

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

27 JUL 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELA 4.1 Y 4.2 DE LA ZONA AP-2 DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA



Promotor: AUTORIDAD PORTUARIA DE SEVILLA
Noviembre 2017

Arquitecto: Ángel González Aguilar
Colegiado nº 4909 COAS



Puerto
deSevilla

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

27 JUL 2018

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 JUL 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MEMORIA

1. Objeto
2. Promotor
3. Situación actual
4. Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta
5. Conclusión

DOCUMENTACION GRAFICA

1. Plano de situación
2. Plano ordenación actual
3. Plano ordenación propuesta

MEMORIA

1. Objeto

27 JUL 2018



El objeto del presente Estudio de Detalle (ED), conforme establece el artículo 15 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía es "completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido", en concreto la eliminación de un vial secundario proyectado entre las parcelas 4.1 y 4.2 de la AP-2 del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sevilla, que se encontraba recogido en la Modificación Puntual de las Áreas AP-1, AP-2, AP-12 y AP-13 aprobado definitivamente el 17/07/2009 y publicado en el BOP nº 246 del 23/10/2009. A consecuencia de la eliminación del citado vial resulta una nueva parcela urbanística que incluye las actuales parcelas 4.1 y 4.2. de la AP-2 "Zona de Actividades Logísticas Batán".

El autor de este documento es Ángel González Aguilar, arquitecto colegiado nº 4909 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con DNI 28.499.020-L y domicilio profesional en c/ Alejo Fernández nº 6 L.3 41003 Sevilla.

2. Promotor

El Estudio de Detalle presente está promovido por la Autoridad Portuaria de Sevilla con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Moliní nº 6 41012 Sevilla con CIF Q-4167008-D como organismo público responsable de la gestión del puerto de titularidad estatal de Sevilla y en cuyos terrenos se encuentran las parcelas sobre las que se redacta el Estudio de Detalle.

3. Situación actual

Las parcelas que nos ocupan se encuentran incluidas dentro de la zona AP-2 conocida como Zona de Actividades Logísticas Batán. La ordenación de la zona quedó recogida en la Modificación Puntual de las Áreas AP-1, AP-2, AP-12 y AP-13 del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sevilla.

Las parcelas que nos ocupan están incluidas dentro de la parcela catastral 4P41900P03PUER0001YB que aglutina el puerto de Sevilla y sin división horizontal.

La zona AP-2 cuenta con una superficie de 692.592 m².

Las ordenanzas de aplicación para la zona recogen las siguientes consideraciones:

La clasificación del suelo en la AP-2 es Sistema General Portuario, incluido dentro de la categoría de Sistema General de Transportes e Infraestructuras Básicas.

Los usos pormenorizados son los definidos como Operaciones, Almacenamiento, Grupaje y Concesiones. Por su idoneidad para desarrollar el área logística del puerto, en su ámbito tendrán cabida también los de Almacenamiento, Distribución, Grupaje,

Operaciones y Almacenamiento en explanada, aparcamiento de vehículos, Industriales y Concesiones.

27 JUL 2018

Dentro del carácter de Centro Dotacional y de Servicios, se permite la ubicación de servicios para los vehículos, así como los Usos Terciarios de Oficinas, comerciales, restauración y hospedaje, siempre que estén directamente vinculados a la actividad de la ZAL (antigua CITAL) y no supongan más de un 25% del total de la superficie edificable.

Se Omiten
El Secretario de la Gerencia P.B.

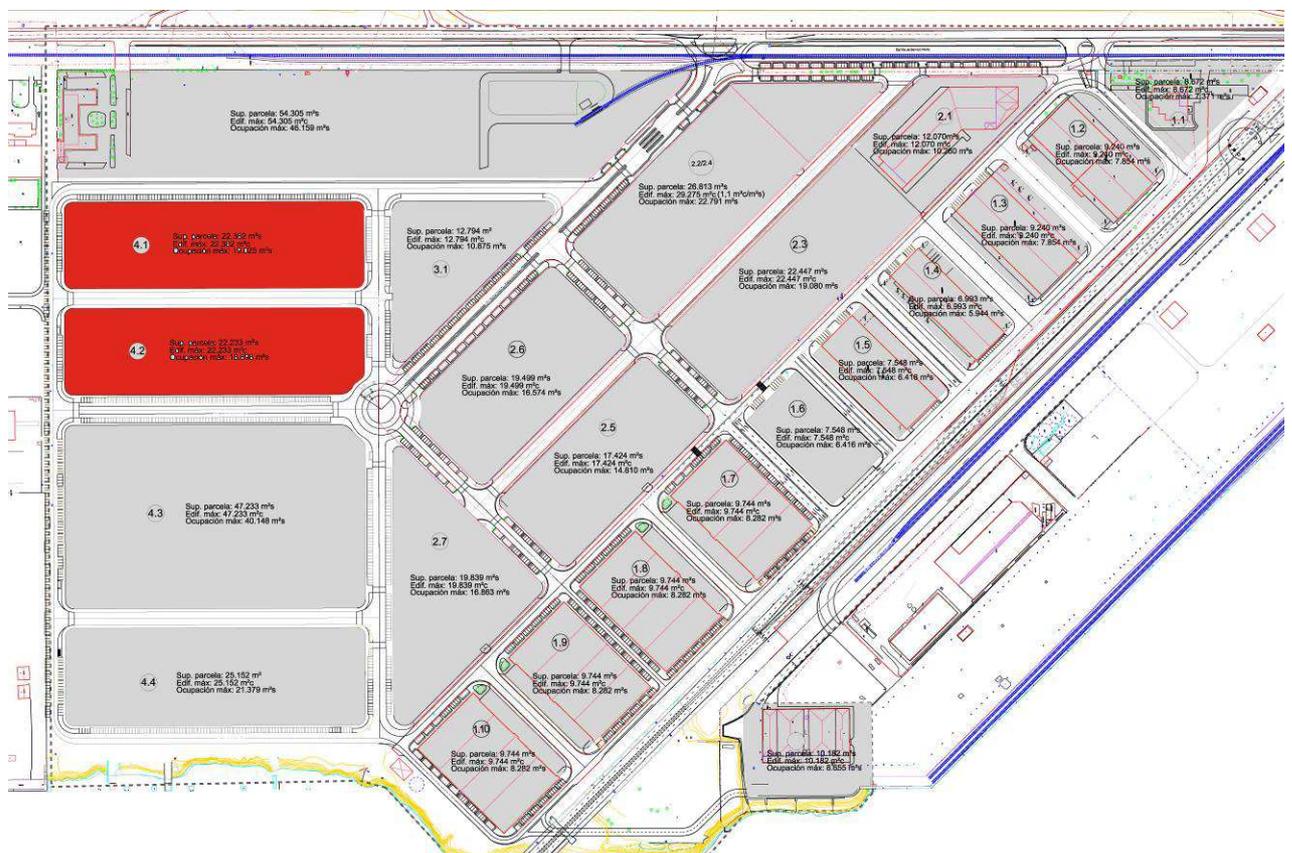


La superficie de ocupación máxima de las parcelas será del 85% de la comprendida en el interior de las alineaciones de la parcela, siendo la edificabilidad del área de 1 m² techo/m² suelo.

La máxima altura cubierta será de quince (15) metros hasta la cumbre de coronación, a excepción hecha de los silos verticales o edificaciones singulares.

En el plano de ordenación pormenorizada del ámbito se observan los actuales valores de superficie de parcela, edificabilidad máxima y ocupación máxima admitida para cada una de las parcelas.

Parcela	Superficie parcela	Edificabilidad máxima	Ocupación máxima
4.1	22.382 m ²	22.382 m ²	19.025 m ²
4.2	22.233 m ²	22.233 m ²	18.898 m ²



27 JUL 2018



Ubicación de vista fotográficas

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

27 JUL 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Foto 1. Vista desde vial longitudinal E



Foto 2. Vista desde vial longitudinal D

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

27 JUL 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Foto 3. Vista desde vial transversal 9



Foto 4. Vista desde vial transversal 11

4. Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta

En la ordenación planteada en la Modificación Puntual de las Áreas AP-1, AP-2, AP-12 y AP-13 del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sevilla vigente la movilidad se

configura mediante un conjunto de viales ortogonales que facilitaran el acceso a las diferentes parcelas.

27 JUL 2018

Se definieron dos categorías de viales, aquellos ejes que conectan las distintas áreas funcionales reservados exclusivamente a la circulación y distribución y los ejes secundarios desde los que se accedería a las distintas parcelas, e que incluían el espacio de maniobras de los vehículos pesados para atraque en los muelles de carga.

El Secretario de la Gerencia P.D.



Las parcelas resultantes, en su mayoría de forma rectangular, se plantearon enfocadas para destinarse a naves logísticas, obteniéndose adicionalmente una serie de parcelas triangulares, que se podrían dedicar a usos logísticos o complementarios de estos.

En abril de 2008 se redactó a iniciativa de Sevisur Logística S.A. el Proyecto Constructivo de Urbanización de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) BATÁN II del Puerto de Sevilla donde se definieron las obras de urbanización de la zona.

En dicho proyecto se clasificó, siguiendo las determinaciones de la Modificación Puntual, el viario dentro de dos categorías:

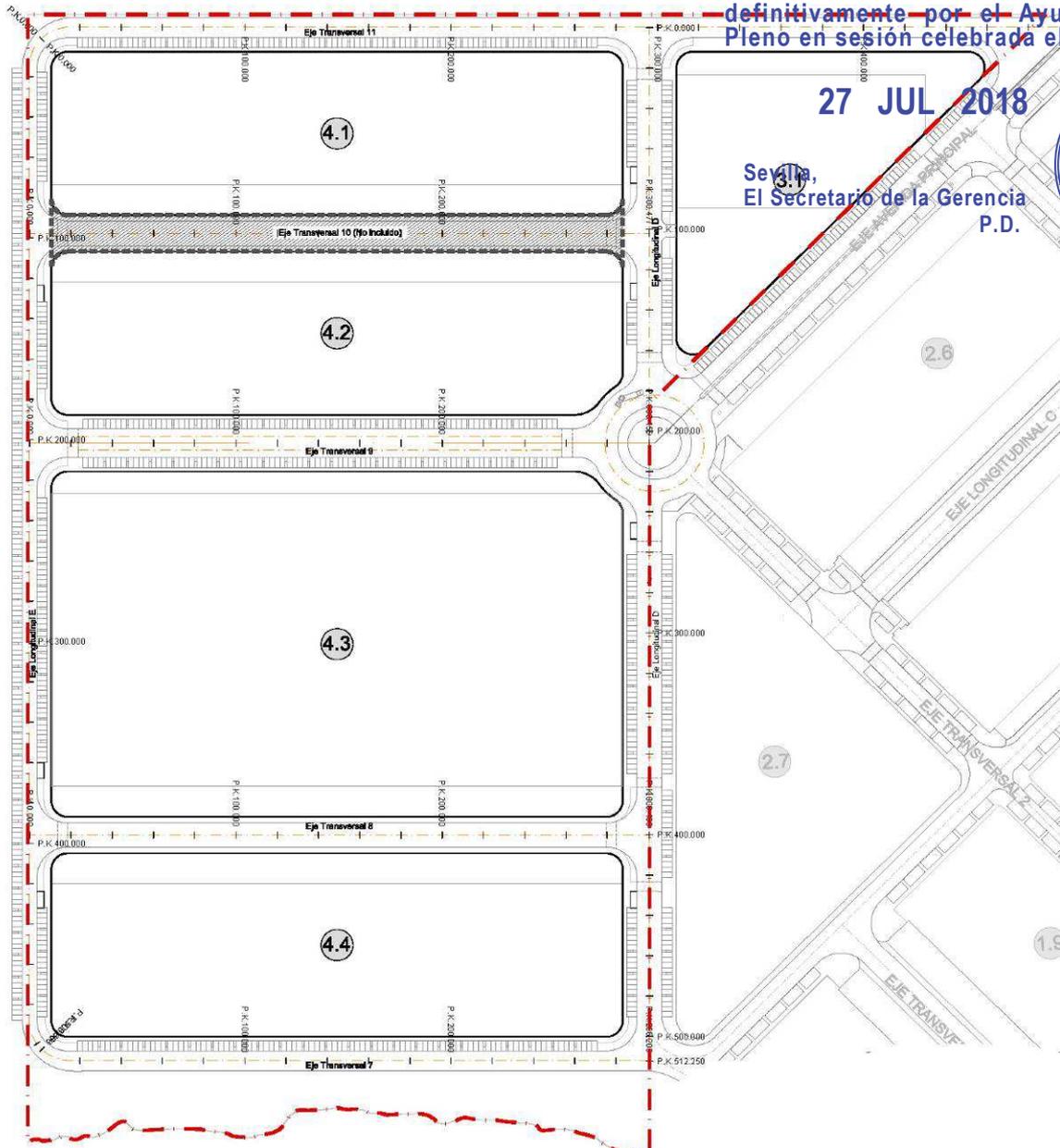
- Viario principal. Formado por los ejes estructurantes que circunvalan la Zal Batán II. Se trata de un viario exento de maniobras de vehículos pesados y accesos a parcelas, reservado sólo a circulación y distribución principal. En el proyecto se los denomina Avenida Principal, Eje Longitudinal D, Eje Longitudinal E, Eje Transversal 11, Eje Transversal 9 y Eje Transversal 7
- Viario secundario. Se trata de viales ortogonales y/o paralelos a los estructurantes a los que se accede desde el viario principal y su función es la circulación y articulación para dar acceso a la mayor parte de las parcelas y ser espacio de maniobras de los vehículos pesados para atraque en los muelles de carga y así conseguir optimizar la movilidad. Se corresponde con los viales denominados Eje Transversal 8 y Eje Transversal 10.

En el proyecto se excluyó la ejecución del vial denominado Eje Transversal 10, que se encuentra situado entre las parcelas 4.1 y 4.2

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

27 JUL 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Caracterización de viales en el Proyecto Constructivo de Urbanización

Se plantea en el presente Estudio de Detalle la supresión del vial secundario Eje Transversal 10, cuyo carácter es secundario y no tiene más fin que dar acceso al frente interior de las parcelas 4.1 y 4.2. El vial eliminado tiene una superficie de 5.044 m².

Con la eliminación del vial se generaría una única parcela por la agregación de las parcelas 4.1 y 4.2, que contaría con una superficie tal que permitiría la instalación en la misma de un gran centro logístico al estilo del que existe actualmente en la parcela 4.3.

resultante de la suma de las edificabilidades de las parcelas actuales, no alterando el actual aprovechamiento urbanístico de las mismas con el resultado de esta agregación.

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

27 JUL 2018

Parcela	Superficie parcela	Edificabilidad máxima	Ocupación máxima
4.1-2	49.659 m ²	44.615 m ²	42.210 m ²

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Los ajustes contenidos en el Estudio de Detalle no suponen la modificación de los parámetros urbanísticos existentes, resultando:

- Altura máxima 15 m
- Ocupación máxima 85%

5. Conclusión

El presente Estudio de Detalle se fundamenta en el art.15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), de 31 de Diciembre de 2002, que establece:

1. *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.*

2. *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.*

Por otro lado, de acuerdo al artículo 36.2.b) el Estudio de Detalle presente cuenta con el adecuado e idóneo contenido documental para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas en el mismo.

Finalmente, con la modificación propuesta, se mantienen las condiciones generales y de aprovechamiento de las parcelas originales, no modificándose ningún parámetro urbanístico de las Ordenanzas del Plan Especial del Puerto de Sevilla, en particular de las recogidas en el artículo 25 del área AP-2 Zona de Actividades Logísticas de Batán.

Lo que firma a los efectos oportunos, en Sevilla a 30 de noviembre de 2017.

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

27 JUL 2018

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



Fdo. Ángel González Aguilar

Colegiado nº 4909 COAS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

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

27 JUL 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

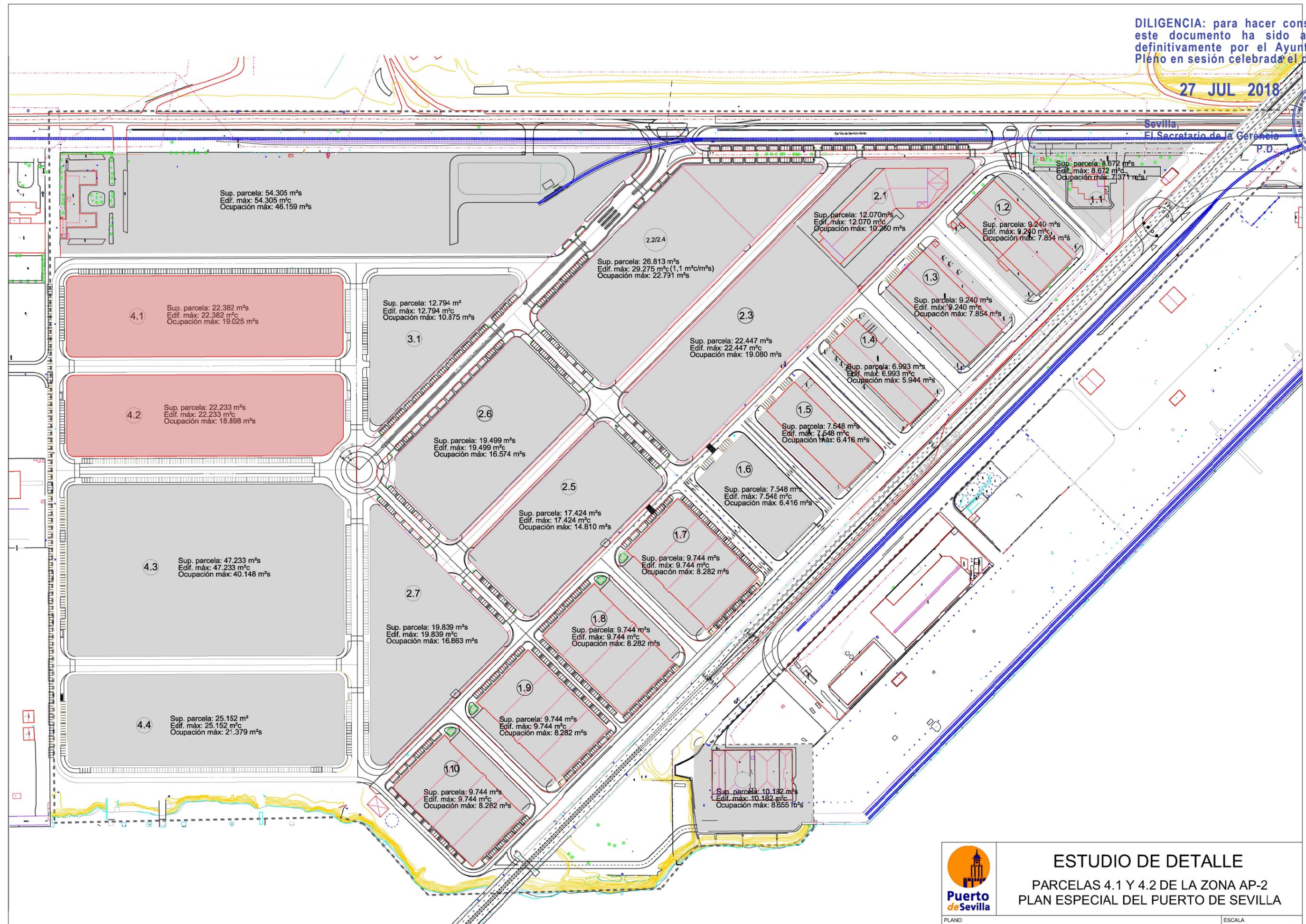


DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

27 JUL 2018



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



ESTUDIO DE DETALLE

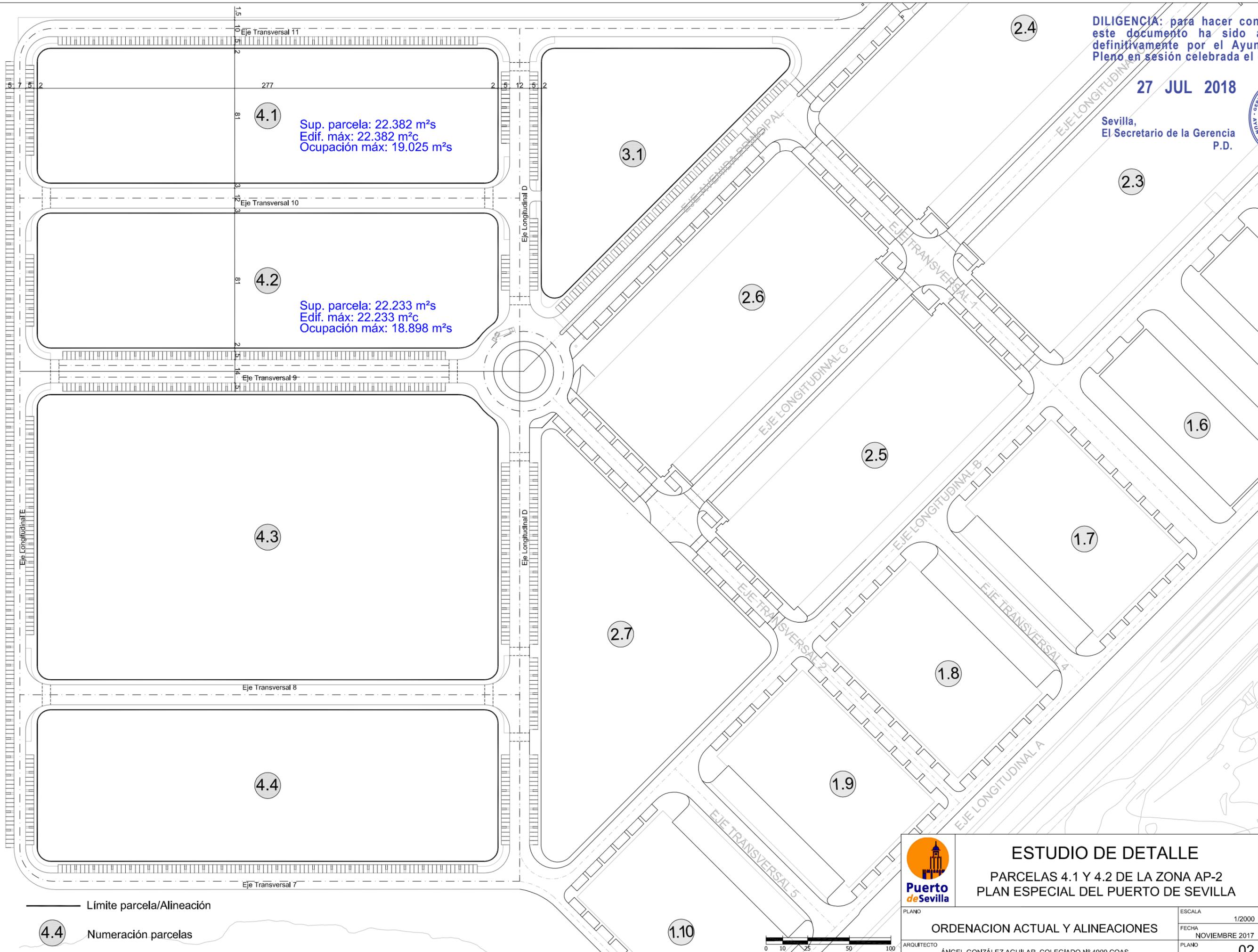
PARCELAS 4.1 Y 4.2 DE LA ZONA AP-2
PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA

PLANO	SITUACIÓN	ESCALA	S/E
ARQUITECTO	ÁNGEL GONZÁLEZ AGUILAR. COLEGIADO Nº 4909 COAS	FECHA	NOVIEMBRE 2017
		PLANO	01

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

27 JUL 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4.1
Sup. parcela: 22.382 m²s
Edif. máx: 22.382 m²c
Ocupación máx: 19.025 m²s

4.2
Sup. parcela: 22.233 m²s
Edif. máx: 22.233 m²c
Ocupación máx: 18.898 m²s

4.3

4.4

3.1

2.6

2.5

2.7

1.8

1.7

1.9

1.6

2.4

2.3

1.10

— Límite parcela/Alineación

4.4 Numeración parcelas



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS 4.1 Y 4.2 DE LA ZONA AP-2
PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA

PLANO
ORDENACION ACTUAL Y ALINEACIONES
ARQUITECTO
ÁNGEL GONZÁLEZ AGUILAR. COLEGIADO Nº 4909 COAS

ESCALA
1/2000
FECHA
NOVIEMBRE 2017
PLANO
02



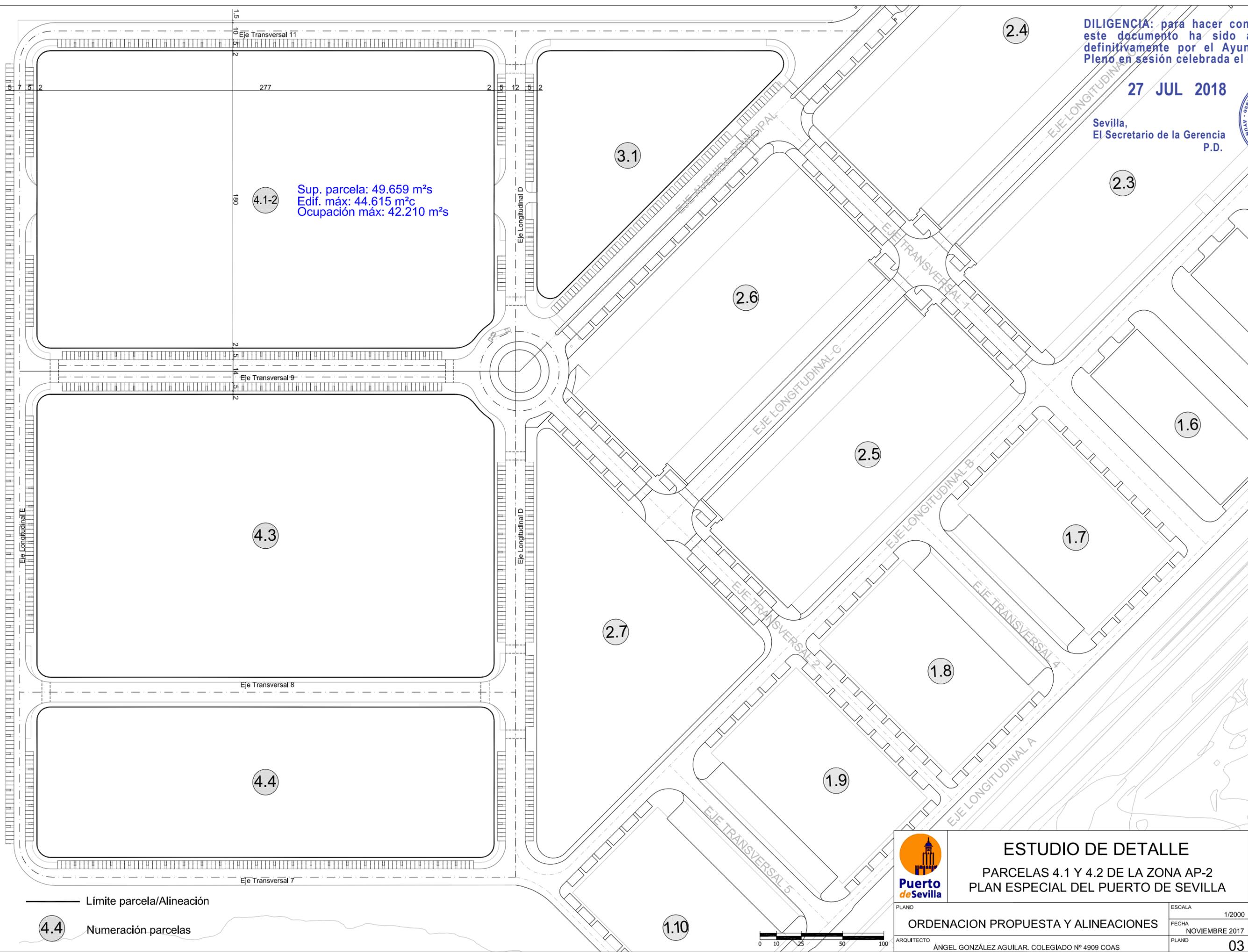
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

27 JUL 2018

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Sup. parcela: 49.659 m²s
Edif. máx: 44.615 m²c
Ocupación máx: 42.210 m²s



ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS 4.1 Y 4.2 DE LA ZONA AP-2
PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA

PLANO	ORDENACION PROPUESTA Y ALINEACIONES	ESCALA	1/2000
ARQUITECTO	ÁNGEL GONZÁLEZ AGUILAR. COLEGIADO Nº 4909 COAS	FECHA	NOVIEMBRE 2017
		PLANO	03

