hace una década.

La evolución constante de la sociedad hace que ciertas tipologías edificatorias necesiten adaptarse a su evolución.

La posibilidad de adaptación mediante la figura urbanística del Estudio de Detalle actualizando la Ordenación de la parcela, manteniendo invariables los parámetros normativos determinados por el planeamiento, permite cumplir con el fin esencial de que el edificio pueda servir plenamente a la sociedad y al bien común.

OBJETIVOS Y FINALIDADES DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los objetivos de la modificación del Estudio de Detalle son:

- Adaptar el área de movimiento de la edificación sobre y bajo rasante a los retranqueos normativos obligatorios; y establecer una volumetría capaz para el futuro edificio que permita adaptaciones del perímetro y altura dentro de los parámetros normativos establecidos por el Plan de Sectorización.
- Establecer claramente los límites de la edificación bajo rasante teniendo en cuenta que el Plan Parcial establece como uso pormenorizado bajo rasante el de Aparcamiento y que la tipología comercial necesita unas importantes dotaciones de este uso.
- Reordenación del viario secundario y localización de la dotación de aparcamiento público, que necesitan igualmente reconfiguración.

Superficie total: 127.500 m2 según la Certificación Urbanística (123.400 m2 de parcela neta según el planeamiento)

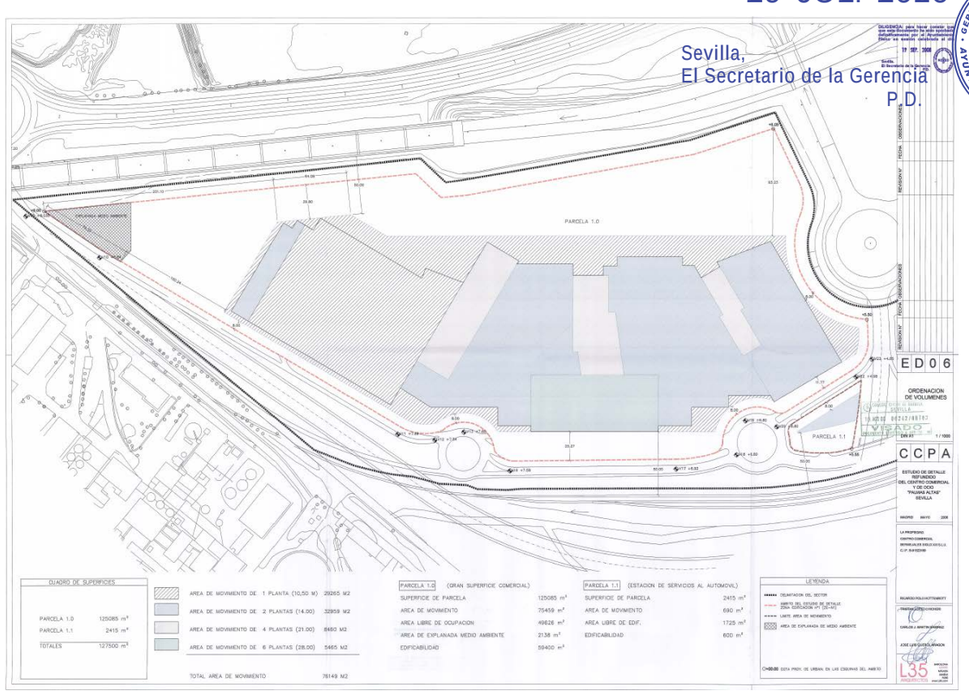
Edificabilidad: 60.000 m2

Área de movimiento sobre y bajo rasante: Área total hasta los retranqueos. 8,00 m al viario principal, 50,00 m a la SE-30 y los enlaces y ramales dependientes de la Red de carreteras del Estado, y a 20,00 m a la red ferroviaria (100% de la alineación interior de parcela)

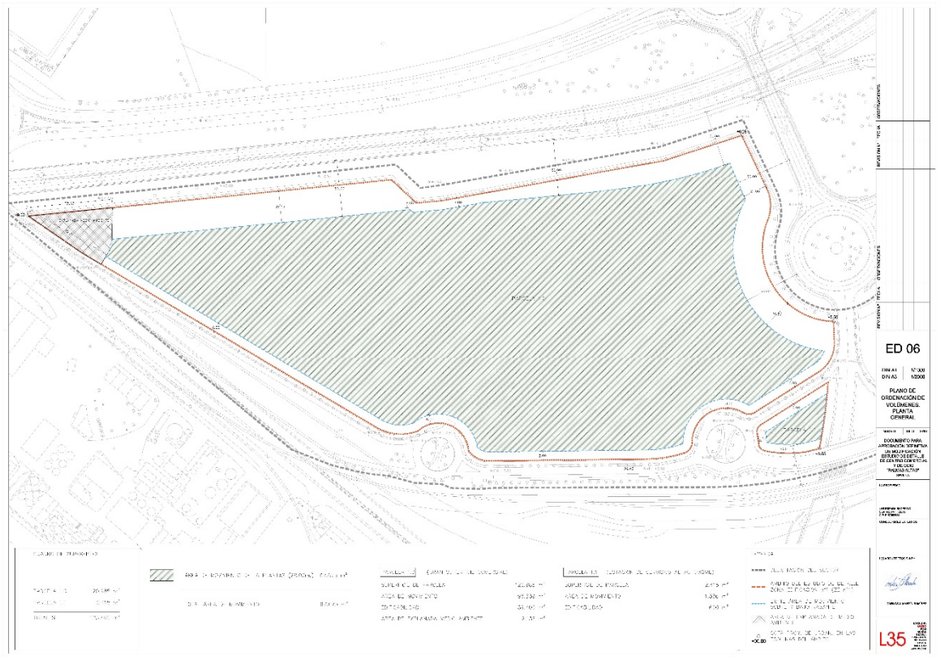
El área residual sobrante entre la ocupación en planta del volumen edificado y el total de la parcela, establece los metros cuadrados de zona verde (min 25%) y aparcamiento (máx 40%)

Dotación de aparcamiento para uso público de 600 plazas. (máx. 40%)

Dotación de zona verde (min. 25%)



ORDENACIÓN ACTUAL



ORDENACIÓN MODIFICADA

LEYENDA

DELIMITACIÓN DEL SECTOR
SUNP–GU–01 PALMAS ALTAS (PGOU 1987
(PLAN DE SECTORIZACIÓN 2005))
SUO–DBP–01 PALMAS ALTAS (PGOU 2006)

PARCELA ZE–N1 (PGOU 1987)

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

LISTADO DE PLANOS

- ED–01 SITUACIÓN Y LISTADO DE PLANOS.
- ED–02 TOPOGRÁFICO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN ABRIL 2005.
- ED–03 EMPLAZAMIENTO. PLAN DE SECTORIZACIÓN ABRIL 2005. CALIFICACIÓN
- ED–04 PLAN DE SECTORIZACIÓN. ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN.
- ED–05 PLANO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PLANTA GENERAL.
- ED–06 PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. PLANTA GENERAL.
- ED–07 VIARIOS SECUNDARIOS INDICATIVOS.
- ED–08 PLANO DE ZONAS VERDES Y APARCAMIENTO INDICATIVO.

REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

ED 01

DIN A1	1/10000
DIN A3	1/20000

SITUACIÓN
Y LISTADO
DE PLANOS

MADRID	JULIO	2016

DOCUMENTO PARA
APROBACIÓN DEFINITIVA
DE MODIFICACIÓN
ESTUDIO DE DETALLE
DE CENTRO COMERCIAL
Y DE OCIO
"PALMAS ALTAS"
SEVILLA

LA PROPIEDAD:

LAR ESPAÑA SHOPPING
CENTRES VIII, S.L.U.
CIF: B-87353884

CONSULTORES EXTERNOS:

L35 ARQUITECTOS S.A.P.:

CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ

L35
BARCELONA
MADRID
PARIS
GENÈVE
ISTANBUL
CASABLANCA
SÃO PAULO
BOGOTÁ
SANTIAGO
www.L35.com

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

ED 02

DIN A1	1/1500
DIN A3	1/3000

TOPOGRÁFICO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN ABRIL 2005

MADRID	JULIO	2016

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO "PALMAS ALTAS"
SEVILLA

LA PROPIEDAD:

LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U.
CIF: B-87353884

CONSULTORES EXTERNOS:

L35 ARQUITECTOS S.A.P.:

CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ

L35
BARCELONA
MADRID
PARIS
GENÈVE
ISTANBUL
CASABLANCA
SÃO PAULO
BOGOTÁ
SANTIAGO
www.L35.com

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUNP–GU–01 PALMAS ALTAS (PGOU 1987 (PLAN DE SECTORIZACIÓN 2005)) SUO–DBP–01 PALMAS ALTAS (PGOU 2006)
- PARCELA ZE–N1 (PLAN DE SECTORIZACIÓN) / AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

PUERTO DE SEVILLA

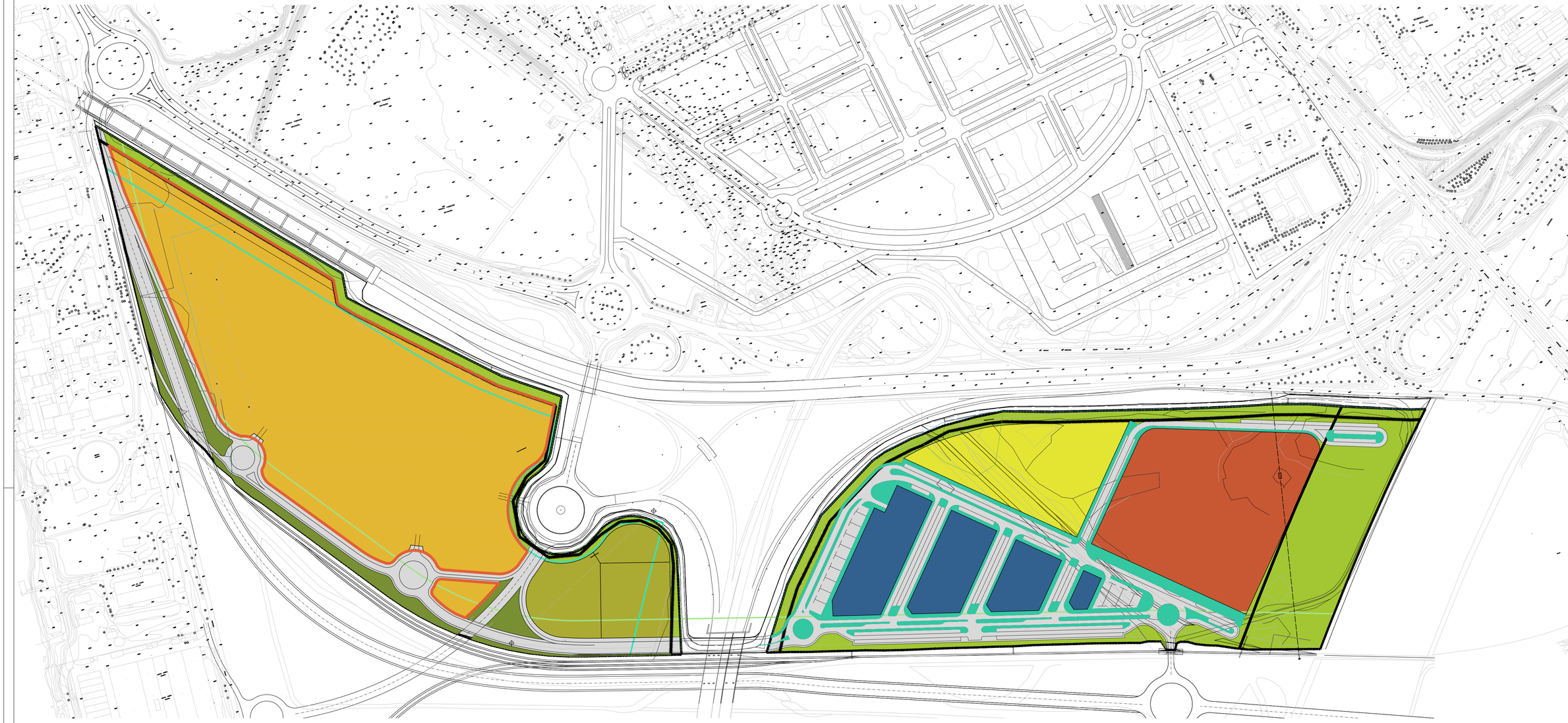
LINEA DE FERROCARRIL

LA SAL

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Parcela	Superficie	Edificabilidad	Coeficiente de edificabilidad	Tipología	Altura máxima	Uso global	Usos lucrativos permitidos	Usos compatibles
ZE nº1	123.400	60000		En edificación extensiva baja	6 plantas	Actividades productivas y comerciales	Oficina Comercial Hotel Almacén e industria no molesta	Ocio y esparcimiento
ZE nº2	22200	23000	1,04	En edificio exento en altura	10 plantas	Actividades productivas y comerciales	Actividades Avanzadas Oficina Hotel	Local comercial
ZE nº3	42100	50000	1,19	En instalación integrada	25 plantas	Actividades productivas y comerciales	Actividades Avanzadas	Tecnologías de la información y de las Comunicaciones Servicios empresariales cualificados Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes
ZE nº4 manzana 1	9.900	9.700		En naves	3 plantas	Actividades productivas y comerciales	Almacén Taller Local comercial	Oficina
ZE nº4 manzana 2	7.750	7.700		En naves	3 plantas	Actividades productivas y comerciales	Almacén Taller Local comercial	Oficina
ZE nº4 manzana 3	5.100	5.400		En naves	3 plantas	Actividades productivas y comerciales	Almacén Taller Local comercial	Oficina
ZE nº4 manzana 4	1.050	2.200		En naves	3 plantas	Actividades productivas y comerciales	Almacén Taller Local comercial	Oficina

DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

ZONA Nº 1 LOCALIZADA AL OESTE DE LA VARIANTE BELLAVISTA ESTÁ DESTINADA A USOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y COMERCIALES LOCALIZADAS EN TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DE EDIFICACIÓN EXTENSIVA CON ALTURA BAJA Y EXTENSO CONSUMO DE SUELO, EN ESTAS INSTALACIONES ES POSIBLE LA LOCALIZACIÓN DE ALGÚN EDIFICIO SINGULAR DE MAYOR ALTURA. SE BUSCA LOCALIZAR EN ESTE ENCLAVE LOS USOS CON MAYOR DEMANDA DE MOVILIDAD, CON MEJOR PRESENCIA SOBRE LA SE-30 Y CAPACIDAD DE CONFORMAR EL PAISAJE DE ESA VÍA.
SE PODRÁN LOCALIZAR USOS PORMENORIZADOS DEL TIPO COMERCIAL Y TERCIARIO.

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
  - –POR INCIDENCIA DE LA CARRETERA
  - –POR INCIDENCIA DEL FERROCARRIL
- LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE LA CARRETERA
- LÍNEA LÍMITE DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN SEGÚN LEY DE COSTAS
- ZONA DE EDIFICACIÓN Nº 1 (ZE Nº1)
- ZONA DE EDIFICACIÓN Nº 2 (ZE Nº2)
- ZONA DE EDIFICACIÓN Nº 3 (ZE Nº3)
- ZONA DE EDIFICACIÓN Nº 4 (ZE Nº4)
- ZONAS VERDES
- ZONA DE EQUIPAMIENTOS
  - COMERCIA SOCIAL– CS
  - DEPORTIVO– D
  - INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS– I
- ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

ED 03

DIN A1	1/2500
DIN A3	1/5000

EMPLAZAMIENTO

PLAN DE SECTORIZACIÓN
ABRIL 2005
CALIFICACIÓN

MADRID	JULIO	2016

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO "PALMAS ALTAS"
SEVILLA

LA PROPIEDAD:

LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U.
CIF: B-87353884

CONSULTORES EXTERNOS:

L35 ARQUITECTOS S.A.P.:

CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ

L35
BARCELONA
MADRID
PARIS
GENÈVE
ISTANBUL
CASABLANCA
SÃO PAULO
BOGOTÁ
SANTIAGO
www.l35.com

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

29 JUL. 2016

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

6 plantas
10 plantas
28 plantas
2 plantas
3 plantas

- Delimitación del Sector
- Ámbito del Estudio de Detalle
- Línea límite de la edificación:
  - por incidencia de la carretera
  - por incidencia del ferrocarril
- Línea límite de la zona de servidumbre de la carretera
- Línea límite de la zona de servidumbre de protección según Ley de Costas
- Alineación exterior
- Alineación exterior obligatoria
- Fondo máximo edificable
- Áreas libres de edificación
- Línea de retranqueo mínimo obligatorio

REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

ED 04

DIN A1	1/2000
DIN A3	1/4000

PLAN DE SECTORIZACIÓN. ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS DE EDIFICACIÓN

MADRID | JULIO | 2016

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO "PALMAS ALTAS"
SEVILLA

LA PROPIEDAD:

LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U.
CIF: B-87353884

CONSULTORES EXTERNOS:

L35 ARQUITECTOS S.A.P.:

CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ

L35
BARCELONA
MADRID
PARÍS
GENÈVE
ISTANBUL
CASABLANCA
SÃO PAULO
BOGOTÁ
SANTIAGO
www.L35.com

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

ED 05

DIN A1	1/1500
DIN A3	1/3000

PLANO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. PLANTA GENERAL

MADRID	JULIO	2016

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO "PALMAS ALTAS"
SEVILLA

LA PROPIEDAD:

LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U.
CIF: B-87353884

CONSULTORES EXTERNOS:

L35 ARQUITECTOS S.A.P.:

CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ

L35
BARCELONA
MADRID
PARIS
GENÈVE
ISTANBUL
CASABLANCA
SÃO PAULO
BOGOTÁ
SANTIAGO
www.L35.com

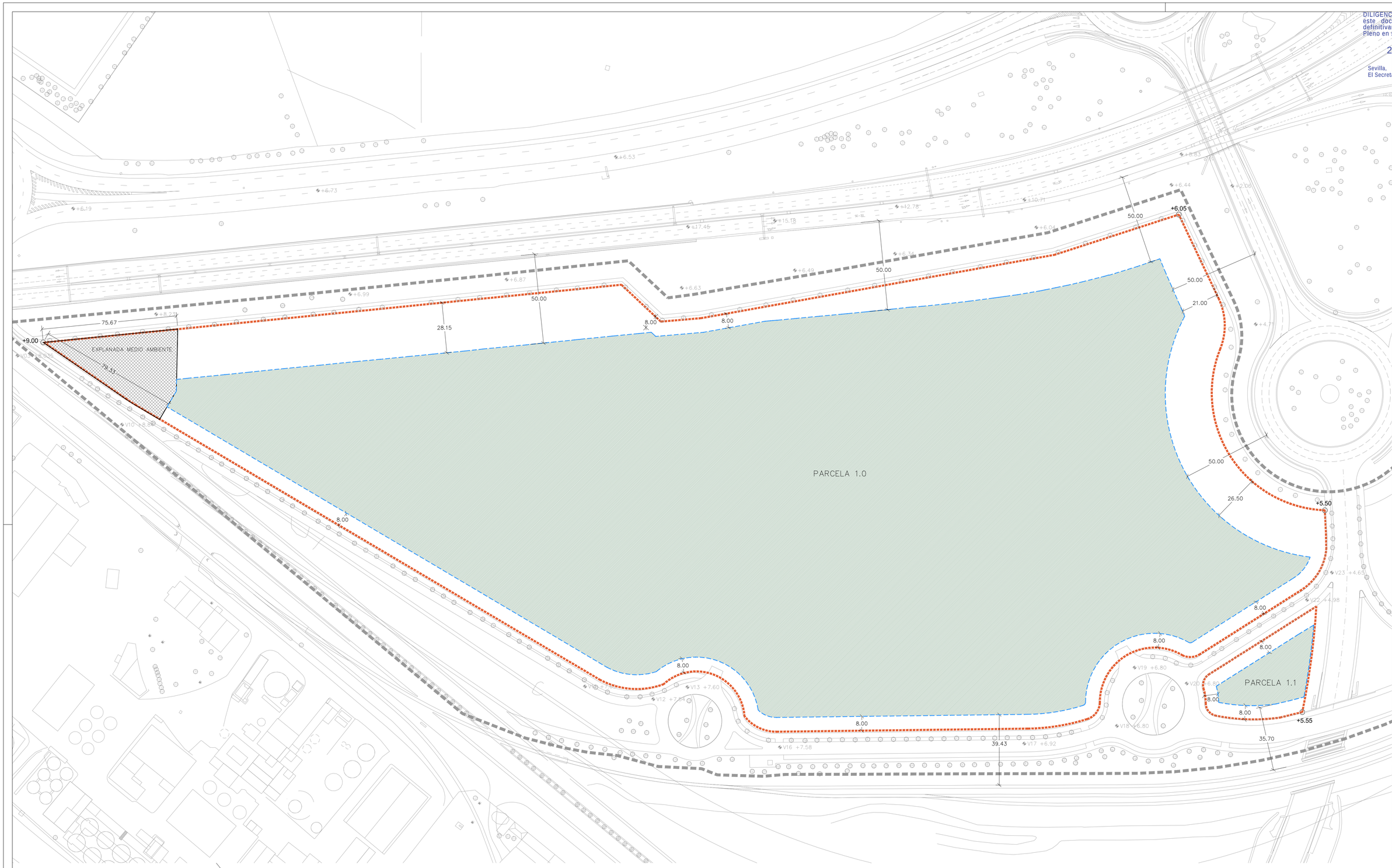
LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
- RED DE TELECOMUNICACIONES PROPUESTA
- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA
- RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA
- RED DE GAS EXISTENTE
- RED DE GAS PROPUESTA
- RED ELÉCTRICA CANALIZACIÓN SUBTERRANEA
- RED ELÉCTRICA EXISTENTE
- RED ELÉCTRICA PROPUESTA
- RED DE ALUMBRADO PROPUESTA

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

ED 06

DIN A1	1/1000
DIN A3	1/2000

PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. PLANTA GENERAL

MADRID	JULIO	2016

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO "PALMAS ALTAS"
SEVILLA

LA PROPIEDAD:

LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U.
CIF: B-87353884

CONSULTORES EXTERNOS:

L35 ARQUITECTOS S.A.P.:

CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ

L35
BARCELONA
MADRID
PARIS
GENÈVE
ISTANBUL
CASABLANCA
SÃO PAULO
BOGOTÁ
SANTIAGO
www.L35.com

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA 1.0	120.985 m²
PARCELA 1.1	2.415 m²
TOTALES	123.400 m²

ÁREA DE MOVIMIENTO DE 6 PLANTAS (28.00m.)	97.675 m²
TOTAL ÁREA DE MOVIMIENTO	97.675 m²

PARCELA 1.0 (GRAN SUPERFICIE COMERCIAL)

SUPERFICIE DE PARCELA	120.985 m²
ÁREA DE MOVIMIENTO	96.339 m²
EDIFICABILIDAD	59.400 m²
ÁREA DE EXPLANADA MEDIO AMBIENTE	2.138 m²

PARCELA 1.1 (ESTACIÓN DE SERVICIOS AL AUTOMÓVIL)

SUPERFICIE DE PARCELA	2.415 m²
ÁREA DE MOVIMIENTO	1.336 m²
EDIFICABILIDAD	600 m²

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE ZONA EDIFICACIÓN nº1 (ZE nº1)
- LÍMITE ÁREA DE MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE
- ÁREA DE EXPLANADA DE MEDIO AMBIENTE
- +00.00 COTA PROY. DE URBAN. EN LAS ESQUINAS DEL ÁMBITO

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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

+6.53
+6.73
+6.19
+17.45
+15.18
+12.78
+10.71
+8.83
+6.44
+2.06
+6.04
+6.34
+6.49
+6.63
+6.87
+6.99
+8.23
R20.98
R4.33
R33.29
+4.71
V03 +8.035
V10 +8.84
R4.11
R19.69
V23 +4.65
V22 +4.98
V19 +6.80
V20 +6.80
V18 +6.80
V11 +7.58
V12 +7.54
V13 +7.60
V16 +7.58
V17 +6.92

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE ZONA EDIFICACIÓN nº1 (ZE nº1)
- LÍMITE ÁREA DE MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE
- VIARIO INTERIOR
- PUNTO DE ACCESO
- PUNTO DE SALIDA
- CIRCULACIÓN INTERIOR

REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES
REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

ED 07

DIN A1	1/1000
DIN A3	1/2000

VIARIOS SECUNDARIOS INDICATIVOS

MADRID | JULIO | 2016

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO "PALMAS ALTAS"
SEVILLA

LA PROPIEDAD:

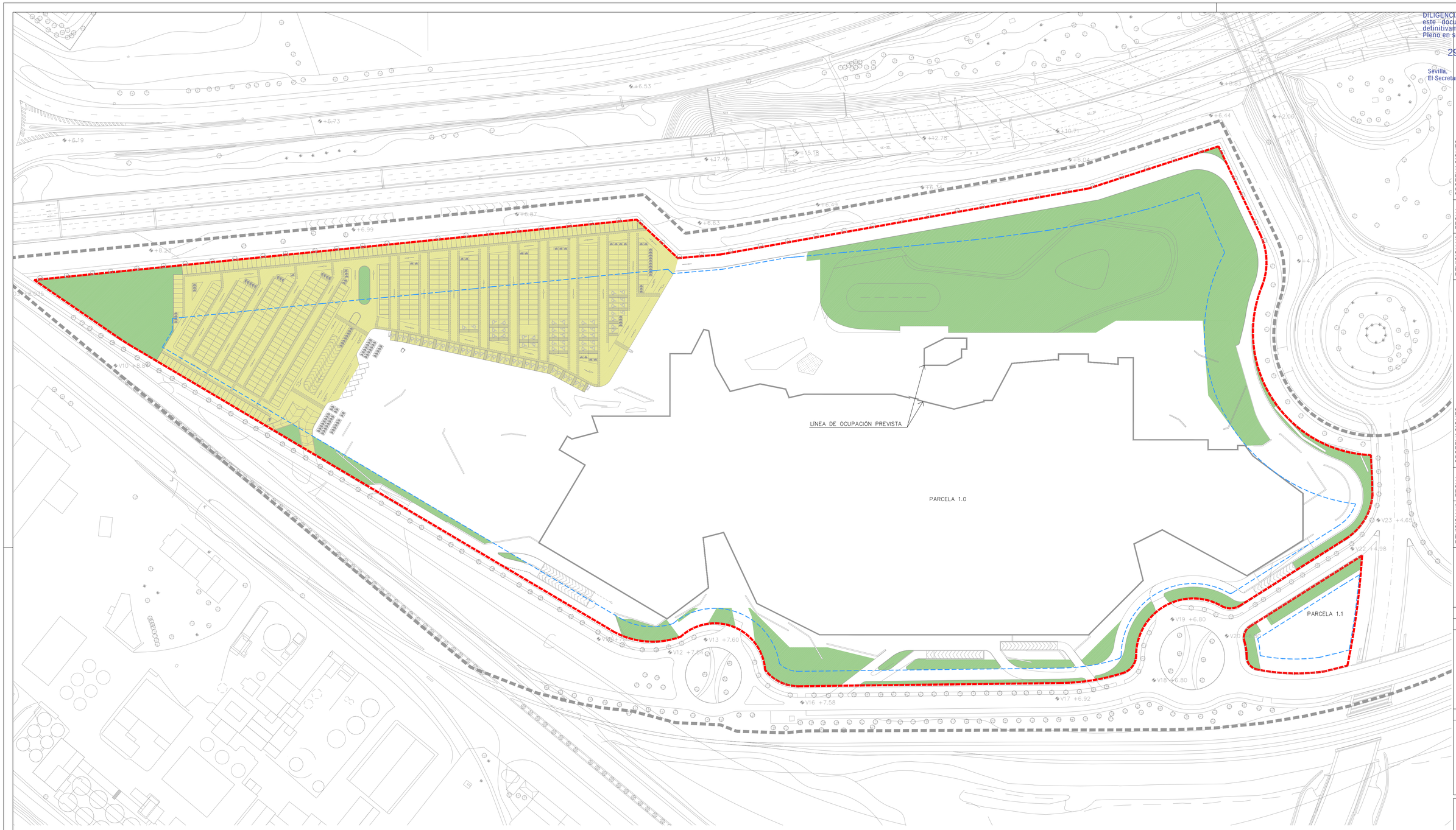
LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U.
CIF: B-87353884

CONSULTORES EXTERNOS:

L35 ARQUITECTOS S.A.P.:

CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ

L35
BARCELONA
MADRID
PARIS
GENÈVE
ISTANBUL
CASABLANCA
SÃO PAULO
BOGOTÁ
SANTIAGO
www.L35.com



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

29 JUL. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

REVISION Nº	FECHA	OBSERVACIONES

ED 08

DIN A1	1/1000
DIN A3	1/2000

PLANO DE ZONAS VERDES Y APARCAMIENTO INDICATIVO

MADRID | JULIO | 2016

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO "PALMAS ALTAS" SEVILLA

LA PROPIEDAD:

LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U.
CIF: B-87353884

CONSULTORES EXTERNOS:

L35 ARQUITECTOS S.A.P.:

CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ

L35 BARCELONA MADRID PARIS GENÈVE ESTAMBUL CASABLANCA SÃO PAULO BOGOTÁ SANTIAGO www.l35.com

PARÁMETROS PARCELA 1.0

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA	120.985 m²
SUPERFICIE ÁREA OCUPACIÓN	42.125 m²
SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN	78.860 m²

PARÁMETROS PARCELA 1.1

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA	2.415 m²
SUPERFICIE ÁREA OCUPACIÓN	600 m²
SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN	1.815 m²

PARÁMETROS DE SUPERFICIE LIBRE DE EDIFICACIÓN (PARCELA 1.0 Y 1.1)

SUPERFICIE TOTAL LIBRE DE EDIFICACIÓN	80.675 m²
SUPERFICIE MÍNIMA ZONA VERDE (25% DE LA SUP. LIBRE DE EDIFICACIÓN)	20.169 m²
SUPERFICIE MÁXIMA DE APARCAMIENTO (40% DE LA SUP. LIBRE DE EDIFICACIÓN) (MÍNIMO 600 PLAZAS (PLAN DE SECTORIZACIÓN))	32.270 m²
ZONA DE APARCAMIENTO	18.742 m²
ZONA VERDE	22.627 m²

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE ZONA EDIFICACIÓN nº1 (ZE nº1)
- LÍMITE ÁREA DE MOVIMIENTO SOBRE Y BAJO RASANTE