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

27 ABR. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 4C, INTEGRADA POR LAS PARCELAS 4CH, 4C1, 4C Y 4CT

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

27 ABR. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA - NO8DO

INDICE

1. DATOS GENERALES
- 1.1 Objeto del encargo
- 1.2 Autor del encargo
- 1.3 Técnico redactor
- 1.4 Planeamiento vigente
- 1.5 Normativa y legislación Urbanística vigente

2. INFORMACIÓN URBANISTICA
- 2.1 Situación y superficie
- 2.2 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- 2.3 Estructura de la propiedad
- 2.4 Determinaciones del PGOU

3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

6. PLANOS
- a. 01 Situación y Emplazamiento E: 1/2000
- b. 02 Plano de ordenación pormenorizada PGOU E: 1 /1000
- c. 03 Plano de alineaciones y alturas actuales E: 1 /500
- d. 04 Plano de alineaciones y alturas propuestas E: 1 /500

7. RESUMEN EJECUTIVO

8. ANEXOS:

- a. Fichas catastrales

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

27 ABR. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

1. DATOS GENERALES

1.1 - Objeto del encargo.

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de la reordenación de volúmenes y alineaciones correspondientes a la manzana 4C, situada en la Avda. de las Ciencias, 19, de Sevilla. Previamente se ha realizado ante la Gerencia de Urbanismo de Sevilla la solicitud de agregación de las parcelas residenciales (4CT, 4CH, 4C1) y las parcela destinada a espacio libre (4C), que conformaban originalmente la manzana, todo ello con el fin de propiciar la aplicación del art 12.3.8.4. de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla (PGOU), que permite igualar a la de la mayor la altura de las parcelas agrupadas.

1.2 - Autor del encargo.

Por encargo de GITALDI INVESTMENTS SL, con CIF B-87743837 quien adquiere las parcelas en virtud de contrato privado firmado el 31 de agosto de 2017, siendo representada en este acto por D. Victor Javier Pérez Arias con N.I.F. 50.811.482-C, conforme a la escritura de otorgamiento de poderes de fecha 22/08/2017 firmada ante el notario d. Miguel Yuste Rojas, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 35492, folio 143, sección 8ª inscripción 3, hoja M-637951., se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle de la manzana 4C, situada en Sevilla-Este, Avda. de las Ciencias, 19, de Sevilla, proveniente del Plan Parcial Polígono Aeropuerto. Sector 4 (ST4).

1.3 - Técnico redactor.

La redacción del presente documento ha sido encargada a ATRIO, ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P., con C.I.F. B91466052 y domicilio en la c/ Virgen de los Gitanos. 3, local 4, de Sevilla (C.P. 41003) Tfno. 954561681.

Los arquitectos redactores miembros de la Sociedad Proyectista son Federico Arévalo Rodríguez y Raimundo Molina Écija, colegiados 3.316 y 3.447, respectivamente, en el Colegio de Arquitectos de Sevilla.

1.4 - Planeamiento Vigente.

El planeamiento general vigente en el ámbito del presente Estudio de Detalle es el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 19/07/2006. Se publica en el B.O.J.A. nº 174 de 07/09/2006.

La Disposición Transitoria Primera del citado Plan, relativa al Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo planeamiento general, establece lo siguiente:

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente de los sectores del suelo urbanizable correspondientes a los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el número dos de este precepto. La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales. En aquellos casos en los que esta derogación se realiza mediante una labor de asunción, dichos Planes Parciales derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que

DILIGENCIA: para hacer constar que esta Ordenanza ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 ABR. 2018
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

Tal es el caso del Plan Parcial Polígono Aeropuerto. Sector 4 (ST4). Unidad de Ejecución 4C incorporado al PGOU una vez culminada su ejecución urbanística.

1.5 - Normativa y legislación Urbanística vigente

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente el 19/07/2006

- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 6/2010, de 16 de marzo.

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Ley 7 /2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (en adelante LOUA).

- Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo (BOE 128, de 29 de mayo).

- Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Cabe destacar en lo que respecta a este documento que los objetivos y atribuciones que la legislación vigente confiere al Estudio de Detalle, se fijan en el Art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y art. 65 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978.

(Art. 15 LOUA): Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

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

27 ABR. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA - NO8DO

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 Situación y Superficie

La parcela objeto de este Estudio de Detalle se origina a partir de la agregación previa de las siguientes parcelas:

Parcela 4CH: Avda. de las Ciencias, 19. Referencia Catastral 1428002TG4412N0001KD.

Parcela 4C1: c/ Homero, 3. Referencia Catastral 1428001TG4412N0001OD.

Parcela 4C: Interior de manzana. Referencia Catastral 1428200TG4412N0001.

Como resultado de la agregación de estos solares, se obtiene un único solar, que completa el ámbito de este Estudio de Detalle y que cuenta con las siguientes características:

Parcela 4C: parcela rectangular de 65m de ancho y 91m de largo con la esquina sureste en curva.

Superficie = 5.806,00 m²
Interior de manzana, con una superficie de 2.000,00 m², destinado a espacio libre.

Linderos:	Noreste:	Avenida de las Ciencias
	Sureste:	Calle Hermenegildo Casas Jiménez
	Noroeste:	Calle Homero
	Suroeste:	Solar Uso Terciario

2.2 - Usos, edificaciones e Infraestructuras existentes.

El solar se encuentra actualmente en su totalidad sin edificar, vallado mediante cierre metálico de malla de simple torsión. La avenida de las Ciencias y la calle Hermenegildo Casas Jiménez se encuentran totalmente pavimentadas y urbanizadas mientras que la calle Homero está urbanizada pero no tiene completada la pavimentación.

2.3 – Estructura de la Propiedad

La manzana completa, incluido el solar destinado a Uso Terciario, han sido adquiridas en Contrato Privado firmado el 31 de agosto de 2017, cuyos datos coinciden con el autor del encargo de este documento, quedando señalados dichos datos en el apartado 1.2 de esta Memoria.

Las fincas objeto del presente Estudio de Detalle, se identifican con los siguientes datos registrales:

Parcela 4CH. Finca Registral 12.826 del Registro de la Propiedad nº14 de Sevilla

Parcela 4C1. Finca Registral 12828 del Registro de la Propiedad nº 14 de Sevilla

Parcela 4C. Finca Registral 24890 del Registro de la Propiedad nº 14 de Sevilla

DILIGENCIA: para hacer constar que estas Ordenanzas han sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

27 ABR. 2018

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

2.4- Determinaciones del P.G.O.U de Sevilla

Las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, en su art. 2.2.9. abordan las cuestiones relativas a los Estudios de Detalle, estableciendo, entre otras, las siguientes determinaciones:

A/ Respecto al objeto del Estudio de Detalle:

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

a) Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

B/ Respecto a las condiciones que ha de cumplir:

4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

7. En todas los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan. En los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial, será obligatorio elaborar un Estudio de Detalle para concretar la localización de las viviendas protegidas.

8. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies

DILIGENCIA: para hacer constar que esta Ordenanza ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 ABR. 2018
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO 8 DO

útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fin que se destinen.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

C/ Respecto a los criterios de diseño:

9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d) Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

f) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

g) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

En relación con lo establecido en el apartado 7 anterior y como consecuencia de lo expresado en el art. 12.3.8.4. de las Normas Urbanísticas, surge la necesidad de redactar el presente Estudio de Detalle. El mencionado art. 12.3.8.4. dice:

En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle".

Por otro lado, las determinaciones urbanísticas que quedan establecidas en el PGOU para este solar son las siguientes:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano Consolidado
Calificación: Residencial. Edificación en Manzana (MP)
Parcelación: art. 12.3.2. de las Normativa Urbanística, PGOU de Sevilla:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 7.2.6. de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del Plan General.

DILIGENCIA: para hacer constar que esta Ordenanza ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 ABR. 2018
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO 8 DO

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones habrán de cumplir las determinaciones:

a. En manzanas exteriores a la delimitación del Conjunto Histórico Declarado referido en el art. 10.2.1. de estas Normas: la longitud mínima de lindero frontal será de diez (10) metros. Será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación de parcelas superiores a tres mil (3.000) m², salvo en el caso de la ordenación (Mp).

Ordenanza: Condiciones particulares de la ordenación de edificación en manzana (M) (arts. 12.3.1. a 12.3.14).
Altura: 8 plantas
Edificabilidad: La suma de la edificabilidad de las parcelas originales:
25.328,00 + 3.840,00 = 29.168,00 m².
Densidad máxima: Edificabilidad / 85 = 29.168,00 / 85 = 343 viv.
Usos: Uso global: Residencial (en sus dos categorías, unifamiliar y plurifamiliar)
Usos compatibles: Los definidos en el art. 12.3.14 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
Interior de manzana: espacio libre.

3-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Como ya se ha expresado con anterioridad, el objeto de este Estudio de Detalle es, por aplicación del art. 12.3.8.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, igualar alturas en las parcelas que inicialmente tenían asignadas alturas distintas dentro de una misma manzana, para lo cual se ha producido previamente la agregación de las mismas, teniendo siempre en consideración que la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. Se trata, por tanto, de una ordenación de volúmenes y definición de alineaciones que haga posible la materialización de la edificabilidad asignada inicialmente antes de producirse la agregación.

Los Estudios de Detalle tienen un carácter complementario y no pueden contener determinaciones que le sean propias a Planeamientos Superiores. Su misión es completar y adaptar determinaciones preestablecidas, sin estar facultado en sí mismo para establecer estas determinaciones.

Concretamente, por medio del presente Estudio de Detalle se alcanzan los siguientes objetivos:

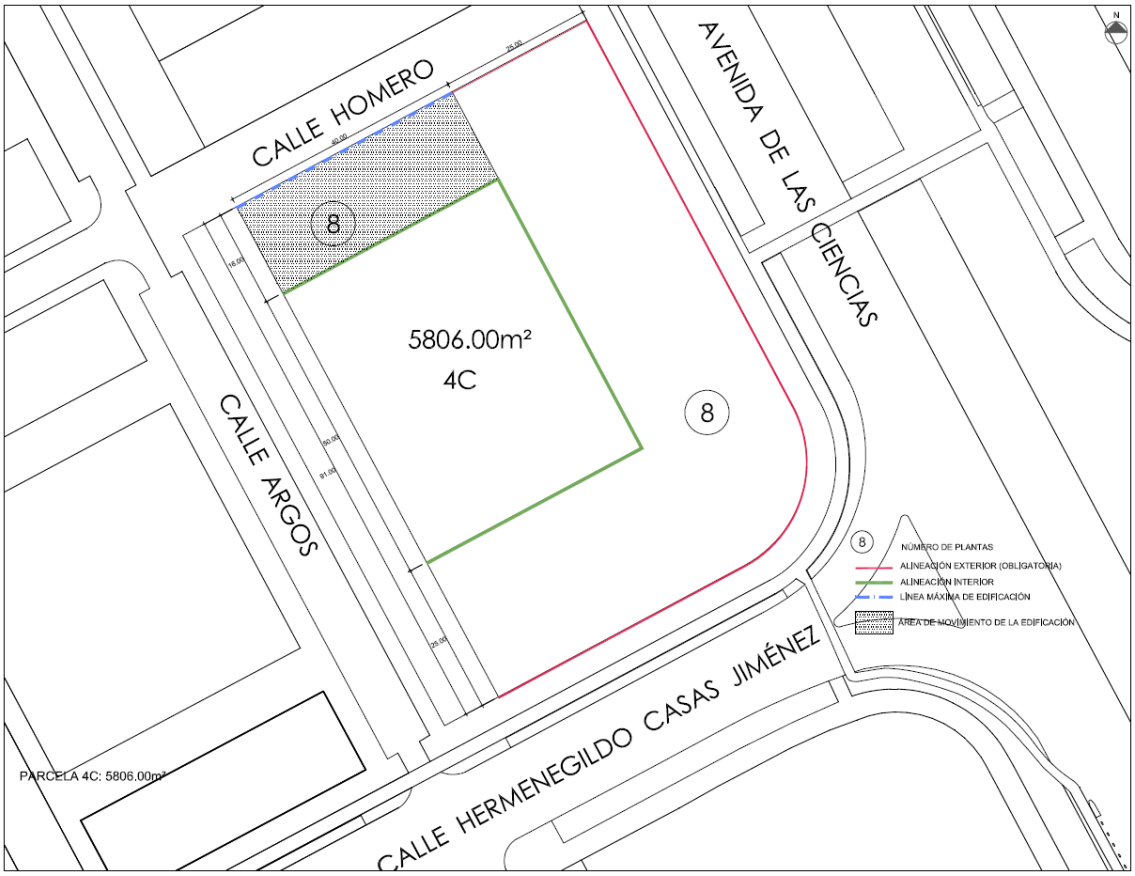
1. En base a lo establecido en el art. 12.3.8.4 de las Normas del PGOU, se incrementa la altura de la parcela resultante a 8 plantas en toda la zona edificable. Anteriormente contaba con 8 plantas en la parcela denominada 4CH, con frente a la Avda. de las Ciencias y lateral a la calle Hermenegildo Casas Jiménez, y con 6 plantas de altura en la parcela 4C1, con frente a la c/Homero.
2. El aumento de altura en toda la zona residencial no puede producir un incremento de edificabilidad. Si mantuviésemos las alineaciones previas con carácter obligatorio, aumentando el número de plantas, superaríamos el límite de edificabilidad. La intención es permitir retranqueos y alineaciones más flexibles en el frente de fachada a vial en la calle Homero, es decir, definir un volumen capaz, pero no con alineaciones obligatorias sino con áreas de movimiento de la edificación.
   En este sentido, conviene traer a colación lo que se define en las Normas del PGOU como Área de Movimiento de la Edificación (art. 7.3.10)

   Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

DILIGENCIA: para hacer constar que estas Ordenanzas han sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 ABR. 2018
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

No obstante lo anterior, debemos tener claro que las alineaciones previamente de PGOU no pueden verse superadas, sino que partiendo de éstas, podemos establecer áreas en las que se sitúa la edificación proyectada sin que aquellas mantengan su carácter imperativo.

En cuanto a las condiciones bajo rasante no es necesario establecer nuevas condiciones de alineación, puesto que ya el PGOU determina que, si bien se podrá ocupar sólo el espacio comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores, "*cuando el uso del sótano sea el de garaje, se podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin que ello implique exceder de la dotación máxima de aparcamientos que establecen las Normas"* (art. 12.3.7).



DILIGENCIA: para hacer constar que esta Ordenanza ha sido aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 ABR. 2018
El Secretario de la Gerencia
P.D.

4- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETAI

La utilización del recurso que permite el art. 12.3.8.4 de las Normas del PGOU nos acerca llegar a la edificabilidad máxima permitida en el conjunto de parcelas iniciales, que de otra manera sería prácticamente inviable, puesto que los patios de ventilación interiores de cada bloque de viviendas restan ya una edificabilidad que no se puede recuperar con otros recursos permitidos por la normativa (vuelos) o que obligan a soluciones muy limitadas en cuanto al diseño de fachadas.

Por otro lado, el aumentar la altura permitida en el frente de fachada de la calle Homero, nos permite retranquear esas fachadas parcialmente, tal como ocurre ya en algunos ejemplos de edificaciones construidas en la zona, lo que da una mayor anchura en esa calle perpendicular a la Avda. de las Ciencias, más limitada en cuanto a latitud con respecto a las calles o avenidas principales.

Finalmente, indicar que las alineaciones al espacio interior se mantienen como límite máximo, preservando las dimensiones y el carácter de espacio libre de edificación que prevé el PGOU para esta zona interior de manzana.

En definitiva, este Estudio de Detalle se aplica a la parcela objeto de su ámbito en cumplimiento de lo establecido en el art. 12.3.8.4 de las Normas del PGOU y cumple las determinaciones legales expresadas en la LOUA y en el propio PGOU en relación al objeto de los Estudios de Detalle

Por tanto:

a) No se modifica el uso urbanístico del suelo.

b) No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.

c) No se suprime ni reduce suelo dotacional público.

d) No altera las condiciones de la ordenación de la construcción colindante

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD

La aplicación del art. 12.3.8.4. que da origen a este Estudio de Detalle pone como condición que "*la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada".*

Consecuentemente, debemos dejar indicada la edificabilidad de partida para ponerla como condición de edificabilidad máxima del conjunto.

Partimos de las siguientes parcelas:

Parcela 4CH: parcela en "L" de 25 m de ancho y lados de 91 m y 65 m de largo. Superficie = 3.166,00 m².
Edificabilidad: La resultante de la máxima ocupación permitida sobre rasante por el número de plantas establecido en los planos de ordenación. Por tanto: 3.166,00 m² x 8 p = 25.328,00 m².

Parcela 4C1: parcela rectangular de 16m. de ancho y 40m de largo. Superficie = 640,00 m².

DILIGENCIA: para hacer constar que esta Normativa ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 ABR. 2018
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Edificabilidad: La resultante de la máxima ocupación permitida : por el número de plantas establecido en los planos de ordenación. Por tanto: 640,00 m² x 6 p = 3.840,00 m².

Parcela 4C: parcela rectangular de 40m. de ancho y 50m de largo. Superficie = 2.000,00 m²
Edificabilidad: Sin aprovechamiento lucrativo

EDIFICABILIDAD RESULTANTE: 25.328,00 + 3.840,00 = 29.168,00 m².

Los datos de dimensiones y superficie de parcela se han obtenido de las Notas Simples del Registro de la Propiedad

5. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO.

Según el apartado 3º del punto a) del artículo 19 de la LOUA, dentro de los documentos mínimos de los instrumentos del planeamiento, en la memoria debe incluirse un estudio económico – financiero. En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones de este Estudio de Detalle sobre las previsiones de programación y gestión, que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

En nuestro caso, el ámbito afectado se encuentra perfectamente urbanizado y no se derivan costes que repercutan en administraciones ni persona física.

DILIGENCIA: para hacer constar que
estas Ordenanzas han sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día

27 ABR. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
NO8DO

6. PLANOS

01 Situación y Emplazamiento E: 1/2000

02 Plano de ordenación pormenorizada PGOU E: 1 /1000

03 Plano de alineaciones y alturas actuales E: 1 /500

04 Plano de alineaciones y alturas propuestas E: 1 /500

En Sevilla, a 7 de diciembre de 2017

Promotor

Víctor Pérez Arias, en representación de GITALDI INVESTMENTS, S.L.

ATRIO estudio de arquitectura S.L.P.:

Federico Arévalo Rodríguez y Raimundo Molina Écija
Técnicos redactores de ATRIO ESTUDIO DE ARQUITECTURA, S.L.P.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
27 ABR. 2018
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.
NO 8 DO

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA DE VIVIENDAS

AVENIDA DE LAS CIENCIAS, 19 — SEVILLA

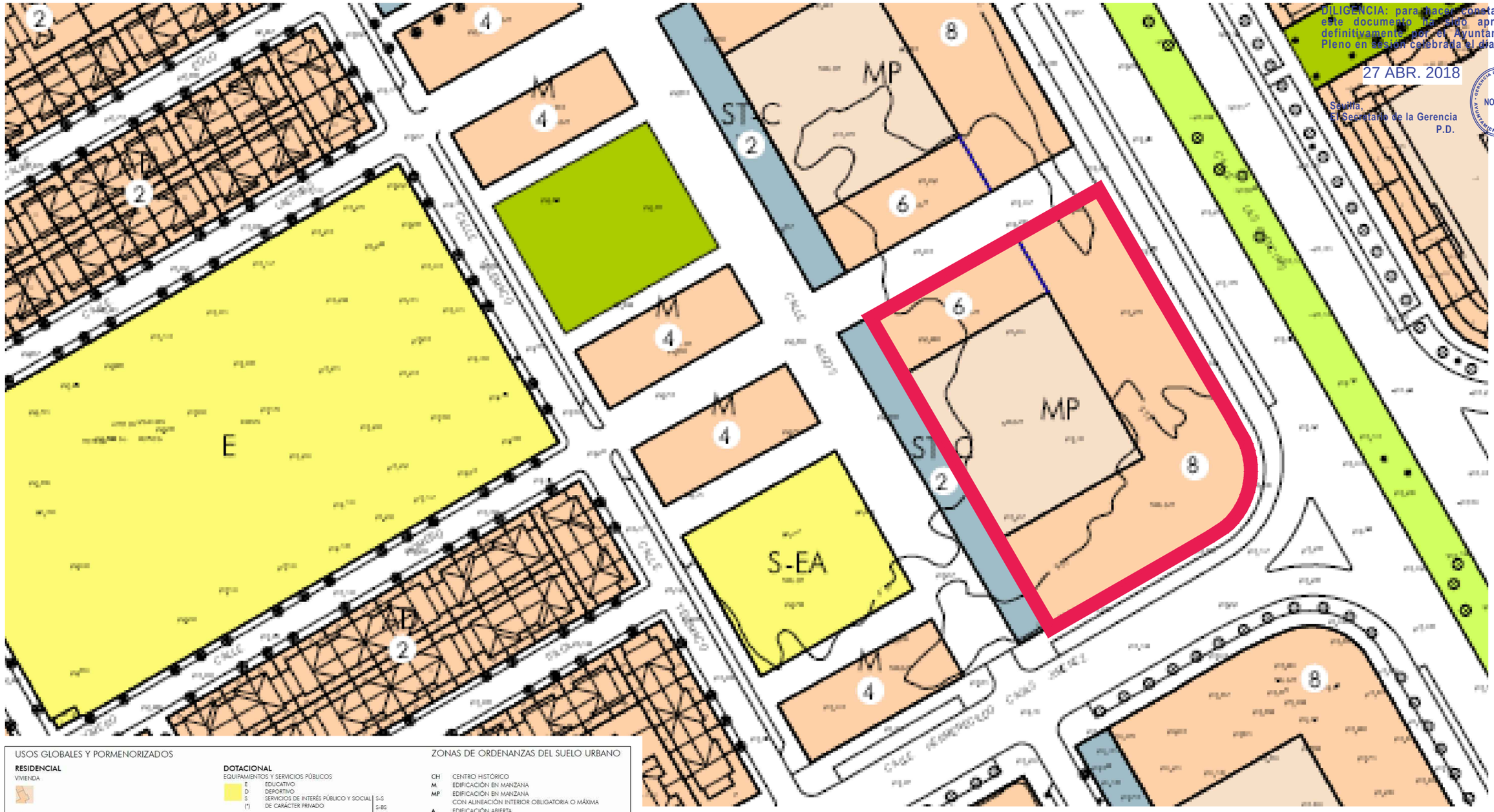
ESC. 1/2000

01 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

Noviembre 2017

SOCIEDAD PROYECTISTA: ATRIO, estudio de arquitectura, SLP B -91466052

Promotor: GITALDI INVESTMENTS, S.L. B-87743837



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

27 ABR. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

NO8DO

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

TERCIARIO
SERVICIOS TERCIARIOS
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
ESTACIÓN DE SERVICIO

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SERVICIOS AVANZADOS
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

DOTACIONAL
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
(*) DE CARÁCTER PRIVADO

ESPACIOS LIBRES
PM PARQUE METROPOLITANO
PU PARQUE URBANO
ZV ZONAS VERDES

S-S
S-BS
S-EA
S-SC
S-SP
S-EES

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

VIARIO PROPUESTO
ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

CH CENTRO HISTÓRICO
M EDIFICACIÓN EN MANZANA
MP EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA
A EDIFICACIÓN ABIERTA
SB SUBURBANA
CJ CIUDAD JARDÍN
AD UNIFAMILIAR ADOSADA
UA UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA
CT CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA
IS INDUSTRIA SINGULAR
IA INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
IC INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
SA SERVICIOS AVANZADOS
ST-A SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
ST-C SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

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

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO

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

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

15-12	16-12	17-12
15-13	16-13	17-13
15-14	16-14	17-14

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA DE VIVIENDAS

AVENIDA DE LAS CIENCIAS, 19 — SEVILLA

ESC.1/1000

02 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU

Noviembre 2017

SOCIEDAD PROYECTISTA: ATRIO, estudio de arquitectura, SLP B -91466052

Promotor: GITALDI INVESTMENTS, S.L. B-87743837

N

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

27 ABR. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

PARCELA 4CH: AVENIDA DE LAS CIENCIAS, 19 (3166.00m²)
PARCELA 4C1: CALLE HOMERO 3 (640.00m²)
PARCELA 4C: INTERIOR DE MANZANA (2000.00m²)

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA DE VIVIENDAS

AVENIDA DE LAS CIENCIAS, 19 — SEVILLA

ESC. 1/500

Diciembre 2017

03 ALINEACIONES Y ALTURAS ACTUALES

SOCIEDAD PROYECTISTA: ATRIO, estudio de arquitectura, SLP B -91466052

Promotor: GITALDI INVESTMENTS, S.L. B-87743837

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

27 ABR. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

PARCELA 4C: 5806.00m²

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA DE VIVIENDAS

AVENIDA DE LAS CIENCIAS, 19 — SEVILLA

ESC. 1/500

04 ALINEACIONES Y ALTURAS PROPUESTAS

Diciembre 2017

SOCIEDAD PROYECTISTA: ATRIO, estudio de arquitectura, SLP B -91466052

Promotor: GITALDI INVESTMENTS, S.L. B-87743837

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

27 ABR. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

7. RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

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

27 ABR. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto de este Estudio de Detalle es, por aplicación del art. 12.3.8.4. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, igualar alturas en las parcelas que inicialmente tenían asignadas alturas distintas dentro de una misma manzana, para lo cual se ha producido previamente la agregación de las mismas, teniendo siempre en consideración que la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. Se trata, por tanto, de una ordenación de volúmenes y definición de alineaciones que haga posible la materialización de la edificabilidad asignada inicialmente antes de producirse la agregación.

El Estudio de Detalle pretende, por tanto, una modificación de volumen sin aumentar la superficie edificable. La implantación de la edificación se ceñía anteriormente a unas alineaciones que tenían el carácter de obligatorio y que ahora se transforman en área de movimiento de la edificación.

El ámbito del Estudio de Detalle está comprendido por el conjunto de parcelas que a continuación se relacionan, y que han sido previamente agrupadas:

Parcela 4CH: Avda. de las Ciencias, 19. Referencia Catastral 1428002TG4412N0001KD.

Parcela 4C1: c/ Homero, 3. Referencia Catastral 1428001TG4412N0001OD.

Parcela 4C: Interior de manzana. Referencia Catastral 1428200TG4412N0001.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

La utilización del recurso que permite el art. 12.3.8.4 de las Normas del PGOU nos permite llegar a la edificabilidad máxima permitida en el conjunto de parcelas iniciales, que de otra manera sería prácticamente inviable, puesto que los patios de ventilación interiores de cada bloque de viviendas restan ya una edificabilidad que no se puede recuperar con otros recursos permitidos por la normativa (vuelos) o que obligan a soluciones muy limitadas en cuanto al diseño de fachadas.

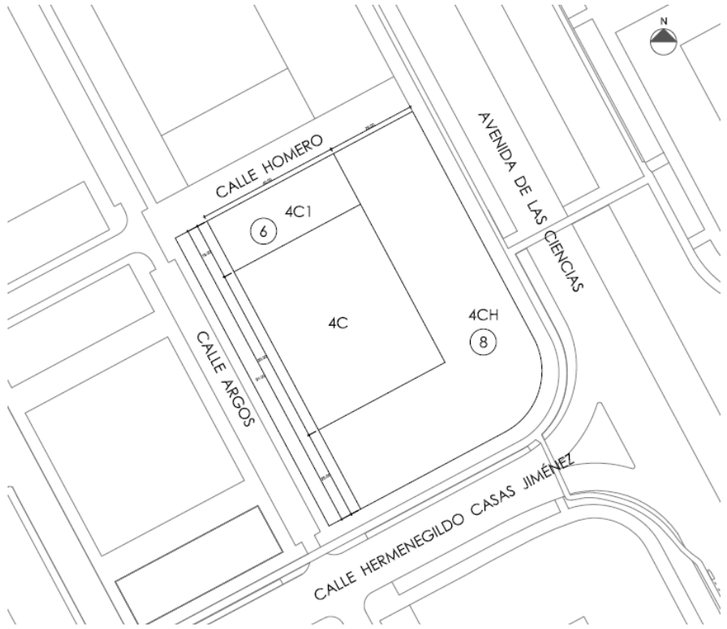
Por otro lado, el aumentar la altura permitida en el frente de fachada de la calle Homero, nos permite esa fachada ligeramente, tal como ocurre ya en algunos ejemplos de edificaciones construidas en la zona, lo que da una mayor anchura en esa calle perpendicular a la Avda. de las Ciencias, más limitada en cuanto a latitud con respecto a las calles o avenidas principales.

Finalmente, indicar que las alineaciones al espacio interior se mantienen como límite máximo, preservando las dimensiones y el carácter de espacio libre de edificación que prevé el PGOU para esta zona interior de manzana.

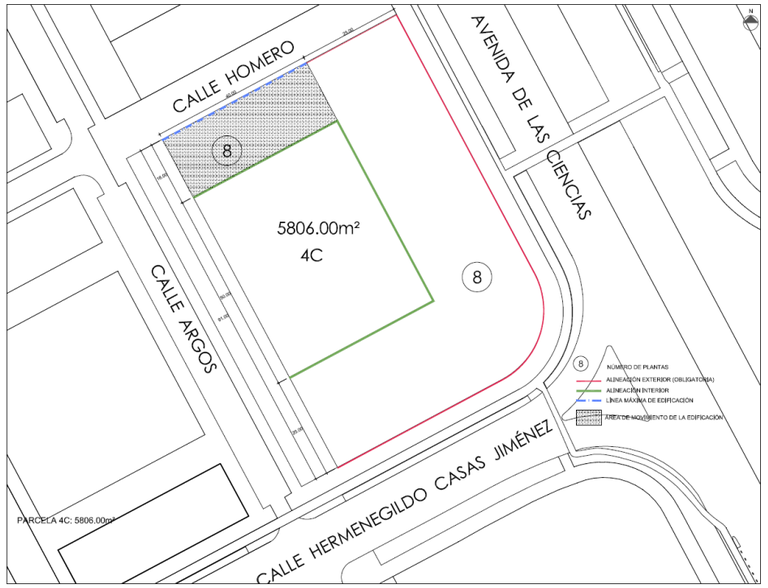
EDIFICABILIDAD

La aplicación del art. 12.3.8.4. que da origen a este Estudio de Detalle pone como condición que "*la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada".* Consecuentemente, debemos dejar indicada la edificabilidad de partida para ponerla como condición de edificabilidad máxima del conjunto.

EDIFICABILIDAD RESULTANTE: Suma de las edificabilidades de las parcelas iniciales (4CH + 4C1 + 4B) = 25.328,00 + 3.840,00 + 0,00 = 29.168,00 m².



ESQUEMA CON ALTURAS Y ALINEACIONES INICIALES



ESQUEMA CON ALTURAS Y ALINEACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

DILIGENCIA: para hacer constar que estas Ordenanzas han sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

27 ABR. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA - NO8DO

8. ANEXOS

Fichas catastrales.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1428002TG4412N0001KD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV CIENCIAS LAS 19 N2-1 Suelo

41020 SEVILLA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

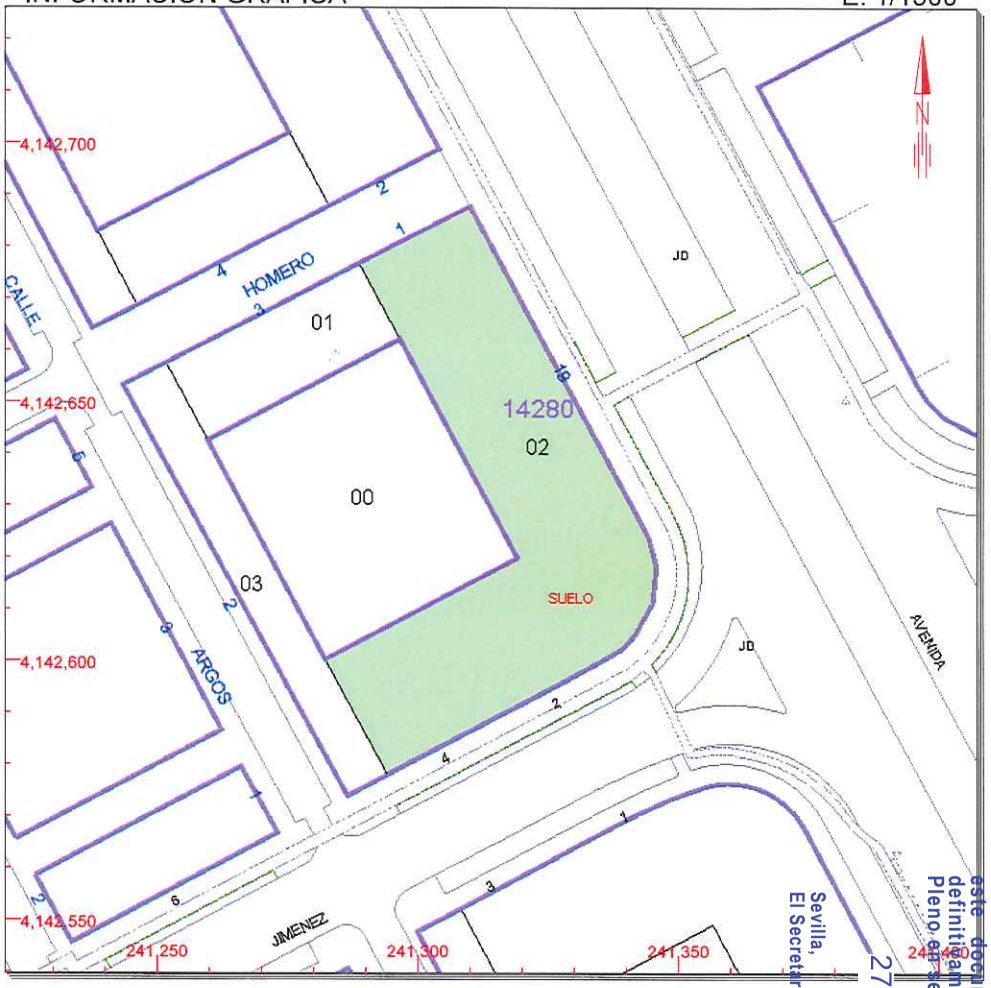
SITUACIÓN

AV CIENCIAS LAS 19

SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
--	3.165	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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

241,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes , 27 de Noviembre de 20

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

27 ABR. 2018

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

CONSULTA

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

1428001TG4412N0001OD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL HOMERO 3 Suelo

41020 SEVILLA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

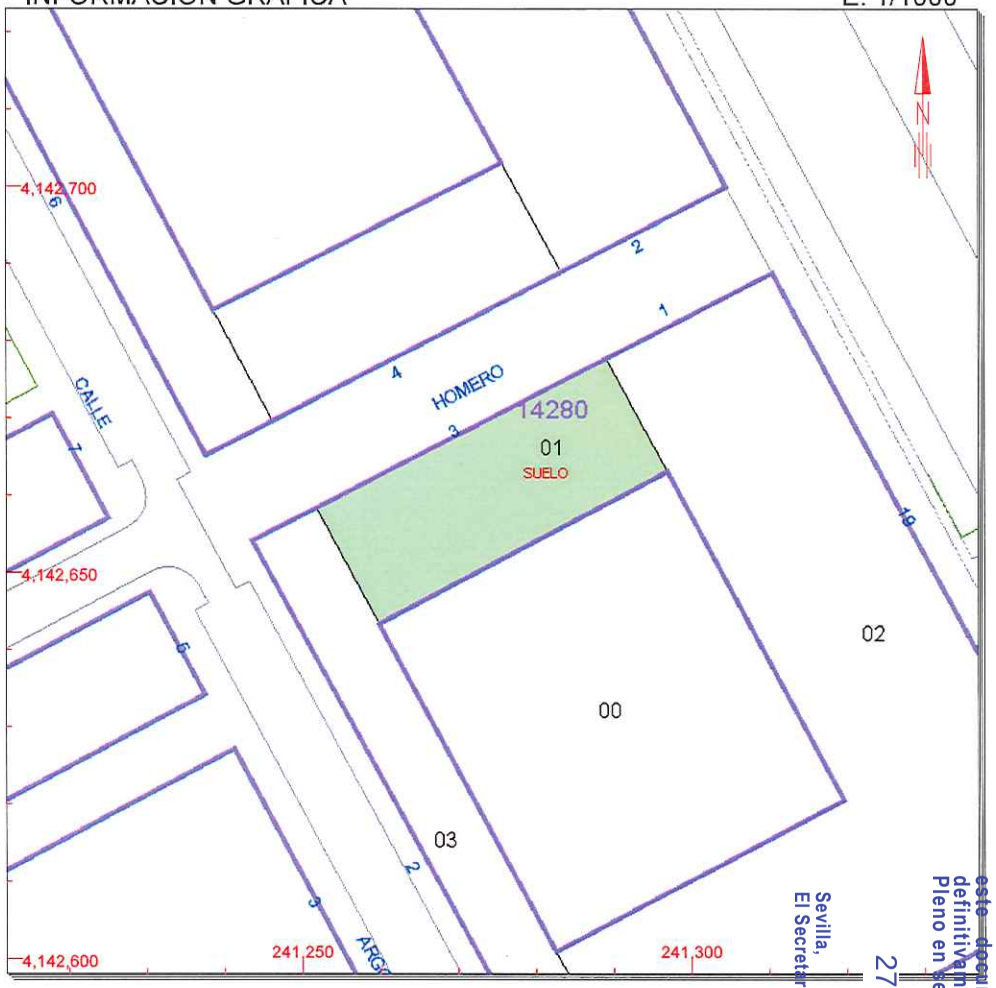
SITUACIÓN

CL HOMERO 3

SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
--	708	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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

241,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Lunes , 27 de Noviembre de 20 és de

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 ABR. 2018

CONSULTA