

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

25 MAY. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 4A
INTEGRADA POR LAS PARCELAS
4AH, 4A1, 4A Y 4AT**

25 MAY. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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 URBANÍSTICA

- 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

1. DATOS GENERALES

25 MAY. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

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 4A, situada en la Avda. de las Ciencias, 23, de Sevilla. Previamente se ha realizado ante la Gerencia de Urbanismo de Sevilla la solicitud de agregación de las parcelas residenciales (4AH, 4A1) y la parcela destinada a espacio libre (4A), que, junto con la parcela de uso terciario 4AT, 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. Víctor 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 4A, situada en Sevilla-Este, Avda. de las Ciencias, 23, 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

podieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de 25 MAY. 2018
 integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes
 Parciales.

Sevilla,
 El Secretario de la Gerencia
 P.D.



Tal es el caso del Plan Parcial Polígono Aeropuerto. Sector 4 (ST4). Unidad de Ejecución 4A 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.*

25 MAY. 2018

Sevilla,
 El Secretario de la Gerencia
 P.D.



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 4AH: Avda. de las Ciencias, 23. Referencia Catastral 1330001TG4413S0001SG.

Parcela 4A1: c/ Laertes, 4. Referencia Catastral 1330002TG4413S0001ZG.

Parcela 4A: Interior de manzana. Referencia Catastral 1329300TG4412N.

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 4A: parcela irregular conformada por dos lados, de 75 y 91 metros, ortogonales y un tercer lado curvo.

Superficie = 5.818,50 m²

Interior de manzana, con una superficie de 1.656,00 m², destinado a espacio libre.

Linderos:	Noreste:	Avenida de las Ciencias
	Sureste:	Calle Laertes
	Noroeste:	Calle Ulises
	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 Ulises se encuentran totalmente pavimentadas y urbanizadas mientras que la calle Laertes 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 4AH. Finca Registral 12.808 del Registro de la Propiedad nº 14 de Sevilla

Parcela 4A1. Finca Registral 12.806 del Registro de la Propiedad nº 14 de Sevilla

Parcela 4A. Finca Registral 12.822 del Registro de la Propiedad nº 14 de Sevilla

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

25 MAY. 2018

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: P.D.



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 25 MAY. 2018
 útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a
 que se destinen.

Sevilla,
 El Secretario de la Gerencia
 P.D.



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 de Sevilla, 25 MAY. 2018
solar son las siguientes:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones habrán de cumplir las siguientes 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 (arts. 12.3.1 a 12.3.14).

Altura: 8 plantas

Edificabilidad: La suma de la edificabilidad de las parcelas originales:

$$20.900,00 + 3.840,00 = 24.740,00 \text{ m}^2.$$

Densidad máxima: Edificabilidad / 85 = 24.740,00 / 85 = 291 viviendas.

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

25 MAY. 2018



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 4AH, con frente a la Avda. de las Ciencias y a la calle Ulises, y con 6 plantas de altura en la parcela 4A1, con frente a la c/Laertes.
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 Laertes, 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.

No obstante lo anterior, debemos tener claro que las alineaciones previamente definidas por el 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).

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

25 MAY. 2018



La utilización del recurso que permite el art. 12.3.8.4 de las Normas del PGOU nos acerca 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 Laertes, nos permite retranquear esa fachada 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 4AH: parcela limitada exteriormente por la Avda. de las Ciencias con un lado curvo de radio 79,37 m con una prolongación recta de 16 metros que limita con la calle Laertes y cuyo límite interior es paralelo al exterior con un radio de 52,75 m. Superficie = 2.612,50 m².
 Edificabilidad: La resultante de la máxima ocupación permitida sobre rasante por el número de plantas establecido en los planos de ordenación. Por tanto: 2.612,50 m² x 8 p = 20.900,00 m².

Parcela 4A1: parcela rectangular de 16m de ancho y 40m de largo. Superficie = 640,00 m².

Edificabilidad: La resultante de la máxima ocupación permitida por el número de plantas establecido en los planos de ordenación. Por tanto:
 $640,00 \text{ m}^2 \times 6 \text{ p} = 3.840,00 \text{ m}^2$.

Parcela 4C: parcela irregular que cuenta con dos lados ortogonales y un tercer lado curvo de 52,75 m de radio. Superficie = 1.656,00 m²
Edificabilidad: Sin aprovechamiento lucrativo

25 MAY. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



EDIFICABILIDAD RESULTANTE: $20.900,00 + 3.840,00 = 24.740,00 \text{ m}^2$.

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.

6. PLANOS

25 MAY. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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 22 de diciembre de 2017

Promotor

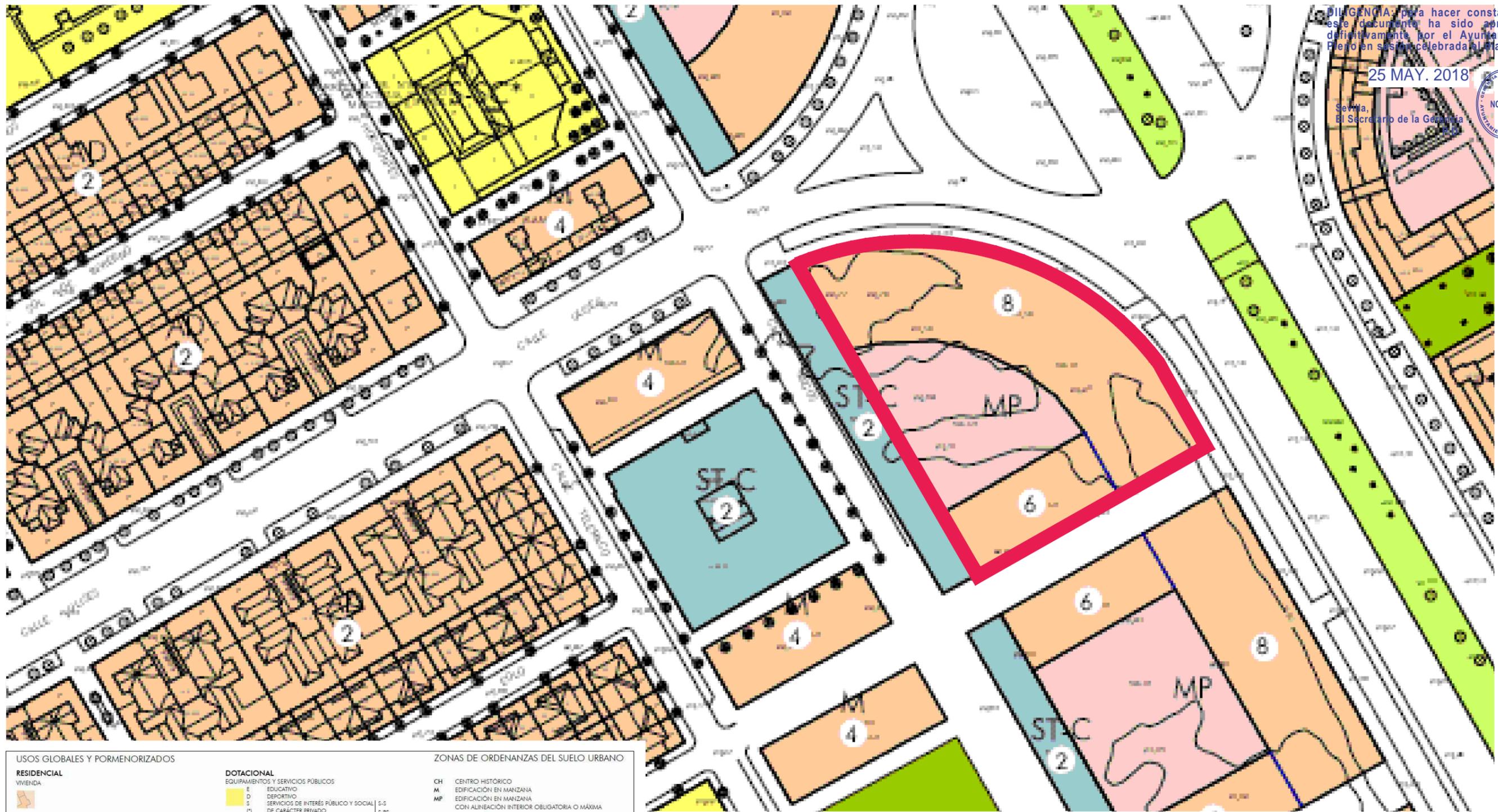
Víctor Pérez Arias, en representación de GITALDI INVESTMENTS, S.L.

Sociedad proyectista: ATRIO, estudio de arquitectura, S.L.P.

Federico Arévalo Rodríguez y Raimundo Molina Écija
Técnicos redactores de ATRIO, estudio de arquitectura, S.L.P.

25 MAY. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS		ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO	
RESIDENCIAL VIVIENDA	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	CH	CENTRO HISTÓRICO
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	E EDUCATIVO	M	EDIFICACIÓN EN MANZANA
ESTACIÓN DE SERVICIO	D DEPORTIVO	MP	EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA
SERVICIOS TERCIARIOS	S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE CARÁCTER PRIVADO	A	EDIFICACIÓN ABIERTA
ESPACIOS LIBRES	(*)	SB	SUBURBANA
PM PARQUE METROPOLITANO	ESPACIOS LIBRES	CJ	CIUDAD JARDÍN
PU PARQUE URBANO	PM PARQUE METROPOLITANO	AD	UNIFAMILIAR ADOSADA
ZV ZONAS VERDES	PU PARQUE URBANO	UA	UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA
TI-SI TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	ZV ZONAS VERDES	CT	CONSERVACIÓN TIPOLOGICA
TI-SI SERVICIOS	TI-SI TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	IS	INDUSTRIA SINGULAR
TI-AP INFRAESTRUCTURAS	TI-SI SERVICIOS	IA	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
TI-CTM CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS	TI-AP INFRAESTRUCTURAS	IC	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
TI-TP FERROVIARIO	TI-CTM CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS	SA	SERVICIOS AVANZADOS
TI-PU PUERTO	TI-TP FERROVIARIO	ST-A	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
TI-IT INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE	TI-PU PUERTO	ST-C	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA
VIARIO PROPUESTO	TI-IT INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE		
ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO	VIARIO PROPUESTO		
	ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO		

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS	
— LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL	— DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
••••• DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	— LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	— LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO
SOU SECTOR DE SUELO URBANO	— DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE
ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR	— LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE
ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO	— LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO
AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES	— ALINEACIÓN EXTERIOR
API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	— ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	— FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA
SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO	— CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA
SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	— ALTURA MÁXIMA
SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	— 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, 23 SEVILLA

02 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU

SOCIEDAD PROYECTISTA: ATRIO, estudio de arquitectura, SLP

Promotor: GITALDI INVESTMENTS, S.L.

ESC.1/1000

Diciembre 2017

B -91466052

B-87743837

CALLE ULISES

CALLE ARGOS

AVENIDA DE LAS CIENCIAS

CALLE LAERTES

4AH

8

4A

4A1

6

4AT

15.00

R52.75

R79.37

16.00

25.00

16.00

40.00

10.00

8

NÚMERO DE PLANTAS

ALINEACIÓN EXTERIOR

ALINEACIÓN INTERIOR

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

25 MAY. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA DE VIVIENDAS

AVENIDA DE LAS CIENCIAS, 23

SEVILLA

ESC. 1/500

Diciembre 2017

PARCELA 4AH: AVENIDA DE LAS CIENCIAS, 23 (2612.50 m²)

PARCELA 4A1: CALLE LAERTES, 4 (640.00 m²)

PARCELA 4A: INTERIOR DE MANZANA (1656.00 m²)

03

ALINEACIONES Y ALTURAS ACTUALES



SOCIEDAD PROYECTISTA: ATRIO, estudio de arquitectura, SLP

B-91466052

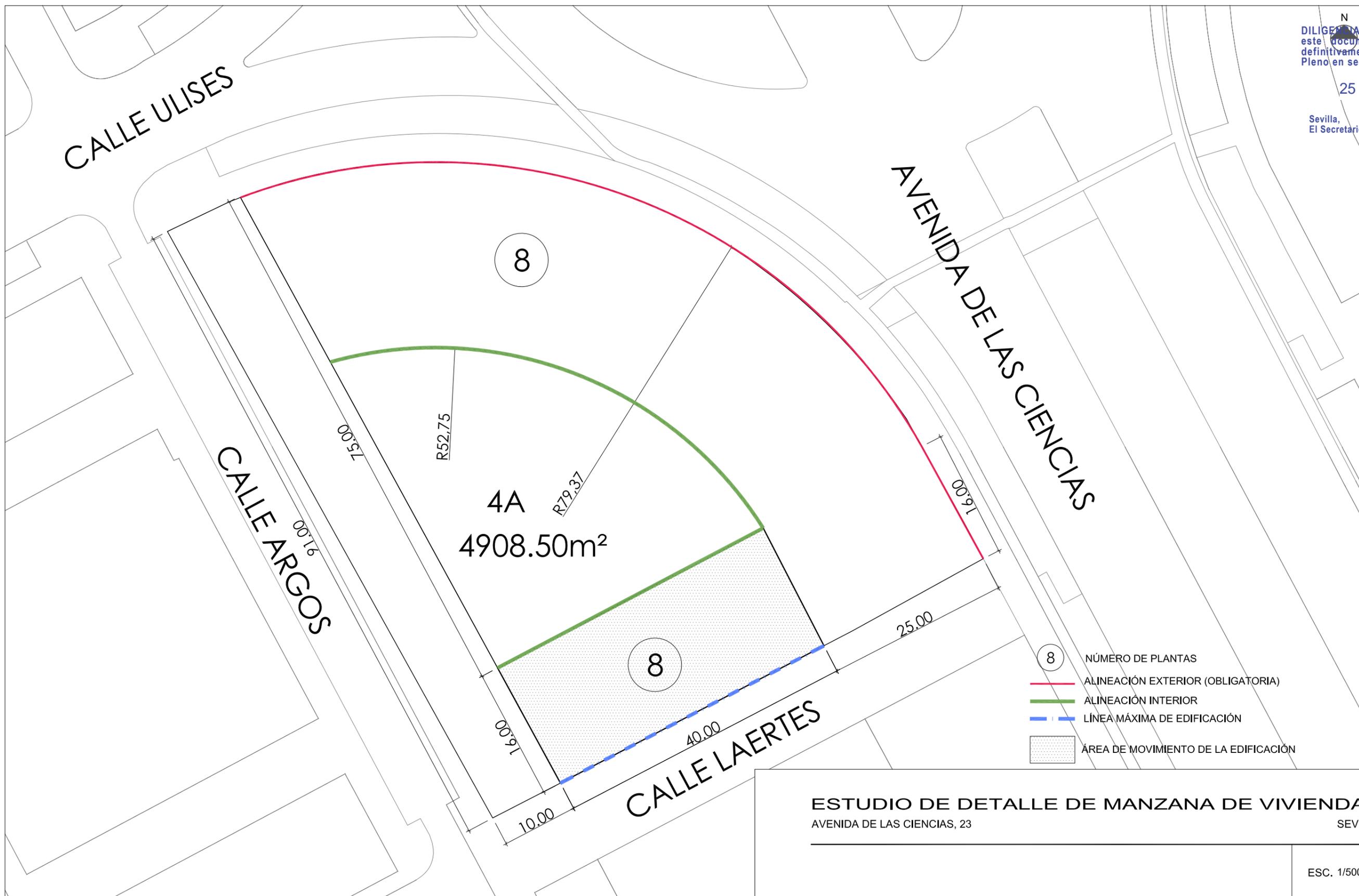
Promotor: GITALDI INVESTMENTS, S.L.

B-87743837

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

25 MAY. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- 8 NÚMERO DE PLANTAS
- ALINEACIÓN EXTERIOR (OBLIGATORIA)
- ALINEACIÓN INTERIOR
- - - LÍNEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

PARCELA 4A: 4908.50 m²

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA DE VIVIENDAS
AVENIDA DE LAS CIENCIAS, 23 SEVILLA

04 ALINEACIONES Y ALTURAS PROPUESTAS

SOCIEDAD PROYECTISTA: ATRIO, estudio de arquitectura, SLP	ESC. 1/500
Promotor: GITALDI INVESTMENTS, S.L.	Diciembre 2017
	B-91466052
	B-87743837

DILIGENCIA: para hacer constar que
Avenida de las Ciencias, 26 Sevilla
Este Proyecto ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

25 MAY. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



7. RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA DE VIVIENDAS

Avenida de las Ciencias, 23 Sevilla

DILIGENCIA: para hacer constar que
RESUMEN EJECUTIVO aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día

25 MAY. 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 4AH: Avda. de las Ciencias, 23. Referencia Catastral 1330001TG4413S0001SG.

Parcela 4A1: c/ Laertes, 4. Referencia Catastral 1330002TG4413S0001ZG.

Parcela 4A: Interior de manzana. Referencia Catastral 1329300TG4412N.

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.

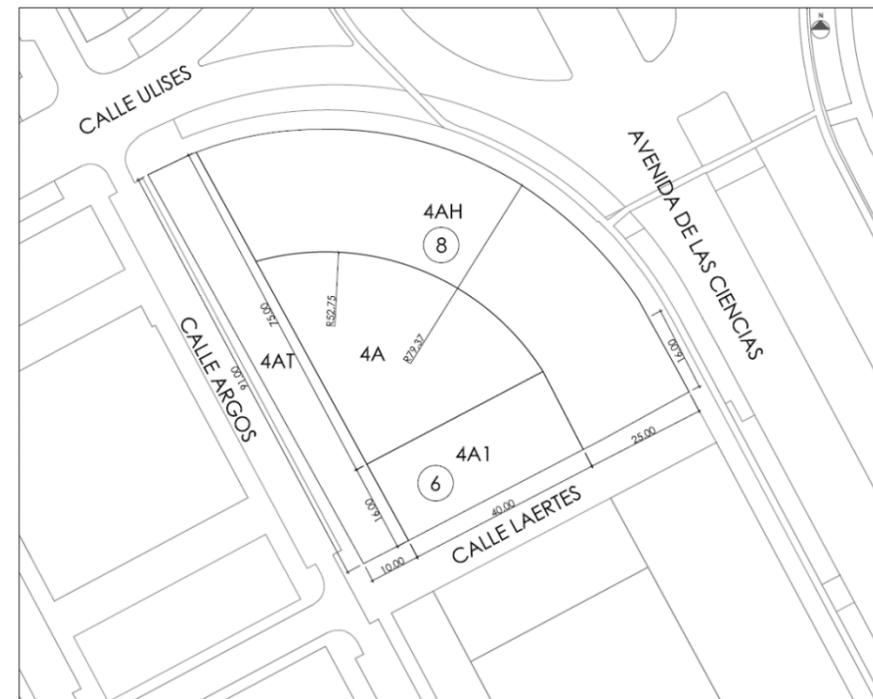
Por otro lado, el aumentar la altura permitida en el frente de fachada de la calle Laertes, nos permite retranquear esa fachada ligeramente, tal como ocurre ya en algunos ejemplos de edificaciones construidas en la zona, lo que da una mayor anchura en esa calle perpendicular a la Avda. de las Ciencias, 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.

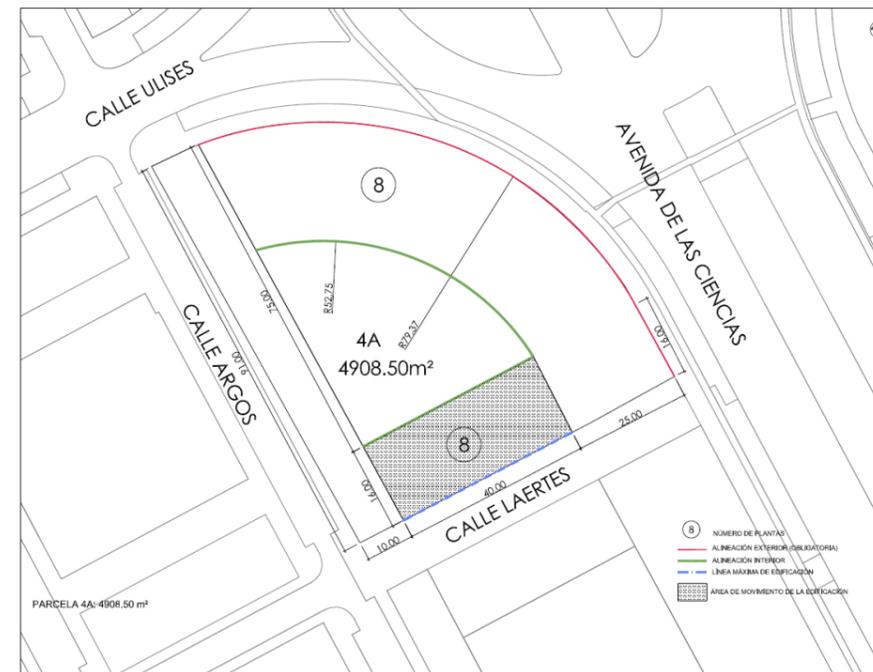
EDIFICABILIDAD

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 (4AH + 4A1 + 4A) = 20.900,00 + 3.840,00 + 0,00 = 24.740,00 m².



ESQUEMA CON ALTURAS Y ALINEACIONES INICIALES



ESQUEMA CON ALTURAS Y ALINEACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

25 MAY. 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

25 MAY. 2018

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1330001TG4413S0001SG

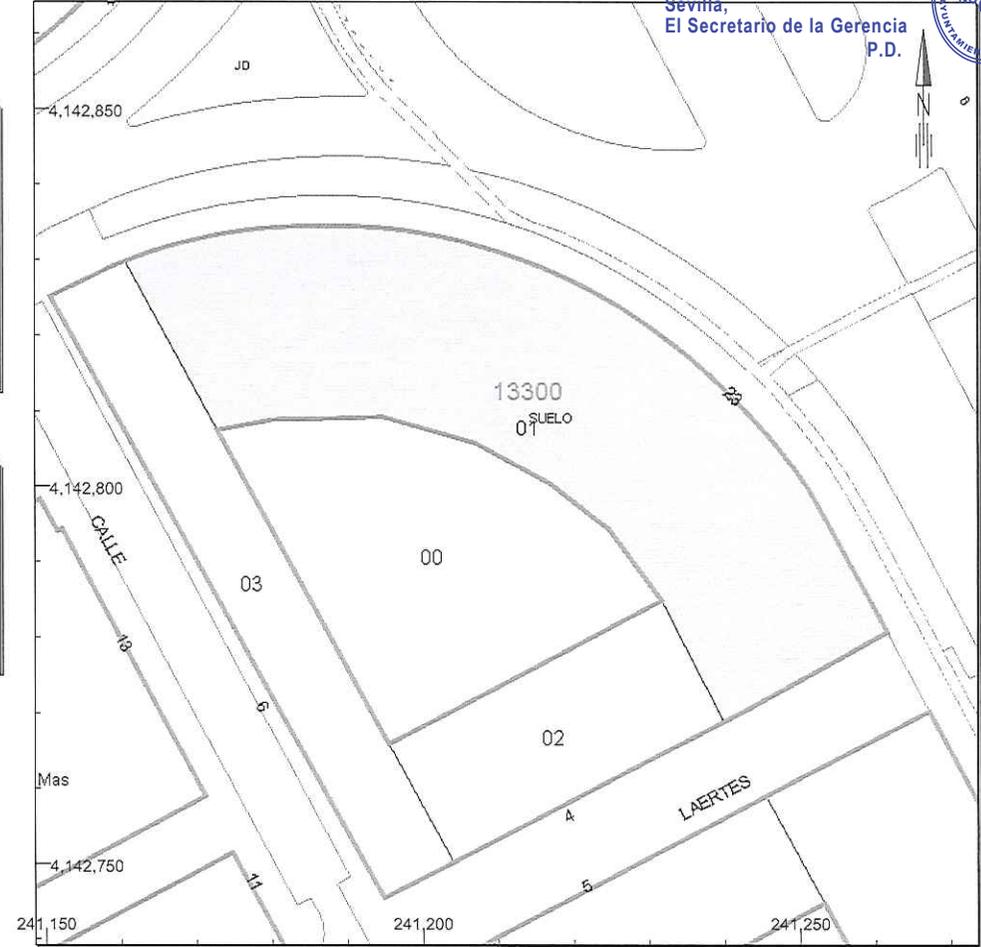
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV CIENCIAS LAS 23 Suelo	
41020 SEVILLA [SEVILLA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
AV CIENCIAS LAS 23		
SEVILLA [SEVILLA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
--	2.618	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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.

- 241,250 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 14 de Diciembre de 2017



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

Este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en la sesión celebrada el día 14 de mayo de 2018.

25 MAY. 2018

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1330002TG4413S0001ZG

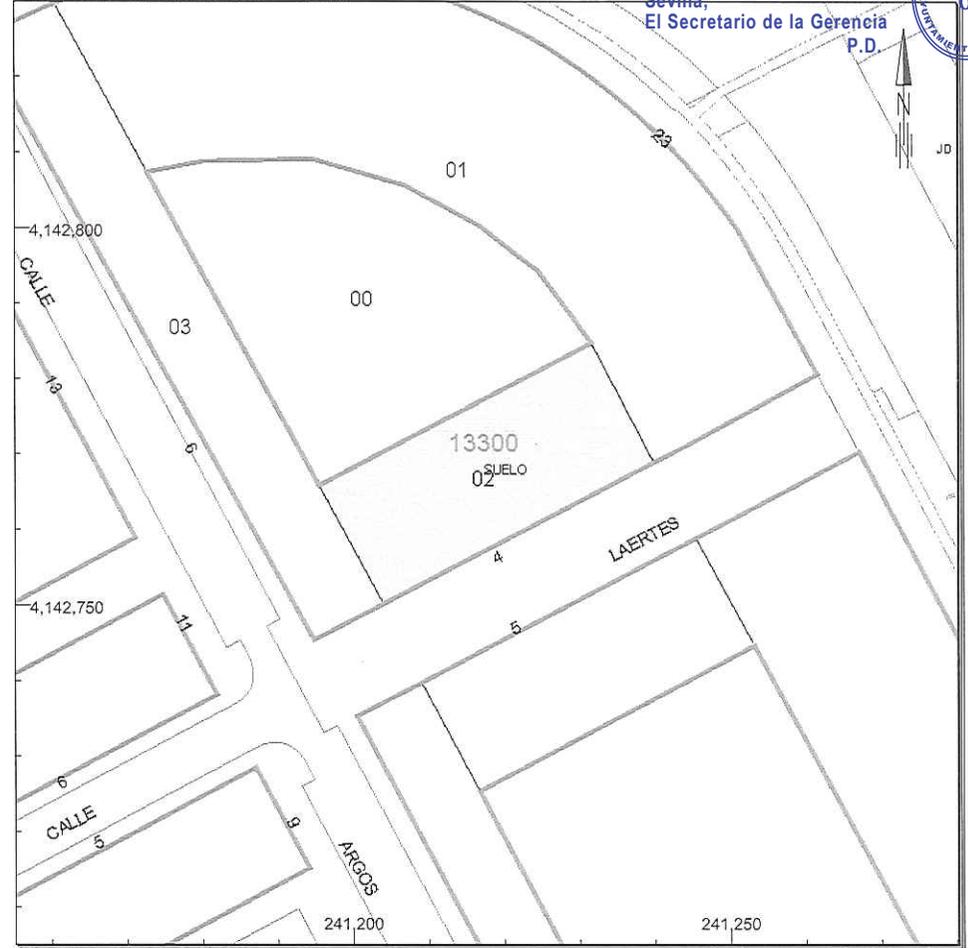
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL LAERTES 4 Suelo	
41020 SEVILLA [SEVILLA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL LAERTES 4		
SEVILLA [SEVILLA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
--	728	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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.

- 241,250 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 14 de Diciembre de 2017