

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

Expte.: 14/2018 PTO
AB

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

Por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 7 de septiembre de 2018 y previos trámites oportunos, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle promovido por la entidad GABRIEL ROJAS S.L. para la parcela T-01 del Plan Parcial SUS-DE-09.

En ejecución de dicho acuerdo, y a efectos de cumplimentar el preceptivo trámite de exposición pública, que en este caso al tratarse de un Estudio de Detalle el plazo es de veinte días, se insertaron sendos anuncios en el Tablón de la Gerencia de Urbanismo y Excmo. Ayuntamiento durante los días 19 de septiembre y 17 de octubre de 2018 y desde el día 20 de septiembre a 18 de octubre de 2018 respectivamente; anuncio en el Diario de Sevilla de fecha 5 de octubre de 2018 y BOP nº 231 de la Provincia de Sevilla de fecha 4 de octubre de 2018.

Así mismo, durante dichos plazos, el correspondiente documento quedó expuesto en la página Web de la Gerencia de Urbanismo a los efectos oportunos.

No consta que se haya formulado alegación alguna por cualquier posible interesado.

Por otra parte, ante una posible incidencia que el documento que se tramita pudiera tener en la zona de servidumbres correspondientes a la carretera A-8028, al amparo de lo previsto en el art.35.2 de la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía, se solicitó informe a la Dirección General de Carreteras de Andalucía, el cual ha sido evacuado con fecha 25 de octubre de 2018.

Del contenido de dicho informe, podemos concluir que no existe inconveniente desde este punto de vista en la tramitación del Estudio de Detalle que nos ocupa por las siguientes razones:

Se indica por una parte, que corresponde a los Municipios el otorgamiento de autorizaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos como es en este caso, por lo que las obras deberán adecuarse a lo que se disponga en la licencia municipal que a tales efectos se conceda.

La segunda cuestión hace referencia a que no se pueden modificar los accesos a la mencionada A-8028. En este sentido tal y como recoge el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de fecha 9 de noviembre de 2018, no se contempla incidencia alguna en dichos accesos, puesto que éstos a la parcela T-01 se realizan desde un

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación:	691JONPFza7eGQiTs2xmAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	21/11/2018 19:54:52
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/691JONPFza7eGQiTs2xmAQ==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0Fhw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	1/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0Fhw4UQ==		



viario secundario y viario de servicio de dicha carretera por lo que no es necesario modificar los accesos existentes.

Hay que indicar que el sector identificado como SUS-DE-09 "Hacienda el Rosario" al cual pertenece la parcela que nos ocupa, está clasificado en el PGOU de 2006 actualmente vigente, como suelo urbanizable sectorizado. El planeamiento de desarrollo, esto es, el Plan Parcial, se aprobó definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 17 de julio de 2009. El sector se encuentra urbanizado, si bien aún no se ha producido la recepción de dicha urbanización por parte del Municipio.

La parcela T-01, calificada de Servicios Terciarios, tiene una superficie de 14.797 m². El Estudio de Detalle que se presenta tiene por objeto ordenarla, definiendo linderos y alineaciones de cara a una futura subdivisión de esta en dos parcelas, permitiéndose que la intervención edificatoria pueda articularse en dos actuaciones independientes.

Las subparcelas resultantes tendrán las siguientes magnitudes:

- Subparcela T-1.1, con una superficie de 8.500 m², una edificabilidad de 4.000 m²t, un uso de Servicios Terciarios y un número de plantas B+1.
- Subparcela T-1.2, con una superficie de 6.294 m², una edificabilidad de 16.560 m²t, un uso de Servicios Terciarios y un número de plantas B+1/B+9.

Así mismo, teniendo en cuenta que el presente Estudio de Detalle está completo desde un punto de vista documental de acuerdo con lo establecido en el art.19 de la LOUA procede por tanto, su aprobación definitiva.

La competencia para otorgar la aprobación definitiva del presente documento es de carácter municipal, conforme a lo dispuesto en el art. 31.1.B) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 9.1.b) de la Ley 5/2010 de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, siendo el Pleno Municipal el órgano que ostenta, en virtud de lo establecido en el art. 22.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, modificado por el art 123 de la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con lo establecido en el art. 41 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo el documento se depositará en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 54 de la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local, art. 70.ter de la Ley 7/85 de 2 de abril, añadido por la Disposición Adicional Novena del R.D.L. 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y art. 11.4 del mismo Texto legal, se publicarán por medios telemáticos el

Código Seguro De Verificación:	691JONPFza7eGQiTs2xmAQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	21/11/2018 19:54:52	
Observaciones		Página	2/3	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/691JONPFza7eGQiTs2xmAQ==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	2/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

contenido del presente instrumento de planeamiento en la sede electrónica de la Gerencia de Urbanismo.

Finalmente debe señalarse que consta en el expediente de referencia informe jurídico con el visto bueno del Sr. Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla de conformidad con lo dispuesto en el art. 3.3.d.7º) del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, en el que se hace constar que no existe inconveniente en la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle.

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2018 acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva de Estudio de Detalle de la parcela T-01 del Plan Parcial SUS-DE-09 "Hacienda El Rosario", en virtud de lo cual el Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo que suscribe tiene a bien proponer a V.E. la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela T-01 del Plan Parcial SUS-DE-09 "Hacienda El Rosario", promovido por GABRIEL ROJAS S.L.

SEGUNDO: Depositar e inscribir en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos el Estudio de Detalle de la parcela T-01 del Plan Parcial SUS-DE-09 "Hacienda El Rosario", conforme a lo dispuesto en el art. 40 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Decreto 2/2004 de 7 de enero.

TERCERO: Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, según lo dispuesto en el art. 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL TENIENTE DE ALCALDE
DELEGADO DE HÁBITAT URBANO,
CULTURA Y TURISMO

Fdo.: Antonio Muñoz Martínez.

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación:	691JONPFza7eGQiTs2xmAQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	21/11/2018 19:54:52
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/691JONPFza7eGQiTs2xmAQ==		



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	3/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		



**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

Expte: 14/2018 PTO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el documento técnico correspondiente al Estudio de Detalle de la parcela T-01 del Plan Parcial SUS-DE-09 "Hacienda El Rosario", es fiel copia del original que obra en el expediente de referencia que se custodia en el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico.

En Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo. Carlos Flores de Santis

Avda. de Carlos III s/n, 41092 - Sevilla
Teléfono: 955 476 300 · <http://www.sevilla.org/urbanismo/>

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	1/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	4/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA T-01, PLAN PARCIAL SUS-DE-09 "HACIENDA DEL ROSARIO", SEVILLA

V3
Julio de 2.018

Los Arquitectos
Gómez-Estern Aguilar, Bernardo
Bendala Castillo, Javier Bruno
OTAISA

1

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	2/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	5/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

CONTENIDOS

1. INTRODUCCION	3
1.1 NATURALEZA Y OBJETO	3
1.2 AUTOR DEL ENCARGO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y REDACTOR	4
2. INFORMACIÓN URBANISTICA	5
2.1 AMBITO	5
2.2 ESTADO ACTUAL	6
2.3 NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES	7
3. AFECCIONES DE CARRETERAS AUTONÓMICAS	10
4. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	13
5. ORDENACION PROPUESTA	14
5.1 OBJETO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION	14
5.2 PARÁMETROS DE LA ORDENACION	14
5.2.1 SUBPARCELAS	14
5.2.2 ÁREAS DE MOVIMIENTO	15
5.2.3 EDIFICABILIDAD	15
5.2.4 OCUPACIÓN	16
5.2.5 ALINEACIONES Y RASANTES.	16
5.2.6 ZONA DE APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	16
5.2.7 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.	16
5.2.8 ACCESOS A LA PARCELA	17
5.2.9 INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	17
5.2.10 Usos	17
6. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO	18
7. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	19
ANEXO	20
RESUMEN EJECUTIVO	21
PLANOS	22

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	3/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	6/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		



1. INTRODUCCION

1.1 NATURALEZA Y OBJETO

El presente Estudio de detalle viene motivado según el artículo 4.3.3 del Plan Parcial que requiere de un Estudio de Detalle sobre la parcela terciaria T-01 previo al desarrollo edificatorio.

Como tal Estudio de Detalle está dispuesto según la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que en su art. 15 recoge, con carácter general, el contenido y fines que deben contemplar los Estudios de Detalle. También dicho artículo señala la obligatoriedad de mantener las determinaciones de planeamiento que establezcan las figuras de rango superior.

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento, RD 2159/1978, de 23 de junio, señala en los artículos 65 y 66, la finalidad y contenidos de los Estudios de Detalle.

Por otro lado, también se dispone según el Título II, capítulo II, sección quinta de las Normas urbanísticas del PGOU de Sevilla.

Este Estudio de Detalle pues tiene por objeto completar o adaptar las determinaciones del planeamiento en el área de parcela terciaria T-01, previo al proyecto de edificación. En él se deben reflejar y ajustar las alineaciones interiores, así como los parámetros definitorios de la ordenación de volúmenes, analizando la adecuación de las futuras construcciones.

De cualquier modo y tal y como se recoge en el Art. 2.2.3 del Plan Parcial el Estudio de Detalle en el caso de la parcela T-01 deberá:

- Distribuir la edificabilidad asignada a la parcela
- No sobrepasar la altura máxima señalada en el Plan Parcial
- No modificar el carácter y funcionalidad de los viales existentes.

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	4/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	7/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==			

1.2 AUTOR DEL ENCARGO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD y REDACTOR

Se redacta este documento por encargo de D. Gabriel Rojas Fernández, con DNI 28863055X en representación de la Sociedad Gabriel Rojas S.L. con CIF B41008970 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Virgen de Luján, 8, 41011 - Sevilla, propietario único de la parcela afecta por el presente Estudio de Detalle, a los arquitectos D. Bernardo Gómez-Estern Aguilar y D. Javier Bruno Bendala Castillo, colegiados 3965 y 4056 respectivamente del Colegio de Arquitectos de Sevilla.

Se anexa al presente documento la información registral y catastral de la parcela.

4

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	5/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	8/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 AMBITO

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es una parcela de Suelo Urbano Consolidado de uso pormenorizado Servicios Terciarios denominada T-01 del Plan Parcial SUS-DE-09 "Hda del Rosario".

La parcela tiene forma trapezoidal cuasi triangular y se sitúa en el extremo sur del Plan Parcial. Linda en su lado de mayor longitud por el sur con la vía de servicio de la carretera Autonómica A-8028 que delimita los municipios de Sevilla y Alcalá de Guadaíra, al norte con vía de nueva creación que separa de las parcelas residenciales, al oeste con bulevar de entrada denominado "Calle Paris 5" y al este con zona ajardinada confluencia de la vía norte de nueva creación y la vía de servicio de la carretera autonómica.

Su referencia catastral es **2107901TG4420N0001UY**. Tiene una superficie catastral de 14.797 m² y de 14.794 m² en la ordenación del Plan Parcial.



Situación dentro del casco urbano.

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	6/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	9/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

2.2 ESTADO ACTUAL

Actualmente los terrenos se encuentran desocupados, sin construcción alguna ni vegetación, salvo vallas publicitarias. El perímetro de la parcela cuenta con acerados y arbolado. La cota interior de la parcela está a nivel aproximado al de su perímetro.



Estado actual de los terrenos

6

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	7/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	10/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

2.3 NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES

Le son de aplicación las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Sevilla recogidas en el Libro I, así como las normas recogidas en el Plan Parcial SUS-DE-09 "Hacienda el Rosario".

El Art. 4.3.3 del Plan Parcial "Condiciones particulares de Uso Terciarios" establece las siguientes determinaciones:

1) Condiciones de Parcelación

- Superficie mínima de parcela 2.000 m²
- Inscribir un círculo de diámetro 25 m.
- Frente mínimo de 25 m.
- Se permiten segregaciones de parcelas siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con las condiciones anteriores.
- Se permiten agregaciones de parcelas, cumpliendo cada una de ellas con las condiciones mínimas de parcela.

2) Condiciones de Edificación

a.- Condiciones de posición:

Las condiciones de posición serán las resultantes del estudio de Detalle ó del proyecto unitario que particularice los usos y dentro del área de movimiento de la edificación definida en los planos de ordenación.

b.- Condiciones de ocupación

Se establece una ocupación máxima sobre rasante del setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela neta y bajo rasante del cien por cien (100%) de la parcela.

Se permiten construcciones auxiliares para albergar usos complementarios con la actividad principal. La superficie de estas construcciones auxiliares, que computará a efectos tanto de ocupación como de edificabilidad, no podrá superar el 15% de la edificación principal, y no podrá adosarse a los linderos

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	8/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	11/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

laterales y de fondo de parcela, respetando las condiciones de edificación, definidas en el apartado anterior.

En el caso de disponerse rampas cubiertas para el acceso a los sótanos destinados a garajes sobre el espacio libre de parcela, estas no contabilizarán a efectos de edificabilidad siempre que su cubrición sea de carácter ligero, permeable o translúcido en sus laterales y su construcción sólo persiga la defensa del acceso contra la lluvia.

c.- Condiciones de forma y volumen.

La altura máxima será la definida en el Plano de Ordenación, ORD-02 y siguientes. En dicho plano se definen como alturas permitidas B+1 y B+9 siendo las condiciones de localización, forma y volumen de la edificación las resultantes del correspondiente Estudio de Detalle ó Proyecto unitario.

Por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo la indispensable para resolver el acceso a la misma y acoger las instalaciones del edificio.

d. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima será:

parcela	m2 suelo	m2 máximo construido	nº máximo viviendas	mínimo aparcamientos	m2 techo terciario	nº plantas sobre rasante
T-01	14.794	20.560		823	20.560,00	B+1 / b+9

e. Condiciones de estética.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Los cerramientos de las parcelas podrán vallarse con elementos de hasta trescientos (300) centímetros de altura, siempre y cuando puedan considerarse como protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

3) Condiciones de Uso

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	9/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	12/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==			

Se permiten, como usos compatibles, la implantación de actividades complementarias de carácter dotacional (deportiva y cultural preferentemente) comercial, restauración, bares y cafeterías, salas de espectáculos y reunión, sala de congresos, discotecas, café-teatro y cuantos otros análogos se consideren procedentes para materializar una oferta complementaria lúdica y de ocio de calidad.

El uso principal de la planta sótano o semisótano será el de garaje-aparcamiento e instalaciones de la edificación. No obstante se permiten actividades complementarias siempre y cuando se cumplan las condiciones higiénicas, sanitarias y de habitabilidad que le sean de aplicación. La superficie de estas actividades computarán a efectos de edificabilidad.

4) Condiciones Medioambientales

La estética de las construcciones deberá garantizar que todos los paramentos visibles desde el espacio público y privado tengan tratamiento de fachadas.

El cerramiento de la parcela al espacio público se resolverá con elementos considerables como translúcidos hasta una altura máxima de 3,00 m medidos sobre la rasante marcada en el viario.

9

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	10/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	13/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

3. AFECCIONES DE CARRETERAS AUTONÓMICAS

Al estar situada la parcela por su lindero sur al pie de vía de servicio de la Ctra. A-8028 Carretera de Mairena (Eje dinamizador del Guadaira según el PGOU) debemos tomar en consideración la legislación al respecto de afecciones por carreteras.

El Plan Parcial en su pto. 7 apartado b del capítulo de 1 de Información Urbanística, desarrolla toda la cuestión de la afección de carreteras y recoge los parámetros de aplicación en su plano INF-03.

Esta categoría de vía delimita unas zonas a los lados de la red viaria denominados Zona de Dominio Público Adyacente, Zona de Servidumbre legal, Zona de Afección y de No Edificación según lo establecido en la Ley 8/ 2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Las zonas de protección de la carretera y sus condiciones se establecen en el Capítulo I del TÍTULO III "PROTECCIÓN Y USO DEL DOMINIO PÚBLICO VIARIO" DE LA Ley de Carreteras de Andalucía.

La parcela está afectada por la zona de Afección y la de No Edificación, colindando con la Zona de Servidumbre Legal, marcadas en los planos:

Artículo 55. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	11/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	14/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.

3. Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

Artículo 56. Zona de no edificación.

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4. Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

5. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	12/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	15/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente Ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

Se prevén accesos desde la vía de servicio de la carretera.

12

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	13/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	16/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

4. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Art. 4.3.3 del Plan Parcial del SUS-DE-09 "Hacienda el Rosario" de Sevilla, en las condiciones particulares de ordenación para la parcela terciaria T-01, fija la obligatoriedad de la realización de un Estudio de Detalle previo a la actividad edificatoria si sobre la parcela no se acomete una intervención edificatoria en la totalidad de la parcela.

La necesidad del presente estudio de detalle se justifica por el interés de la propiedad en posibilitar la intervención edificatoria en dos actuaciones independientes.

El art. 15.1.b. de la LOUA, que regula el objeto de los Estudios de Detalle establece:

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:

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.

Fijas 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.

Así mismo se estará a lo dispuesto en la Sección Quinta: Sobre el Estudio de Detalle del Capítulo II del PGOU de Sevilla.

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	14/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	17/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

5. ORDENACION PROPUESTA

5.1 OBJETO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

El Estudio de Detalle, como figura de planeamiento de desarrollo del Plan Parcial, asume las determinaciones y objetivos del mismo, siendo en este caso reflejar y ajustar las alineaciones interiores, estudiando la adecuación del edificio con el entorno urbano y con las edificaciones colindantes.

El uso pormenorizado asignado por el Plan Parcial a la parcela es el de Servicios Terciarios según la definición del artículo 6.5.1.3 a) de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Se pretende la ordenación de la parcela de manera que sea viable su desarrollo en al menos dos fases independientes.

5.2 PARÁMETROS DE LA ORDENACION

5.2.1 Subparcelas

El estudio de detalle divide el ámbito de la parcela T-01 en dos subparcelas denominadas T-1.1 y T-1.2, con el objeto de que se produzca su posterior segregación. La edificabilidad total de la parcela T-01 se distribuye entre las dos subparcelas de manera no lineal. A su vez, estas podrían ser nuevamente segregadas siempre que pudieran cumplirse las condiciones requeridas en las normas del Plan Parcial para las parcelas resultantes, y se redacte un nuevo estudio de detalle adicional.

Los datos de las subparcelas son los siguientes:

Subparcela T1.1

Superficie: 8.500 m²

Edificabilidad: 4.000 m²

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	15/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	18/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

Ocupación sobre rasante: 75% de la subparcela
 Ocupación bajo rasante: 100% de la subparcela
 Alturas: PB+1

Subparcela T1.2
 Superficie: 6.294 m2
 Edificabilidad: 16.560 m2
 Ocupación sobre rasante: 75% de la subparcela
 Ocupación bajo rasante: 100% de la subparcela
 Alturas: PB+1 y PB+9

5.2.2 Áreas de movimiento

Para cada una de las subparcelas se define un área de movimiento, grafiada en los planos, en la que podrá situarse la edificación de manera libre, respetando en todo caso la ocupación máxima establecida respecto a la superficie total de cada subparcela. Fuera de las áreas de movimiento podrán disponerse elementos de infraestructura (centro de transformación), casetas de control, o Totems anunciadores, siempre respetando las afecciones de la carretera. De igual modo, se cumplirán las codiciones establecidas para las construcciones auxiliares por las ordenanzas del PP en las Condiciones Particulares de Uso Terciario, apartado 2.b. Condiciones de ocupación, párrafo 2º.

Para el caso de elementos "totems" se cumplirá además con el artículo 37.1 de la Ley 37/2015 de Carreteras.

5.2.3 Edificabilidad

La totalidad de la edificabilidad de la parcela T.01 se distribuye de manera no lineal entre las dos subparcelas en la siguiente proporción:

Subparcela T1.1
 Edificabilidad: 4.000 m2

Subparcela T1.2
 Edificabilidad: 16.560 m2

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	16/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	19/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

5.2.4 Ocupación

La ocupación máxima sobre rasante se ajustará a lo establecido en las ordenanzas del Plan Parcial, es decir, 75% de la superficie de cada subparcela, y del 100% bajo rasante.

5.2.5 Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones son libres, admitiéndose los escalonamientos por plantas. Las edificaciones podrán situarse libremente dentro de las áreas de movimiento, incluso adosarse al lindero de separación entre subparcelas. En el caso de que se produzca un retranqueo de la edificación respecto al lindero divisorio entre subparcelas, y para el caso de que en la fachada del edificio orientada a este lindero se dispongan huecos de iluminación o ventilación, deberá respetarse una distancia mínima al lindero de 5 m, y de 1/4 de la altura del edificio.

Las rasantes interiores se adaptan a las calles perimetrales, desde donde se prevé que se produzcan los accesos principales a la parcela, conforme a los criterios establecidos en el Plan Parcial y el PGOU de Sevilla.

5.2.6 Zona de aparcamientos en superficie y dotación de aparcamientos

En el espacio libre de parcela podrá alojar la zona de estacionamiento en superficie, que contará con vegetación. La dotación mínima de plazas de aparcamiento se ajustará a la normativa vigente para la edificabilidad y usos a implantar.

5.2.7 Ordenación de volúmenes.

La altura de la subparcela T1.1 se limita a PB+1 con 10 metros de altura máxima, en previsión de que el volumen principal en altura se sitúe a la entrada suroeste del sector, en la subparcela T1.2, cuya altura máxima es de PB+9 y 33,30 metros.

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	17/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	20/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

5.2.8 Accesos a la parcela

La disposición de accesos rodados y peatonales a la parcela es libre en cuanto a número y dimensiones, ajustadas en todo caso a los requisitos de las actividades y usos que acojan.

5.2.9 Infraestructuras eléctricas

El proyecto de urbanización prevé la construcción de un Centro de Transformación en la parcela T-01 para la alimentación eléctrica de la parcela T-01. Dado que se pretende viabilizar la segregación de la parcela y su desarrollo en al menos dos fases, se prevé que puedan instalarse dos Centros de Transformación independientes en cada una de las subparcelas para cubrir su demanda de energía eléctrica.

5.2.10 Usos

El uso pormenorizado asignado por el Plan Parcial a la parcela es el de Servicios Terciarios. Los usos permitidos son los asignados en el Plan Parcial para el uso de Servicio Terciarios según la definición del artículo 6.5.1.3 a) del PGOU.

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	18/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	21/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

6. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO

Los proyectos que definan la urbanización interior y las edificaciones de la parcela deberán cumplir las condiciones de accesibilidad conforme al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Se aportan fichas justificativas.

18

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	19/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	22/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA 12 de 19 de enero).

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	20/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	23/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		



DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

ACTUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA T-01, PLAN PARCIAL SUS-DE-09 "HACIENDA DEL ROSARIO", SEVILLA

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

SERVICIOS TERCIARIOS

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	14794
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	21/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	24/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		



Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

PARCELA T-01, PLAN PARCIAL SUS-DE-09 "HACIENDA DEL ROSARIO", SEVILLA

TITULARIDAD

PRIVADA

PERSONA/S PROMOTORA/S

GABRIEL ROJAS, S.L.

PROYECTISTA/S

JABIER BRUNO BENDALA CASTILLO - BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo.
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones.
- Ficha III. Edificaciones de viviendas.
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida.
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento.
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial.
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario.
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales.
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales.
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración.
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo.
- Tabla 8. Centros de enseñanza.
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes.
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos.
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso.
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas.
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos.

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	22/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0Fhw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	25/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0Fhw4UQ==		



OBSERVACIONES

El alcance del documento se limita a definir las condiciones para el desarrollo en dos actuaciones independientes de la parcela. El ámbito se limita a la superficie privada de la parcela (solar), sin afección a la urbanización existente. La parcela carece de itinerarios accesibles. No se alteran sus condiciones físicas, ni se definen obras de ninguna clase. Los proyectos técnicos futuros justificarán el cumplimiento de la normativa aplicable en relación con la accesibilidad.

FECHA Y FIRMA

En SEVILA....., a 7.....de JULIO.....de 2018.....
 Fdo.: BERNARDO GÓMEZ-ESTERN AGUILAR

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	23/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	26/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: A definir en proyectos Color: A definir en proyectos Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: A definir en proyectos Color: A definir en proyectos Resbaladidad:</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: A definir en proyectos Color: A definir en proyectos Resbaladidad. clase 3 Rd > 45</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: A definir en proyectos Color: A definir en proyectos</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012).

Ficha I- 1 -

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	24/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	27/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		
Rebaje con la calzada.		0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	

Ficha I- 2 -

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	25/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	28/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		



PUNTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	
Altura libre		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		$\geq 0,04$ m.	$\geq 0,04$ m.	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	
Altura libre en pasos subterráneos		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00$ %	$\leq 8,00$ %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	$R \geq 50$ m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$	
Peldaños	Huella	$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	$\leq 0,16$ m	$\leq 0,16$ m	
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	--	
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	--	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	
Ancho libre		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	
Ancho mesetas		\geq Ancho escalera	\geq Ancho escalera	
Fondo mesetas		$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	$\geq 1,50$ m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	$\geq 1,20$ m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Ficha I- 3 -

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	26/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	29/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		



Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	
	Fanja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta		1,10 x 1,40 m	--	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--	
Tapices rodantes	Fanja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
Escaleras mecánicas	Fanja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	
		Longitud	= 1,20 m	--	
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Fanja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta	
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos.		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

Ficha I- 4 -

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	27/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	30/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==		



**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO**

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES**

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) **ORDENANZA** **DOC. TÉCNICA**

OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)

Vallas	Separación a la zona a señalar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) **ORDENANZA** **DOC. TÉCNICA**

RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)

Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	SEGÚN NORMATIVA Y USOS	SESEGÚN NORMATIVA Y USOS
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		>5X2,20
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		>5X2,20
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) **ORDENANZA** **DOC. TÉCNICA**

REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:

Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		

Ficha I- 5 -

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	28/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsmw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	31/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsmw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==		



Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--			
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m			
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--			
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Ficha I- 6 -

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	29/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	32/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		



Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma		--	$\leq 0,80$ m		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	
			Longitud	$\geq 0,70$ m	--	
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--		
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.		
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80$ x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--		
	Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m	
Diámetro		$\geq 0,10$ m	--			
Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m			
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m		
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--		
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	--		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	--		

Ficha I- 7 -

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	30/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	33/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		



OBSERVACIONES

Se trata de un estudio de detalle que define las condiciones para el desarrollo de la parcela en dos intervenciones arquitectónicas independientes. El ámbito se limita a la superficie privada de la parcela (solar), sin afección a la urbanización existente. La parcela carece de itinerarios accesibles, encontrándose vallada en su totalidad. No se alteran sus condiciones físicas, ni se definen obras de ninguna clase. Los proyectos técnicos futuros justificarán el cumplimiento de la normativa aplicable en relación con la accesibilidad. En consecuencia, no se indica ningún valor a los parámetros de la ficha anterior.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo

Ficha I- 8 -

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	31/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	34/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		



7. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El desarrollo de la parcela no requiere inversión pública ni privada alguna, estando completamente urbanizada.

En Sevilla, julio de 2018

Bernardo Gómez-Estern Aguilar

Javier Bendala Castillo

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	32/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	35/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

ANEXO

INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL

20

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	33/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	36/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/3000

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- 242.200 Límite de Manzana
- 242.100 Límite de Parcela
- 242.000 Límite de Construcciones
- 241.900 Mobiliario y aceras
- 241.800 Límite zona verde
- 241.700 Hidrografía

Jueves, 10 de Mayo de 2018

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTROMINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICAGOBIERNO
DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2107901TG4420N0001UY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PL SUS-DE-09 HACIENDA EL ROS Suelo T-01
41016 SEVILLA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL:
Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN:
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
PL SUS-DE-09 HACIENDA EL ROS T-01
SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):
--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²):
14.797

TIPO DE FINCA:
Suelo sin edificar

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	34/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gswmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	37/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gswmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		



Información Registral expedida por

ANTONIO LUIS SIGLER LLORET

Registrador de la Propiedad de SEVILLA 9

Av. de la Buhaira, 15 - 4º - SEVILLA

tlfno: 0034 95 4541313

correspondiente a la solicitud formulada por

GABRIEL ROJAS SL.

con DNI/CIF: B41008970



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: Z98ZT98T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: Jose terciaria Rosar

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9211800099897987
 Huella: 97dfaa23-8d413a66-a23a6ddb-8275cd4d-457bd257-e6cb11b9-c522805f-35d45257

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	35/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	38/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==		



-FINCA DE SECCION SEPTIMA Nº: 24503-

-IDUFIR- C.R.U.: 41032000662053

DESCRIPCION

URBANA: MANZANA T-01, definida en el PLAN PARCIAL DEL SUS-DE-09 "HACIENDA EL ROSARIO" redactado por el arquitecto Don José Carlos Mariñas Luis, visado por el colegio de arquitectos de Sevilla con el número 10178/07-T05 y aprobado definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla en su sesión celebrada el 17 de julio de 2009. Superficie: catorce mil setecientos noventa y cuatro metros cuadrados. LINDEROS: Al Norte, con viario interior del sector; al Sur, con sistema general SGV-02; al Este, con urbanización interior del sector y sistema general SGV-02; al Oeste, con viario interior del sector. Edificabilidad y uso urbanístico: Veinte mil quinientos sesenta metros cuadrados techo para uso terciario, y se admiten como compatibles los usos pormenorizados reflejados en el artículo 4.3.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial. UNIDADES DE APROVECHAMIENTO: Diecinueve mil quinientas treinta y dos unidades de aprovechamiento. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: La propiedad de esta parcela lleva implícita, por imperativo del ordenamiento urbanístico vigente, la obligación de formar parte de la Entidad Urbanística Colaboradora del SUS-DE-09 "HACIENDA EL ROSARIO" para la conservación de la urbanización en los términos y plazos previstos en el artículo 3.3.14 del PGOU de Sevilla desde la recepción de la misma por el Excmo. Ayuntamiento, que se registrará por los Estatutos que se redacten y tramiten, y que sean aprobados por la Administración Actuante, según lo dispuesto en el art.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 Urbanística Colaboradora a partir del momento de la transmisión -art.28 del R.G.U.-. Se le fija de manera provisional una cuota de participación en dicha Entidad Urbanística Colaboradora del nueve enteros setecientos setenta y cinco milésimas por ciento. Esta cuota podrá ser modificada mediante justificación suficientemente motivada, durante el trámite de aprobación de los Estatutos de dicha Entidad Urbanística Colaboradora.

TITULARIDAD

-DATOS REGISTRALES-

-> El pleno dominio de la totalidad de esta finca, se encuentra inscrito a favor de la entidad GABRIEL ROJAS SL, con C.I.F. número B41008970, por título de Subrog. Real.

En virtud de certificación administrativa de Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla fechada el 24 de Noviembre de 2010, según la inscripción 1ª, de fecha 22 de Diciembre de 2010, obrante al folio 59 del Tomo 3.557, Libro 550 de esta sección.

CARGAS

- CARGA REAL: Inscripción 1ª.

Esta finca está gravada con una carga urbanística con efecto de carga real, por la que queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva del sistema de compensación. El importe que le corresponde en el saldo de la cuenta provisional de compensación, fijada en el proyecto de reparcelación, es de dos

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9211800099897987
 Huella: 97dfaa23-8d413a66-a23a6dbb-8275cd4d-457bd257-e6cb11b9-c522805f-35d45257

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	36/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsmw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	39/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsmw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==		



millones ciento setenta y ocho mil seiscientos noventa y ocho euros con diecinueve centimos; y la cuota que se le atribuye en el pago de la liquidación definitiva por la cuota de urbanización es del diez enteros ochocientos sesenta y dos milésimas por ciento.-----

- AFECCIÓN. Nota al margen de la inscripción 1ª.

Esta finca queda afecta a favor de Hacienda por CINCO años a contar desde hoy, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados relativas al acto de la inscripción adjunta en el que se ha alegado la EXENCION al pago del Impuesto por autoliquidación de la que se archiva carta de pago. Sevilla a 22 de Diciembre de 2.010.

DOCUMENTOS PRESENTADOS

vigente el asiento de presentación:

NO hay documentos pendientes de despacho

Sevilla a 2 de Mayo de 2018, antes de la apertura del libro diario.-

ADVERTENCIAS

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

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

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

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9211800099897987
 Huella: 97dfaa23-8d413a66-a23a6dbb-8275cd4d-457bd257-e6cb11b9-c522805f-35d45257

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	37/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsmw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	40/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsmw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==		



RESUMEN EJECUTIVO

21

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	38/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	41/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			

RESUMEN EJECUTIVO

SITUACIÓN Y OBJETIVOS

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es una parcela de Suelo Urbano Consolidado de denominada T-01 del Plan Parcial SUS-DE-09 "Hacienda el Rosario" de Sevilla. Su referencia catastral es: **2107901TG4420N0001UY**. Tiene una superficie de 14.794 m² y una edificabilidad total de uso pormenorizado servicios terciarios de 20.540 m². Actualmente los terrenos se encuentran desocupados, sin construcción alguna ni vegetación, salvo unas vallas publicitarias. El perímetro de la parcela cuenta con acerados y arbolado.



Situación



Estado actual de los terrenos

El Art. 4.3.3 de las condiciones particulares de ordenación del Plan Parcial SUS-DE-09 "Hacienda el Rosario" de Sevilla, para la parcela terciaria T-01, fija la obligatoriedad de la realización de un Estudio de Detalle previo a la actividad edificatoria si sobre la parcela no se acomete una intervención edificatoria en la totalidad de la parcela. Se prevé la futura segregación de la parcela para su desarrollo en dos intervenciones edificatorias independientes, siendo por tanto preceptiva la realización de un Estudio de Detalle que fije estas condiciones para las futuras intervenciones.

PROMOTOR

GABRIEL ROJAS, S.L.

ORDENACIÓN Y DATOS URBANÍSTICOS

El estudio de detalle delimita dos subparcelas, señalando las condiciones para las futuras actuaciones:

Subparcela T1.-1
8.500 m²
Edificabilidad: 4.000 m²
Alturas: PB+1

Subparcela T1.-2
Superficie 6.294 m²
Edificabilidad: 16.540 m²
Alturas: PB+1 y PB+9

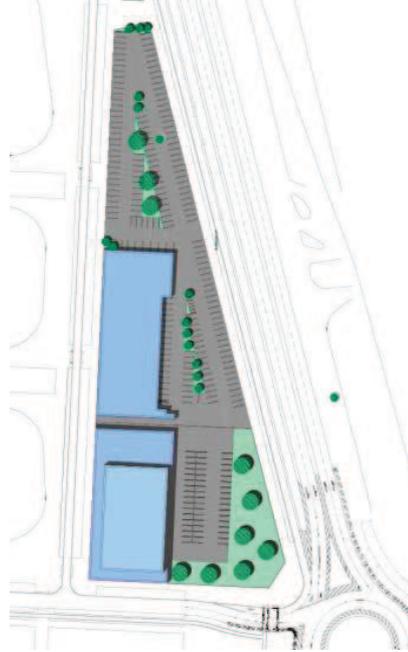


Imagen de la propuesta.

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	39/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	42/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsmw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		



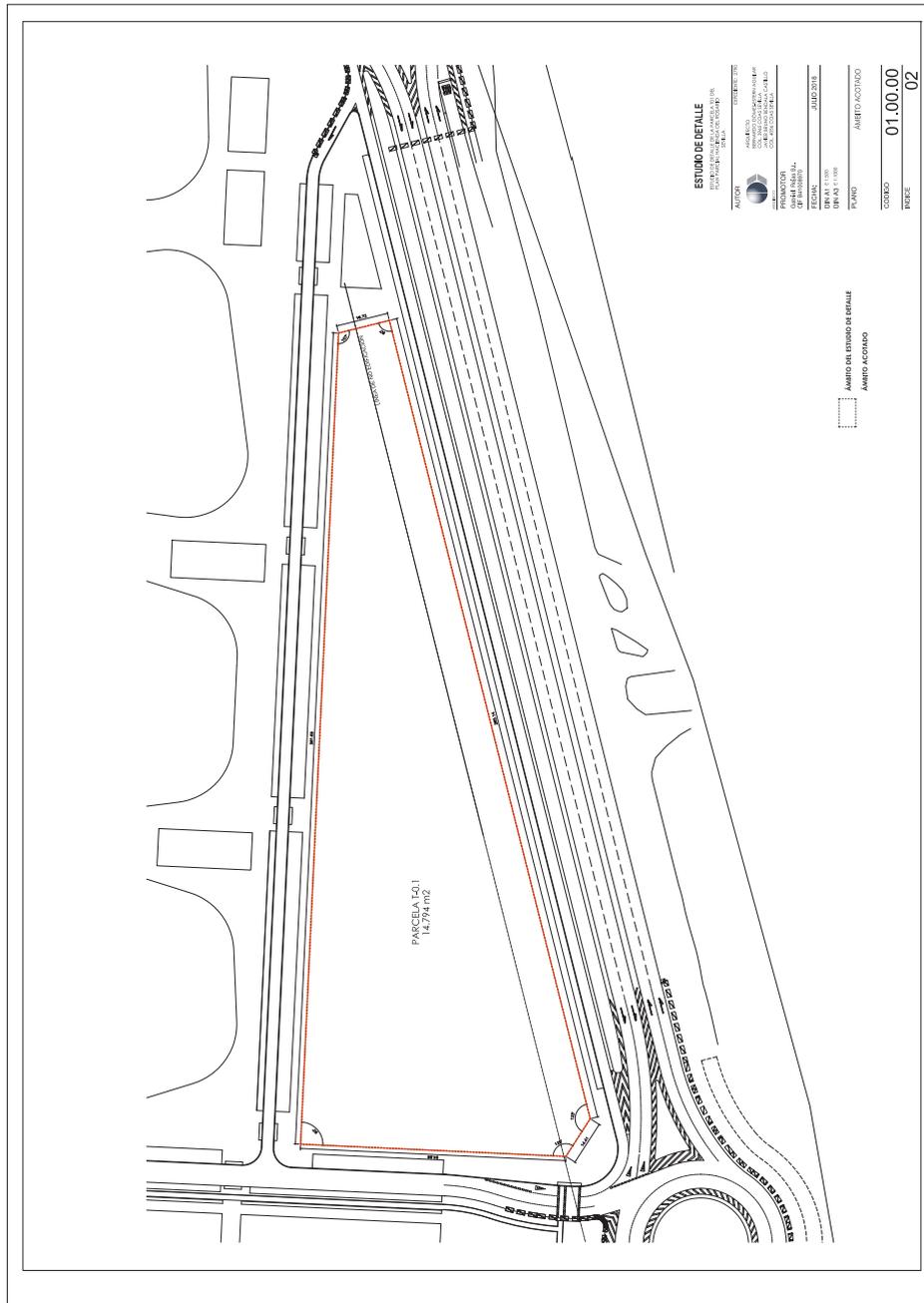
PLANOS

22

Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31	
Observaciones		Página	40/48	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50	
Observaciones		Página	43/51	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==			



Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	42/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	45/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		





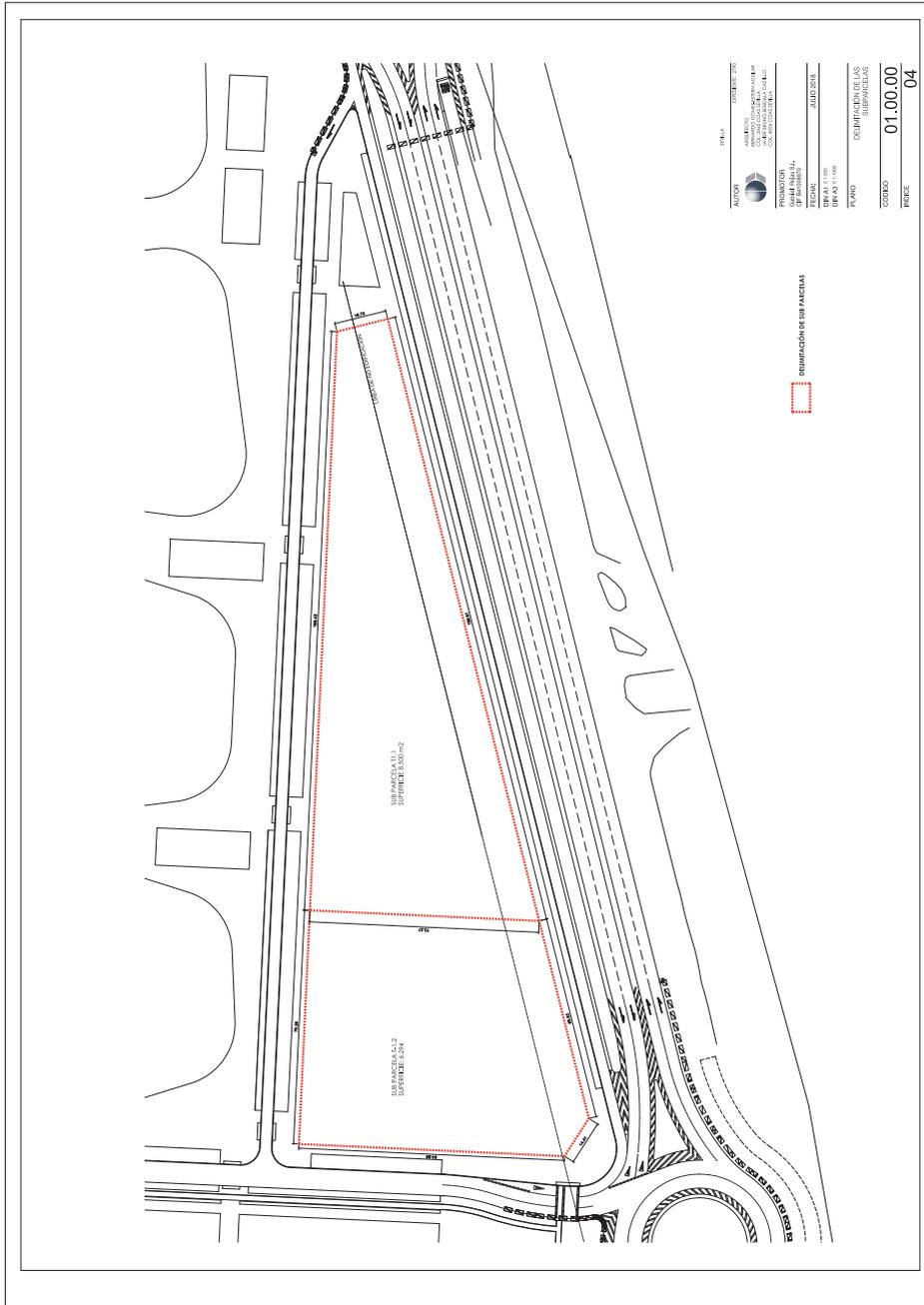
Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	43/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	46/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		





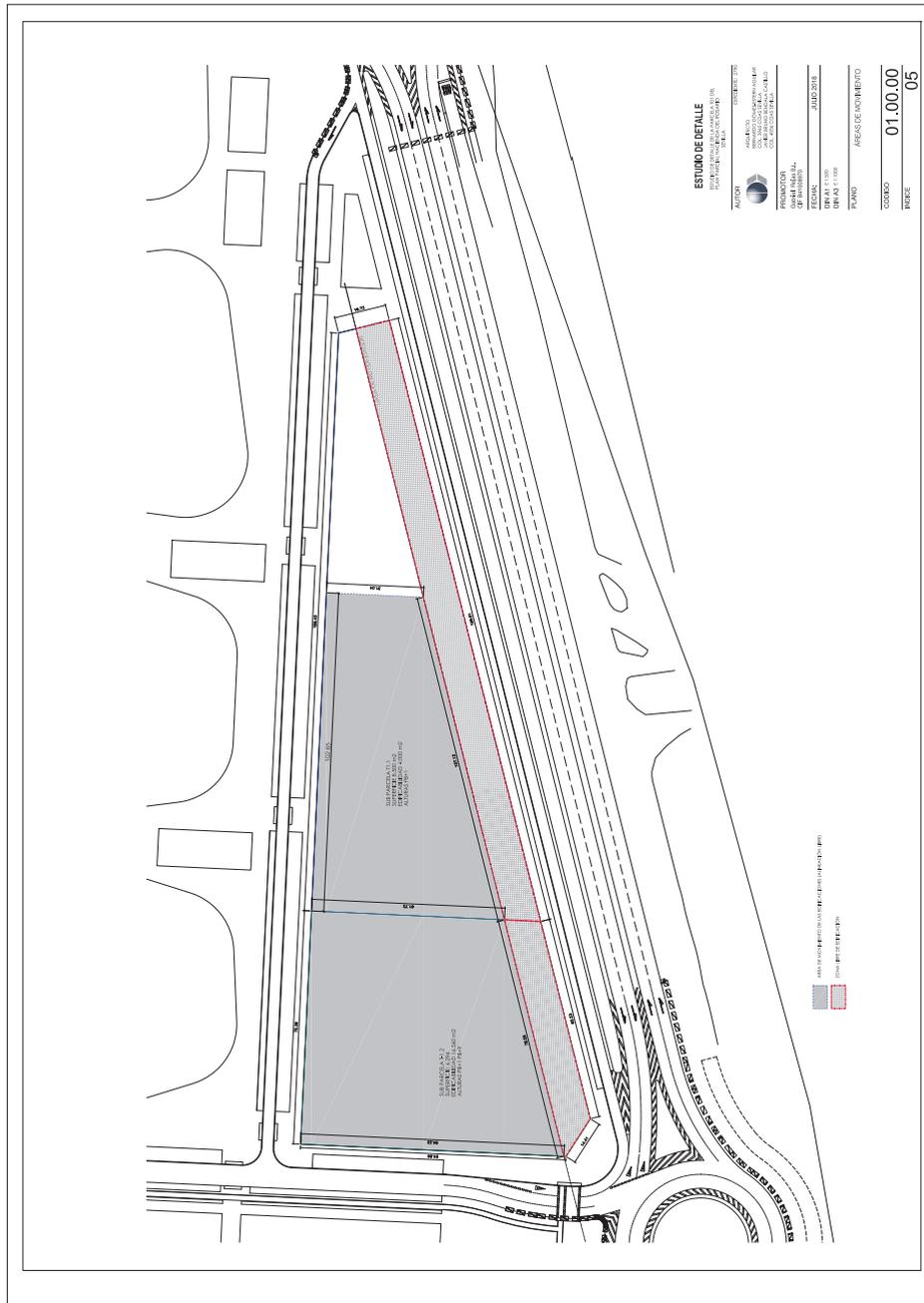
Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	44/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	47/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		





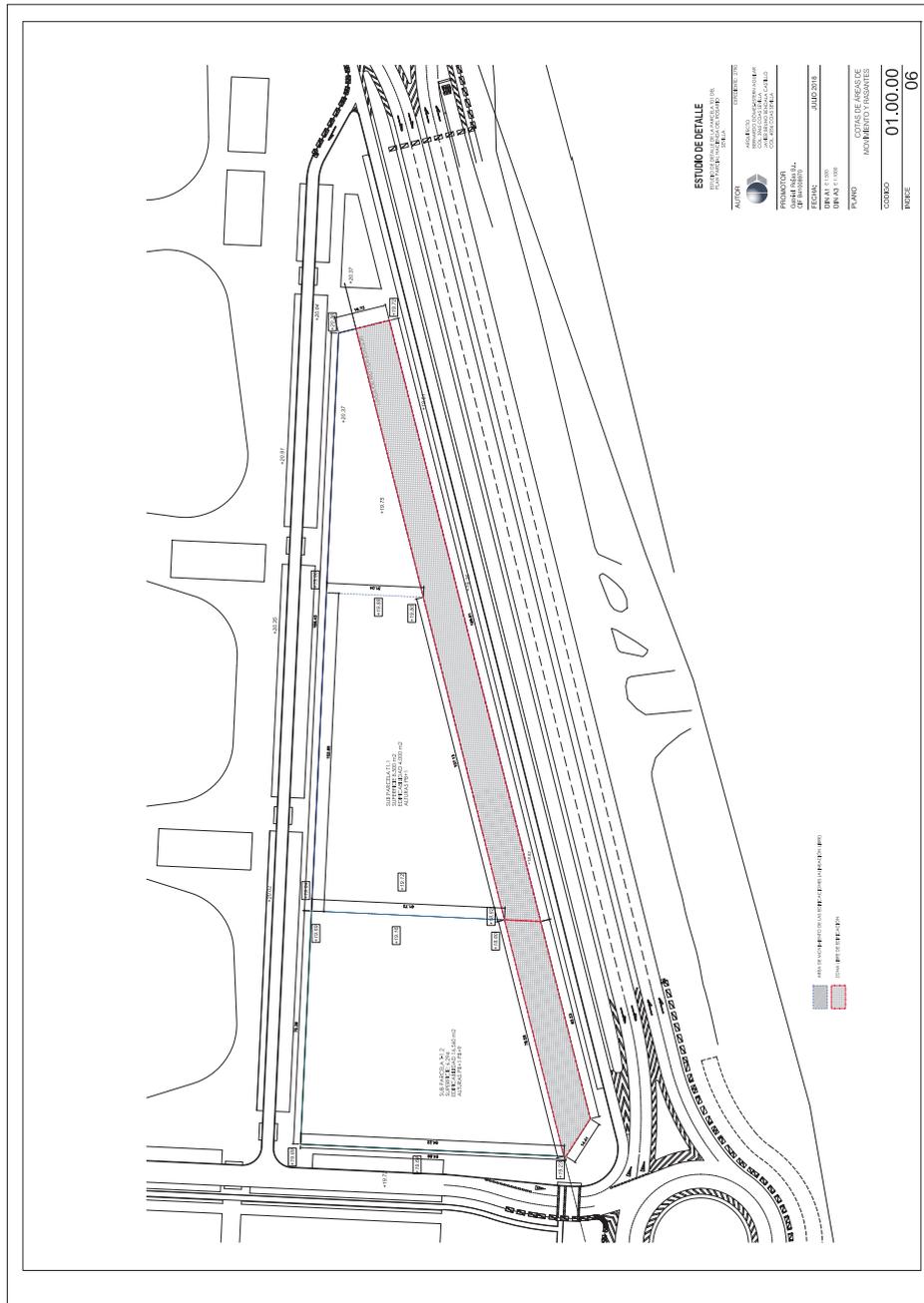
Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	45/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	48/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHw4UQ==		





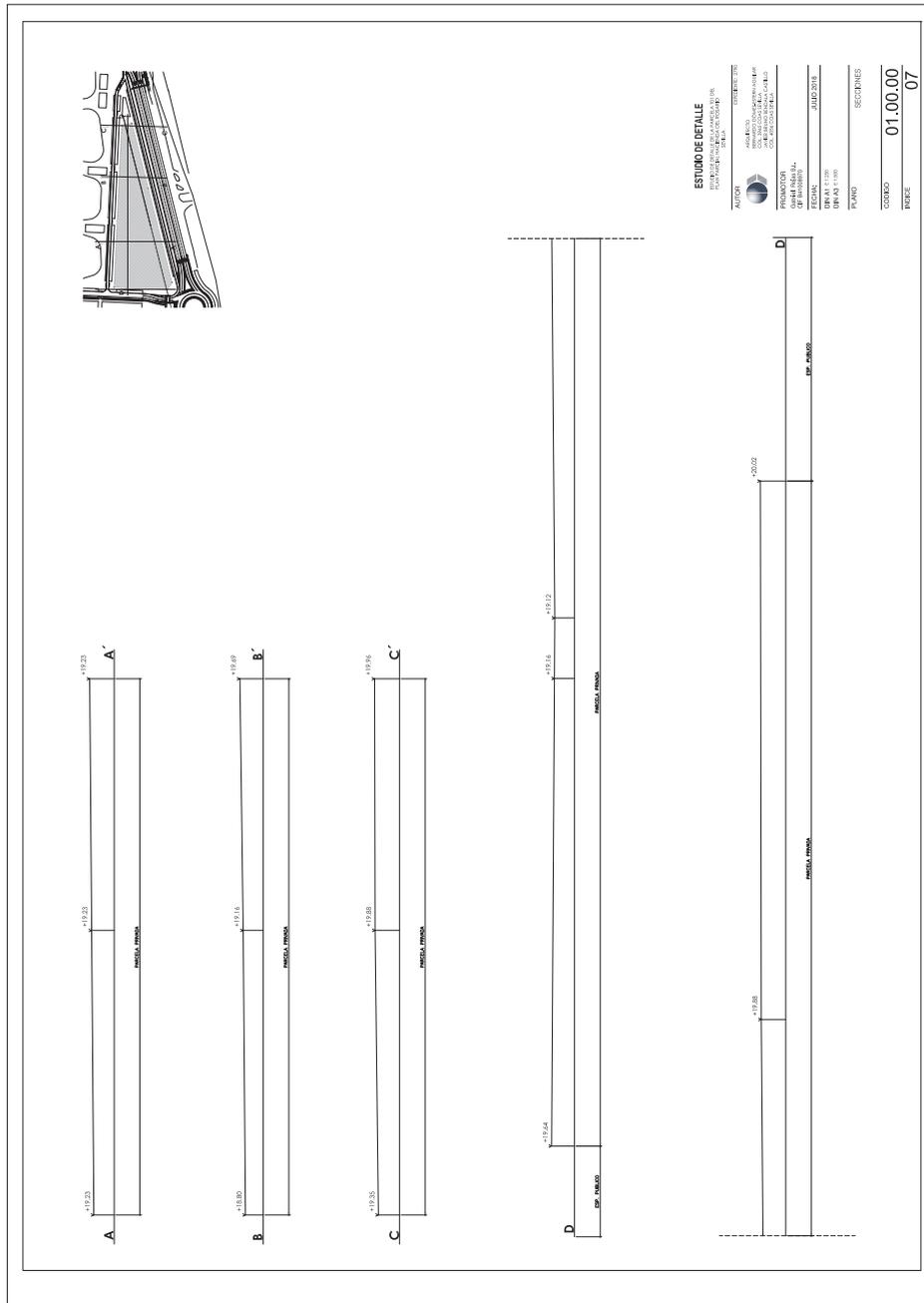
Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	46/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0Fhw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	49/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0Fhw4UQ==		





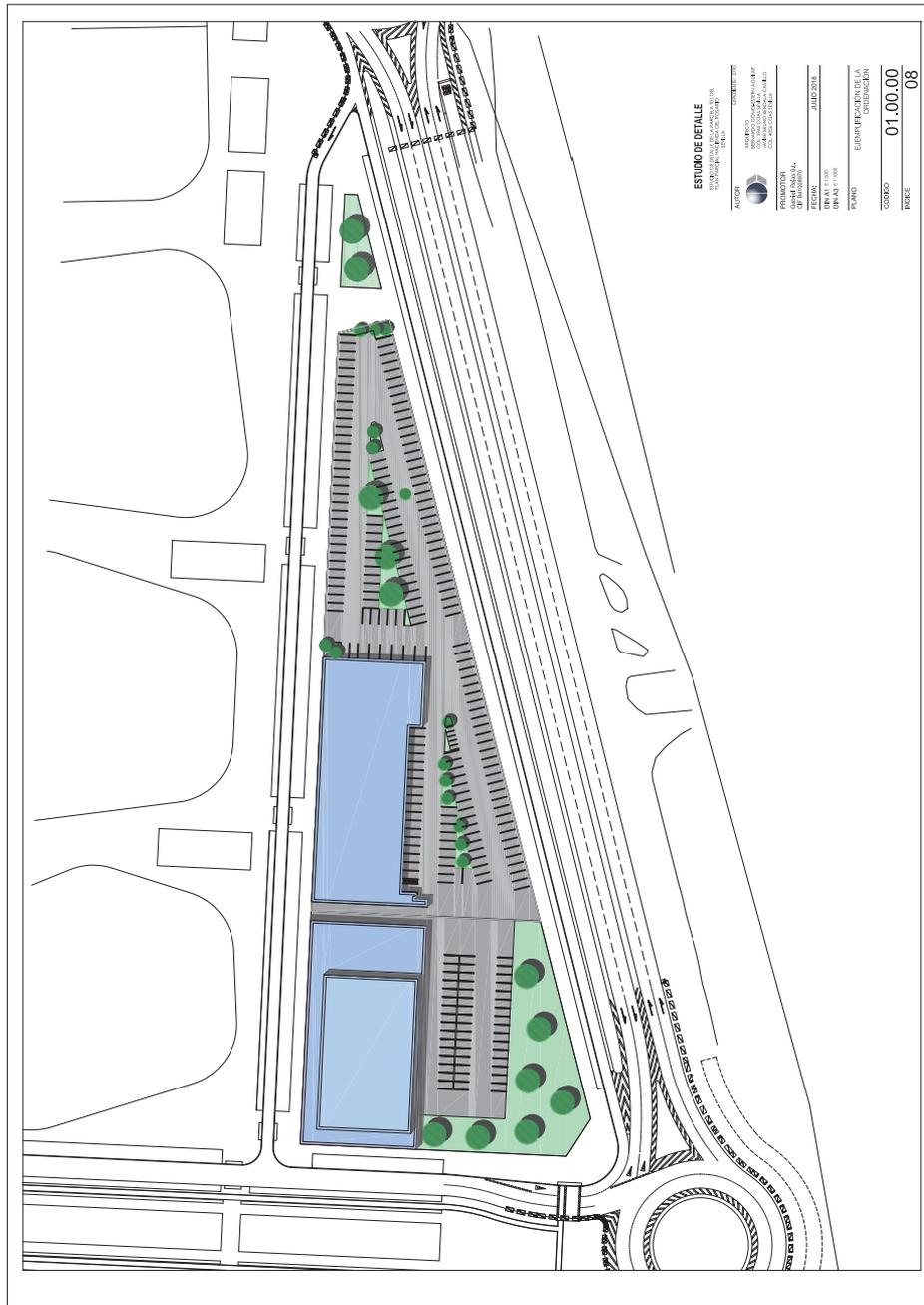
Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	47/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0Fhw4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	50/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0Fhw4UQ==		





Código Seguro De Verificación:	bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	14/11/2018 11:54:31
Observaciones		Página	48/48
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/bL0dtB5hKh1J+wFuDfh1Lw==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30/11/2018
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación:	gwsnw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	03/12/2018 14:34:50
Observaciones		Página	51/51
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/gwsnw0hJxB1PHAJ0FHW4UQ==		

