

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR **PERI ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO**

Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico - Gerencia de Urbanismo

febrero 2019

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



INDICE

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL DOCUMENTO.
3. MEMORIA DE INFORMACIÓN
 - 3.1. Situación, características de su localización y el entorno.
 - 3.2. Propiedad de los terrenos.
 - 3.3. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico Vigente.
 - 3.4. Desmantelamiento y demoliciones del complejo industrial.
 - 3.5. Infraestructuras y servicios existentes.
 - 3.6. Afecciones por Normativas Sectoriales.
4. CUMPLIMIENTO DEL ART. 40 DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL
5. MEMORIA DE ORDENACIÓN
 - 5.1. Justificación de la Propuesta de Ordenación
 - 5.2. Descripción de la Ordenación.

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

- CAPITULO I. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN
- CAPITULO II. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN
- CAPITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
- CAPÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN
- CAPÍTULO V. ORDENAZAS PARTICULARES DE ZONA
- CAPÍTULO VI. CUADRO SUPERFICIES.
- CAPÍTULO VII. ZONAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS LEGALES
- CAPÍTULO VIII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO
- ANEXO I. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

III. PLAN DE ETAPAS

1. PROGRAMACIÓN.
2. PLAZOS DE EJECUCIÓN

IV. ESTUDIO ECONÓMICO-FINACIERO

1. MARCO LEGAL, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA INVERSIÓN.
2. OBRAS DE URBANIZACIÓN
3. CARGAS Y BENEFICIOS DE LA ACTUACIÓN.

V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VI. FICHA JUSTIFICATIVA DECRETO 293/2009

VII. RESUMEN EJECUTIVO

VIII. PLANOS

ANEXO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



I. MEMORIA

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT 2019

1. ANTECEDENTES

El Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", con Aprobación Definitiva el 28 de Septiembre de 2012" desarrolla este sector según las condiciones establecidas por el Texto Refundido del PGOU de Sevilla, aprobado definitivamente, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el 19 de Julio de 2006 y publicado en el BOJA con fecha 07 de Septiembre de 2006.

Para dicho desarrollo, el 13 de Abril de 2004 se firmó un Convenio Urbanístico entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y la propietaria de los suelos en ese momento, HEINEKEN ESPAÑA S.A..

Posteriormente a la Aprobación Definitiva del PERI y tras la solicitud de la inscripción del documento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, se recibe Informe emitido por la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Junta de Andalucía en octubre de 2012 sobre la Aprobación definitiva de dicho PERI cuyo contenido es el siguiente:

JUNTA DE ANDALUCÍA



Fecha: 26/10/12

Expte: SE/11/11

Asunto: Requerimiento previo a la vía jurisdiccional de anulación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo".

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
Delegación Territorial de Sevilla



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



Con fecha 23 de Marzo 2012 se emitió, por la entonces Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda el informe urbanístico regulado en el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), sobre el asunto de referencia en el que se plasmaban una serie de deficiencias señaladas en el apartado 4.2 del informe, entre las que se encontraban:

"a) En el Plano de Ordenación Estructural o.e.4 Estructura del territorio. Sistemas Generales, se identifica el espacio libre incluido en el área objeto de este Plan Especial como Sistema General de Espacios Libres SGEL-33 Parque Cruz del Campo (Parque Urbano PU). Sin embargo, en el documento técnico presentado no se tiene en cuenta lo anterior, sino que se califica dicho espacio libre como sistema local D-EL.1. Dado que los sistemas generales son determinaciones de carácter estructural, estas no pueden ser alteradas por el planeamiento de desarrollo, como queda establecido en el art. 1.2.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU y en la LOUA."

"b)... En cuanto a la Biblioteca, desde la ficha si se cuantificaba 4550 m² la superficie a reservar, a pesar de lo cual en el Plan Especial se delega en el ulterior Estudio de Detalle su localización, procediendo sin embargo a situar parte de esta superficie en un extremo del espacio libre, en concreto 2.000 m², posibilitando la fragmentación de la superficie contra los criterios establecidos"

Con fecha 15 de octubre de 2012 se ha recibido en esta Delegación Territorial oficio de ese Ayuntamiento por el que se da traslado del Acuerdo del Pleno de fecha 28 de septiembre de 2012, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", y por el que se solicita a la inscripción del documento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

Analizada su solicitud y a la vista de la documentación contenida en el expediente se efectúan las siguientes consideraciones en relación al documento técnico:

- De los apartados a) y b) del informe del Servicio de Planeamiento de esa Gerencia, recogido en el acuerdo de pleno por el que se aprueba el documento del Plan Especial de Reforma Interior

ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", parece reconocerse por dicho servicio el carácter de Sistema General del Espacio Libre denominado *D-EL1*, el cuál está identificado en el plano de ordenación estructural del Plan General *o.e.4. Estructura del Territorio. Sistemas Generales* como Sistema General de Espacios Libres SGEL-33 "Parque Cruz del Campo" (Parque Urbano PU) y contabilizado en la tabla del Sistema de Espacios Libres Urbanos contenida en la Memoria de Ordenación del PGOU. Sin embargo, dicho espacio libre sigue manteniéndose en el documento aprobado definitivamente como sistema local *D-EL1*. Dado que los sistemas generales son determinaciones de carácter estructural, según lo determinado en el artículo 10.1.A) c) de la LOUA éstas no pueden ser alteradas por el planeamiento de desarrollo, tal y como queda establecido en el artículo 1.2.4 del propio PGOU, así como en el citado artículo 10 y en el artículo 36 de la LOUA, constituyendo una de las consecuencias de dicha modificación la diferente aplicación de las normas urbanísticas del PGOU a dicha zona verde, en tanto que los sistemas generales y las dotaciones locales no cuentan con la misma regulación normativa.

- El artículo 64.3 de las normas urbanísticas del Plan Especial recoge que *"En el Proyecto de urbanización deberá contemplarse la posible localización para la implantación de los restantes 2.550 m2 de la reserva de 4.550m2 de suelo de equipamiento que se especifica en la ficha del ARI-DSP-03 del PGOU de Sevilla"*. Así pues, en virtud de dicho artículo, de un lado se remite la localización de una dotación a la redacción del Proyecto de Urbanización, que según lo establecido en el artículo 98 de la LOUA, no tiene atribuidas competencias para ello, y de otro, no se garantiza la obtención de los 4.550 m2 de equipamiento en el espacio libre, en tanto que sólo se posibilita, sin existir obligatoriedad expresa, la ubicación de los restantes 2.500 m2 en el espacio libre. Es por ello, que no se cumple con lo establecido en la Ordenación Pormenorizada Preceptiva de la Ficha de Ordenación del PGOU en relación a los Objetivos y Criterios de ésta, en tanto que no se establece una reserva mínima de suelo destinado a equipamiento SIPS o sociocultural de 4.550 m², posibilitándose asimismo la fragmentación de esa superficie, entendiéndose que debe alcanzarse en el documento del Plan Especial la superficie impuesta por la ficha del PGOU ampliándose los 2.000 m² existentes actualmente hasta alcanzar la superficie exigida.

En base a lo expuesto, esta Delegación Territorial considera que el acuerdo municipal por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", infringe el ordenamiento jurídico al incumplir lo preceptuado por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, motivo por el cuál, resultaría afectado de nulidad de pleno derecho en los términos del artículo 62.2 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que dispone que serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas, naturaleza de la que gozan los instrumentos de planeamiento, que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior.

En consecuencia, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, procede requerir a ese Ayuntamiento para que anule el citado acuerdo del Pleno de fecha 28 de septiembre de 2012 en el plazo de un mes y modifique el documento dando cumplimiento a las deficiencias del Plan Especial reiteradas en este requerimiento previo. Transcurrido dicho plazo, sin que se haya atendido dicho requerimiento o en su caso, desde la recepción de la comunicación rechazando el mismo, esta Administración podrá impugnar el acuerdo

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

P.D.

ante la jurisdicción contenciosa-administrativa, en el plazo señalado en el Ley Reguladora de dicha jurisdicción.

EL DELEGADO TERRITORIAL,

Fdo.: Francisco Gallardo García

El 30 de enero de 2013 la Junta de Andalucía, a través del Gabinete Jurídico de los Servicios Centrales interpuso un Recurso Contencioso-Administrativo el contra el Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan Especial, alegando los motivos expuestos en el informe de fecha 26 de octubre de 2012.

En Noviembre de 2013 se redacta por iniciativa de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, un Documento de Corrección de error del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, relativo a la Ficha del ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO. Esta corrección de error fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de Noviembre de 2013. En dicho documento, del total de cesiones para Espacios Libres, 67.700 m²s se destinan al SGEL-33 "Parque de la Cruzcampo" y 2.299 m²s a Sistema Local de Espacios Libres.

Por otro lado, el 14 de noviembre de 2005, se firmó Convenio entre el Ayuntamiento de Sevilla y el Ministerio del Interior, para la transmisión de diversos inmuebles y reordenación de dependencias policiales. Este convenio afecta al sector en el sentido de ceder parcelas de titularidad municipal en varios distritos, entre ellos en el área del ARI-DSP-04, que finalmente se ha acordado en el ARI-DSP-03 adyacente, por disponer el ayuntamiento de suelos ya disponibles en este ámbito.

17 OCT 2019

Sevilla,
17 de octubre de 2019
Sección de Urbanística y Gerencia
P.D.



2. OBJETO DEL DOCUMENTO.

De acuerdo con los antecedentes descritos, se redacta la presente Modificación de Plan Especial con los siguientes objetivos:

- a. Clasificar parte de la reserva de los terrenos destinados a Espacios Libres como SGEL-33 "Parque La Cruz del Campo" según se recoge en el plano o.e.4 *Estructura del Territorio. Sistemas Generales* del PGOU de Sevilla así como en la ficha para el ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" del documento de corrección de errores de noviembre de 2013 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana 2006 de Sevilla. La superficie destinada al SGEL-33 tendrá al menos una superficie de 67.700 m²s. El resto de superficie hasta completar los 69.999 m²s destinados a Espacios Libres, es decir 2.299 m²s, se calificarán de Sistema Local de Espacio Libre D-EL.1. Los datos finales de la ordenación clasifican 68.018 m²s como Sistema General y 2.379 m²s como dotación local, superando los mínimos establecidos descritos en el párrafo anterior.
- b. Reservar una parcela de 2.000 m²s ,para Sistema Local de Equipamiento denominada D-SIPS.2, en la zona norte del sector, en la confluencia de la Calle Tarso y la Calle ADA para ser transmitida al Ministerio del Interior.

3. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

3.1. Situación, localización del ámbito y características del terreno y su entorno

El suelo delimitado como SECTOR ARI-DSP-03 se encuentra en la zona este de Sevilla entre las avenidas de Andalucía y El Greco y supone una de las más importantes bolsas de suelo que aún se encuentran dentro de la ciudad consolidada. Se trata de un enclave industrial que con el paso de los años ha quedado plenamente integrado en una zona residencial y comercial, y que tiene un fuerte arraigo en la ciudad por haber sido una fábrica de cerveza de origen sevillano y una de las principales industrias de la ciudad.



Fig 2. Vista de Sevilla desde el Templete de la Cruz del Campo

Como consecuencia de las necesidades de ampliación de la antigua planta de fabricación de cerveza y la imposibilidad de extenderse en el lugar en que se encontraba, motivó el inicio de una negociación entre el propietario y el Ayuntamiento. El Plan general de Ordenación Urbanística de Sevilla, recoge esta situación resolviendo el traslado de la factoría a unos terrenos al este de la ciudad, donde definitivamente se encuentra ubicada, y desaloja estos suelos de gran centralidad para su incorporación al entorno residencial.

En Sevilla, las primeras fábricas de cerveza (de carácter artesanal y de reducidas proporciones) datan de 1.868; la primera dirigida por Magín Margades (calle Cespedes 2) y la segunda por Juan Wittman (calle Palmas 86) y por último, en 1880, otra dirigida también por un centroeuropeo C. Dekinder (calle Universidad 6). Todos estos ejemplos precedentes de la fábrica de La Cruz del Campo, encargada por la familia Osborne a dos arquitectos alemanes.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El complejo de la fábrica de la Cruz del Campo se levanta a principios de siglo en la periferia de la ciudad, en una amplia extensión de terrenos situados en uno de los márgenes de la carretera Sevilla-Málaga, próximos al templete de la Cruz del Campo, del cual toma la imagen de la marca y la denominación y muy cerca del entonces recién creado barrio de Nervión y posteriormente de la Huerta de Santa Teresa, Polígono de San Pablo, quedando en la actualidad encerrado en uno de los principales centros neurálgicos de la ciudad. Con el siglo XXI la empresa decide sacar la fábrica fuera de la ciudad, y trasladar la producción a terrenos más allá de Torreblanca. La nueva factoría se inauguró en 2008. Los edificios históricos han quedado como oficinas centrales y sede de la “Fundación Cruzcampo”.

Desde su construcción, el núcleo original ha sufrido reformas y ampliaciones, manteniendo siempre su uso. Las más significativas se deben a la empresa de arquitectura OTAISA, con Felipe y Rodrigo Medina, Alfonso del Tor y Manuel Trillo.



Fig 3. Edificio Palomar de la antigua fábrica Cruzcampo

Fig 1. Fachada principal de la Fábrica Cruzcampo a la Av. de Andalucía

Además del valor histórico de la pervivencia de esta actividad industrial en su localización original, cabe destacar, así mismo su adaptación a la evolución de la ciudad y progresiva integración en la trama urbana.

En este sentido, el complejo rompe externamente con la imagen preestablecida de complejo fabril, dando respuesta arquitectónica a su condición urbana. Decisiones tales como la disposición y alineación

determinadas construcciones a la vía urbana, así como su propia formalización y composición de fachadas pueden leerse en este contexto.

Finalmente hay que valorar la lectura de la evolución e historia de la actividad a través del análisis del conjunto de edificaciones que conforman la fábrica, así como el valor arquitectónico del conjunto que ilustra así mismo distintas actitudes proyectuales e incluso referencias a otras arquitecturas y, en general respetuosas con las aportaciones previas, salvo en lo que se refiere a la última reforma del edificio de oficinas.

3.2. Propiedades de los terrenos

Para la gestión de estos suelos, se encuentra formalizada la correspondiente Junta de Compensación, que aprobó el Proyecto de Reparcelación con fecha 20 de diciembre de 2017, el cual aún no es firme en vía administrativa.

3.2.1 Convenio Urbanístico.

Los acuerdos que definen los usos de este suelo se recogieron en el “Convenio Urbanístico de Colaboración para facilitar la formulación y ejecución del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla” firmado entre la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y HEINEKEN ESPAÑA, S.A. el trece de abril de 2004. En este convenio se especificaba que el Aprovechamiento Objetivo Total del ARI-DSP-03 sería de 255.168 UA. De este Aprovechamiento, 10.467 UAs estaban materializadas en edificaciones consolidadas, por tanto el Aprovechamiento Objetivo del Área de Reforma Interior descontando las unidades de aprovechamiento de las edificaciones consolidadas asciende a 244.701 UAs, tal y como se prevé en el convenio. El Aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento en concepto de su cuota de participación en los terrenos y el proveniente del 10% de cesión en concepto de recuperación de plusvalías asciende a 61.909,4 UAs. Este aprovechamiento se materializará en Vivienda Protegida. El aprovechamiento del Ayuntamiento proveniente del 10% de cesión en concepto de recuperación de plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento total del Área de reparto, descontando las 10.467 UAs en cuanto a edificaciones consolidadas.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3.2.2. Proyecto de Reparcelación.

Constituida Junta de Compensación del Sector en junio de 2012, se procede a la elaboración del Proyecto de Reparcelación, que se aprueba definitivamente por el Consejo de Gobierno, el 20 de diciembre de 2017. En dicho documento, entre otras, se adjudica al Ayuntamiento de Sevilla la parcela resultante denominada D-EL.1, por título de cesión obligatoria y gratuita, al estar calificada por el planeamiento como espacio libre de uso y dominio público.

Con fecha 5 de febrero de 2018 se formula Operación jurídica complementaria al referido proyecto, con el único objetivo de dividir dicha parcela en dos, de forma que quede configurado como parcela independiente el espacio de 2.000 m² grafiado por el PERI del ARI-DSP-03, dentro del referido espacio libre, como "Espacio de reserva de Equipamiento".

3.3. Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente

a) Determinaciones Urbanísticas ARI-DSP-03

Las determinaciones del planeamiento vigente vienen determinadas por el actual Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, que fue aprobado definitivamente, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el 19 de Julio de 2006 y publicado en el BOJA con fecha 07 de Septiembre de 2006. El PGOU de Sevilla clasifica este suelo como Urbano No Consolidado y lo incluye dentro del área de reforma interior ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO, del área de reparto SP-03/UR. Es un sector básicamente residencial con usos compatibles de carácter terciario y comercial y con un gran volumen de vivienda protegida.

En 29 de Noviembre de 2013 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla, un documento de corrección de error del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, relativo a la Ficha del ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO. En dicho documento del total de cesiones para Espacios Libres, 67.700 m²s se destinan al SGEL-33 "Parque de la Cruzcampo" y 2.299 m²s a Sistema Local de Espacios Libres.

corrección
error

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **17 OCT 2019** Sevilla,

El Secretario de la Gerencia P.D. **29 NOV. 2013**



5. FICHA ARI-DSP-03 "LA CRUZ DEL CAMPO". CORREGIDA.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sevilla, 29 NOV. 2013
El Secretario de la Gerencia P.D.

IDENTIFICACIÓN	ARI-DSP-03	LA CRUZ DEL CAMPO
BARRIO CIUDAD	SP-2 HOJA	14-14 ÁREA DE REPARTO SP-03/UR. APROVECHAMIENTO MEDIO 1,2093 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. [ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA]

Traslado de la fábrica de cervezas de la Cruz del Campo, por obsolescencia e imposibilidad de expansión de las instalaciones existentes y reestructuración para reequipamiento del sector con nuevos espacios libres, dotaciones y usos mixtos, residenciales y terciarios. Se trata de mejorar la permeabilidad y registro interno de la macromanzana en la que se localizan los terrenos.

Otras condiciones para su desarrollo:

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- El Plan Especial deberá establecer las edificaciones de la antigua fábrica que deben ser conservadas por su interés histórico y/o arquitectónico y adoptar las medidas de protección necesarias para su protección.
- El parque a prever en la ordenación se entenderá equipado con instalaciones deportivas así como con la nueva Biblioteca Central, para la que se establecerá una reserva mínima de suelo destinado a equipamiento SIPS sociocultural de 4550 m².
- * Además de los deberes correspondientes al suelo urbano no consolidado será exigible, el compromiso asumido por la Propiedad conforme al Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito, de no instar la aprobación definitiva del Plan Especial hasta tanto no se finalicen las obras de la nueva fábrica de cervezas en la localización prevista en este Plan General y se solicite la licencia de funcionamiento de la misma.

(**) Del total de cesiones para Espacios Libres, 2.299 m² se destinarán a Dotaciones Locales, el resto se destinará a SGL-33 "Parque Cruz del Campo"

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	TICCIÓN UA	EXCEDO APROVECHAMIENTO UA
196.283	196.283	0	1,2093	237.365	213.629	23.737	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	DENSIDAD MÁXIMA VV/m ²	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VV. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	255.168	100,00	1.963	890	71.210	30,00%

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LICITATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M ²	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	140.639	1,00	1,00	140.639			ARETA
VIVIENDA PROTEGIDA	89.012	0,80	1,00	71.210		10	
SERVICIOS TERCIARIOS	25.517	1,00	1,00	25.517		03	TERCIARIO
TOTAL	255.168			237.365			

ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA

SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES LOCALES MÍNIMOS	79.680	40,25%	VARIANTE (TOTAL)	51.845	26,41%
ESPACIOS LIBRES	S.U.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de vialidad es aproximada
(**) 69.999	0	8.000	0	1.652	

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN	PRIMER CLATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO *:	PLAN ESPECIAL		

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA COMPLETA



NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, SEVILLA

73

b) Traspase de Edificabilidad Residencial a Terciaria

Las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla en su Art. 2.2.8. establece que, “se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstos en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, la regulación contenida en el apartado 8 del artículo 2.2.7.”

Este artículo 2.2.7 en su apartado 8.d establece que: “La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso pormenorizado, no podrá suponer una variación (en más o en menos) del 15% de la cuantía asignada por este Plan para dicho uso en la correspondiente ficha, ni suponer una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la ficha a dicho uso con respecto a la edificabilidad total del sector. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrán admitirse otros usos pormenorizados pertenecientes al uso global asignado como estructural siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha”.

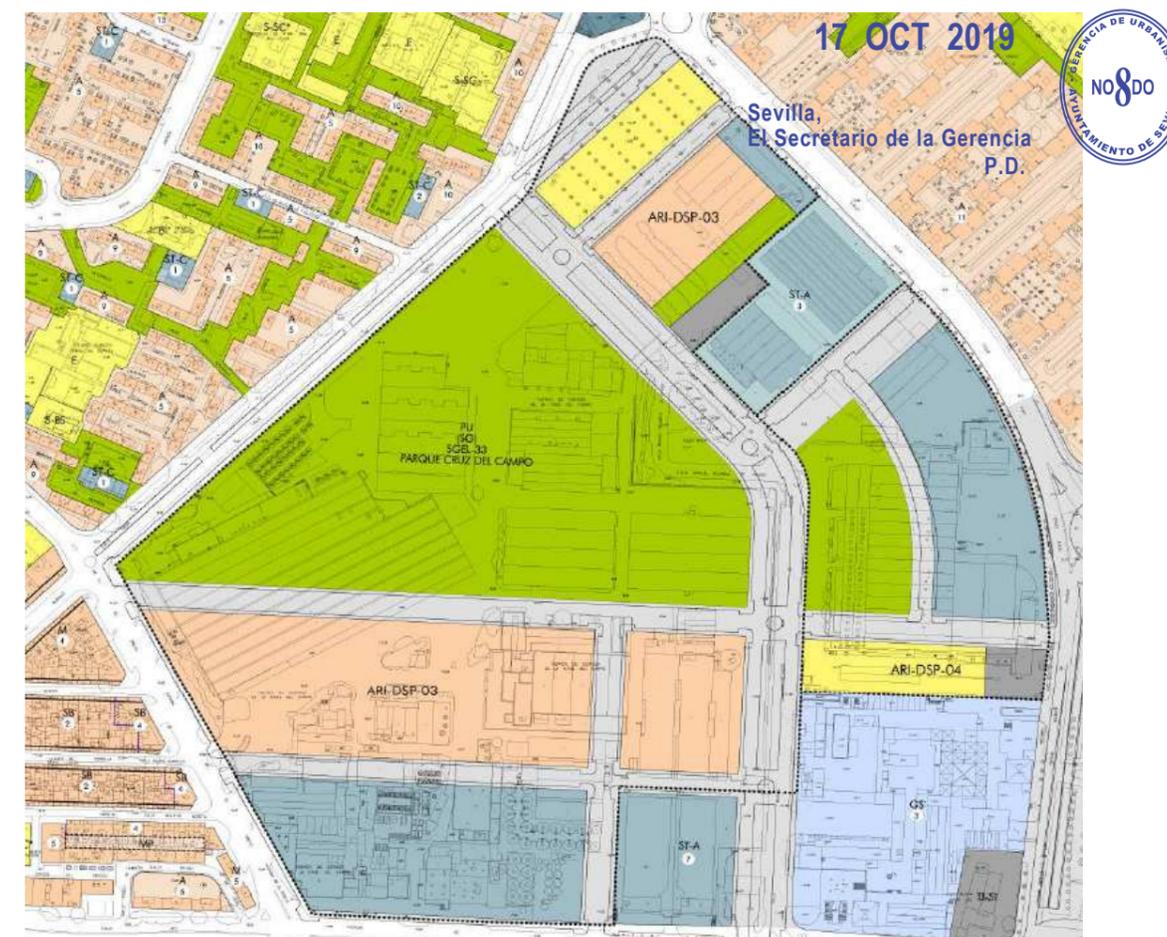
En aplicación del citado artículo, en el ARI-DSP-03 se realizará un traspase de edificabilidad del uso residencial al uso terciario, aplicando los coeficientes especificados.

Variación en $\pm 15\%$ de Edificabilidad asignada a cada uno de los usos

- Edificabilidad Residencial: 140.639 m² (55,11%) => 15 % Edificabilidad Residencial = 21.095,68 m²
- Edificabilidad Terciaria: 25.517 m² (10,01%) => 15 % Edificabilidad Terciaria = 3.827,55 m²

La edificabilidad trasvasada no podrá ser mayor de 3.827,55 m², que es la opción más restrictiva. Esta cifra no puede suponer un aumento o disminución en ± 5 puntos sobre el porcentaje inicial de edificabilidad en la totalidad del sector. La edificabilidad de los distintos usos en el sector queda del siguiente modo:

	TIPO	Edificabilidad	
		[m ² t]	%
Vivienda Libre	RL	136.811,00	53,62%
Vivienda Protegida	RP	89.012,00	34,88%
Subtotal Residencial		225.823,00	88,50%
Servicios Terciarios	ST	29.345,00	
Subtotal Terciario		29.344,00	11,50%
Total Suelo Lucrativo		255.168,00	100,00%



La ordenación propuesta por el PGOU de Sevilla tiene carácter potestativo, por lo que podrá ser el instrumento de planeamiento que desarrolle el Área de Reforma Interior la que proponga una nueva ordenación que se adapte mejor a la realidad urbana actual del entorno.

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



c) Catálogo Periférico de Protección

El sector objeto de este Plan Especial, el ARI-DSP-03 contiene edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección Periférico del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, identificándolo como un ámbito con valores singulares. La ficha que describe este conjunto es la CP.039, y le otorga un grado de protección de PE, lo cual implica que será el Plan Especial de Reforma Interior el que asigne el grado de protección pertinente.

El contenido de la ficha se describe continuación:

FÁBRICA DE CERVEZA "LA CRUZ DEL CAMPO"

CP.039

GRADO DE PROTECCIÓN

PE



SITUACIÓN	C/Luis Montoto
SECTOR	-
REFERENCIA CATASTRAL	7825010
SUPERFICIE PARCELA	163471
Ocupación Aprox Edificación	80163
SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA	83308
Nº DE PLANTAS	VARIAS
Nº DE VIVIENDAS	
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	Bueno
COHERENCIA CON LOS VALORES PATRIMONIALES	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Factoría industrial: Talleres-Oficinas-Servicios
USOS	
VARIOS	

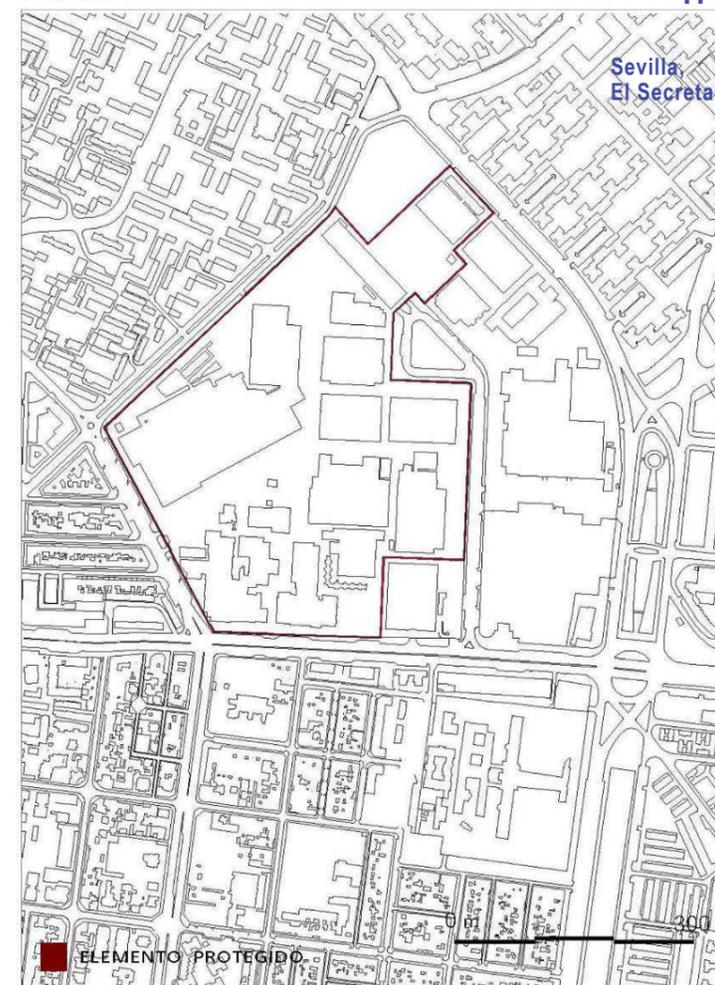
DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS

AÑO, ÉPOCA CONSTRUCCIÓN	1903
AUTOR DEL PROYECTO	W.Wrist,F.Stoltze. Ref: R.Benjumea (1939-65), M.Trillo (1968-69), Escalano(1976)
AÑO, ÉPOCA DE REFORMA	1996-1997
AUTOR DE LA REFORMA	Fernando Piñar Parias

Adecuación para oficinas de dirección y ventas del edificio situado en la Avenida de Andalucía.

HOJA E 1/2000 14-14

17 OCT 2019



Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Descripción:

La fábrica de cerveza La Cruz del Campo, se asienta sobre una gran extensión de terrenos al este de la ciudad, en la prolongación de Luis Montoto en una vía de salida de la ciudad.

Dentro de un solar acotado se distribuyen una serie de construcciones cuya forma e implantación obedecen a criterios funcionales de eficacia. Este complejo se compone pues de elementos diversos a lo cual contribuyen distintos factores. Por un lado la especialización funcional de una arquitectura que debe responder con precisión a la actividad que alberga (producción, almacenaje, administración), pero también al hecho de que no se construye de manera unitaria sino que su configuración actual es el resultado de reformas y ampliaciones del conjunto original, algunas sustanciales, se que han ido sucediendo en el tiempo.

17 OCT 2019

Sevilla,
Arquitecto de Conjunto
P.D.



El núcleo original responde en su formalización exterior a la identificación con modelos externos correspondientes a fábricas y cervecerías centroeuropeas. Y en esta línea cabe entender la gran inclinación de la cubierta (originalmente abuhardillada) o los arcos rebajados con la clave en resalte, todo ello ajeno a los modelos sevillanos del momento.

Las sucesivas aportaciones a la configuración del edificio responden a periodos y concepciones proyectuales diversas que se van yuxtaponiendo respetando intervenciones anteriores y aportando una riqueza espacial al conjunto. Salvo la última intervención que ha supuesto la remodelación del cuerpo de oficinas que da a la Avenida de Andalucía, dotando a las interesantes construcciones previas de una nueva fachada en clave regionalista.

Antecedentes históricos

Este complejo fabril se levanta a principios de siglo en la periferia de la ciudad, en una amplia extensión de terrenos situados en uno de los márgenes de la carretera Sevilla-Málaga, próximos al templete de la Cruz del Campo, del cual toma la imagen de la marca y la denominación.

En Sevilla, las primeras fábricas de cerveza (de carácter artesanal y de reducidas proporciones) datan de 1.868; la primera dirigida por Magín Margades (calle Céspedes 2) y la segunda por Juan Wittman (calle Palmas 86) y por último, en 1880, otra dirigida también por un centroeuropeo C. Dekinder (calle Universidad 6). Todos estos ejemplos precedentes de la de la fábrica de La Cruz del Campo, encargada por la familia Osborne a dos arquitectos alemanes.

Desde su construcción, el núcleo original ha sufrido reformas y ampliaciones, manteniendo siempre su uso. Las más significativas se deben a una gran empresa de arquitectura OTAISA, con Felipe y Rodrigo Medina, Alfonso del Toro y Manuel Trillo.

Valoración y diagnóstico

Además del valor histórico de la pervivencia de esta actividad industrial en su localización original, cabe destacar, así mismo su adaptación a la evolución de la ciudad y progresiva integración en la trama urbana. En este sentido, el complejo rompe externamente con la imagen preestablecida de complejo fabril, dando respuesta arquitectónica a su condición urbana. Decisiones tales como la disposición y alineación determinadas construcciones a la vía urbana, así como su propia formalización y composición de fachadas pueden leerse en este contexto.

Finalmente hay que valorar la lectura de la evolución e historia de la actividad a través del análisis del conjunto de edificaciones que conforman la fábrica, así como el valor arquitectónico del conjunto que ilustra así mismo distintas actitudes proyectuales e incluso referencias a otras arquitecturas y, en general respetuosas con las aportaciones previas, salvo en lo que se refiere a la última reforma del edificio de oficinas.

Condiciones de protección y ordenación

ALCANCE DEL NIVEL DE PROTECCIÓN EXIGIDO

La parcela en la que se ubica la fábrica se integra dentro del ARI Cruz del Campo: DSP-03, previsto en el PGOU, no obstante el alcance del nivel de protección quedará definido en el Plan Especial que se redacte sobre esta parcela.

OBRAS PERMITIDAS

Quedarán definidas en el Plan Especial que se redacte sobre esta parcela.

No obstante se tenderá en todo caso respetar la imagen fabril del conjunto que tiene como principal exponente la gran nave sobre la que sitúa la identidad de la marca, una imagen asociada ya al paisaje de la ciudad. Se cuidará pues de preservar la configuración destacada de este elemento.

CONDICIONES Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

Ocupación: Quedará definida en el Plan Especial que se redacte sobre esta parcela.

Posición: Quedará definida en el Plan Especial que se redacte sobre esta parcela.

Forma y volumen: Quedarán definidos en el Plan Especial que se redacte sobre esta parcela.

Edificabilidad: Quedará definida en el Plan Especial que se redacte sobre esta parcela.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3.4. Desmantelamiento y demoliciones del complejo industrial.

Para la consecución del PERI ARI-DSP-03 es imprescindible el desmantelamiento de parte de las instalaciones existentes en el sector.

Por parte de la propiedad se redactó un Proyecto de Demolición parcial y desmontaje, para parte de las edificaciones e instalaciones del conjunto industrial de la fábrica de cervezas Cruzcampo, este documento con nº de proyecto SE0803840 de 8 de Julio, 29 de Octubre y 16 de Diciembre fue entregado en la Gerencia Municipal de Urbanismo para obtener licencia de obras.

A fecha de hoy se ha procedido a la demolición y desmantelamiento de todos los edificios conforme al proyecto presentado.



Foto aérea 2008.

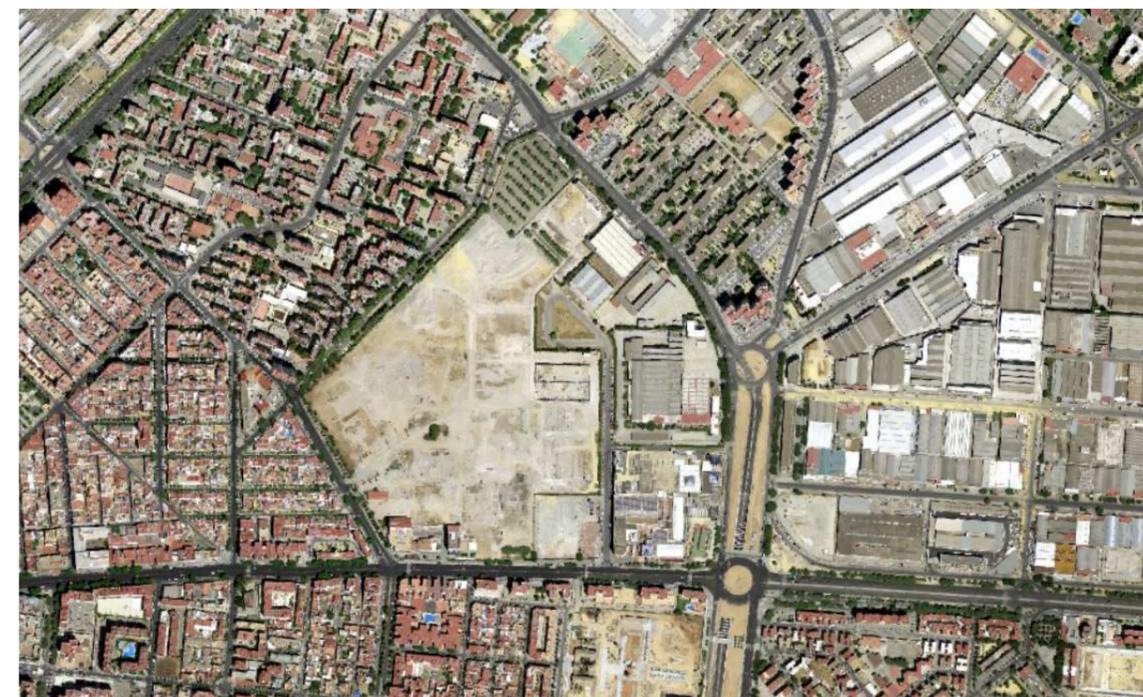
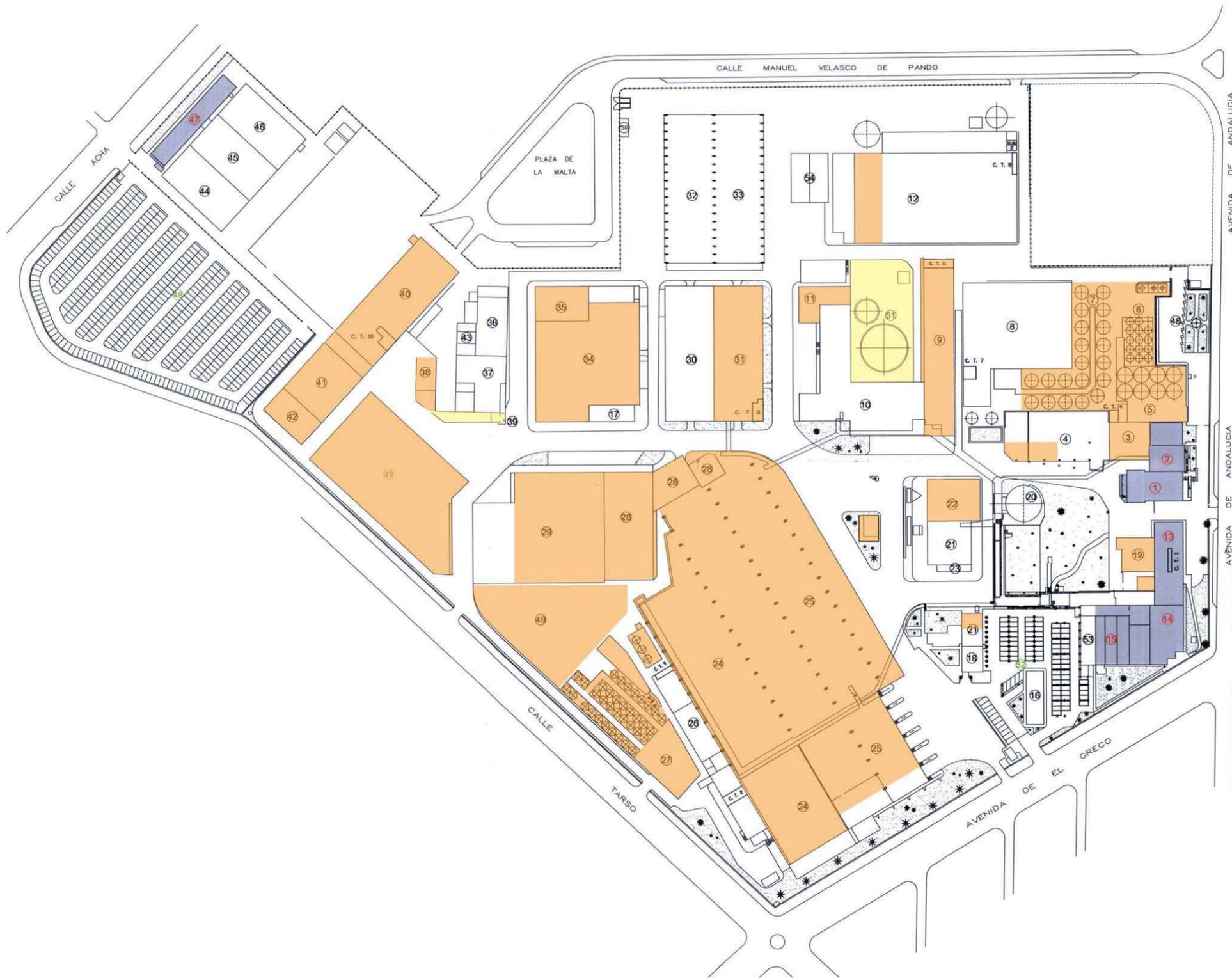


Foto aérea 2011.

17 OCT 2019



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia P.D.



- LEYENDA IDENTIFICACION EDIFICIOS:
- 1 EDIFICIO PRESIDENCIA, FUNDACION Y ESCUELA DE HOSTES
 - 2 SALON DE VISITAS GAMBRINUS P.D.
 - 3 COCIMIENTO BRASSAG
 - 4 COCIMIENTO HUPPMANN
 - 5 FERMENTACION 7º
 - 6 FERMENTACION 8º
 - 7 FERMENTACION 9º Y BODEGA 9º
 - 8 FERMENTACION 6º Y BODEGA 6º
 - 9 SALA DE COMPRESORES
 - 10 SILOS DE ADJUNTOS, OFICINAS PEDIDOS Y EXPEDICION
 - 11 TALLER MECANICO
 - 12 MALTERIA
 - 13 EDIFICIO MAESTRANZA
 - 14 OFICINAS COMERCIALES, D.G. PRODUCCION, GERENCIA
 - 15 OFICINAS TECNICAS, ADMINISTRATIVAS Y FINANZAS
 - 16 LABORATORIO CENTRAL
 - 17 ARCHIVO GENERAL
 - 18 SERVICIO DE PREVENCIÓN
 - 19 OFICINAS RRHH
 - 20 PLANTA DE LLENADO BOTELLAS CO2
 - 21 CERVECERIA PILOTO
 - 22 DEPOSITO GENERAL DE AGUA BRUTA
 - 23 PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA
 - 24 SALA DE CALDERAS
 - 25 TALLER DE ELECTRICIDAD
 - 26 EMBOTELLADO
 - 27 EXPEDICION, ALMACENES DE EXPEDICION Nº 1 Y Nº 2
 - 28 ALMACEN REPUESTOS DE MANTENIMIENTO
 - 29 BODEGA DE CERVEZA FILTRADA
 - 30 BARRILERIA
 - 31 ALMACEN GENERAL DE APROVISIONAMIENTOS
 - 32 ALMACEN DE PRODUCTOS TERMINADOS Nº 3
 - 33 ALMACEN DE PRODUCTOS TERMINADOS Nº 4
 - 34 ALMACEN DE PRODUCTOS TERMINADOS Nº 5
 - 35 ALMACEN DE PRODUCTOS TERMINADOS Nº 6
 - 36 TREN-05
 - 37 ALMACEN DE PRODUCTOS TERMINADOS Nº 7
 - 38 TALLER DE AUTOMOTORES
 - 39 ALMACEN DE INSTALACIONES
 - 40 ALMACEN DE PRODUCTOS QUIMICOS
 - 41 GASOLINERA
 - 42 CENTRO DE SUMINISTRO-SEVILLA 2
 - 43 ALMACEN DE PRODUCTOS TERMINADOS Nº 8
 - 44 ALMACEN DE PROMOCIONES
 - 45 TALLER MANTENIMIENTO DE ESTRUCTURA
 - 46 ALMACEN DE PRODUCTOS TERMINADOS Nº 9
 - 47 CAFETERIA
 - 48 C.I.S.
 - 49 EDIFICIO MALVINAS (OFICINAS CENTRALES)
 - 50 APARCAMIENTOS
 - 51 ZONA ENVASE VACIO
 - 52 ALMACEN DE RESIDUOS
 - 53 PLANTA TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
 - 54 APARCAMIENTO ARCHIVO GENERAL
 - 55 ALMACEN DE LUPULO
 - 56 SILO DE MALTERIA

- EDIFICIOS A CONSERVAR
- EDIFICIOS DEMOLIDOS A FECHA DE 05-12-08
- EDIFICIOS DEMOLIDOS A FECHA DE 02-10-09

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3.5. Infraestructura y servicios existentes

a. Red viaria.

La infraestructura viaria que existe en la actualidad es la que circunda el sector, puesto que las instalaciones de la fábrica de Cruzcampo eran un recinto cerrado.

- El sector está limitado en su zona sur por la Av. de Andalucía, esta vía es de primer orden y se configura como un viario estructurante de la ciudad, posibilitando la conexión del centro de la ciudad con la ronda de circunvalación SE-30 y con la A-92.
- Al oeste tiene como límite la Av. del Greco, y al este con la Calle A.D.A. Ambos viarios se pueden considerar como vías y rondas de distribución urbana y conectan esta zona de la ciudad con otros sectores o barrios, en concreto con San Pablo, en el caso de la Av. del Greco y con la Av. de Kansas City en el caso de la calle Ada
- Al norte limita con la calle Tarso, que se trata de una vía interna de distribución.

b. Red telefónica y de telecomunicaciones.

La red de telecomunicaciones existente dentro del área de reforma interior es la red propia que existía para las instalaciones de la fábrica de Cruzcampo. Por la Av. de Andalucía discurre una red principal de telecomunicaciones. La futura infraestructura de telecomunicaciones necesaria para desarrollar el ARI-DSP-03 se enganchará a esta infraestructura existente, siempre y cuando la compañía prestadora del servicio informe favorablemente dicha conexión.

c. Red de saneamiento

En la actualidad existe una red saneamiento propia de la antigua fábrica de cervezas, dicha red vertía a la red municipal de saneamiento que enviaba esta agua a la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) del Copero.

El PGOU de Sevilla en los planos de infraestructuras básicas, crea un nuevo colector principal que discurre por la avenida de Andalucía y que conectará con el EDAR de Ranillas. Desde el PGOU se prevé la ampliación de dicha depuradora para poder absorber las demandas de los nuevos crecimientos.

d. Red de abastecimiento

Las antiguas instalaciones de la fábrica cuenta con una red de abastecimiento propia. Dicha red se enganchaba a la infraestructura de abastecimiento del municipio en diversos puntos. Existen varias redes de carácter principal en las calles colindantes con el ARI-DSP-03. La primera discurre por la Av. de Andalucía y tiene un diámetro de 600 mm, la segunda discurre por la Av. del Greco y la calle tarso y también es de 600 mm de diámetro.

e. Red energética

El suministro eléctrico a la fábrica de Cruzcampo se hacía en alta tensión. En la intersección de la Av. de Andalucía con la calle A.D.A. se encuentra una subestación eléctrica, no obstante el PGOU propone la creación de una nueva en los terrenos de la antigua fábrica de Cruzcampo, dentro del ARI-DSP-03. Esta nueva subestación se encuentra en la zona este del área de reforma interior, lindando con el supermercado existente en la actualidad.

f. Tratamiento de residuos urbanos

La empresa municipal LIPASAM es la encargada de realizar la recogida de residuos en la ciudad de Sevilla, esta recogida se realiza de forma mecanizada en toda la ciudad. Toda la ciudad está contenerizada, existiendo en la actualidad más de **13.750** contenedores cuya capacidad oscila entre 120 y 3.200 litros, según las necesidades de cada calle, zona o sector.

3.6. Afecciones por normativas sectoriales

a. Medio Ambientales

El Servicio de Residuos y Calidad del Suelo de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía mediante resolución con fecha 25 de Noviembre de 2008, declaró como suelos contaminados los del sector ARI-DSP-03, producidos por la actividad industrial de la Fábrica Cruzcampo.

Dicha resolución declaraba como causantes de la contaminación a Heineken España S.A. como propietaria de los suelos durante el periodo de funcionamiento de la fábrica. Así mismo daba un plazo de seis meses para presentar un Plan de descontaminación de los suelos y en su caso de las aguas subterráneas, ante la delegación provincial de Medio Ambiente en Sevilla.

Con fecha de 4 de febrero de 2009 se presentó ante la Delegación de Medio Ambiente de Sevilla, el documento de "Análisis de riesgos y propuesta de proyecto de actuaciones para la recuperación de los suelos del emplazamiento de las antiguas instalaciones de Heineken España S.A. "

Posteriormente y con fecha 26 de mayo de 2009 se solicitó por parte de Viviendas Ciudad de Sevilla S.A. y ante el Servicio de Protección Ambiental del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo una ampliación del plazo concedido de 3 meses para la presentación del plan de descontaminación de los suelos.

Con fecha 7 de marzo de 2014 se dictó Resolución por la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, por la que se desclasifica como suelo contaminado la Finca 18.286 (Finca 1), al haberse realizado en la finca por el anterior titular actividades incluidas en la relación de actividades contaminantes. Se aporta Certificación de dicha Resolución, en la que consta también la firmeza de la misma, y que fue inscrita con fecha 12 de agosto de 2014.

17 OCT 2019



JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Dirección General de Prevención, Calidad Ambiental y Cambio Climático
Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.

Ref.: SRCS/DCS/CFT
Asunto: Rdo. certificación
Expte: 0019-07-HEINEKEN



HEINEKEN ESPAÑA, S.A.
Avda. de Andalucía, 1
41007 SEVILLA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 8, apd. 3º del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, una vez firme la RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PREVENCIÓN, CALIDAD AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE, POR LA QUE SE DESCLASIFICA COMO SUELO CONTAMINADO LA PARCELA CORRESPONDIENTE A LA ANTIGUA FÁBRICA DE CERVEZA DE HEINEKEN ESPAÑA, S.A., EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SEVILLA (SEVILLA) de 7 de marzo de 2014, adjunta se remite la CERTIFICACIÓN expedida por el Director General de Prevención, Calidad Ambiental y Cambio Climático, al objeto de la cancelación de la nota marginal de declaración de suelo contaminado correspondiente.

EL JEFE DEL SERVICIO DE RESIDUOS Y CALIDAD DEL SUELO

Fdo: Leandro Sequeiros Madueño



REGISTRO DE LA PROPIEDAD SEVILLA-11
Entrada Nº: 2320 DE: 2.014
Asiento Nº: 23 Diario: 87
Caducidad: 24/10/2014
Presentado el día: 30/07/2014 a las 14:46
Tipo: CERTIFICACION ADMINISTRATIVA



HEINEKEN

17 JUL 2014

ADMINISTRACION Y SERVICIOS HR.HH
RECIBIDO



Avda. Manuel Siurot, nº 50
41071 - SEVILLA
Téno. 955 00 35 46 Fax 955 00 37 79

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



b. Aviación Civil

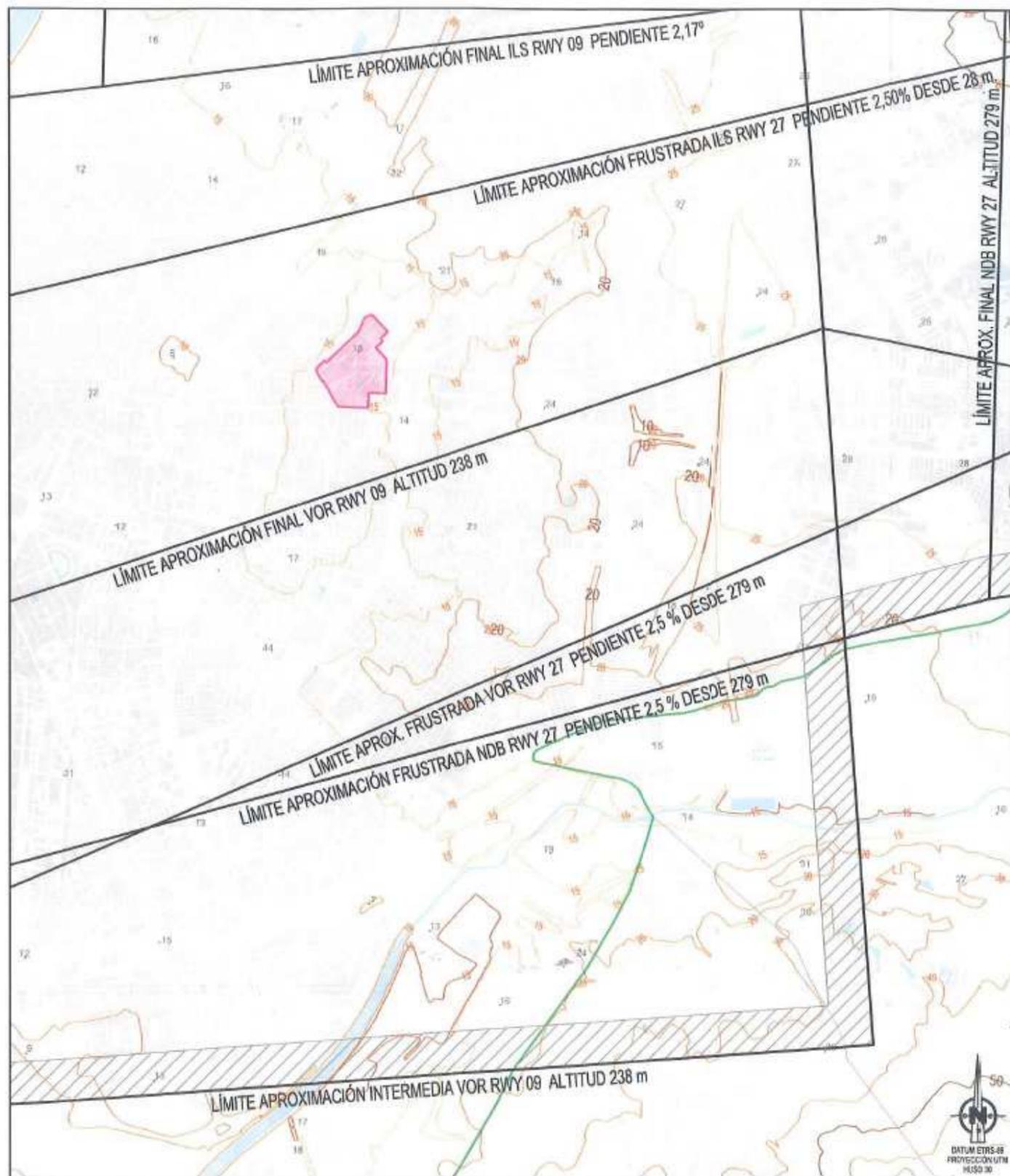
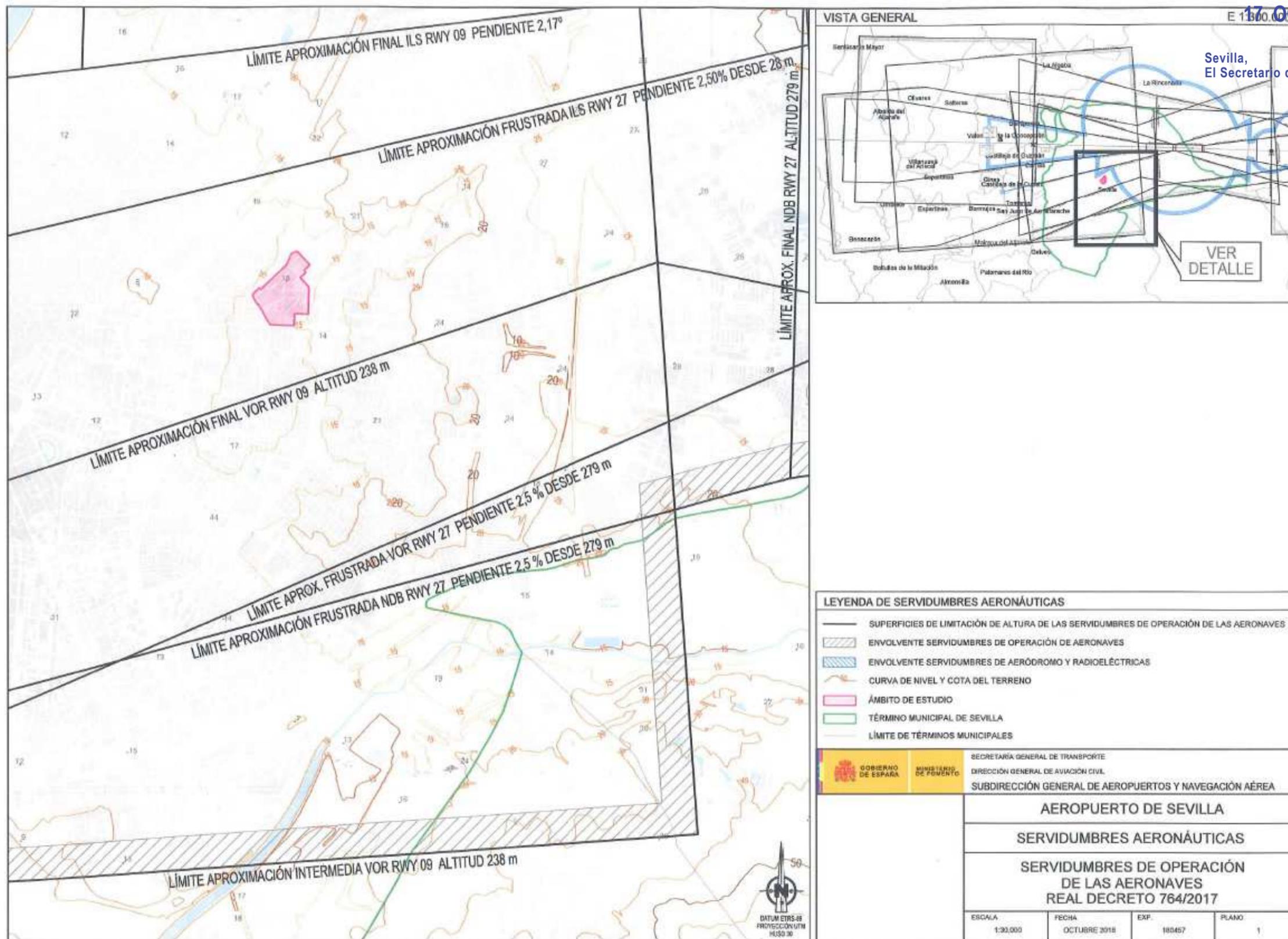
La totalidad del ámbito de la "Modificación del Plan Especial de Reforma Interior PERI ARI-DSP-03 La Cruz del Campo" se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. En el plano siguiente, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de Sevilla que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus patas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Dicho plano queda recogido en el plano normativo 0.6.INF. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

17 OCT 2019



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT 2019

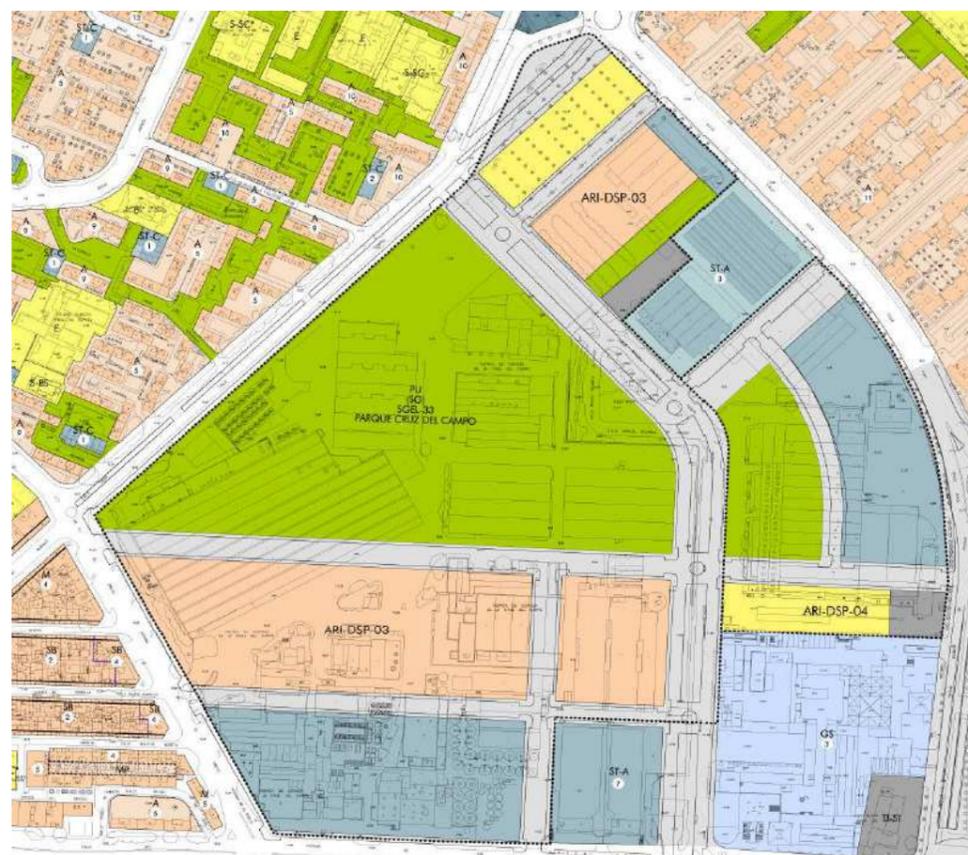
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4. CUMPLIMIENTO DEL ART. 40 DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

4.1. Ámbito de actuación

El suelo delimitado como SECTOR ARI-DSP-03 se encuentra en la zona este de Sevilla entre las avenidas de Andalucía y El Greco y supone una de las más importantes bolsas de suelo que aún se encuentran dentro de la ciudad consolidada. Se trata de un enclave industrial que con el paso de los años ha quedado plenamente integrado en una zona residencial y comercial, y que tiene un fuerte arraigo en la ciudad por haber sido una fábrica de cerveza de origen sevillano y una de las principales industrias de la ciudad.



ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

4.2. Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.

El presente Modificado del PERI ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO, tiene por objeto:

- a- Clasificar parte de la reserva de los terrenos destinados a Espacios Libres como SGEL-33 "Parque La Cruz del Campo" según se recoge en el plano o.e.4 Estructura del Territorio. Sistemas Generales del PGOU de Sevilla así como en la ficha para el ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" del documento de corrección de errores de noviembre de 2013 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana 2006 de Sevilla. La superficie destinada al SGEL-33 tendrá al menos una superficie de 67.700 m²s. El resto de superficie hasta completar los 69.999 m²s destinados a Espacios Libres, es decir 2.299 m²s, se calificarán de Sistema Local de Espacio Libre D-EL.1. Los datos finales de la ordenación clasifican 68.018 m²s como Sistema General y 2.379 m²s como dotación local, superando los mínimos establecidos.
- b- Reservar una parcela de 2.000 m²s ,para Sistema Local de Equipamiento denominada D-SIPS.2, en la zona norte del sector, en la confluencia de la Calle Tarso y la Calle ADA.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

P.D.



En resumen, el grado de afección en los distintos ámbitos sectoriales, se puede contemplar en la siguiente tabla:

	GRADO DE AFECCIÓN	MEDIDA
PLAN GENERAL 2006	BAJO	MODIFICACIÓN DE PLAN ESPECIAL
POTAUS	NO	
PLAN TRANSPORTE METROPOLITANO	NO	
PATRIMONIALES	NO	
COMERCIO	NO	
CARRETERAS	NO	
FERROCARRILES	NO	
HIDRÁULICAS	NO	
AERONÁUTICAS	NO	
ACÚSTICA	NO	
LUMÍNICA	NO	
IMPACTO EN LA SALUD	NO	
SUELOS CONTAMINADOS	NO	

4.3. Objetivo de la Modificación.

El objeto de la modificación del plan especial aprobado es:

- Aumentar la reserva de equipamientos delimitando una parcela de 2.000 m² destinada a SIPS, con destino a comisaría.
- ubicar la parcela de dotación local de espacios libres, de 2.299 m² mínimos, reconocidos en la Corrección de error antes mencionada.

Todo ello mediante ajuste del parcelario ordenado, y sin alterar las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento o número de viviendas.

4.4 Análisis de las posibles alternativas.

Se plantean las alternativas de cada localización-equipamiento por separado y, una vez seleccionada la más conveniente, analizar los posibles conflictos o ventajas que pudiesen surgir. Las alternativas estudiadas deben ser racionales, técnicas y ambientalmente viables y ajustarse a la legalidad urbanística.

17 OCT 2019



- Localización de la parcela SIPS.

Se barajan varias opciones para la ubicación del SIPS-SP. Seguridad y Protección ciudadana, equipamiento donde se engloban todas aquellas instalaciones destinadas a la salvaguarda de personas y bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación, academias de policías,... Como ya se ha especificado anteriormente, el destino de la parcela será para comisaría.

Desde el principio se descarta cualquier ubicación en la avenida transversal de nueva creación, V-A, el motivo no es otro que el de no interferir, con los movimientos de vehículos y horarios extensos, la marcha diaria de los usos residenciales y comerciales del nuevo barrio, afectando al tráfico de sus calles o al descanso de la población. La misma circunstancia se plantea en la otra calle transversal denominada V-F.

Hecha esta salvedad, son tres las ubicaciones propuestas:

Alternativa 1:

Límite este. Adosado al sector ARI-DSP-04, esta localización aporta centralidad con respecto a los nuevos desarrollos del área, el ARI-DSP-03 y el ARI-DSP-04, se mantiene relativamente alejada de los usos residenciales y no interfiere la actividad en el parque. Con todo lo anterior, quedaría justificado el criterio de interés social que requiere la elección de las opciones. No obstante, hay algún otro factor a tener en cuenta que no es tan satisfactorio. La parcela daría un servicio correcto a los nuevos desarrollos pero, por su localización en el corazón de la manzana, la comunicación con los barrios colindantes queda mermada y, por tanto, el servicio que debe ofrecer a la ciudadanía, ineficaz. Además, los accesos no dejan de servirse de la vía de nueva creación, donde predominan los usos residenciales y del que ha sido una premisa de este estudio, alejarse.

Por otro lado, la parcela delimitada en la imagen, a pesar de estar apoyada en un viario, este es de carácter peatonal y no rodado. Aunque no supondría un coste demasiado alto cambiar el tratamiento del viario, evidentemente si que repercutiría en la actuación, al producir una urbanización no prevista en principio.



ALTERNATIVA 1

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Alternativa 2:

La segunda opción es apoyada en la avenida del Greco. En este caso, se procedería a sustituir la parcela residencial existente, cuya edificabilidad se puede absorber en otras parcelas residenciales. La comunicación directa con la avenida del Greco, la ampliación del ámbito de servicio y el encaje dentro de la manzana de usos terciarios generalizados, plantea, a priori, más puntos positivos que negativos. Sin embargo, el horario continuado de la actividad y el tráfico de su parque móvil, impactaría en el uso residencial de la única parcela adosada, por lo que haría muy complicada su gestión. Además, la avenida va a ser objeto de actuaciones respondiendo a un proyecto de urbanización iniciado por el ayuntamiento de Sevilla y que ha contado con la participación ciudadana para ello, en la que no se ha tenido en cuenta la implantación de un uso como es el de la comisaría.



ALTERNATIVA 2

Alternativa 3.

La última de las propuestas consiste en localizar la parcela en la esquina de la calle Ada con Tarso, exactamente donde el plan especial prevé una reserva de equipamiento de 2.000 m2.

La ubicación parece ser la idónea porque su radio de acción engloba tanto los nuevos desarrollos como la barriada consolidada de San Pablo, además de encontrarse perfectamente comunicada, con amplios viarios y accesos fluidos. La distancia hasta los usos residenciales es razonable por lo que las interferencias en la vida ciudadana pueden ser aceptables.

En cuanto a la gestión, la indicación, ya en desde el plan especial, de que en dicha localización es idónea para un equipamiento, facilita la integración del mismo en la ordenación y en la conciencia vecinal. Con respecto a la afección en el aspecto económico, la implantación no altera las previsiones de la urbanización.



ALTERNATIVA 3

17 OCT 2019



• **Localización de la dotación local de espacio libre.**

El desglose de espacios libres, de carácter local y de carácter general declarado por la Corrección de Error ya mencionada en este documento, lleva a localizar los 2.299 m² mínimos de espacio libre local, en una posición alejada del gran parque urbano de la Cruz del Campo. En este caso, se estudian dos opciones, que se indican a continuación.

Alternativa 1:

Apoyada en la calle V-A. Esta propuesta implicaría la modificación de cualquiera de las parcelas residenciales, aunque su edificabilidad y número de viviendas quedaría absorbida por el resto de las residenciales. En relación con esta circunstancia, la complejidad se encontraría en la gestión; las parcelas residenciales con fachada a calle V-A poseen considerable superficie (entre 7.203 y 3.326 m²) por lo que un ajuste en alguna de ellas podría resultar complicado.

Parcela	SUP (m ²)	Nº Viviendas	Residencial (m ² t)
RMA.1	4.121	252	25.203
RMA.2	4.144	147	18.743
RMA.3	5.735	204	26.011
RMA.4	5.983	212	27.031
RMA.5	7.203	510	51.007
RMA.6	5.130	182	23.206
RMA.7	3.326	118	15.045
RMA.8	5.042	178	22.696

Alternativa 2:

En este caso se opta por implantar la parcela de espacios libres en la calle V-F. El mismo problema de gestión de grandes parcelas daría lugar si la zona elegida es la acera norte de la calle. No así si se apuesta por la acera meridional; en este caso las parcelas son menores y su ajuste y/o cambio de ubicación, más viable desde el punto de vista de gestión. Por otro lado, la presencia de una parcela de equipamiento en la nave palomar de la antigua fábrica, favorece localización del espacio libre local vinculado a esta zona de equipamiento. En esta alternativa, se elimina una parcela residencial (aunque no se pierda edificabilidad ni número de viviendas) para ubicar el nuevo espacio libre.



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4.5 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

Se han analizado los motivos para la selección de las alternativas propuestas en el apartado b) de este documento, tanto de las relativas a implantación del SIPS, como de las de la ubicación del espacio libre local. Posteriormente se estudiará la conciliación de las dos alternativas seleccionadas, y se analizará la compatibilidad entre ambas.

Para la selección de la alternativa se han utilizado los siguientes tres criterios o grupos de criterios:

A Criterio de cumplimiento de los objetivos pretendidos.

No es este un principio que obligue a desestimar ninguna de las alternativas propuestas, pues antes de plantear las opciones se realizó una depuración en base a este criterio y todas las estudiadas cumplirían los objetivos de la modificación.

B Criterios urbanísticos.

- Criterio geográfico. en el sentido de seleccionar la ubicación idónea para la actividad o uso a implantar. Con respecto a la elección de la ubicación de la parcela de SIPS, se opta por la alternativa 3, pues el radio de acción de su actividad prestaría servicio tanto los nuevos desarrollos como la barriada consolidada de San Pablo,. La distancia hasta los usos residenciales es razonable por lo que las interferencias en la vida ciudadana pueden ser aceptables.

En relación con la ubicación del espacio libre, la alternativa 2 es la opción mejor considerada, la presencia de una parcela de equipamiento en la nave palomar de la antigua fábrica, favorece localización del espacio libre local vinculado a esta zona de equipamiento.

- Criterio de necesidad e interés social, o necesidad de nuevas dotaciones urbanísticas. Este criterio no es selectivo pues precisamente el objetivo básico de la modificación es aumentar la dotación.
- Criterio de economía, en el sentido de que la relocalización conlleve los mínimos costes adicionales a la actuación. La ubicación del SIPS en las alternativas 2 Y 3, resultarían más económicas desde el punto de vista de gastos de urbanización, pues estos se limitarían a

dotar de infraestructuras urbanas el equipamiento y no a una modificación del sistema viario, como ocurre en la alternativa 1, en el que pasaría de un viario peatonal a otro rodado.

El coste de la implantación del espacio libre es el mismo independientemente de su ubicación, por lo que este criterio no es selectivo.

- Criterio de facilidad de gestión, en el sentido de que la operación se pueda llevar a cabo, en la medida de lo posible, de manera rápida y sencilla. En cuanto a la gestión, la indicación, ya en desde el plan especial, de que la localización de la alternativa 3 es idónea para un equipamiento, facilita la integración del mismo en la ordenación y en la conciencia vecinal, por contra, las opciones 1 y 2, inmersas en un tejido residencial que no preveía esta implantación, puede resultar más laborioso.

El espacio libre local, ubicado en la alternativa 2 junto al equipamiento, favorece la gestión implícita que llevan los terrenos destinados a equipamientos y su mantenimiento y seguridad conjunto, aportan ventajas en la gestión de los mismos.

C Criterios ambientales.

- Criterios relativos al factor consumo de suelo. La alternativa 1 de implantación de SIPS, aunque sin disminuir las reservas de espacios libres, consume un espacio de suelo no previsto, la alternativa 2, sustituiría un suelo ocupado por edificación residencial por otro de carácter dotacional, la alternativa 3, ocuparía un suelo reservado para ello desde el planeamiento de desarrollo. Tanto la opción 2 como la 3, no producirían aspectos adversos en este sentido.

En relación con el espacio libre, ambas alternativas pasan por liberar suelo ocupado por usos residenciales y destinarlo a espacio libre, por lo que este criterio no es selectivo.

- Criterios relativos al factor consumo/contaminación del agua. Este elemento no es selectivo para ninguna de las opciones de los dos objetivos de la modificación.

- Criterios relativos al factor contaminación atmosférica. Con respecto al nuevo SIPS, la ubicación de las alternativas 2 y 3 presentan una gran ventaja frente a la 1, pues se encuentran perfectamente comunicadas con el sistema viario con la consiguiente

economía de recorridos, y no inmersas en un gran espacio libre, cuyos niveles atmosféricos pueden verse afectados por la actividad y por la creación de los itinerarios rodados que comuniquen la parcela con el sistema viario de la ciudad

- Criterios relativos a los efectos de cambio climático. Ninguna de las alternativas puede verse afectada por nuevos riesgos o incremento de los mismos derivados del cambio climático, ya que se encuentran en suelos sin riesgos potenciales de inundación o deslizamientos de tierras. Respecto al incremento de emisiones de gases efecto invernadero producidas por la modificación, sólo la correspondiente a la implantación de la comisaría puede dar lugar a un incremento de emisiones, aunque con independencia de la localización elegida.

Se procede a la valoración cuantitativa de la adecuación de las distintas alternativas a los criterios utilizados. Se valora según el siguiente método:

- 0, no satisface en absoluto al criterio.
- 1, satisface el criterio de manera insuficiente.
- 2, satisface el criterio de manera suficiente.
- 3, satisface plenamente el criterio.

En relación a la implantación del SIPS-SP.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CRITERIOS APLICADOS	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS	3	3	3
URBANÍSTICOS	6	8	12
GEOGRÁFICO	1	2	3
NECESIDAD E INTERÉS SOCIAL	3	3	3
ECONÓMICO	1	2	3
FACILIDAD DE GESTIÓN	1	1	3
AMBIENTALES	6	9	8
CONSUMO DE SUELO	1	3	2
CONSUMO/CONTAMINACIÓN DEL AGUA	1	1	1
CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	1	2	2
CAMBIO CLIMÁTICO	3	3	3
VALORACIÓN GLOBAL	15	20	23

Tras el análisis y cuantificación de los criterios aplicados, se considera más acertada la alternativa 3 de ubicación para la implantación del equipamiento SIPS.

En relación a localización del espacio libre local, la localización más eficaz de entre las dos propuestas es la Alternativa 2:

CRITERIOS APLICADOS	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS	3	3
URBANÍSTICOS	7	9
GEOGRÁFICO	1	3
NECESIDAD E INTERÉS SOCIAL	3	3
ECONÓMICO	2	2
FACILIDAD DE GESTIÓN	1	1
AMBIENTALES	10	10
CONSUMO DE SUELO	3	3
CONSUMO/CONTAMINACIÓN DEL AGUA	1	1
CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	3	3
CAMBIO CLIMÁTICO	3	3
VALORACIÓN GLOBAL	20	22

Elección de alternativas y compatibilidad entre ellas.

Tras el estudio resultan más eficaces las alternativas 3 y 2, de cada una de los aspectos de esta modificación de plan especial.

La alternativa 3 relativa a la implantación del SIPS-SP, propone su localización en la confluencia de las calles Tarso y Ada, en la parcela ya señalada como reserva de equipamiento. La alternativa 2, de ubicación del espacio libre local, sitúa esta dotación apoyada en la calle Greco, junto a la parcela SIPS correspondiente a la nave palomar de la antigua fábrica.

Como ya se ha adelantado en este estudio, ésta última implica la supresión de la parcela residencial RBL-1, de 1.131 m² de suelo, 7.001 m² de superficie residencial y 170 viviendas y la absorción de su capacidad lucrativa por otra de las parcelas residenciales; por tanto, la reordenación del área para adaptar las alineaciones del plan especial aprobado definitivamente. En cambio, la implantación seleccionada para el SIPS, no implica ninguna reordenación ni provoca cambios en la estructura aprobada al ocupar una parcela ya reservada para ello.

Por tanto, resultan compatibles entre ellas y son las alternativas seleccionadas: **17 OCT 2019**

- alternativa 3 de ubicación del equipamiento
- alternativa 2 de localización del espacio libre local.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT 2019

Sevilla, 17 de Octubre de 2019.
Sevilla, 17 de Octubre de 2019.
P.D.



5. MEMORIA DE ORDENACIÓN

5.1. Justificación de la propuesta de ordenación.

El PGOU de Sevilla delimita este suelo como un Área de Reforma Interior, y establece para su desarrollo la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior. A su vez el PGOU anticipaba en la ficha del ARI-DSP-03 una propuesta de ordenación, dicha propuesta tenía continuidad con el ARI-DSP-04 "Abengoa-Ibisa" contiguo a la Cruzcampo. Con el traslado de la fábrica de Cruzcampo, el vacío urbano generado hace preciso una intervención de reestructuración y recualificación, acometiendo una nueva urbanización del área, regenerando el tejido industrial existente. La intervención acomete también de una forma decisiva el reequipamiento del área mediante la creación de nuevos espacios libres, dotaciones y usos mixtos residenciales y terciarios. Se trata de mejorar la permeabilidad y el registro interno de esta macromanzana en la que se localizan los terrenos del ARI-DSP-03.

Los objetivos y criterios también quedaron recogidos en el "Convenio urbanístico de colaboración para facilitar la formulación y ejecución del nuevo PGOU de Sevilla" firmado en Sevilla el 13 de Abril de 2004 por el Ayuntamiento de Sevilla y Heineken España S.A. propietaria de los terrenos en ese momento.

- Mejorar la permeabilidad y registro interno de la macromanzana en la que se localizan los terrenos.
- Obtención de espacios libre y equipamiento.

A la vista de los condicionantes el sentido de la ordenación propuesta se basa en los siguientes aspectos:

- a. Máxima liberación de espacio libre posible para el disfrute de la ciudadanía, bien como áreas verdes arboladas y ajardinadas o como espacios urbanos pavimentados con vegetación en puntos determinados. Este espacio libre es el elemento fundamental y vertebrador del sector y de éste con el resto del tejido urbano, sobre todo con el polígono residencial de san Pablo a través de la calle Tarso y Ada. Esta superficie destinada a espacio libre, en torno al 35%, se justifica por la falta de ámbitos de tal entidad en la zona. Los parques y jardines más cercanos son los de Amate, los jardines de la Buhaira. Por tanto es necesaria la creación de un nuevo espacio verde de la entidad suficiente para convertirse en un parque de referencia en la ciudad.

- b. La concentración de este espacio libre en la zona norte del sector, hace que la edificabilidad se concentre en la zona sur, apoyándose en la Av. de Andalucía, eje vertebrador de la ciudad. De este modo la ordenación genera una potente fachada urbana a dicha avenida, potenciando el aspecto urbano de la ordenación y crea un espacio mucho más esponjoso hacia la Av. del Greco, calle Tarso y Ada, donde el espacio verde asume todo el protagonismo y dota al área de las dotaciones necesarias no sólo para el ámbito de actuación sino para el resto de ciudad que lo circunda.

- c. Conservación del patrimonio fabril existente heredado de la antigua fábrica de cervezas Cruzcampo. Estas edificaciones a conservar se concentran en la Avenida de Andalucía, donde la empresa cervecera seguirá manteniendo sus oficinas centrales, y en la calle Ada, donde el edificio de oficinas de Cruzcampo existente pasará a ser un equipamiento público. Por tanto la ordenación es totalmente respetuosa con las edificaciones fabriles de algún tipo de interés patrimonial e integra estas edificaciones en el resto de la ordenación.

- d. Esta necesaria liberación del suelo para dar cabida a todas las reservas establecidas por el planeamiento, nos lleva, intentando agotar la edificabilidad, a una tipología de edificación en altura. Esta altura llega en las unidades residenciales hasta las 15 plantas de altura. En relación con el entorno es necesario decir que en los límites del sector ya existen edificaciones de alturas similares y que en las cercanías al ARI existen edificios que la superan.

En los límites del área de reforma Interior, más concretamente en la Av. de Andalucía y en la calle Tarso existen edificios con alturas que llegan hasta las once plantas de altura y en la calle Ada existen varios conjuntos residenciales con once y doce plantas de altura.

En el entorno cercano podemos encontrar que gran parte de la edificaciones que dan a la Av.de Kansas City cuenta con trece y catorce plantas e incluso en la confluencia de la calle Luis Montoto con la Av. de la Buhaira existe una torre residencial de dieciséis plantas de altura.

Tal y como se ha dicho al principio el PGOU proponía una ordenación para el ARI-DSP-03 y ARI-DSP-04, dicha ordenación tenía sus carencias en la que trazado viario de estos ámbitos no era muy coherente con el trazado viario circundante, existiendo algunas discontinuidades y cruces conflictivos. Por otro lado el devenir del planeamiento ha hecho que el desarrollo del ARI-DSP-04 no se haya realizado

conforme a dicha propuesta de ordenación, sino que ha configurado un nuevo trazado viario que afecta de una forma directa a la ordenación del ARI-DSP-03, y condiciona el diseño de la misma. Por tanto creemos que la ordenación propuesta en este documento mejora las relaciones de estos terrenos con el resto del trazado viario de la ciudad.

a. Justificación y cumplimiento del PGOU de Sevilla para el ARI-DSP-03

Mediante el Plan Especial se establece el desarrollo del Área de reforma Interior de suelo urbano no consolidado denominado ARI-DSP-03 “La Cruz del Campo” para Uso Residencial de conformidad con las Normas Urbanísticas para el desarrollo en Planes Especiales del PGOU de Sevilla

En la siguiente tabla se justifica el cumplimiento de las determinaciones que para este Área de Reforma Interior quedan recogidas en la correspondiente Ficha del PGOU para el ARI-DSP-03 “La Cruz del Campo”, que ha sido modificada en el documento de corrección de errores del Texto Refundido del PGOU para este mismo suelo en Noviembre de 2013.

El excedente de edificabilidad del Uso Terciario proviene de la aplicación del Art 2.2.8 y 2.2.7 del las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, cuya aplicación se ha justificado en el apartado 1.2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍTICO VIGENTE del presente documento.

En relación al Art. 2.2.6 Punto 4 del PGOU de Sevilla, se contempla la ejecución de un carril bici cuya longitud dentro del Área de reforma interior es superior al 20% de la superficie del viario.

Longitud de viario: 2.015 m

Longitud del carril bici: 458 m => 22,73 % de la longitud total de viario del área de reforma interior.

b. Justificación de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Tal y como se especifica en el Art. 14 de la LOUA los Planes Especiales tienen por objeto, entre otras, las siguientes finalidades:

- Establecer la ordenación detallada del área urbana sujeta a actuaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.
- Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

- Desarrollar y complementar las determinaciones del PGOU, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



		LOUA		PROPUESTA	
Art. 17	Densidad de Viviendas	100,0	Viv/ha	100,0	Viv/ha
	Edificabilidad Global	1,30	m ² t/m ² s	1,30	m ² t/m ² s
	Reserva para Dotaciones	30-55	m ² s/100m ² t	33,86	m ² s/100m ² t
	Espacios Libres	18-21	m ² s/100m ² t	28,60	m ² s/100m ² t
		10,00	%	37,18	%
	Aparcamientos	0,50	Plazas/100m ² t	0,29	Plazas/100m ² t
1.276		Plazas	730	Plazas	

La propuesta de ordenación desarrollada se ajusta perfectamente a las directrices y determinaciones establecidas por el PGOU de Sevilla, que fue aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transporte con fecha 19 de Julio de 2006 y a la ficha corregida para el sector ARI-DSP-03 La Cruz del Campo de aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de Noviembre de 2013, en la que se recogía la errata con respecto a la clasificación del Espacio Libre como Sistema Local, en vez de cómo Sistema General en concordancia con el resto del documento del PGOU aprobado definitivamente.

Es importante concretar que las determinaciones de los apartados del 1 al 4 del Art. 17 de la LOUA, se refieren expresamente a suelos incluidos en sectores, esto es:

- Suelo Urbano No Consolidado, incluido en sector y ordenado directamente por el PGOU.
- Suelo Urbano No Consolidado, incluido en sector y remitida su ordenación a un posterior Plan Parcial de Ordenación
- Suelo Urbanizable ordenado directamente por el PGOU (sectores con ordenación pormenorizada)
- Suelo Urbanizable Sectorizado y remitida su ordenación a un posterior Plan Parcial de Ordenación.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado, diferida la aplicación de estas determinaciones al momento en que se promueva su transformación urbanística mediante un Proyecto de Sectorización.

Puede igualmente concretarse que, en principio, no se plantearía la aplicación de las determinaciones de estos primeros cuatro puntos del art. 17 a:

- El Suelo Urbano Consolidado, ordenado en detalle directamente por el PGOU.
- El Suelo Urbano No Consolidado, incluido por el PGOU en un Área de Reforma Interior, ya sea su ordenación remitida a un posterior Plan Especial de Reforma Interior o con ordenación

17 OCT 2019

Sevilla,
14 de octubre de 2019
P.D.



pormenorizada en el propio PGOU. El ARI-DSP-03 desarrollado por el presente PERI se encontraría dentro de este supuesto.

- El Suelo Urbano No Consolidado no incluido ni en sectores, ni en áreas de reforma interior, es decir Suelo Urbano No consolidado, también ordenado en detalle por el propio PGOU, pero no incluido en los referidos ámbitos espaciales de ordenación

No obstante el punto 5 del citado Art. 17 de la LOUA especifica “En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad...” Por tanto el texto anterior posibilita una mayor discrecionalidad en orden a los estándares urbanísticos de las Áreas de Reforma Interior, como se ha comentado anteriormente.

En el Área de Reforma Interior ARI-DSP-03 “La cruz del Campo” existen unas condiciones de partida que merman considerablemente la capacidad de dar cumplimiento parcialmente a las exigencias establecidas en el Art. 17 de la LOUA. Estas condiciones de partida son las siguientes:

- La superficie de destinada a SGEL-33 establecida por el PGOU es de 67.700 m²s, es decir un 34,5% de la superficie del Área de Reforma Interior.
- Una alta densidad y edificabilidad, que llega hasta los máximos permitidos por la LOUA con 100 viv/ha y 1,3 m²t/m²s respectivamente.
- La existencia de edificaciones ya consolidadas que deben mantenerse dentro de la propuesta de ordenación y consumen parte de la superficie de suelo.

La gran superficie destinada a SGEL provoca que, ya en la ficha del ARI-DSP-03, sólo se establezca una reserva mínima de superficie de 2.299 m²s destinada a Sistema Local de Espacio Libre, de modo que la superficie total destinada a Espacio Libre (SGEL y SLEL) alcanza los 69.999 m²s recogidos en dicha ficha. Por otro lado, y dentro de las atribuciones de los Planes Especiales, la superficie destinada a viario ha tenido que desarrollarse en el menor espacio posible, esta reducción conlleva una disminución proporcional en el número de aparcamientos anejos a la red viaria.

Los datos finales de la ordenación clasifican 68.018 m²s como Sistema General y 2.379 m²s como dotación local, superando los mínimos establecidos descritos en el párrafo anterior.

Por tanto, en virtud en lo expuesto en los párrafos anteriores, podría eximirse parcialmente a la ordenación del ARI-DSP-03 “La Cruz del Campo” del cumplimiento de las determinaciones del punto 1 del

Art. 17 de la LOUA. Con respecto a los Sistemas Locales de Espacios Libres por que ya en la propia ficha del PGOU queda recogido esta menor cuantía de superficie. Con respecto a la reserva de plazas de aparcamiento en la vía pública, el Plan Especial ha justificado la imposibilidad de dar cumplimiento a dicha determinación del Art. 17 de la LOUA.

c. Delimitación del PERI y de la Unidad de Ejecución

La superficie del ARI-DSP-03 “La cruz del Campo” que se recoge en la ficha del PGOU asciende a 196.283 m²s, esta superficie se corresponde con la delimitación recogida en la documentación gráfica de dicha ficha. La superficie del ARI coincidirá con la superficie de la Unidad de Ejecución delimitada en el presente documento.

El ámbito del PERI incluye la totalidad de la superficie del ARI-DSP-03 la Cruz del Campo y parte de los viarios limítrofes cuya urbanización es necesaria para adaptarlos a la nueva ordenación, la superficie del ámbito que queda delimitado por el PERI asciende a 200.159 m²s.

Por tanto se han delimitado dos ámbitos, uno el de la Unidad de Ejecución, debiéndose incluir en esta última los suelos con Aprovechamientos previstos en la ficha del ARI-DSP-03 “La Cruz del Campo” y otro el del PERI, que incluye los suelos del ARI-DSP-03 y de los viarios limítrofes que deben ser reurbanizados.

d. Justificación de la modificación.

En base al Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Sevilla y el Ministerio del Interior, el 14 de noviembre de 2005, con el objeto de facilitar la transmisión de diversos inmuebles y reordenar ciertas dependencias policiales, se destina una parcela 2.000 m²s para la implantación de una comisaría de policía. La ubicación de la misma se ha estudiado detenidamente en el apartado 4 de este documento.

Por otro lado, en cumplimiento de la ficha de planeamiento, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de Noviembre de 2013, se localiza la parcela destinada a Sistema Local de Espacios Libres, cuya localización también queda aclarada en el citado apartado 4.

Resumen de datos tras la modificación:

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PERI ARI-DSP-03

PGOU 2006 y
CORRECCIÓN

MODIFICACIÓN PERI

		PERI ARI-DSP-03	PGOU 2006 y CORRECCIÓN	MODIFICACIÓN PERI
Ordenación Estructural	Superficie total	196.283 m ² s	196.283 m ² s	196.283 m ² s
	Aprovechamiento Medio	1,2093 UA/m ² s	1,2093 UA/m ² s	1,2093 UA/m ² s
	Aprovechamiento Objetivo	237.366 UAs	237.365 UAs	237.366 UAs
	Edificabilidad Global	1,3000 m ² t/m ² s	1,3000 m ² t/m ² s	1,3000 m ² t/m ² s
	Edificabilidad Máxima	255.1685 m ² t	255.168 m ² t	255.168 m ² t
	Densidad	100 Viv/ha	100 Viv/ha	100 Viv/ha
	Nº Max. Vivienda	1.963 Viv	1.963 Viv	1.963 Viv
	Nº Mín. Viv. Protegida	890 Viv	890 Viv	890 Viv
Ordenación Preceptiva	Edificabilidad Total	255.168 m ² t	255.168 m ² t	255.168 m ² t
	Edificabilidad Viv. Libre	136.811 m ² t	140.639 m ² t	136.811 m ² t
	Edificabilidad Viv. Protegida	89.012 m ² t	89.012 m ² t	89.012 m ² t
	Edificabilidad Servicios Terciarios	29.345 m ² t	25.517 m ² t	29.345 m ² t
	Aprovechamiento Total	237.366 UAs	237.365 UAs	237.366 UAs
	Aprovechamiento Viv. Libre	136.811 UAs	140.639 UAs	136.811 UAs
	Aprovechamiento Viv. Protegida	71.209 UAs	71.210 UAs	71.209 UAs
	Aprovechamiento Servicios Terciarios	29.345 UAs	25.517 UAs	29.345 UAs
	SGEL-33 "Parque de la Cruz del Campo"		67.700 m ² s	68.018 m ² s
	Dotaciones Locales	13.652 m ² s	11.980 m ² s	15.683 m ² s
	Sistema Local de Espacios Libres	70.038 m ² s	2.299 m ² s	2.379 m ² s
	SIPS	750 m ² s	0,00 m ² s	2.750 m ² s
	Educativo	8.037 m ² s	8.000 m ² s	8.037 m ² s
	Infraestructuras	2.486 m ² s	1.682 m ² s	2.486 m ² s
	Ordenación Pormenorizada Potestativa	Altura Máxima		
Viv. Libre		15 Plantas	10 Plantas	15 Plantas
Protegida		15 Plantas	10 Plantas	15 Plantas
Servicios Terciarios		17 Plantas	3 Plantas	17 Plantas
Tipología				
Viv. Libre		Abierta	Abierta	Abierta
Viv. Protegida		Abierta	Abierta	Abierta
Servicios Terciarios	Terciario	Terciario	Terciario	

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



5.2. Descripción de la ordenación.

a. Delimitación.

El ámbito del ARI-DSP-03 queda limitado por la Avenida de Andalucía, la Avenida del Greco, la calle tarso y A.D.A. La localización exacta queda definida en el punto 1.2.6 de la Memoria de Información y en el plano INF-03 de “Estado actual y Propietarios”

b. Red viaria y espacios libres.

El ámbito del Plan Especial se ha dividido en dos zonas bien diferenciadas, ambas zonas quedan divididas por una vía de nueva creación que continúa el trazado de la planteada en el ARI-DSP-04 y une la Av. del Greco con la calle A.D.A. Hacia el norte de esta vía se desarrolla un sistema viario eminentemente peatonal, que sirve de preámbulo a la gran zona verde. Hacia el sur el trazado viario se desarrolla en forma de damero adaptándose al viario limítrofe circundante y a las edificaciones a conservar del complejo fabril de la Cruzcampo.

El viario queda perfectamente definido en los planos de ordenación del presente Plan Especial y de forma pormenorizada en el plano de ORD-03. “Secciones de Viario”

Se proyecta un gran espacio verde de 68.018 m², continuo y fácilmente accesible para la población para es configurar un gran pulmón verde en esta parte de la ciudad, donde la ausencia de estos grandes espacios es bastante notable. El objetivo de la propuesta de ordenación de este sector, es que el espacio libre se convierta en el elemento fundamental y vertebrador del propio sector y de éste con el resto del tejido urbano. Por ello, en el diseño de estas áreas libres la idea fundamental consistirá en crear espacios que permitan recorridos de disfrute social y a su vez de comunicación entre las distintas zonas edificadas del sector. Tal y como puede verse en el Plano ORD-11. “Imagen”, la disposición de los espacios libres en relación con las unidades construidas responde a esa idea fundamental de la ordenación, permitiendo que se pueda recorrer peatonalmente prácticamente todo el sector a través de esas zonas libres de ocio y relación social, utilizando el espacio viario sólo puntualmente.

La modificación localiza la superficie destinada a espacio libre local adyacente a la parcela de equipamiento D-SIPS.1, con frente y acceso principal por la avenida del Greco.

c. Parcelación

La red viaria propuesta determina una estructura de grandes manzanas y parcelas que soportan el los usos definidos. Son parcelas aptas para acoger distintas tipologías residenciales, desde el bloque lineal, a la manzana cerrada o a las edificaciones en altura.

d. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria de la ordenación propuesta es la edificación en manzana abierta y residencial en bloque lineal. Para el uso residencial presentando una altura máxima de PB + 14 y mínima de PB + 2.

El uso terciario presenta una tipología de edificación en altura, alcanzando una altura máxima de 70 m (PB+16), y mínima de PB+2. Estos datos se pueden verse en el plano “O2-Alineaciones y rasantes”.

e. Equipamiento

En el plano de ordenación ORD-01- “Calificación y usos”, se establece la ubicación del equipamiento dentro del área distinguiéndose los siguientes tipos.

- Dotacional Educativo: Parcela D-Educ.
- Dotacional S.I.P.S.:
 - o El edificio palomar del antiguo complejo fabril se reserva como equipamiento dotacional.
 - o Confluencia de la calle Tarso con la calle ADA, parcela de equipamiento dotacional, destinada a Comisaría.

17 OCT 2019

Sevilla,
Señor Presidente de la Gerencia
P.D.



Como ya se ha adelantado, en lo que se refiere a espacios libres, hay que destacar que encontramos dos tipos de espacios según la entidad de los mismos.

- SGEL-33. "Parque de la Cruz del Campo". Espacio Libre de carácter general y equipado con una reserva mínima a equipamiento SIPS Sociocultural, destinada a Biblioteca Central de 4.550 m²s.
- Parcela D-EL.1. Plaza urbana pavimentada de carácter más urbano en consonancia con la vía peatonal que linda con la fachada trasera de la parcela de Heineken.

f. Consideraciones generales sobre las instalaciones

Las instalaciones existentes en la actualidad dentro del perímetro de ARI-DSP-03 son las correspondientes a la antigua fábrica de la Cruzcampo, dichas instalaciones han sido desmontadas parcialmente después de la demolición de los edificios del antiguo complejo fabril, y las restantes son antiguas y obsoletas, además de no adaptarse a la nueva configuración del trazado viario, lugar por donde han de discurrir dichas instalaciones. Por tanto de forma generalizada se procederá al desmontaje de las instalaciones aun existentes, sobre todo se prestará especial atención a la red de saneamiento, que discurre enterrada.

Con fecha 7 de marzo de 2014 se dictó Resolución por la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, por la que se desclasifica como suelo contaminado la Finca 18.286, no toda la red de infraestructuras será renovada. Su diseño y dimensionado final se fijará en el proyecto de Urbanización del Plan Especial de Reforma Interior del ARI-DSP-03.

Saneamiento

El sistema de saneamiento de la ciudad de Sevilla es de tipo unitario, por lo que se recogen en la misma red las aguas residuales y pluviales, por esta razón se ha previsto una red de tipo unitario, que acometerá a la red general urbana en el punto que nos facilite la compañía suministradora del servicio.

Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas. Para el diseño de la red de saneamiento se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

- Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla en su Anexo II, Disposiciones Complementarias, en su Art 8.3. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa EMASESA o de la compañía suministradora del servicio, vigente en cada momento.
- La red de saneamiento de los nuevos terrenos que se urbanicen, deberá canalizarse a través del sistema municipal de alcantarillado y deberá contar con las suficientes garantías para no afectar en ningún momento a las aguas subterráneas, superficiales o al suelo. En el viario principal y viarios con segregación de calzadas podrán disponerse varios colectores que sirvan a cada una de las márgenes del viario.
- Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que, durante las fases de construcción o de funcionamiento, se vea dificultado el libre curso de las aguas superficiales.
- En las zonas verdes estimamos que se van a colocar unos pozos drenantes, llevando el agua a la red de evacuación más cercana. estos pozos se colocarán exclusivamente en las zonas pavimentadas de los espacios libres.
- Junto con el proyecto de Urbanización se aportará informe de conformidad de EMASESA.

Abastecimiento

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla en su Anexo II, Disposiciones Complementarias, en su Art 8.2. y Art 8.9. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa EMASESA o de la compañía suministradora del servicio vigente en cada momento.

AGUA POTABLE

Por red de abastecimiento de agua potable de nuestra actuación consideramos la que va desde la red existente de la compañía suministradora hasta cualquier punto de acometida que se haga a las unidades de consumo consideradas (residencial, terciario, etc.). Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

Existirá un anillo que rodeará la manzana de la zona residencial y sector terciario, de donde se tomaran los suministros para cada uso, según se indica en el apartado anterior. Se dispondrán válvulas de corte en el comienzo y puntos intermedios.

El agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, es decir, no deberá de contener ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana

17 OCT 2019



Sevilla, en su Anexo II, Disposiciones Complementarias, en su Art 8.4. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa suministradora del servicio en cada momento. El proyecto de urbanización resolverá completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar.

Energía eléctrica

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla en su Anexo II, Disposiciones Complementarias, en su Art 8.4. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa suministradora del servicio en cada momento. El proyecto de urbanización resolverá completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar.

La demanda que se prevé para el ARO-DSP-03 es la siguiente:

RESIDENCIAL	PARCELA	Nº VIVIENDAS	POTENCIA (Kw)	POTENCIA (Kw)	Coef. Simult.	POTENCIA TOTAL(Kw)	TRANSFORMADOR
	RMA.1	252	9,20	2.318,40	0,80	1.854,72	2,94
	RMA.2	147	9,20	1.352,40	0,80	1.081,92	1,72
	RMA.3	204	9,20	1.876,80	0,80	1.501,44	2,38
	RMA.5	510	9,20	4.692,00	0,80	3.753,60	5,96
	RMA.4	212	9,20	1.950,40	0,80	1.560,32	2,48
	RMA.6	182	9,20	1.674,40	0,80	1.339,52	2,13
	RMA.7	118	9,20	1.085,60	0,80	868,48	1,38
	RMA.8	178	9,20	1.637,60	0,80	1.310,08	2,08
	RBL.1	128	9,20	1.177,60	0,80	942,08	1,50
	RBL.2	32	9,20	294,40	0,80	235,52	0,37
TOTAL	1.963		18.059,60	0,80	14.447,68		

TERCIARIO	PARCELA	EDIFICAB. (m2t)	POTENCIA (W)	POTENCIA (Kw)	Coef. Simult.	POTENCIA TOTAL(Kw)	TRANSFORMADOR
	ST.1	17.673,00	100,00	1.767,30	1,00	1.767,30	2,81
	ST.3	4.108,00	100,00	410,80	1,00	410,80	0,65
TOTAL	21.781,00			2.178,10	1,00	2.178,10	

DOTACIONAL	PARCELA	EDIFICAB. (m2t)	POTENCIA (W)	POTENCIA (Kw)	Coef. Simult.	POTENCIA TOTAL(Kw)	TRANSFORMADOR
	Educativo	2.500,00	50,00	125,00	1,00	125,00	1,00
	SIPS 1	3.000,00	50,00	150,00	1,00	150,00	1,00
	SIPS 2	2.000,00	50,00	103,58	1,00	103,58	1,00
TOTAL	7.500,00			378,58	1,00	378,58	

ALUMBRADO PÚBLICO	PARCELA	Nº	POTENCIA (W)	POTENCIA (Kw)	Coef. Simult.	POTENCIA TOTAL(Kw)	TRANSFORMADOR
	Circulación	90	250,00	22,50	1,00	22,50	
	Peatonal	180	150,00	27,00	1,00	27,00	
	E. Libres	141	150,00	21,12	1,00	21,12	
TOTAL	270,00			49,50	1,00	49,50	

Para el diseño de la red de saneamiento se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

- Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga.
- En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos Acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios peatonales o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.
- Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto por las de la compañía suministradora.
- En todo caso deberá garantizarse el mantenimiento racional de la instalación.

BOCAS DE INCENDIO.

- Se garantice la utilización en todas y cada una de las edificaciones contenidas en el ámbito de su urbanización.
- En ningún caso serán inferiores a las del TIPO 100.
- Su situación posibilite el rápido acceso por parte de los Servicios de Extinción de Incendios.
- La distancia máxima de colocación entre las bocas de incendio será de 200 metros. Las bases de cálculo de dotación y caudal, serán las establecidas en la Legislación contra incendios vigente.

AGUA DE RIEGO

El proyecto de urbanización preverá la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres.

Al no disponer de datos de redes de riego existentes de la Compañía Suministradora, establecemos un anillo de agua de riego con un punto de conexión pendiente de confirmación por dicha compañía.

Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

La demanda total de energía eléctrica del sector asciende a 17.053,86 Kw

La parcela de Terciario ST.2, ST.3 y ST.4 cuentan en la actualidad con suministro eléctrico mediante conexión a la infraestructura eléctrica urbana actual, por lo que no se ha tenido en cuenta para el cálculo de la demanda total del ARI-DSP-03.

- En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. La distribución en baja tensión será de 220/380 voltios. La red de Media Tensión distribuirá la energía a la tensión normalizada de 20 kv, según indicaciones de la compañía suministradora.
- Se preverá un solo circuito cerrado en anillo a MT que recorra todos los centros de transformación, los cuales se conectarán al anillo con entrada y salida de líneas provistas de interruptores seccionadores en carga con cuchillas de puesta a tierra. Asimismo en el anillo se preverá un centro de seccionamiento donde se realizará la acometida eléctrica que proceda tras la determinación del punto de conexión. Este centro podrá variar de posición en el anillo en función del punto de conexión que resulte.
- Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y en baja tensión.
- Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública protegidas y aisladas. Cada una de las parcelas de uso residencial y terciario situarán en el interior de sus parcelas los centros de transformación necesarios para cubrir la demanda que genere dicha parcela.

La base de cálculo para el dimensionado de la red de baja tensión que dote de suministro a las edificaciones se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente y los criterios justificados de la Compañía Suministradora.

En el documento de aprobación inicial se reservaba una parcela de 2.485,6 m²s para albergar una subestación eléctrica. Las dimensiones mínimas que deben tener este tipo de parcelas para poder albergar estas instalaciones deben ser de 56x35 m, la parcela del documento de aprobación inicial tenía unas dimensiones diferentes por lo que se ha procedido a la corrección de estas dimensiones en el

presente documento. No obstante la superficie de la parcela destinada a la subestación eléctrica permanece igual, es decir 2.485,6 m²s.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Alumbrado público

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla en su Anexo II, Disposiciones Complementarias, en su Art 8.7.

- En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a doce (12) metros.
- Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.
- Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.
- Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo, disminuir las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético

Telecomunicaciones

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla en su Anexo II, Disposiciones Complementarias, en su Art 8.5. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa suministradora del servicio en cada momento. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

- Todas las obras de las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas para lo que se solicitará de la compañía suministradora todos los datos precisos para su construcción, debiendo reflejar en el proyecto las dimensiones de redes, arquetas y armarios necesarios, así como todos los detalles constructivos para su correcta ejecución.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

Gas

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla en su Anexo II, Disposiciones Complementarias, en su Art 8.6. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa suministradora del servicio en cada momento. La instalación proyectada parte de una red existente en Media Presión B, colocando válvulas de corte en el nuevo tendido, que estarán situadas en la acera pública.

Como se desconoce las características de la demanda de cada unidad de actuación, solo se hará el tendido general de forma que se pueda dar servicio a quien lo demande.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Características cuantitativas de la ordenación.

Ámbito del Sector	196.283	m2s	Edificabilidad	255.168	m2t
Índice de Edificabilidad	1,3000	m2t/m2s	Aprov. Urbanístico	237.365	UA
Aprovechamiento Medio	1,2093	UA	Número de Viviendas	1.963	Uds.
Densidad de Viviendas	100,0	Viv/ha			

	TIPO	Viviendas			Edificabilidad			Superficie Suelo		Aprovechamiento		
		[Uds.]	m2t/viv	m2s/viv	[m2t/m2s]	[m2t]	%	[m2s]	%	Coef. Uso	UA	%
Vivienda Libre	RL	1.073	127,50	28,10	4,537	136.811	53,62%	30.154	15,36%	1,00	136.811	57,64%
Vivienda Protegida	RP	890	100,01	15,55	6,430	89.012	34,88%	13.843	7,05%	0,80	71.210	30,00%
Subtotal Residencial		1.963				225.823	88,50%	43.997	22,41%		208.021	87,64%
Servicios Terciarios	ST				1,922	29.345		15.268	7,78%	1,00	29.345	12,36%
Subtotal Terciario					1,922	29.345	11,50%	15.268	7,78%		29.345	12,36%
Total Suelo Lucrativo						255.168	100,00%	59.264	30,19%		237.366	100,00%

DOTACIONES			
Espacios libres (SGEL-33 + D-EL.1)			70.397 35,87%
Equipamiento Público			13.273 6,78%
Subtotal			83.670 42,64%
Aparcamiento			5.841 2,98%
Viaro			47.508 24,19%
Subtotal			53.349 27,16%
Total Suelo No Lucrativo			136.988 69,81%

TOTAL			196.283 100,00%
--------------	--	--	------------------------

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



II- NORMATIVA URBANÍSTICA

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT 2019

Sevilla,
10 de Septiembre de 2019
P.D.



CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

Art 1. Objetivo y Ámbito.

El presente documento tiene por objeto modificar el Plan Especial del ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO, aprobado definitivamente el 28 de Septiembre de 2012, clasificando parte de la reserva de los terrenos destinados a Espacios Libres como SGEL-33 "Parque La Cruz del Campo" según se recoge en el plano o.e.4 Estructura del Territorio. Sistemas Generales del PGOU de Sevilla así como en la ficha para el ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" del documento de corrección de errores de noviembre de 2013 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana 2006 de Sevilla. Igualmente, se reserva una parcela de 2.000 m²s, para Sistema Local de Equipamiento denominada D-SIPS.2, en la zona norte del sector, en la confluencia de la Calle Tarso y la Calle ADA para ser transmitida al Ministerio del Interior.

Art 2. Vigencia.

La modificación del Plan Especial tendrá vigencia indefinida (Art. 35 de la LOUA y 154 del Reglamento de Planeamiento). La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 37 y 38 de la LOUA respectivamente) y el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla vigente en cada momento.

Art 3. Documentación del Plan Especial, contenido y valor relativo de sus elementos

1. Los distintos documentos de la modificación del Plan Especial integran un conjunto coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan Especial.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes ordenanzas.

b. Plano de Calificación y usos a escala 1:1000, que expresa los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, así como el tipo edificatorio. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c. Plano de Alineaciones y Rasante a escala 1:1000. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos máximos, las rasantes básicas y las alturas máximas de las edificaciones. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d. Plano de Plan de Etapas a escala 1:1000. Expresa la delimitación del único polígono coincidente con el Sector y la división de fases del proceso urbanizador (viario estructurante, zonas verdes y viario secundario). Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e. Planos de Infraestructuras a escala 1:1000 en los que se define el trazado y los parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, riego, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía y gas natural. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

f. Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Especial tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vinculan a los promotores del Plan.

g. Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el Art. 63 del Reglamento de Planeamiento.

h. Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

17 OCT 2019

Sevilla,
17 de Octubre de 2019
Sevilla, 17 de Octubre de 2019
P.D.



i. El resto de documentación del Plan (Memoria y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

CAPÍTULO II. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Art 4. Desarrollo.

En el desarrollo del Plan Especial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en el Art. 2.2.9. de las Normas Generales sobre los Instrumentos de Complemento y Desarrollo de la Ordenación del Plan General de Sevilla.

Los Estudios de Detalle tendrán como ámbito mínimo el correspondiente a una manzana, siendo ésta la que queda limitada en todos sus lados por el viario público.

Art 5. Gestión

Para llevar a cabo la gestión de este Plan Especial, dentro del ámbito de actuación del área con una superficie total de 196.283 m²s, se delimitará una sola unidad de ejecución, llamándose esta UE-01 (Unidad de Ejecución 01), con igual superficie que el ARI. El sistema de ejecución propuesto para la UE-01 será el de compensación. La edificabilidad total marcada por el PGOU en la ficha urbanística del Sector (255.168 m²t), se habrá de materializar íntegramente en los terrenos que componen la UE-01.

La gestión del Plan Especial se ajustará a los plazos establecidos en el correspondiente Plan de Etapas de este mismo documento.

La urbanización de esta única Unidad de ejecución deberá ejecutarse en una única fase.

Art 6. Ejecución.

1. El desarrollo urbanístico de parte del Plan Especial se realizará mediante la redacción de Estudio de Detalle, en las condiciones que se establecen en cada una de las zonas del sector y que se desarrollan en el articulado de las presentes ordenanzas.

2. La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante un Proyecto de Urbanización según lo previsto en el Art. 98 de la Ley de Ordenación

Urbanística de Andalucía para los espacios libres, viales y zonas verdes y mediante Proyectos de Ejecución para las edificaciones.

3. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido que para los mismos se especifica en el artículo 8.2.4. de las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en las presentes Ordenanzas y en las Normas de Urbanización del PGOU (Apartado B del Anexo II de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla)

4. Los Proyectos de Urbanización comprenderán como mínimo la totalidad de las obras y servicios necesarios en cada fase de ejecución.

CAPÍTULO III. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art 7. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el Sector se ejercerán dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas derivadas por el presente Plan Especial.

Art 8. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

1. Los propietarios de terrenos situados dentro del sector están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- La superficie total destinada a viario, espacios libres de dominio y uso público y el suelo y edificaciones calificados de servicios de interés público y social.
- La cesión correspondiente al aprovechamiento del sector.

2. Los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico del Sector integrados en la Junta de Compensación están obligados a:

- Costear la urbanización en los términos señalados por el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento en sus distintas fases
- Edificar los solares en los plazos fijados por el presente Plan Especial.

Art 9. Actuaciones en el sector previas a su desarrollo.

1. No se podrá edificar en el Sector hasta que no se hayan cumplido los siguientes requisitos:

17 OCT 2019

Sevilla, 17 de Octubre de 2019
En el Ayuntamiento de la Gerencia P.D.



- a. Aprobación del Proyecto de Descontaminación, validación por la Consejería de Medio Ambiente
- b. Aprobación definitiva del Plan Especial.
- c. Constitución de la Junta de Compensación y aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y Reparcelación.
- d. Ejecución de las obras de urbanización básica, entendiendo por urbanización básica la ejecución del viario estructurante.
- e. Formalización de las cesiones.

2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el Sector que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente y cuando no haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la LOUA, con las garantías que se prevean en orden a la demolición y mantenimiento de edificaciones existentes.

CAPÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 10. Objeto y aplicación

El presente capítulo tiene por objeto establecer las condiciones mínimas a tener en cuenta en la redacción de los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización. Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente Plan Especial, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Serán de aplicación todas las normas de carácter estatal y autonómico que regulen estos aspectos, en especial el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 293/2009 de 7 de Julio de la Junta de Andalucía sobre las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la edificación y el Transporte en Andalucía

Art 11. Ejecución.

Las obras de ejecución se realizarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

SECCIÓN II. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados.

TITULO VIII. Capítulo III y Anexo II B de las DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

El espacio viario compartido que se plantea entre las manzanas RMA.1, RMA.2, RMA.3 y RMA.4, será un viario preferentemente peatonal, el tráfico de vehículos se realizará sólo para acceder a los Garajes que tuvieran acceso desde estas vías. Los criterios de pavimentación y la rasante serán los mismos que los de los espacios peatonales tal y como se especifica en el Plano 04 de "Secciones de Viario"

SECCIÓN III. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados.

TITULOS VIII y IX.

SECCIÓN IV. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados.

TITULO VIII. Capítulo IV.

SECCIÓN V. IMPACTO AMBIENTAL.

Art 12. Normas para la reducción del impacto ambiental.

Uno de los objetivos del presente Plan Especial es la integración de la urbanización en el paisaje, distribuyendo adecuadamente los espacios y volúmenes. Para ello:

- Se limitarán los niveles de ruidos en las zonas de equipamientos y usos públicos en cumplimiento de la legislación vigente.
- Se mantendrán las infraestructuras de evacuación y conducción de aguas pluviales en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.
- En el caso de que aparezcan restos arqueológicos durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación, se comunicará la aparición los mismos a la Consejería de Cultura, según establece el art. 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Especial contendrá, con independencia de las normales obras de pavimentación y servicios, las siguientes:

- Obras de drenaje que impidan daños por inundación en las parcelas colindantes. Estas obras de drenaje garantizarán la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.

17 de Julio de 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos o indirectos sobre el terreno.
- La infraestructura hidráulica de la zona garantizará la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.
- Se prohíbe expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector, para garantizar la no afección a las aguas subterráneas.
- Será necesario presentar ante la GMU del Ayuntamiento de Sevilla el informe favorable emitido por el Servicio de Protección Ambiental del Departamento de Residuos y Calidad del Suelo de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el que se certifique que se ha llevado a cabo el Plan de descontaminación de los suelos con un resultado favorable.
- Durante la fase de ejecución del Proyecto de Urbanización se evitará el vertido de aguas residuales fuera de la red municipal, para lo cual el proyecto de Seguridad y Salud preverá la conexión de aseos provisionales de obra a la red general de alcantarillado.
- No se otorgarán licencias de primera ocupación en tanto los terrenos donde se enclaven las edificaciones de las que se solicite no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. En el desarrollo urbanístico de los terrenos se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, cuya canalización será obligatoria y se dimensionará con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.
- Se dispondrán bocas de incendio de forma que su radio de acción no supere los 200 m y que cubran toda la urbanización. Se dispondrán puntos de riego en las zonas verdes.
- Se dotará de suministro de agua potable a las viviendas, no permitiéndose la construcción de pozos de uso doméstico de forma individual.
- Se realizarán entrantes en las aceras anexas a vías de tráfico rodado para la ubicación de contenedores homologados de recogida de residuos sólidos urbanos, que serán recogidos por los medios mecánicos que posea el Ayuntamiento.
- El Ayuntamiento asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona que va a urbanizarse.

- Se señalarán los accesos y sentidos de circulación mediante señales de tráfico verticales y horizontales, así como señales de limitación de velocidad de circulación por el sistema local de comunicaciones.
- Las tierras, escombros y restos de obras generados durante la ejecución de la urbanización y la edificación y los que se deriven de su futuro uso, se trasladarán a vertederos de inertes controlados y legalizados, quedando expresamente prohibido cualquier vertido o depósito (incluso temporal) fuera de la parcela sin autorización expresa para ello por parte de los órganos competentes.
- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
- El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de urbanización y edificación se planificará en el Proyecto de Seguridad y Salud utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana, creando si fuera necesario caminos de obra provisionales. De resultar inviable esta alternativa se facilitará una circulación fluida al atravesar la población, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico.
- Antes del inicio de las obras, y en caso de que las hubiera, se retirará la capa superior de suelo fértil, acopiándolo en montones no superiores a dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para las obras de ajardinamiento mencionadas anteriormente.
- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante su traslado.
- Si fueran necesarias tierras de préstamo, éstas procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

a) Ley de Aguas.

Se cumplirán las disposiciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

b) Evacuación aguas pluviales.

La evacuación de pluviales se realizará mediante recogida a través de imbornales conectados a la red de recogida de pluviales, tal como se expresa en el PGOU.

Para el cálculo de secciones de tuberías se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización la pluviométrica y los coeficientes de escorrentía señalados en dicho punto, siendo preceptiva la conformidad

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



al trazado, secciones y material de la red de pluviales, que se incluya en el Proyecto de urbanización, de la empresa que tenga encomendado el servicio.

c) Residuos.

Se cumplirán las disposiciones de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

d) Compañías Suministradoras.

Los planos de las redes de servicios del Proyecto de Urbanización (abastecimiento de aguas, telefonía, electricidad y, en su caso, gas conducido) deberán ir conformados por las compañías suministradoras, con aportación de certificados acreditando la capacidad de las redes e indicando los plazos de conexión previstos.

e) Mantenimiento de la Parcela.

Hasta tanto den comienzo las Obras de Urbanización la parcela deberá mantenerse cerrada y limpia de escombros y rastrojos que puedan ocasionar o transmitir incendios.

Los carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Todo lo anterior se hará extensible a las parcelas resultantes de la Parcelación si éstas no fueran edificadas simultáneamente con la edificación.

CAPÍTULO V. ORDENAZAS PARTICULARES DE ZONA

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Art 13. Condiciones generales de uso y edificación.

Las disposiciones de los Títulos VI “Calificación y Condiciones Generales de los Usos” y VII “Normas Generales de Edificación” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla se aplicarán sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas Particulares de Zonas.

Art 14. Condiciones particulares de la zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que junto con las normas generales recogidas en los Títulos del PGOU mencionados en el artículo anterior, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Art 15. Aplicación

Las presentes ordenanzas son de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial ARI-DSP-03

Art 16. Alteración de las condiciones particulares

Las presentes ordenanzas son de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial ARI-DSP-03.

1. Mediante la aprobación de Estudios de detalle sólo se podrá modificar las alineaciones, rasantes, y aquellas condiciones de las que son objeto el Art. 15 de la LOUA , siempre que no suponga perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes y no se supere el aprovechamiento de la parcela o parcelas.

Art 17. Zonas

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de las edificaciones y usos, el Plan Especial distingue las siguientes Zonas de Ordenanzas:

- f. Zona Residencial en Manzana Abierta. RMA
- g. Zona residencial en bloque lineal. RBL
- h. Zona de Servicios Terciarios. ST
- i. Zona de Infraestructuras.
- j. Zonas de Equipamiento.
- k. Zonas de Espacios Libres, comprendiendo espacios libres de dominio y uso público

Art 18. Alineaciones y Rasantes

Serán las establecidas en el plano 03 de “Alineaciones y Rasantes” y en las normas particulares de zona.

Art 19. Fases de ejecución de las edificaciones

La ejecución de la edificación en una única parcela podrá dividirse en distintas fases de Licencia y obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se garantice la coherencia de la globalidad mediante un Anteproyecto inicial o Proyecto Básico con la suficiente definición arquitectónica o bien mediante un Estudio de detalle que establezca la ordenación de los volúmenes edificatorios.
- Que cada fase consuma como máximo la edificabilidad correspondiente a la superficie de la misma.
- Que se garantice el correcto acabado de la urbanización interna correspondiente a cada una de las fases.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN MANZANA ABIERTA.

Art 20. Definición.

Las parcelas definidas con esta denominación se caracterizan por basarse en tipologías mixta de edificaciones en manzana abierta con torres construidas en altura. La idea fundamental de esta tipología edificatoria es crear un tejido urbano en el que se genere una mayor cantidad de espacio libre, tanto de uso y dominio público como privado.

Art 21. Delimitación y subzonas.

Esta normativa será de aplicación a las parcelas identificadas en el plano ORD-02 de "Calificación y Usos" como "Zona Residencial, Manzana Abierta", y señaladas en el mismo con las letras **RMA-n**. En las parcelas de la Zona Residencial Manzana Abierta se materializarán tanto viviendas libres como viviendas con algún grado de protección.

Art 22. Condiciones particulares de uso.

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda plurifamiliar se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados

1. Del uso pormenorizado industrial y almacenamiento.
 - a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en planta baja.
 - b. Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en planta baja.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en planta baja y primera.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.
 - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en planta baja.
 - b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en planta baja y primera. Los servicios personales y despachos profesionales en las condiciones establecidas

en el Art. 6.5.18 10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, se admiten en todas las plantas.

- c. Hotelero.
 - En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en planta baja, primera y segunda.
 - Se permitirá el desarrollo del uso hotelero en mayor número de plantas, previa redacción de un Estudio de Detalle para dicha manzana.
- d. Recreativo y espectáculos públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja y primera. La implantación de actividades recreativas o espectáculos públicos especiales requerirá la aprobación de un plan especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
- f. Garaje-aparcamiento. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en sótano.
- g. Equipamiento y servicios públicos. Todas las clases y tipos.
- h. Espacios libres, viario y transporte e infraestructuras básicas.

Bajo rasante se podrá compatibilizar el uso Aparcamiento, Trastero, Instalaciones y otros usos complementarios al residencial, como equipamientos comunitarios. El uso de trastero se podrá desarrollar en todas las plantas sótanos Los equipamientos comunitarios sólo se podrán desarrollar en el sótano -1, y se tendrán que garantizar las condiciones de salubridad e higiene establecidas en la normativa de aplicación en cada momento.

Art 23. Condiciones particulares de parcelación.

Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que las fincas resultantes cumplan los siguientes requisitos mínimos:

- Superficie mínima de parcela: Las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 1.500 m²s
- Lindero frontal mínimo: Veinte metros (20) entendiéndose por lindero frontal aquel que delimita la parcela con el viario público, y en los que se establecerán los accesos principales.
- Se deberá realizar un Estudio de Detalle en el que se especifiquen pormenorizadamente, las alineaciones, retranqueos y alturas de toda la edificación de la manzana. También se tendrá que garantizar el correcto acabado de la urbanización interior de las parcelas resultantes, considerando este espacio como un proyecto unitario.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.





Art 24. Condiciones de alineación y retranqueos.

Las condiciones de alineación y retranqueos pueden verse en el Plano ORD-03 de Alineaciones y Rasantes. La edificación tendrá condiciones de alineación y retranqueos diferentes en función de las plantas y linderos a que se refiera. Para ello se entenderá que:

- Línea de Edificación: Línea de Intersección entre el plano de fachada y el terreno
- Alineación Exterior: Es la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

1. Las edificaciones deberán disponer sus fachadas sobre las líneas de edificación obligatoria que aparecen reflejadas en el Plano ORD-03 de Alineaciones y Rasantes. Esta alineación deberá producirse al menos en la primera crujía y en la planta baja de la edificación.
2. A partir de la planta primera el área de movimiento de la edificación podrá coincidir con la alineación exterior de la parcela.
3. La edificación quedará abierta entre un 15% y 30% del perímetro total de la manzana.

Art 25. Áreas de movimiento de la edificación.

Será la superficie total de la parcela dentro de la cual podrá disponerse la edificación según se indica en el Plano ORD-03 de Alineaciones y Rasantes.

Art 26. Patios y separación entre edificios

1. Los patios de parcela cumplirán con las condiciones establecidas en el Art. 7.3.37. En caso de que las edificaciones tengan distintas altura se calculará la media ponderada según se establece en Art 7.3.36 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. En todo caso la luz recta entre huecos en fachadas opuestas no podrá ser menor de h/2.
2. En aquellas manzanas en la que parte de la edificabilidad se materialice mediante torres, la separación entre ellas será siempre mayor a h/2, siendo h la altura de la torre con mayor longitud.

Art 27. Alturas máximas y mínimas.

La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25. de las Normas Generales de la Edificación para los edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- Altura mínima: La altura mínima obligatoria será de PB + 2. (12,50 m)

- Altura máxima: La altura máxima permitida será de PB + 14. (54,50 m) **17 OCT 2019**

Las alturas máximas de piso, medidas entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas serán:

- Planta Baja: (550) centímetros
- Planta Piso: (350) centímetros

El establecimiento de la altura máxima de la edificación se calculará como el resultado del producto del nº de plantas por la altura de piso correspondiente a cada planta.

Las alturas libres de piso mínimas, medidas entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo serán:

- Planta Sótano: Se seguirán las condiciones del Artículo 6.5.37 del Título VI del presente PGOU.
- Planta Baja: Cuatrocientos (400) centímetros
- Planta Piso: Doscientos setenta (270) centímetros

Art 28. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima sobre rasante será del la que resulte de aplicar las condiciones de alineaciones, retranqueos y condiciones de separación entre edificios marcadas para esta zona de ordenanzas.

Deberá reservarse el espacio necesario en planta baja para albergar los centros de transformación necesarios para cubrir la demanda de los usos que se definan en cada una de las parcelas. Estos espacios deberán ser accesibles desde el viario público.

Art 29. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela (100 %).

Art 30. Edificabilidad y número máximo de viviendas.

Se establecen las siguientes manzanas para esta zona de ordenanzas.

Parcela	SUP (m ²)	Nº	
		Viviendas	Resid.l (m ² t)
RMA.1	4.121	252	25.203
RMA.2	4.144	147	18.743
RMA.3	5.735	204	26.011
RMA.4	5.983	212	27.031
RMA.5	7.203	510	51.007
RMA.6	5.130	182	23.206
RMA.7	3.326	118	15.045
RMA.8	5.042	178	22.696

Las manzanas RMA.1 y RMA.5 se destinará a viviendas con algún tipo de protección
Para el cómputo de la edificabilidad será de aplicación lo establecido en las condiciones de posición y forma de los edificios del Título VII, Art. 7.3.18 del PGOU de Sevilla.

Art 31. Construcciones auxiliares

No se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de parcela.

Art 32. Aparcamientos en espacios libres de parcela.

En ningún caso se permitirá el uso de aparcamiento en el espacio libre de parcela.

Art 33. Condiciones estéticas.

1. Los materiales y diseño de las fachadas buscarán una imagen de vanguardia acorde con la tipología de edificación en altura.
2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir mas de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
3. Se evitará, mediante el diseño, que los aparatos de aire acondicionado sean visibles desde la vía pública y en ningún caso podrán perjudicar la estética de la fachada.
4. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.
5. Las parcelas sólo podrán vallarse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con protecciones diáfanas estéticamente admisibles o con setos, con el límite máximo de dos con cinco (2,5) metros. Preferentemente el cerramiento será lo mas transparente posible, incluso en toda su altura.
6. La forma de la edificación será libre para el proyectista, quedando dentro de las áreas de movimiento definidas en el Art. 25. y grafiadas en el Plano ORD-03 "Alineaciones y Rasantes"
7. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en este sentido.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN BLOQUE LINEAL

Art 34. Definición.

Las parcelas definidas con esta denominación se caracterizan por basarse en tipologías bloque lineal.

Art 35. Delimitación y subzonas.

Esta normativa será de aplicación a las parcelas identificadas en el plano ORD-02 de "Calificación y Usos" como "Zona Residencial en Bloque Lineal", y señaladas en el mismo con las letras **RBL-n**. En las parcelas de la Zona Residencial en Bloque Lineal se materializarán tanto viviendas libres como viviendas con algún tipo de protección.

Art 36. Condiciones particulares de uso.

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda plurifamiliar se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados

1. Del uso pormenorizado industrial y almacenamiento.
 - a. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en planta baja.
 - b. Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en planta baja.
2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Art. 6.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en planta baja y primera.
3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.
 - a. Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en planta baja.
 - b. Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en planta baja y primera. Los servicios personales y despachos profesionales en las condiciones establecidas en el Art. 6.5.18 10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, se admiten en todas las plantas.
 - c. Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en planta baja, primera y segunda.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- d. Recreativo y espectáculos públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en planta baja y primera. La implantación de actividades recreativas o espectáculos públicos especiales requerirá la aprobación de un plan especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
- e. Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.
- f. Garaje-aparcamiento. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en sótano.
- g. Equipamiento y servicios públicos. Todas las clases y tipos.
- h. Espacios libres, viario y transporte e infraestructuras básicas.

Bajo rasante se podrá compatibilizar el uso Aparcamiento, Trastero, Instalaciones y otros usos complementarios al residencial, como equipamientos comunitarios. El uso de trastero se podrá desarrollar en todas las plantas sótanos. Los equipamientos comunitarios sólo se podrán desarrollar en el sótano -1, y se tendrán que garantizar las condiciones de salubridad e higiene establecidas en la normativa de aplicación en cada momento.

Art 37. Condiciones particulares de parcelación.

Se permite la agregación y segregación de parcelas, siempre que las fincas resultantes cumplan los siguientes requisitos mínimos:

- Superficie mínima de parcela: Las parcelas resultantes tendrán una superficie mínima de 600 m²s
- Lindero frontal mínimo: Treinta metros (30) entendiéndose por lindero frontal aquel que delimita la parcela con el viario público, y en los que se establecerán los accesos principales.

Art 38. Condiciones de alineación y retranqueos.

Las condiciones de alineación y retranqueos pueden verse en el Plano ORD-02 de Alineaciones y Rasantes. La edificación tendrá condiciones de alineación y retranqueos diferentes en función de las plantas y linderos a que se refiera. Para ello se entenderá que:

- Línea de Edificación: Línea de Intersección entre el plano de fachada y el terreno
- Alineación Exterior: Es la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

1. Las edificaciones deberán disponer sus fachadas sobre las líneas de edificación obligatoria que aparecen reflejadas en el Plano ORD-03 de Alineaciones y Rasantes. Esta alineación deberá producirse a lo menos en la primera crujía de la edificación y en las tres primeras plantas de la edificación.
2. La separación al lindero de la parcela ST.1 será de 10 m. En caso de no respetar este retranqueo será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle que organice los volúmenes de ambas parcelas

Art 39. Patios. y separación entre edificios

Los patios de parcela cumplirán con las condiciones establecidas en el Art. 7.3.37. En caso de que las edificaciones tengan distintas altura se calculará la media ponderada según se establece en Art 7.3.36 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla

Art 40. Alturas máximas.

La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25. de las Normas Generales de la Edificación para los edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- Altura máxima: La altura máxima permitida será de PB + 8 (33.5 m)

Las alturas máximas de piso, medidas entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas serán:

- Planta Baja: (550) centímetros
- Planta Piso: (350) centímetros

E establecimiento de la altura máxima de la edificación se calculará como el resultado del producto del n° de plantas por la altura de piso correspondiente a cada planta.

Las alturas libres de piso mínimas, medidas entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo serán:

- Planta Sótano: Se seguirán las condiciones del Artículo 6.5.37 del Título VI del presente PGOU.
- Planta Baja: Cuatrocientos (400) centímetros
- Planta Piso: Doscientos setenta (270) centímetros

Art 41. Ocupación sobre rasante.

Podrá ocuparse el 100% de la parcela, siempre que se cumplan con las condiciones de habitabilidad y salubridad requeridas en cada una de las viviendas.

17 OCT 2019

Sevilla,
de la Gerencia
P.D.



SECCIÓN V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS TERCIARIOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



Art 46. Definición.

Estas condiciones particulares serán de aplicación en las zonas así grafiadas en el Plano ORD-02 de "Calificación y

Usos y en el Plano" del presente Plan Especial.

Comprende esta zona las áreas destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo, comerciales, oficinas, agrupaciones terciarias, etc. Se propone la edificación en altura para así generar grandes espacios libres que sean la antesala de estos centros terciarios y que generan un ámbito en el que se buscan unas buenas condiciones de accesibilidad, situación, densidad, etc.

Art 47. Delimitación y subzonas.

Esta normativa será de aplicación a las parcelas identificadas en el plano ORD-02 de "Calificación y usos" como "Servicios Terciarios", y señaladas en el mismo con la letra ST.n, distinguiéndose dentro del Plan Especial tres subzonas de ordenanzas

ST.1. Edificación terciaria en altura. Localizados en la zona sureste del ARI-DSP-03.

ST.2. Se corresponde con los edificios que se han conservado de la antigua fábrica de Cruzcampo y que albergan la sede social de la empresa cervecera.

ST.3. Edificación terciaria localizada en el límite Norte del sector.

Art. 48. Condiciones particulares de uso.

El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. Uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.1. del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

b. Equipamientos y Servicios Públicos en todas sus clases y tipos.

c. Espacios libres, viario y transporte e infraestructuras básicas.

d. Uso Aparcamiento bajo rasante. En edificios de uso no exclusivo sólo se permitirá en sótano.

Art 42. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela (100 %).

Art 43. Edificabilidad y número máximo de viviendas.

Se establecen las siguientes manzanas para esta zona de ordenanzas.

Parcela	SUP (m ²)	Nº Viviendas	Resid.l (m ² t)
RBL.1	2.520	128	12.802
RBL.2	794	32	4.080

Las manzanas RBL.1 y RBL.2 se destinarán a viviendas con algún grado de protección.

Para el cómputo de la edificabilidad será de aplicación lo establecido en las condiciones de posición y forma de los edificios del Título VII del PGOU de Sevilla.

Art 44. Construcciones auxiliares

No se permiten las construcciones auxiliares en los espacios libres de parcela.

Art 45. Condiciones estéticas.

1. Los materiales y diseño de las fachadas buscarán una imagen de vanguardia acorde con la tipología de edificación en altura.

2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

3. Se evitará, mediante el diseño, que los aparatos de aire acondicionado sean visibles desde la vía pública y en ningún caso podrán perjudicar la estética de la fachada.

4. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

5. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en este sentido.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Art 49. Condiciones particulares de parcelación

El parcelario es el representado en el Plano ORD-02 "Calificación y Usos". Se permite la Agregación y segregación de parcelas en las condiciones siguientes:

- Subzona ST.1.
Parcela mínima: 2.500 m²s
Frente mínimo a viario: 90 m
- Subzona ST.2.
Parcela mínima: 2.000 m²s
Frente mínimo a viario: 40 m
- Subzona ST.3.
Parcela mínima: 1.000 m²s
Frente mínimo a viario: 40 m

Art 50. Condiciones de alineación y retranqueos.

Las edificaciones de cada una de las subzonas tendrán unas condiciones de alineaciones y retranqueos diferentes en función de las plantas y linderos a que se refiera. Para ello se entenderá que:

- Línea de Edificación: Línea de Intersección entre el plano de fachada y el terreno
- Alineación Exterior: Es la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Se establecen las siguientes condiciones de alineación y retranqueos según la subzona de ordenanzas.

- Subzona ST.1.
La composición será libre. Se redactará un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes, establecer algún tipo de viario secundario, así como establecer las alineaciones de la edificación que contenga.
La separación al lindero de la parcela RBL.2 será de al menos 15 m. En caso de no respetar este retranqueo, el Estudio de Detalle que se redacte tendrá realizarse para ambas parcelas.
- Subzona ST.2. Las condiciones de alineación y retranqueos serán las establecidas por la edificación existente en estas parcelas en la actualidad. En cualquier caso habrá que mantener la alineación al lindero frontal existente en la actualidad.
- Subzona ST.3. La composición será libre. La edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 m de del EL.1 y 5m del viario público exterior.

Art 51. Áreas de movimiento de la edificación.

Será la superficie total de la parcela dentro de la cual podrá disponerse la edificación según se indica en el Plano ORD-03 de Alineaciones y Rasantes.

Art 52. Alturas máximas y mínimas.

La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25. de las Normas Generales de la Edificación del PGOU de Sevilla para los edificios exentos. Las alturas máximas para las distintas subzonas serán las siguientes:

1. Subzona ST.1.
La altura mínima será de tres (3) plantas (13,50 m)
El número máximo de plantas es de PB+16 y 70 metros de altura.
2. Subzona ST.2.
La altura máxima es de seis (6) plantas. La altura métrica máxima será la de los edificios actuales
3. Subzona ST.3.
La altura máxima es de tres (3) plantas y 13,5 metros de altura.

Las alturas máximas de piso, medidas entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas serán:

- Planta Baja: (550) centímetros
- Planta Piso: (400) centímetros

Las alturas libres de piso mínimas, medidas entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo serán:

- Planta Sótano: Se seguirán las condiciones del Artículo 6.5.37 del Título VI del presente PGOU.
- Planta Baja: Cuatrocientos (400) centímetros
- Planta Piso: Doscientos setenta (270) centímetros

Las edificaciones ya existentes estarán exentas de cumplir con las condiciones de altura máxima de piso y altura libre mínima.

Art 53. Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima sobre rasante vendrá establecida por el cumplimiento del resto de condiciones marcadas para esta zona, en cuanto a alineaciones y retranqueos.

17 OCT 2019

Sevilla,
a 17 de Octubre de 2019
Señoría
P.D.



En caso de que los centros de transformación necesarios para cubrir la demanda sean propiedad de las compañías suministradoras, estos deberán ejecutarse en un espacio reservado en planta baja y deberán ser accesibles desde el viario público. En caso de que los centros de transformación sean de propiedad privada, estos no podrán estar nunca por debajo de la primera planta de sótano.

Art 54. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela (100 %).

Art 55. Edificabilidad.

Se establecen las siguientes manzanas para esta zona de ordenanzas.

Parcela	Sup m2	terciario
ST.1	5.321	17.673
ST.2	7.643	7.564
ST.3	2.303	4.108

Para el cómputo de la edificabilidad será de aplicación lo establecido en las condiciones de posición y forma de los edificios del Título VII del PGOU de Sevilla.

Art 56. Aparcamientos en espacios libres de parcela.

En la Parcela ST.1 en ningún caso se permitirá el uso de aparcamiento en el espacio libre de parcela si lo hubiere.

En la Parcela ST.2 y ST.3 se permitirá el uso de aparcamiento en el espacio libre de parcela si lo hubiera .

SECCIÓN VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INFRAESTRUCTURAS.

Art 57. Definición.

Suelos destinados a uso dotacional para las infraestructuras básicas. Este uso comprende varias clases. Concretamente, la parcela que forma parte de este Plan Especial de Reforma Interior tiene la catalogación de terreno destinado a Servicios Infraestructurales para la provisión de energía eléctrica.

Art 58. Delimitación y subzonas.

Aparece designada en el plano ORD-02 de "Calificación y Usos" como "Zona de Infraestructuras", y señaladas en el mismo con las letras **D-Infrs.**

Art 59. Condiciones particulares.

Se aplicará lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla sin además de las que deriven de las determinaciones establecidas en el plano ORD-03 de "Alineaciones y Rasantes".

SECCIÓN VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Art 60. Definición.

Suelo destinado al uso dotacional, concretamente a Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.) y Educativo

Art 61. Delimitación y subzonas.

Aparece designada en el plano ORD-03 de "Alineaciones y Rasantes" como "Zona de Equipamientos", y señaladas en el mismo con las letras **D-n.** Existiendo dos tipos de subzonas.

- Las identificadas como D.Educ. correspondiente a dotaciones de carácter educativo.
- Las identificadas como D.SIPS. se corresponden con aquellos equipamientos destinados a albergar Servicios de Interés Público Social.
 - o El equipamiento a disponer en el silo de la antigua Fábrica Cruzcampo D-SIPS.1, tendrá que cumplir las condiciones para estos edificios recogidas en el Catálogo de Protección del presente documento. En cualquier caso estos equipamientos tendrán que mantener las edificaciones existentes y ejecutar las obras necesarias para el buen mantenimiento de las mismas.
 - o El equipamiento D-SIPS.2, se localiza en la zona Norte del PERI.

Art. 62. Posición de los edificios.

Las edificaciones del equipamiento educativo D-Educ y del D-SIPS.2 se ubicarán libremente en el interior de la parcela. El D-SIPS.1 deberá cumplir las determinaciones recogidas en el Catálogo de Protección del presente documento para dicha edificación.

SECCIÓN VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRES

Art 63. Definición.

Suelo destinado a uso dotacional, concretamente a espacios libres, comprendiendo tanto parque jardines o cualquier otro espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



Aparece designada en el plano ORD-02 de "Calificación y Usos" como "Zona de Espacios Libres de dominio y uso público". Existiendo dos tipos de subzonas.

- **D-EL.1.** Se trata de un Sistema Local de espacio Libre Este espacio puede considerarse como una plazas urbanas pavimentada que forma parte de itinerarios peatonales y que puede albergar zonas ajardinadas en su recinto
- **SGEL-33 "Parque La Cruz del Campo".** Se corresponden con espacios libres con un carácter de área verde, ajardinada y arbolada. Podríamos identificarlos como parques.

Art 64. Condiciones particulares de los espacios libres.

Existirán distintas condiciones particulares en función de la subzona:

1. En el Espacio Libre D-EL.1, al tratarse de zonas más urbanas y con predominancia de superficies pavimentadas deberá plantarse arbolado de medio y bajo porte, y disponerse el mobiliario urbano que se considere necesario, incluyendo elementos de sombra como pérgolas, maceteros. Queda prohibida la implantación de cualquier tipo de edificación permanente en esta subzona de espacios libres.

2. En el Espacio Libre SGEL-33 "Parque La Cruz del Campo". se podrá pavimentar zonas determinadas a criterio del proyectista, buscando siempre la coherencia del espacio en su conjunto. Se definirán caminos que permitan el recorrido y acceso. Será obligatoria la disposición de un camino con posibilidad de tránsito rodado para dar acceso a la parcela de dotaciones D-Infrs.

Podrá disponerse mobiliario urbano propio de este tipo de espacios, juegos de niños, etc.

Podrán localizarse edificaciones de pequeña entidad que albergue usos de interés público y complemente las actividades propias de un parque de esta entidad. La edificabilidad total que se localiza en esta subzona no podrá sobrepasar el 2% de la superficie de la misma. La altura máxima de estas edificaciones será de PB+1.

Dentro de este espacio se ha realizado una resera de una parcela de 4.550 m²s según se recoge la ficha del PGOU para el ARI-DSP-03 para albergar una Biblioteca. Se ha ubicado en límite este del parque con acceso directo desde el viario público.

El diseño de los Espacios Libres podrá seguir las indicaciones contenidas en el Plano no vinculante ORD-12 Imagen.

CAPÍTULO VI. CUADRO SUPERFICIES

TOTALES

Sector	SUP (m ²)
Mixto residencial terciario	196.283

USOS PORMENORIZADOS

De titularidad pública

Zona	Parcela		SUP (m ²)
Espacios Libres	SGEL-33	Sistema General de Espacio Libre	68.018
	D-EL.1	Sistema Local de Espacio Libre	2.379
			70.397

Equipamientos Públicos	D-Educ		8.037
	D-SIPS.1		750
	D-SIPS.2		2.000
	D-Infrs		2.486
			13.273

Viario	Viario		34.837
	Viario Compartido		12.671
	Aparcamiento	590 plazas	5.841
			53.3149

De titularidad privada

Zona	Parcela	SUP (m ²)	Nº Viviendas	Edificabilidad			Total (m ² t)
				Resid.l (m ² t)	Terciario		
Vivienda Libre	RMA.2	4.144	147	18.743	-		18.743
	RMA.3	5.735	204	26.011	-		26.011
	RMA.4	5.983	212	27.031	-		27.031
	RMA.6	5.130	182	23.206	-		23.206
	RMA.7	3.326	118	15.045	-		15.045
	RMA.8	5.042	178	22.696	-		22.696
	RBL.2	794	32	4.080	-		4.080
			30.154	1.073	136.811	0	

Vivienda Protegida	RMA.1	4.121	252	25.203	-		25.203
	RMA.5	7.203	510	51.007	-		51.007
	RBL.1	2.520	128	12.802	-		12.802
		13.843	890	89.012	0		89.012

Servicios Terciarios	ST.1	5.321	-	-	17.673		17.673
	ST.2	7.643	-	-	7.564		7.564
	ST.3	2.303	-	-	4.108		4.108
			15.268	0	0	29.345	

TOTAL		59.264	1.963	225.823	29.345		255.168
--------------	--	---------------	--------------	----------------	---------------	--	----------------

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Corporación
P.D.



CAPÍTULO VII. ZONAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS LEGALES

Art. 75. Zonas de Servidumbre aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Sevilla

Dentro de las líneas de nivel limitadoras de las Superficies de Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla (recogidas en el punto 1.2.7 de la Memoria de Información del presente documento) no podrán sobrepasar las alturas indicadas (respecto al nivel del mar) todas aquellas construcciones (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, ect.) así como el gálibo de los vehículos.

Dado que el ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable previa de la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 de su texto refundido.

CAPÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Art. 76. Objetivo y ámbito

- a. Se redactan estas normas con el objetivo de asignar un Grado de Protección a las edificaciones existentes dentro del área de reforma interior ARI-DSP-03 tal y en desarrollo de lo que se especifica en el **Catálogo de Protección Periférico** del PGOU de Sevilla, más concretamente en su ficha CP.039, ficha correspondiente al ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo"
- b. Será de aplicación lo dispuesto en el PGOU de Sevilla, en su **TÍTULO X, Capítulo I y III**.
- c. Las edificaciones protegidas se encuentran dentro de la tipología de arquitectura industrial y son edificios con valores arquitectónicos o que han sido significativos para la evolución urbana y socioeconómica de la ciudad.

Art. 77. Vigencia

Las fichas del **ANEXO 1. Catálogo de Edificaciones Protegidas**, pasarán a formar parte del Catálogo de Protección Periférico del PGOU de Sevilla, por la que tendrán la misma consideración legal de las fichas incluidas en ese catálogo. Su vigencia será la del Catálogo de Protección Periférico del PGOU de Sevilla

Art. 78. Niveles de protección.

Se asumen los niveles de protección que las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla establecen en el TÍTULO X, Capítulo III, Sección Primera. A las edificaciones incluidas en el ARI-DSP-03 se les ha asignado los siguientes Niveles de Protección:

- NIVEL C. Protección Parcial Grado 1.
 - a. El nivel de Protección Parcial, Grado 1, es el asignado a los edificios cuyo valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección integral y protección global, pero que por sus características arquitectónicas originales, su pertenencia a una tipología protegible o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.
 - b. Será de aplicación lo contenido en los Art. 10.3.19 y 10.3.20 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla
 - c. Los edificios con esta protección aparecen grafiados con la Letra **C** en las fichas del Anexo 1. Catálogo de edificaciones protegidas del presente Plan especial de Reforma Interior.

ANEXO 1. CATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS.

El presente catálogo recoge las edificaciones que se encuentra dentro del ARI-DSP-03, y que constituyen elementos arquitectónicamente patrimonializables, y que por tanto deben contar con algún tipo de protección. Su identificación se recoge en el Plano ORD-02. Calificación y Usos. La relación de edificios es la siguiente:

E.01. Archivo General. Edificio Palomar Grado de Protección C.

Se aporta como documentación complementaria la descripción gráfica de la edificación existente en el interior de la manzana donde se encuentran las oficinas centrales de Heineken. Esta información se aporta de forma meramente informativa sin que de ningún modo la plasmación de dicha información en el presente documento suponga protección alguna de las edificaciones recogidas. El estado de conservación de parte de estos edificios así como las transformaciones y remodelaciones sufridas a lo largo de los años han desvirtuado sustancialmente el escaso valor arquitectónico que poseían, lo que justifica la no protección de dichas edificaciones.

E.01. ARCHIVO GENERAL

17 OCT 2019
GRADO DE PROTECCIÓN



DATOS GENERALES		DATOS PATRIMONIALES	
Situación	Av. de Andalucía	Año/ construcción	1939-1965
Sector	ARI-DSP-03	Autor proyecto	W. Wrist, F. Stoltze
Sup. Parcela	740 m ² s	Año / época reforma	No se conoce
Sup. Ocupada aprox	506 m ² s		
Nº Plantas	B+5		
Estado edificación	Bueno		
Tipología Edificatoria	Industrial. Almacenamiento		
Usos	Archivo general		

DESCRIPCIÓN.

Antiguo silo de la primera fábrica que se instaló en esta parcela, con el paso de los años se transformó en archivo general de la empresa. Su formalización es similar a la de los silos de almacenamiento agrícola con un último cuerpo edificado que se identifica con otros modelos fabriles centroeuropeos de mediados de siglo XX.

VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Se trata de una tipología edificatoria poco común en la ciudad de Sevilla y es más propia de instalaciones rurales. Forma parte de uno de los pocos complejos fabriles que se implantaron en la ciudad de Sevilla a inicios del S. XX y que con el paso de los años ha quedado bien absorbida por la trama urbana. Forma parte de la memoria de la ciudad al haber albergado una de las principales marcas que tienen su fundación en la misma Sevilla y que se encuentra fuertemente arraigada en la ciudadanía.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

Nivel de Protección

Fachadas, y elementos característicos de la misma (último cuerpo edificado) así como el tipo de cubierta

Obras Permitidas

Conservación, acondicionamiento restauración y consolidación.

Reforma interior que no altere el sistema estructural, la composición espacial, y la tipología de cubierta.

Reforma interior que pueda modificar parcialmente el sistema estructural y la composición espacial, conservando el aspecto exterior y la cubierta actual.

Condiciones y parámetros de la edificación

Ocupación. Podrá ocuparse la totalidad de la parcela

Posición. Se mantendrá la existente para la edificación protegida

Forma y volumen. Se permite nuevos volúmenes en la superficie de parcela libre. No podrá sobrepasar las 3 plantas de altura

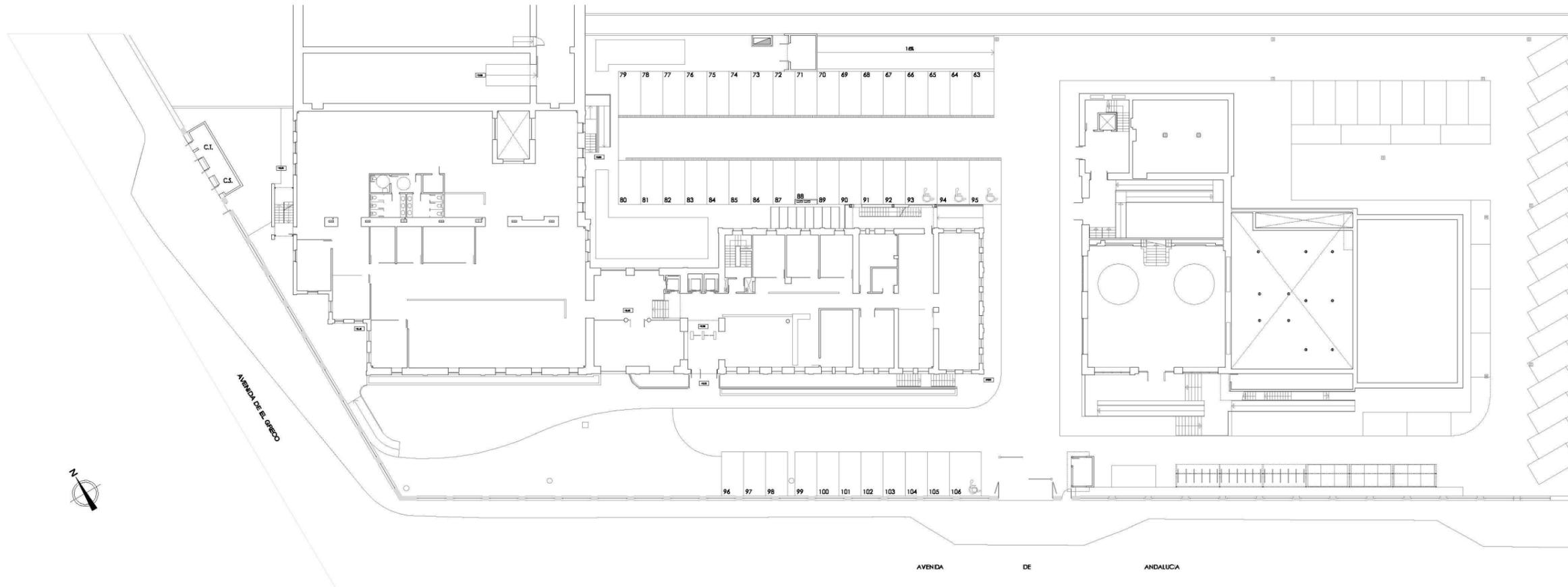
Edificabilidad. La que resulte de la colmatación de la parcela libre.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



EDIFICACIONES EXISTENTES DEL ANTIGUO COMPLEJO FABRIL DE LA CRUZCAMPO



SUPERFICIES CONSTRUIDAS DE LOS EDIFICIOS				
Nº	EDIFICIO	EXPEDIENTE LICENCIA DE OBRAS	SOBRE RASANTE	
			RECOGIDA EN EXP. DE LICENCIA	SEGÚN EL ESTADO ACTUAL
1	MAESTRANZA	2054/2006 ASTO:(2893=2006)	3.839,30 m ²	----
2	FUNDACIÓN	1287/97 L.U=(4406=97)	3.054,70 m ²	----
3	MOSAICO	----	----	221,56 m ²
4	ESTRUCTURA SIN USO	----	----	447,94 m ²
TOTAL			6.894 m ²	669,50 m ²
TOTAL			7.563,50 m ²	

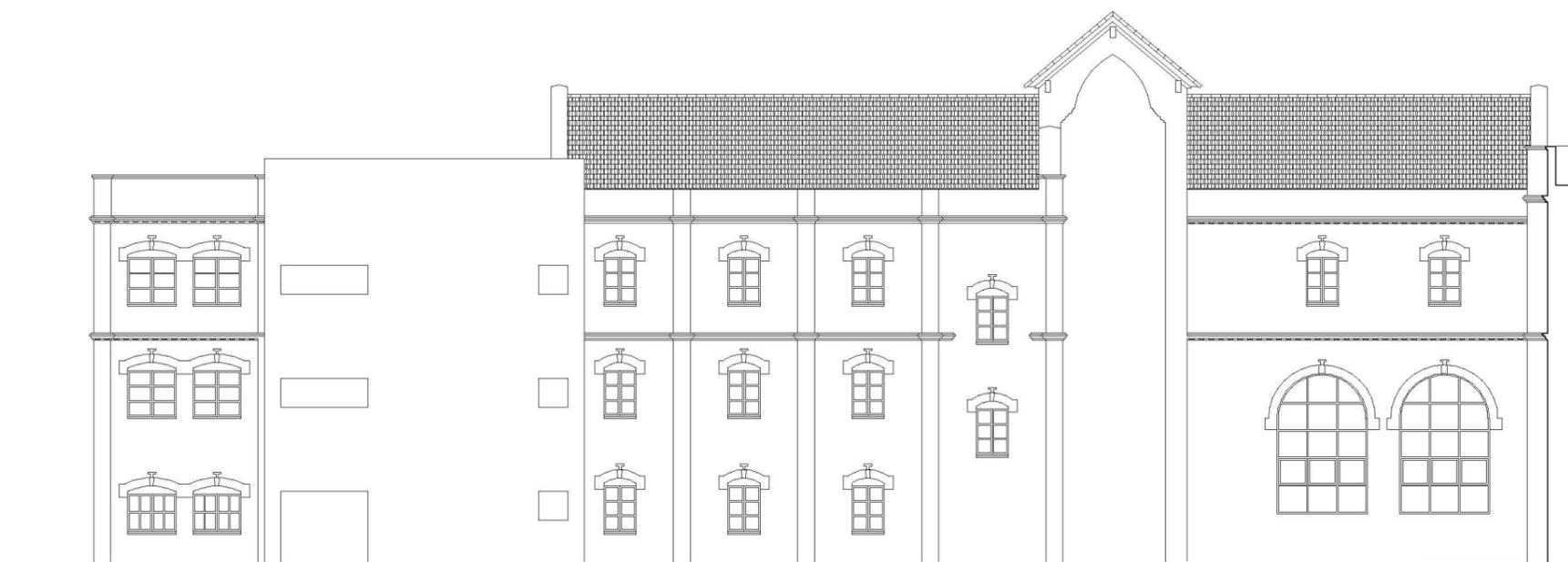
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Alzado Frontal a la Av. de Andalucía



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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



III- PLAN DE ETAPAS.

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. PROGRAMACIÓN

1.1. Plazos para la Formulación del Proyecto de Urbanización y su Ejecución.

La iniciación del desarrollo de la actividad de ejecución en el Área de Reparto ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", requiere la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior, tal y como prevé el Art.96 de la LOUA, fijándose los siguientes plazos máximos a que se refieren los Art.18 y 88 de la LOUA:

En el Plan de etapas se acuerdan los siguientes plazos máximos:

- **6 meses** desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior a la presentación del Proyecto de Urbanización.
- **6 meses** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización hasta el comienzo de las obras de urbanización. La fase de urbanización general comprende:
 - Las obras de infraestructuras y dotaciones necesarias para que se puedan desarrollar la totalidad de la edificación.
 - La ejecución del viario estructurante del sector y del SGEL-33
 - Los espacios libres.
- **24 meses** desde el comienzo de las obras de urbanización hasta la terminación de las mismas.
- **6 meses** desde la recepción provisional de la urbanización hasta el comienzo de las obras de edificación, salvo ejecución simultánea de las mismas.

El plazo máximo para la ejecución de la Unidad de Ejecución, coincidente con el Área de Reparto ARI-DSP-03, será de **42 meses**, a contar desde la aprobación definitiva del Plan especial de Reforma Interior. Su incumplimiento habilita la sustitución del Sistema de Actuación por Compensación, de conformidad en lo regulado en el Art. 89 y 109 de la LOUA.02.

1.2. Plazos para la Formulación del Proyecto de Edificación y su Ejecución.

El plazo máximo para la edificación de las parcelas será de **48 meses** desde que se haya obtenido la condición de solar. La no iniciación, en el plazo fijado, de la edificación de las parcelas y solares, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al municipio al desarrollo de las medidas reguladas en los artículos 150 a 152 de la LOUA.

En el caso de las Viviendas Protegidas el plazo para el inicio de las obras de edificación será de **36 meses** desde la Aprobación Definitiva del PERI, este plazo se reducirá a **24 meses** si se ejecutan simultáneamente las obras de urbanización y las de edificación de la vivienda protegida.

Los hitos de inicio y terminación de las viviendas deberán acreditarse mediante la obtención de calificación provisional y definitiva de estas, por tratarse de los actos administrativos que justifican el destino de vivienda protegida.

La duración de las obras de ejecución de la edificación de las Viviendas Protegidas será de **30 meses** desde la obtención de la calificación provisional hasta la obtención de la calificación definitiva. En el caso en que se justifique adecuadamente se otorgará una prórroga de 12 meses más, después de haber espirado el plazo inicial de 30 meses.

Se establecen en principio 4 anualidades para el inicio de la construcción de las viviendas.

Añualidad	Viviendas libres	Viviendas de VPO
1er año	136	312
2º año	240	249
3er año	377	249
4º año	320	80
TOTAL	1.073	890

Se establece un incremento o decremento del 50% entre distintas anualidades, justificado por necesidades del mercado.

2.- PLAZOS DE EJECUCIÓN. PLAN DE ETAPAS.

Para llevar a cabo la gestión de este Plan Especial, dentro del ámbito de actuación del área con una superficie total de 196.283 m²s, se delimitará una sola unidad de ejecución, llamándose esta UE-01 (Unidad de Ejecución 01), con igual superficie que el ARI. El sistema de ejecución propuesto para la UE-01 será el de compensación. La edificabilidad total marcada por el PGOU en la ficha urbanística del Sector (255.168 m²t), se habrá de materializar íntegramente en los terrenos que componen la UE-01.

La construcción de los equipamientos previstos por el Plan Especial se ejecutará mediante acciones de inversión pública o, en su caso, mediante convenios con entidades privadas. Sobre estas obras existe duda sobre el momento real en el que se pondrán en marcha, ya que dependen de programas e inversiones sobre los que la administración local no tiene carácter decisorio totalmente. No obstante esta circunstancia, desde la administración local deberá impulsarse su ejecución en las condiciones y fases previstas en el presente Plan Especial al objeto de desarrollar satisfactoriamente la ordenación prevista.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



IV. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA INVERSIÓN.

Se incorpora el Estudio Económico Financiero del PERI como documento integrante del mismo. El contenido de éste estudio cuantificará justificadamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes al área de reparto. Su objetivo es la evaluación económica de los costes de urbanización, y por tanto, del compromiso económico que el promotor o promotores contraen con el Ayuntamiento, vinculada a la clasificación del suelo para el desarrollo urbanístico del mismo.

Un proyecto de inversión es toda propuesta para adquirir un conjunto integrado de activos con la finalidad compartida de desarrollar una actividad específica. En términos económicos, el desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial consistirá en la adquisición, por parte de la iniciativa privada de 196.283 m² de suelo urbano destinado a usos residenciales y terciarios, con la finalidad específica de reurbanizarlos y la esperanza de obtener, en un futuro un excedente de suelo urbanizado que posibilite el cumplimiento de los objetivos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

La totalidad de la inversión necesaria para el desarrollo de la actuación es de carácter privado y corresponde a la Promotora, realizado en parte con recursos propios y el resto apelando al endeudamiento en el sector financiero. Con la presentación del Proyecto de Urbanización correspondiente, se garantizará el exacto cumplimiento de los compromisos establecidos en el Art. 46.c y d. del Reglamento de Planeamiento.

2 OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El presente PERI concreta, según la ficha urbanística de sector ARI-DSP-03 del PGOU de Sevilla, los Sistemas Locales, las Infraestructuras y los Servicios cuya obtención y ejecución considera necesarias para la autonomía urbanística de la actuación y en relación con el resto de los sectores adyacentes.

Se sigue un cálculo estimativo según índices del COAS para el año 2.009 para el presente PERI que servirán de base a la valoración inicial de las Obras de Urbanización. Urbanización completa de sector en suelo urbano, con todos los servicios contemplados por la LOUA y el correspondiente proyecto de urbanización.

Superficie: 25,5 Ha.

Edificabilidad: 1,3 m² de techo/ m² de suelo.

Factor: 50 €/m².

255.168 m² x 50 €/m² = 9.814.150 €

3 CARGAS Y BENEFICIOS DE LA ACTUACIÓN.

17 OCT 2019

CARGAS DEL SECTOR			
VALOR DEL SUELO ACTUAL (255.168m ² x 1.200 €/m ²)		Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.	306.202.140,00 €
CARGAS URBANÍSTICAS DEL CONVENIO			
Estipulación Octava 1.a			4.276.849,00 €
Estipulación Octava 1.b			1.958.922,00 €
TOTAL CARGAS DEL SECTOR			312.437.911,00 €
GESTION Y URBANIZACIÓN DEL SECTOR			
DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES			1.500.000,00 €
EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN			9.814.150,00 €
19% (GG+BI)			1.864.688,50 €
16% IVA			1.570.264,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA			13.249.102,50 €
5% Tasas Urbanísticas			490.707,50 €
Estudios Técnicos y Honorarios			413.000,00 €
Gastos de conservación			392.566,00 €
TOTAL GASTOS GESTIÓN Y URBANIZACION			16.045.376,00 €
EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
Residencial Libre	136.811	750	102.608.587,50
Residencial protegida	89.012	577	51.359.924,00
Terciario	17.673	900	15.905.700,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL DE LA EDIFICACIÓN			169.874.211,50 €
GASTOS FINANCIEROS			
Suelo			24.960.000,00 €
Urbanización			296.000,00 €
Edificación			6.990.000,00 €
TOTAL GASTOS FINANCIEROS			32.246.000,00 €
IMPORTE TOTAL DE LA INVERSIÓN			530.603.498,50 €

INGRESOS		
Valor m ² c de Residencial Libre (Sup. Construida) x (3.000 €/m ²)	136.811	410.434.350,00 €
Valor m ² u de Residencial Protegida (Sup construida/1.32) x (1.300 €/m ²)	67.433	87.663.333,33 €
Valor m ² c Terciario (Sup. Construida - edificación existente) x (3.100 €/m ²)	17.673	54.786.300,00 €
TOTAL		552.883.983,33 €
IMPORTE TOTAL DE LOS INGRESOS		552.883.983,33 €

BENEFICIOS		22.280.484,83 €
-------------------	--	------------------------

REPERCUSIONES		
(Cargas del sector + Gastos Gestión-Urban) / Suelo Total	196.283,00	1.673,52 €
Total de la Inversión / Techo edificable	255.168,45	2.079,42 €



17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Además de ello, los promotores asumen los compromisos que establece el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y los marcados en el art. 130 de la LOUA.

- Modo de ejecución.

La ejecución de la actuación se realizará por gestión privada y se desarrollará en una sola fase, coincidiendo con la única unidad de ejecución delimitada por el Plan. El sistema de actuación previsto para el PERI es el de Compensación.

- Plazos

El plazo de presentación de los proyectos de reparcelación y urbanización del sector, así como la ejecución de las obras de urbanización estará comprendido dentro de los 4 primeros años del Plan General Municipal de Ordenación (primer cuatrienio).

De acuerdo con el Art. 11.2.11 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, y teniendo en cuenta que el sector está conformado por un Suelo Urbano No Consolidado en el que se delimita una Unidad de Ejecución, el plazo para solicitar y obtener licencia de edificación queda establecido en este Plan Especial en cuatro (4) años, contados desde que las parcelas mereciesen la calificación de solar.

- Conservación.

La conservación de las Obras de Urbanización, las Dotaciones e Instalaciones de Servicios Públicos en ejecución corresponderá a la Junta de Compensación que se encargará de la conservación de la urbanización hasta que las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento de Sevilla.

- Constancia en la publicidad

La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a las ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del proyecto de reparcelación. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

- Constancia en los títulos por los que se transmiten fincas.

La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 21 de la Ley 6/98, de 13 de abril, así como de dar traslado de copia de las mismas a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento.

- Medios económicos.

Para hacer frente a sus obligaciones los promotores cuentan con los suficientes medios económicos y recursos propios para costear la ejecución de toda la actuación.

- Garantías del urbanizador.

Los promotores de la presente urbanización garantizarán los compromisos contraídos según se especifica en el artículo 130 de la LOUA y en el punto del art. 2.2.3 del RGOU vigente. Esta garantía se presentará mediante prestaciones en metálico, valores públicos o aval bancario, según formula sugerida en el referido artículo. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista en el art. 130 de la LOUA.

- Se asumen la totalidad y se dan por reproducidas las determinaciones del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Sevilla y Heineken S.A. con fecha 13 de Abril de 2004.

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



INDICE

1. Alcance del documento

- 1.1. Objeto del documento.
- 1.2. Finalidad.
- 1.3. Contenido
- 1.4. Metodología.

2. Cuantificación de la inversión municipal.

- 2.1. Gastos de capital durante el desarrollo y entrega de la urbanización
 - 2.1.1. Inversión municipal IM.
 - 2.1.2. Evaluación del aumento patrimonial.

3. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal

- 3.1. Liquidación presupuesto municipal 2016
- 3.2. Gasto por habitante

4. Estimación de los gastos e ingresos corrientes municipales

- 4.1. Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal.
- 4.2. Estimación de ingresos corrientes de la hacienda municipal.
 - 4.2.1. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.
 - 4.2.2. Ingreso no vinculado a la actividad inmobiliaria.

5. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.

6. Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.

- 6.1. Ingresos y gastos no financieros.
- 6.2. Ingresos y gastos no financieros de capital.
- 6.3. Ingresos-gastos financieros.
- 6.4. Conclusión.

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. ALCANCE DEL DOCUMENTO

1.1. Objeto del Documento.

De acuerdo con el Art. 19 3) de la LOUA el planeamiento deberá contener un estudio económico financiero así como un informe de sostenibilidad económica, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión de suelo.

El Modificado de Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO, sigue las previsiones de gestión de suelo contenidas en el PGOU y establece una programación de las obras de urbanización y edificación de acuerdo con las perspectivas actuales del mercado inmobiliario.

1.2. Finalidad.

El Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), de acuerdo con la regulación legal, lleva a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del principio de reparto de cargas y beneficios que el urbanismo español conlleva a través de la reparcelación.

Para realizar este estudio se parte de las determinaciones conocidas del planeamiento que no corresponderán exactamente con los usos, edificabilidades y tipo de construcción que finalmente se realicen. Así mismo para la valoración de ciertos gastos e ingresos se acude a simplificaciones en unos casos y a estimaciones en función de los datos existentes y previsibles para el momento de la ejecución.

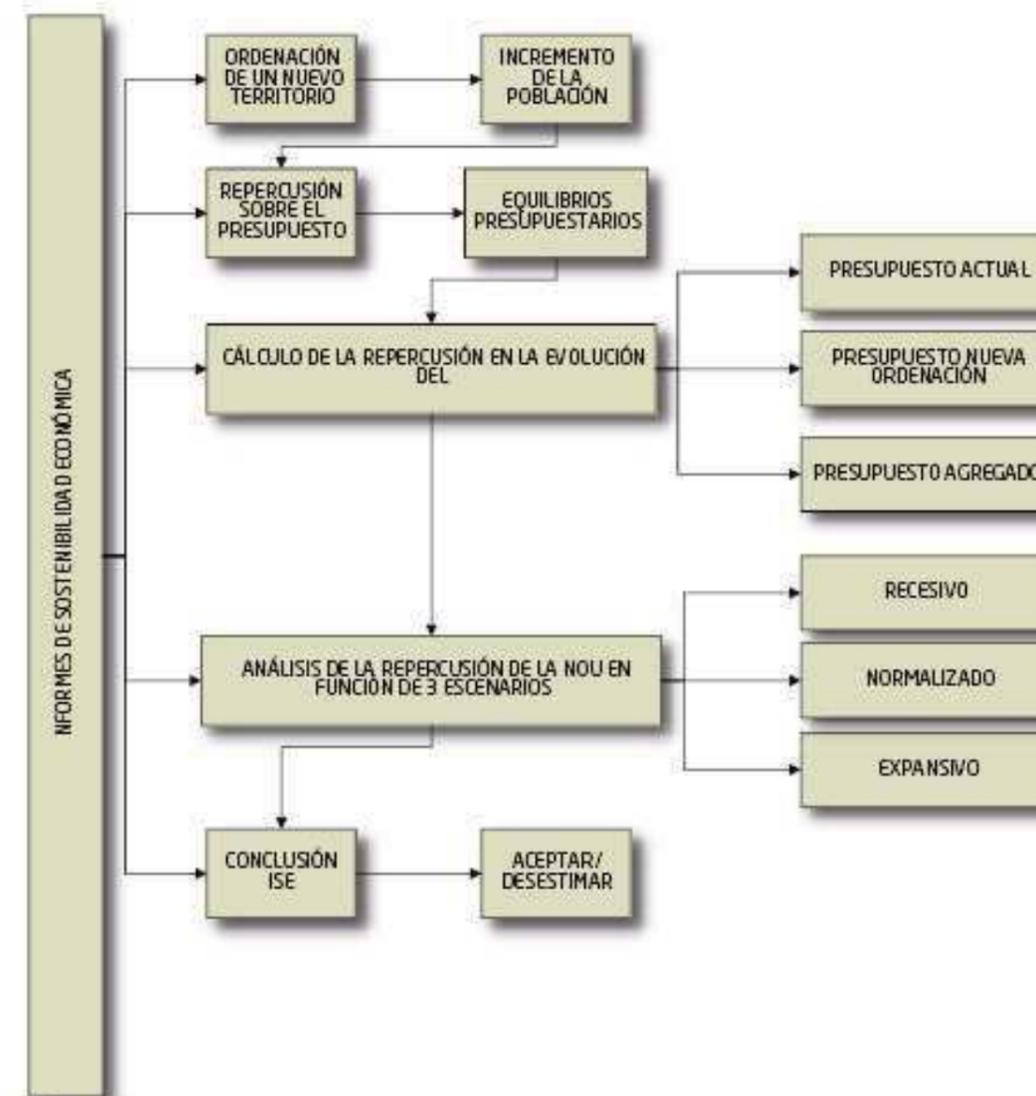
Los gastos e ingresos estimados en este documento son una aproximación de los valores esperados, en función de los datos actuales y su previsible evolución. En ningún caso estas estimaciones tienen valor a efectos administrativos o de liquidación de tasas o impuestos.

1.3. Contenido

En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario en diferentes escenarios de producción inmobiliaria, recesivo, normalizado y expansivo.

1.4. Metodología.

Se sigue el método establecido en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica elaborada por el Ministerio de Fomento a través de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo. La metodología utilizada como referencia se sintetiza en el siguiente diagrama de flujos.



Esta metodología se ha adaptado al Modificado de Plan Especial y Texto Refundido del PERI ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

2. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL.

2.1. Gastos de capital durante el desarrollo y entrega de la urbanización

2.1.1. Inversión municipal IM.

- Ejecución de obras de urbanización.

El ayuntamiento debe contribuir a la ejecución de la urbanización toda vez que es propietario de suelo dentro del PERI y además habrá que tener en cuenta que el 10% de aprovechamiento de cesión que le corresponde a todo el ámbito se le debe entregar urbanizado, independientemente de los aprovechamientos que le correspondan como propietario de parte de los terrenos incluidos en el ámbito.

Según el convenio urbanístico suscrito, en el ámbito de la Unidad de Ejecución el porcentaje de costes de urbanización que le corresponde al Ayuntamiento como titular del suelo es del 16,23%.

De acuerdo con el Estudio Económico Financiero, los gastos de urbanización son 14.545.376 € ya que los costes de la demolición de los edificios existentes deben ser asumidos exclusivamente por HEINEKEN ESPAÑA S.A. de acuerdo con el convenio urbanístico.

EJECUCIÓN MATERIAL OBRAS DE URBANIZACIÓN	9.814.150,00 €
19% (GG y BI)	1.814.150,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IVA	11.678.838,50 €
5% Tasas Urbanísticas	490.707,50 €
Estudios Técnicos y Honorarios	413.000,00 €
Gastos de Conservación	392.566,00 €
TOTAL	12.975.112,00 €
16,23%	2.105.860,68 €

Por tanto, la inversión municipal en la ejecución de las obras de urbanización es de 2.105.860,68 €.

- Ejecución de sistemas generales.

En el ámbito del Plan Especial existe un suelo de 68.018 m2 destinado al sistema general de espacios libres (SGEL-33). La ejecución de este sistema general corresponde al Ayuntamiento.

Según cuadro estimativo de costes del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para 2019, el coste del ajardinamiento de un terreno con elementos (bancos, fuentes, luminarias...) es de 125 €/m2.

EJECUCIÓN MATERIAL SGEL-33	8.502.250,00 €
19% (GG y BI)	1.615.427,50 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IVA	10.117.677,50 €

Por tanto, la inversión municipal en la ejecución de los sistemas generales es de 10.117.677,50 €.

- Edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red local de equipamientos.

En el ámbito del Plan Especial se reservan y se ceden al Ayuntamiento de Sevilla, debidamente urbanizadas parcelas destinadas a equipamientos públicos locales.

Educativo	8.037 m2
Infraestructuras	2.486 m2
SIPS 1	750 m2
SIPS 2	2.000 m2

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La parcela del Educativo se cede a la Junta de Andalucía para su construcción y la parcela SIPS 2 corresponde a la comisaría objeto de la modificación que según acuerdo se cede también al Ministerio de Interior y es este el encargado de su construcción. El SIPS 1 se localiza en el edificio conocido como "palomar" y fue cedido por el Ayuntamiento en el verano de 2018 para ser convertido por la Fundación Cruzcampo en un Centro de Innovación Social y Empleo (de carácter privado pero manteniendo su titularidad municipal). Dicha fundación es la encargada de las obras de rehabilitación.

Por último, la parcela de Infraestructuras tiene la calificación de terreno destinado a Servicios Infraestructurales para la provisión de energía eléctrica por lo que será cedida a la empresa suministradora.

Por tanto, no se prevé inversión municipal en la ejecución de los equipamientos.

2.1.2. Evaluación del aumento patrimonial.

- Parcelas por resultado de la adjudicación del aprovechamiento correspondiente como propietario del ámbito.

- Parcelas lucrativas para materializar el 10% del aprovechamiento medio

El aprovechamiento objetivo del ámbito es de 237.365 UAs. El total de aprovechamiento obtenido por la administración local sería como propietaria del 16,23% del ámbito más el 10% de cesión del aprovechamiento del ámbito completo en concepto de recuperación de plusvalías.

En resumen por el desarrollo urbanístico del ámbito el ayuntamiento sería adjudicatario de 68.347,20 UAs y según convenio con destino a la construcción de viviendas protegidas.

El valor de las parcelas según el valor estimado de repercusión del uso característico es de:
VsM = 68.347,20 UAs x 300 Euros/ua = 20.504.160 €

- suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras urbanizadoras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

Superficie de viario local :	53.318 m2
Superficie de equipamientos:	13.273 m2
Superficie zonas verdes locales:	2.379 m2
Superficie de zonas verdes generales:	68.018 m2

Obra de urbanización: 2.105.860,68 euros

3. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

El estudio se realiza con el presupuesto municipal de 2016 que en la fecha en que se elabora el documento es el último del que se dispone la liquidación.

3.1. Liquidación presupuesto municipal 2016

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Fecha Obtención: 25/05/2017 11:58:58

PRESUPUESTO DE INGRESOS

2016

Pág. 1

ESTADO DE EJECUCIÓN

Clasificación CAPÍTULO	DENOMINACIÓN DE LOS CAPÍTULOS	Previsiones Iniciales	Modificaciones	Previsiones Definitivas	Derechos Netos	Ingresos Realizados	Devoluciones de Ingresos	Recaudación Líquida	Pendiente de Cobro	Estado de Ejecución
1	IMPUESTOS DIRECTOS	312.484.141,75		312.484.141,75	304.733.716,19	194.447.804,98	2.929.978,02	191.517.826,06	113.215.890,13	-7.750.425,56
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	19.480.557,54		19.480.557,54	20.351.800,04	19.997.861,79	672.124,91	19.325.736,88	1.026.053,16	871.242,50
3	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	114.111.087,51		114.111.087,51	100.747.170,19	63.097.511,95	903.179,68	62.194.332,27	38.552.837,92	-13.363.917,32
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	333.971.897,91	3.666.904,79	337.638.802,70	313.831.208,36	332.228.380,09	18.397.788,21	313.830.591,88	616,48	-23.807.594,34
5	INGRESOS PATRIMONIALES	4.720.167,87		4.720.167,87	7.056.520,99	4.165.965,35	264,84	4.165.700,51	2.890.820,48	2.336.353,12
6	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES	135.000,00		135.000,00	74.157,27	74.157,27		74.157,27		-60.842,73
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		2.781.372,02	2.781.372,02	2.103.889,10	2.442.702,34	339.013,24	2.103.889,10		-677.682,92
8	ACTIVOS FINANCIEROS	5.631.382,87	30.937.535,78	36.568.918,65	5.313.708,13	4.077.161,93		4.077.161,93	1.236.546,20	-31.255.210,52
9	PASIVOS FINANCIEROS									
Suma Total Ingresos		790.534.235,45	37.385.812,59	827.920.048,04	754.211.970,27	620.531.545,70	23.242.349,80	597.289.195,90	156.922.774,37	-73.708.077,77

PRESUPUESTO DE GASTOS

2016

ESTADO DE EJECUCIÓN

Clasificación CAPÍTULO	DENOMINACIÓN DE LOS CAPÍTULOS	Créditos Iniciales	Modificaciones	Créditos Totales	Obligaciones Reconocidas	Pagos Realizados	Reintegros de Gastos	Pagos Líquidos	Pendiente de Pago	Estado de Ejecución
1	GASTOS DE PERSONAL	287.706.082,51	2.197.294,28	289.903.376,79	254.045.469,90	253.314.362,14	14.087,38	253.300.274,76	745.195,14	35.857.906,89
2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	118.586.861,20	65.494,79	118.652.356,99	95.900.227,38	83.747.993,01		83.747.993,01	12.152.234,35	22.752.128,63
3	GASTOS FINANCIEROS	17.044.055,88	-55.375,00	16.988.680,88	16.446.430,68	16.461.252,53	21.826,31	16.439.426,22	7.004,46	542.250,20
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	267.472.008,01	-963.610,41	266.508.397,60	259.833.943,40	229.670.927,44	3.634,31	229.667.293,13	30.166.650,27	6.674.454,20
5	DOTACIÓN DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	2.502.928,96	-2.135.451,45	367.477,51						367.477,51
6	INVERSIONES REALES	14.652.348,60	24.511.941,86	39.164.290,46	17.406.297,65	7.767.326,54		7.767.326,54	9.638.971,11	21.757.992,81
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	24.557.132,55	11.650.143,52	36.207.276,07	20.660.944,35	14.663.392,08		14.663.392,08	5.997.552,27	15.546.331,72
8	ACTIVOS FINANCIEROS	5.302.024,00	2.115.000,00	7.417.024,00	3.603.349,32	1.484.349,32		1.484.349,32	2.119.000,00	3.813.674,68
9	PASIVOS FINANCIEROS	52.710.793,74	375,00	52.711.168,74	39.755.614,12	39.755.614,57	0,45	39.755.614,12		12.955.554,62
Suma Total Gastos		790.534.235,45	37.385.812,59	827.920.048,04	707.652.276,78	646.865.217,63	39.548,45	646.825.669,18	60.826.607,60	120.267.771,28
Diferencia...					46.559.693,49	-26.333.671,93	23.202.801,35	-49.536.473,28	96.096.166,77	46.559.693,49

3.2. Gasto por Habitante

Se procederá a obtener el valor del parámetro «habitante» desde la liquidación de este último ejercicio, para los Capítulos 1 y 2 del presupuesto para luego encuadrar los diferentes servicios de la nueva ordenación dentro de la clasificación por programas, con la característica de ser o no dependientes del número de habitantes que potencialmente pueden hacer uso de este. Por último se obtiene para la anterior clasificación por programas el importe de los Capítulos 1 y 2, en función del valor gasto por habitante, y de la dependencia o no del mismo de acuerdo con la clasificación establecida.

En este sentido, el censo de habitantes de la ciudad de Sevilla para el año 2016 era de 690.566, y el importe de gastos de los capítulos 1 y 2 a 408.555.732,78 euros, por lo que la distribución del valor de gasto por habitante asciende a la cantidad de 591,62 euros/hab.

4. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES

17 OCT 2019

Se trata de evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública tras la recepción de la urbanización. Para ello se deberá cuantificar el gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes y, complementariamente, cuantificar los ingresos.



4.1. Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Estamos en el caso de ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión, ya que el plan especial reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de los servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Dado que el uso del sector es residencial y terciario se estimará el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por «habitante equivalente que permite estimar un coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y una prestación de servicios personales y, por tanto, mas costoso que los correspondientes a usos industriales y terciarios únicamente.

Habitantes equivalentes:

1 habitante/50 m2t de uso terciario (29.345 m2t)

2,4 habitantes/vivienda (según PGOU) x 1.963 viviendas (viviendas máximas del ámbito) = 4.711 habitantes

En el caso que nos ocupa, estos datos suponen que los habitantes equivalentes para los 29.345 m2 de uso terciario son 587 habitantes, que sumados a los 4.711 habitantes correspondientes a las viviendas que se pueden construir en el ámbito, nos da un total de 5.298 habitantes equivalentes en todo el ámbito, lo que supone una estimación en la actuación ARI-.DSP-02 de Gastos corrientes:

Aplicando la formula siguiente:

(Habitantes equivalente) x (Gastos Independientes/Gastos Totales)

5.298 x 591,62 euros/habitante = 3.134.403 euros

Lo que supone un gasto de 12,28 euros/m2 edificable teniendo en cuenta los 255.168 m2 de edificabilidad máxima del ámbito.

4.2. Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Se distinguen dos formas de estimación:

Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la valoración de los inmuebles (solares y edificaciones). Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el Impuesto

de Actividades Económicas, Tasas y otros tributos y transferencias corrientes. Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población equivalente prevista.

4.2.1. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Impuesto de bienes inmuebles (IBI).

Se parte del valor catastral del inmueble, que es la base imponible.

Durante los ejercicios 2001 a 2009 se aplicaba una reducción a la base imponible, de forma que los efectos de la subida de los valores catastrales ocasionada por la revisión general en Sevilla del año 2000 se repartiesen a lo largo de 10 años. Pero a partir de 2010 (y hasta una nueva revisión catastral) coinciden la base imponible (valor catastral) y la base liquidable.

A la base liquidable se le aplica el tipo impositivo establecido por el Ayuntamiento en sus Ordenanzas Fiscales y el resultado es la cuota íntegra. El tipo general para el uso es el 0,7114 por ciento, ya que no aplica el tipo diferenciado.

Los valores adoptados parten de valores catastrales estimados para la totalidad de la edificabilidad que se destina a uso terciario y residencial. El valor medio estimado de suelo se valora a 450 euros/m²t y la repercusión del suelo a 250 euros/m²t.

Por tanto, establecemos un valor catastral para las edificaciones del ámbito (255.168 m²t) de 204.134.400€ que cuando estén construidas todas supondrán unos ingresos por IBI de **1.452.212 €/anuales**.

Antes de la construcción de las edificaciones, el IBI de los solares será de **453.816 €/anuales** (255.168 m²t x 250 €/m²t x 0,7114%).

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiendo por tal el coste de ejecución material de la misma. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

La base imponible estimada para el tipo de edificación terciaria y residencial se ha basado en el MÉTODO PARA EL CÁLCULO SIMPLIFICADO DE LOS PRESUPUESTOS ESTIMATIVOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

VIVIENDA LIBRE: La tipología es de vivienda en bloque aislado de superficie >de 2.500 m², calidad media (tres núcleos húmedos), tiene un módulo de PEM de 673 €/m²

Superficie edificable	136.811 m ²
Coste m ² de vivienda (presupuesto de contrata)	673 €/m ²
Presupuesto de la construcción	92.073.803 €

VIVIENDA PROTEGIDA: La tipología es de vivienda en bloque aislado de superficie >de 2.500 m², calidad media (tres núcleos húmedos), tiene un módulo de PEM de 612 €/m² :

Superficie edificable	89.012 m ²
Coste m ² de vivienda (presupuesto de contrata)	612 €/m ²
Presupuesto de la construcción	54.475.344 €

TERCIARIO: La tipología es de vivienda en bloque aislado de superficie >de 2.500 m², calidad media (tres núcleos húmedos), tiene un módulo de PEM de 887 €/m²:

Superficie edificable	29.345 m ²
Coste m ² de vivienda (presupuesto de contrata)	887 €/m ²
Presupuesto de la construcción	26.029.015 €

El coste total de la construcción sería la suma del total de m² construidos del ámbito, lo que nos da un total de 172.578.162 €

Según las ordenanzas fiscales, en el Artículo 7. Tipo impositivo y cuota 1, el tipo de gravamen será el 3,5 por 100, lo que nos daría unos ingresos por ICIO totales del ámbito de **6.040.235 €**.

Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

La base imponible del impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. No se computa a los efectos de este estudio, si bien tendría un impacto positivo sobre el balance fiscal.

4.2.2. Ingreso no vinculado a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

- El Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
- El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
- Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Desglose Impuestos a repercutir por habitante		
Impuesto de Actividades Económicas	42.267.224,69 €	60,37 €/habitante
Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica	35.010.938,82 €	50,00 €/habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	98.452.482,25 €	140,61 €/habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	345.261.522,81 €	493,11 €/habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	3.288.655,00 €	4,70 €/habitante

En el caso que nos ocupa, y como ya se ha calculado anteriormente, hay un total de 5.298 habitantes equivalentes en todo el ámbito.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



5. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La ordenación urbanística contenida se desarrolla en suelo urbano no consolidado, cuya ejecución estaba contenida en el primer cuatrienio del PGOU y se estima que la actuación se desarrollará en función de las fases de ejecución prevista por el plan especial en los siguientes periodos temporales.

A efectos de este Informe se prevé la ejecución en una sola fase de acuerdo a las determinaciones del plan y la zona de gran actividad económica en que se sitúa su ámbito.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año y en función de las fases:

1. Los gastos corrientes se imputarán íntegramente al presupuesto municipal desde la recepción de la urbanización y teniendo en cuenta el número de habitantes equivalentes de la actuación.
2. El Capítulo 4 de gastos se estima, año a año, en función de los importes de los Capítulos 1 y 2, y que en la liquidación del año 2016 del presupuesto de Sevilla asciende al 65% del total de gastos de estos dos capítulos correspondientes a los gastos de personal y gastos corrientes en bienes y servicios.
3. Los ingresos corrientes, se estimarán de manera análoga al punto 2 anterior, en función del número de habitantes equivalentes al año.
4. Los tributos directamente vinculados a los inmuebles (suelo y edificación) o a la actividad inmobiliaria se imputarán en función de la producción prevista. Así, el primer y segundo año, las parcelas están sin edificar, por tanto los ingresos por IBI serán, exclusivamente, de los solares, y se ingresará el ICIO por las licencias de obra concedidas. En el tercer ejercicio ya se ha concluido la edificación de las primeras viviendas y, por tanto, generará ingresos por el IBI de la nueva edificación y del resto de los solares en el ejercicio siguiente.
5. Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7 (DESARROLLO COMPLETO)
IBI SOLARES (0,7114%)	453816	453816	340362	226908	113454	0	0
IBI EDIFICACION (0,7114%)	0	0	363053	726106	1089159	1452212	1452212
ICIO (4,5% PEM)		441637	1510059	1510059	1510059	1510059	0
IAE (60,37 euros/hab según liquidación 2016)			79960	159920	239880	319840	319840
IVTM (50 euros/hab según liquidación 2016)			66225	132450	198675	264900	264900
TASAS Y OTROS INGRESOS (140,61 EUROS/HAB)			186238	372476	558714	744952	744952
TRANSFERENCIAS CORRIENTES (493,11 EUROS/HAB)			653124	1306249	1959373	2612497	2612497
SUMA TOTAL INGRESOS		895453	3199021	4434167	5669314	6904460	5394401
GASTOS TOTALES DE MANTENIMIENTO DEL SECTOR							
OPERACIONES CORRIENTES							
CAPITULO 1 Y CAPITULO 2			783601	1567202	2350802	3134403	3134403
(591,62 EUROS/HABITANTE SEGÚN LIQUIDACION 2006)							
GASTOS TRANSFERENCIAS CORRIENTES (65% CAP 1 Y 2)			509340	1018681	1528021	2037362	2037362
SUMA TOTAL GASTOS			1292941	2585882	3878824	5171765	5171765
BENEFICIOS PARA ARCAS MUNICIPALES			1906080	1848285	1790490	1732695	222636
(SIN TENER EN CUENTA RENDIMIENTO INMOBILIARIO)							

Los cálculos vienen resumidos y justificados en la anterior tabla, donde se han desglosado todos los ingresos y gastos previstos en los años de desarrollo del sector desde sus inicios, sin tener en cuenta como ya hemos dicho los rendimientos de la actividad inmobiliaria, que son claramente positivos en virtud

al cálculo efectuado y desarrollado en el estudio económico financiero, donde al menos el Ayuntamiento recibiría el valor de las 68.347,20 UAs de aprovechamiento que le corresponderían.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



6. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN. P.D.

6.1. Ingresos y gastos no financieros.

Durante el desarrollo de la actuación, todos los ejercicios arrojan un saldo positivo. Los ingresos superan los gastos generados por la nueva urbanización y el aumento de población asimilada que representa.

6.2. Ingresos y gastos no financieros de capital.

La ejecución de la actuación implicará inversiones al municipio en urbanización de los terrenos, en cuantía proporcional a la superficie de la cual es propietario el Ayuntamiento que es el 16,23% del sector.

Del Estudio Económico Financiero se desprende un coste de ejecución material de 9.814.150 € que añadiéndole los costes indirectos y beneficio industrial de un 19% quedarían en 11.678.838,50 €. Añadiéndole otros gastos correspondientes a tasas urbanísticas, estudios y honorarios técnicos y gastos de conservación, las obras de urbanización imputables a la junta de compensación son de 12.975.112,00 €. Al Ayuntamiento le correspondería pagar (en proporción al suelo que posee en el ámbito) 2.105.860,68 € que es el coste o inversión para el municipio en urbanización de los terrenos.

En este Plan Especial el Ayuntamiento recibe parcelas para uso dotacional Educativo, SIPS e Infraestructuras. Tal y como se ha indicado en el apartado 2.2.1., todas ellas serán cedidas a instituciones públicas o privadas. Por tanto, ninguna de las edificaciones de estas parcelas serán ejecutadas directamente por el municipio y este aspecto no será tenido en cuenta en la realización del estudio.

6.3. Ingresos-gastos financieros.

La legislación vigente en esta materia indica que, en el sistema de compensación, los gastos no podrán ser superiores al 10% del total de la urbanización. Con respecto a la financiación se estima que, desde la aprobación del planeamiento hasta la recuperación de la inversión, transcurren tres años con un porcentaje del 5 % anual, lo que nos daba un total de 32.246.000 € de costes de gestión y financiación de toda la inversión hasta su recuperación según el Estudio Económico y Financiero. Teniendo todo esto en cuenta la parte correspondiente al Ayuntamiento sería el 16,23% de esta cantidad que sería un total de 5.233.525,80 €

De los beneficios totales estimados de 22.280.484,83 €, por el desarrollo del ámbito completo, una vez recuperada toda la inversión y que se encuentra calculada en el Estudio Económico y Financiero, al ayuntamiento le correspondería al menos el 16,23% del total, lo cual serían 3.616.122,69 € de beneficio, una vez compensados todos los costes de urbanización, edificación, gestión, financiación y venta de los inmuebles de propiedad municipal.

6.4. Conclusión.

1. El resultado económico final previsto, llamado "saldo fiscal", viene a determinar el equilibrio entre los ingresos y gastos con un amplio superávit del mismo, dando un resultado a favor de las arcas municipales una vez esté desarrollado por completo el sector, estimando esta fecha a un horizonte de 7 años desde el inicio de su desarrollo de un beneficio anual de 222.636 €, que repercutirían de forma positiva año tras año en las arcas municipales a partir de dicho año.

2. Los datos actuales implicarían la necesidad de que el Ayuntamiento deba acudir a financiación externa para sufragar obras como consecuencia de la urbanización del plan especial ARI-DSP-03, en virtud de que el Ayuntamiento es propietario de un 16,23% del ámbito. En cualquier caso, esta inversión implicaría un retorno mucho mayor de la cantidad invertida en un periodo no mayor a 3 años que es lo previsto en el estudio económico financiero para la recuperación de la inversión realizada. En el resultado final de la operación inmobiliaria el Ayuntamiento será adjudicatario de un total de 68.347,20 UAs, que le proporcionarán un beneficio según el estudio económico financiero de 88.851.360 € (1.300 €/m²), independientemente del resultado de las tablas de cálculo de la sostenibilidad del ámbito en el tiempo, que siempre dan un saldo favorable a las arcas municipales, y garantizan todavía más la sostenibilidad de la actuación.

A la vista de los datos anteriores la actuación no afecta negativamente la viabilidad futura del Ayuntamiento.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



VI. FICHA JUSTIFICATIVA DECRETO 293/2009.

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.

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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***



* 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)

17 OCT 2019



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	
ACTUACIÓN MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DSP-02 LA CRUZ DEL CAMPO	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO USO GLOBAL RESIDENCIAL	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN SEVILLA	
TITULARIDAD VARIOS	
PERSONA/S PROMOTORA/S GERENCIA DE URBANISMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA.	
PROYECTISTA/S SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO	

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN	
<input checked="" type="checkbox"/> FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO	
<input type="checkbox"/> FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES	
<input type="checkbox"/> FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS	
<input type="checkbox"/> FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	
<input type="checkbox"/> TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO	
<input type="checkbox"/> TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL	
<input type="checkbox"/> TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO	
<input type="checkbox"/> TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES	
<input type="checkbox"/> TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES	
<input type="checkbox"/> TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN	
<input type="checkbox"/> TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO	
<input type="checkbox"/> TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA	
<input type="checkbox"/> TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES	
<input type="checkbox"/> TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS	
<input type="checkbox"/> TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO	
<input type="checkbox"/> TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS	
<input type="checkbox"/> TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS	

OBSERVACIONES

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

17 OCT 2019



CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO	
Descripción de los materiales utilizados	
<u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: hormigón prensado Color: claro Resbaladividad: antideslizante	
<u>Pavimentos de rampas</u> Material: baldosas piedra abujardado Color: claro Resbaladividad: antideslizante	
<u>Pavimentos de escaleras</u> Material: piedra abujardado Color: claro Resbaladividad: antideslizante	
<u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: pavimento continuo de hormigón con colorante incorporado en masa Color: verde	
<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.	
<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.	

* 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. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	Sevilla, 17 OCT 2019	Gerencia de Urbanismo, P.D.	
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,80 m	
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---	---	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	≤ 2,00 %	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m	0,14 ≤ h ≤ 0,16 m	≤ 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	---	---	Ø ≤ 0,01 m	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	---	---	Ø ≤ 0,025 m	
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---	---	≥ 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 ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	≤ 2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,50 m	3,00 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	---	3,00 m	
Rebaje con la calzada		0,00 cm.	0,00 cm.	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 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	---	≤ 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	≥ 4,00 m	≥ 4,00 m	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---	---	1,00 m	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	= 0,80 m	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	= Hasta línea fachada o 4 m	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	---	= 0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	---	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46) NO HAY						
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	---		

17 OCT 2019



PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30) NO HAY				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme	≥ 20 lux	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= l.tin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 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	0,65 m 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	≥ 0,04 m	≥ 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) NO HAY				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= l.tin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio			
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	N ≤ 10	7
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,35 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	---
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	---
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	---
Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	---	0,05 m
Ancho libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Ancho mesetas	≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	---	≥ Ancho escalera
Fondo mesetas	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	---	1,50 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera	---	≥ 1,50 m	---	≥ 1,50 m
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	---	≥ 1,20 m	---	≥ 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	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	---	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	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	---	---	P.D. ≥ 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) NO HAY					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	
	Franja 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	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Franja 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	---	---	≥ 2,00 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)	≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	---	---	≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 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 %	---	---	≤ 2,00 %
Ancho de mesetas	Ancho de rampa	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	---	≥ 1,50 m
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	---	≥ 1,50 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	= Anchura meseta
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	---	1,20 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 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	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	---	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	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	---	≥ 0,30 m

En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

17 OCT 2019

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

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	$\geq 0,50$ m	---	$\geq 0,50$ m
	Altura	---	$\geq 0,90$ m	---	$\geq 0,90$ m
	Altura del pasamano continuo	$\geq 0,90$ m	---	---	$\geq 0,90$ m
	Anchura libre de obstáculos	$\geq 1,80$ m	$\geq 0,90$ m	---	$\geq 1,80$ m
	Altura libre de obstáculos	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	---	$\geq 2,20$ m
Señalización	<input checked="" type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---	---	0,40 m
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50 m	---	---	≤ 50 m
	<input checked="" type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	$\geq 0,10$ m	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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	1 cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción
Dimensiones	Batería o diagonal	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT (1)	---	$\geq 5,00 \times 2,60$ m	$\geq 5,00 \times 2,60$ m
	Línea	$\geq 5,00 \times 2,20$ m + ZT (1)	---	$\geq 5,00 \times 2,60$ m	$\geq 5,00 \times 2,60$ m
(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\geq 1,50$ 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 $\geq 1,50$ m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.					

17 OCT 2019

Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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.	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m	---	De 0,90 a 1,20 m	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 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	---	Cumple
Rejillas	Resalte máximo	---	Enrasadas	Enrasadas	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal	Ø ≥ 0,01 m	---	---	Cumple	
	Orificios en calzadas	Ø ≥ 0,025 m	---	---	Cumple	
	Distancia a paso de peatones	≥ 0,50 m	---	---	Cumple	
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	---	---	Cumple	
	Altura	≤ 0,85 m	---	---	Cumple	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	---	Cumple
		Ancho	≥ 0,80 m	---	---	Cumple
		Fondo	≥ 0,50 m	---	---	Cumple
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)	Ø ≥ 1,50 m	---	---	---	Cumple	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	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	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---	---	≤ 0,15 m
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m	---	≥ 1,60 m
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---	---	≥ 0,40 m
Kioscos y puestos	Altura de tramo del mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	---	De 0,70 m a 0,75 m

	longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	---	≥ 0,80 m
	Altura de elementos salientes (toldos...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m
	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	---	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	---	---	≥ 0,04 m

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal	Ø ≥ 1,50 m	---	---	---	
	Altura dispositivos manipulables	De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	---	---	
	Altura pantalla	De 1,00 m a 1,40 m	---	---	---	
Papeleras y buzones	Inclinación pantalla	Entre 15 y 30°	---	---	---	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.	---	≤ 0,80 m	---	---	
	Altura boca papelera	De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	---	De 0,70 a 0,90 m	
Fuentes bebederas	Altura boca buzón	---	De 0,70 a 1,20 m	---	De 0,70 a 1,20 m	
	Altura caño o grifo	De 0,80 a 0,90 m	---	---	De 0,80 a 0,90 m	
	Área utilización libre obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	---	---	Ø ≥ 1,50 m	
Cabinas de aseo público accesibles	Anchura franja pavimento circundante	---	≥ 0,50 m	---	≥ 0,50 m	
	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)	1 de cada 10 o fracción	---	---	---	
	Espacio libre no barrido por las puertas	Ø ≥ 1,50 m	---	---	---	
	Anchura libre de hueco de paso	≥ 0,80 m	---	---	---	
	Altura interior de cabina	≥ 2,20 m	---	---	---	
	Altura de lavabo (sin pedestal)	≤ 0,85 m	---	---	---	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	---	---	---
		Altura del inodoro	De 0,45 a 0,50 m	---	---	---
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	---
	Longitud		≥ 0,70 m	---	---	---
Altura de mecanismos	≤ 0,95 m	---	---	---		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)	De 0,45 m a 0,50 m	---	---	---	
	Espacio lateral transferencia	≥ 0,80 m	---	---	---	
	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	---	1 de cada 5 o fracción	
Bancos accesibles	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	---	De 0,40 m a 0,45 m	
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	---	De 0,40 m a 0,45 m	
	Altura respaldo	≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	---	De 0,40 m a 0,50 m	
	Altura reposabrazos respecto del asiento	---	De 0,18 m a 0,20 m	---	De 0,18 m a 0,20 m	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo	---	≤ 105°	---	≤ 105°	
	Dimensión soporte región lumbar	---	≥ 15 cm.	---	≥ 15 cm	
	Espacio libre al lado del banco	Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	---	Ø ≥ 1,50 m a un lado	
	Espacio libre en el frontal del banco	≥ 0,60 m	---	---	≥ 0,60 m	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	---	≥ 1,20 m	---	≥ 1,20 m	
	Diámetro	≥ 0,10 m	---	---	≥ 0,10 m	

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m	---	De 0,75 m a 0,90 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	---	De 1,45 m a 1,75 m
	Altura libre bajo la marquesina	---	$\geq 2,20$ m	---	$\geq 2,20$ 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	---	De 0,70 a 0,90 m
	No enterrados	Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---	$\leq 1,40$ m
		Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	---	$\leq 0,90$ m

OBSERVACIONES

Se trata de un documento de planeamiento. El proyecto de urbanización a redactar recogerá las especificaciones técnicas de aquellos elementos a definir en dicho documento que se ajustarán a la normativa aplicable.

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 de 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 la 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.

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



VII. RESUMEN EJECUTIVO.

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Antecedentes:

El Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", con Aprobación Definitiva el 28 de Septiembre de 2012 desarrolla este sector según las condiciones establecidas por el Texto Refundido del PGOU de Sevilla, aprobado definitivamente, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el 19 de Julio de 2006 y publicado en el BOJA con fecha 07 de Septiembre de 2006.

Posteriormente a la Aprobación Definitiva del PERI y tras la solicitud de la inscripción del documento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, se recibe Informe emitido por la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Junta de Andalucía en octubre de 2012 sobre la Aprobación definitiva de dicho PERI en el que se requiere la subsanación de unas deficiencias observadas.

El 29 de noviembre de 2013 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento Documento de Corrección de error del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla relativo a la Ficha del ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO, en el que se diferencian los Espacios Libres destinados a Sistema Local de los que forman parte del Sistema General .

Por otro lado, el 14 de noviembre de 2005, se firmó Convenio entre el Ayuntamiento de Sevilla y el Ministerio del Interior. Este convenio afecta al sector en el sentido de ceder parcelas de titularidad municipal en varios distritos, entre ellos en el área del ARI-DSP-04, que finalmente se ha acordado en el ARI-DSP-03 adyacente, por disponer el ayuntamiento de suelos ya disponibles en este sector.

Situación y objetivos:

La actuación se centra en la manzana donde se situaba la antigua fábrica de cervezas de CRUZCAMPO en el distrito San Pablo-Santa Justa, entre la avenida de Andalucía y la avenida de El Greco. La presente modificación tiene por objeto:

Clasificar parte de la reserva de los terrenos destinados a Espacios Libres como SGEL-33 "Parque La Cruz del Campo" según se recoge en el plano o.e.4 Estructura del Territorio. Sistemas Generales del PGOU de Sevilla así como en la ficha para el ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" del documento de corrección de errores del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana 2006 de Sevilla. La superficie destinada al SGEL-33 tendrá al menos una superficie de 67.700 m²s. El resto de superficie hasta completar los 69.999 m²s se calificarán de Sistema Local de Espacio Libre D-EL.1.

Reservar una parcela de 2.000 m²s ,para Sistema Local de Equipamiento denominada D-SIPS.2, en la zona norte del sector, en la confluencia de la Calle Tarso y la Calle ADA.

Promotor: GERENCIA DE URBANISMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA.

Datos urbanísticos: Superficie total: 196.283 m²

17 OCT 2019



Suelo Lucrativo				
Uso	Superficie	Altura máx.	Edificabilidad	Nº Viviendas
Residencial Libre	30.154 m ²	15P	136.814 m ²	de la Gerencia
Residencial Protegido	13.843 m ²	15P	89.012 m ²	890 D.
Servicios Terciarios	15.268 m ²	17P	29.345 m ²	
Total	59.264 m²		255.168 m²	1.963

Suelo Dotacional		
Sistema General de Espacios Libres	SGEL-33	68.018 m ²
Sistema Local de Espacios Libres	D.EL.1	2.379 m ²
Total Espacios Libres		70.397 m²
Equipamientos	D-Educ	8.037 m ²
	D-Infra	2.486 m ²
	D-SIPS.1	750
	D-SIPS.2	2.000 m ²
Total Equipamientos		13.273 m²
Total Viario		53.318 m²



CALIFICACIONES Y USOS. PERI ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO. MODIFICACIÓN.

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



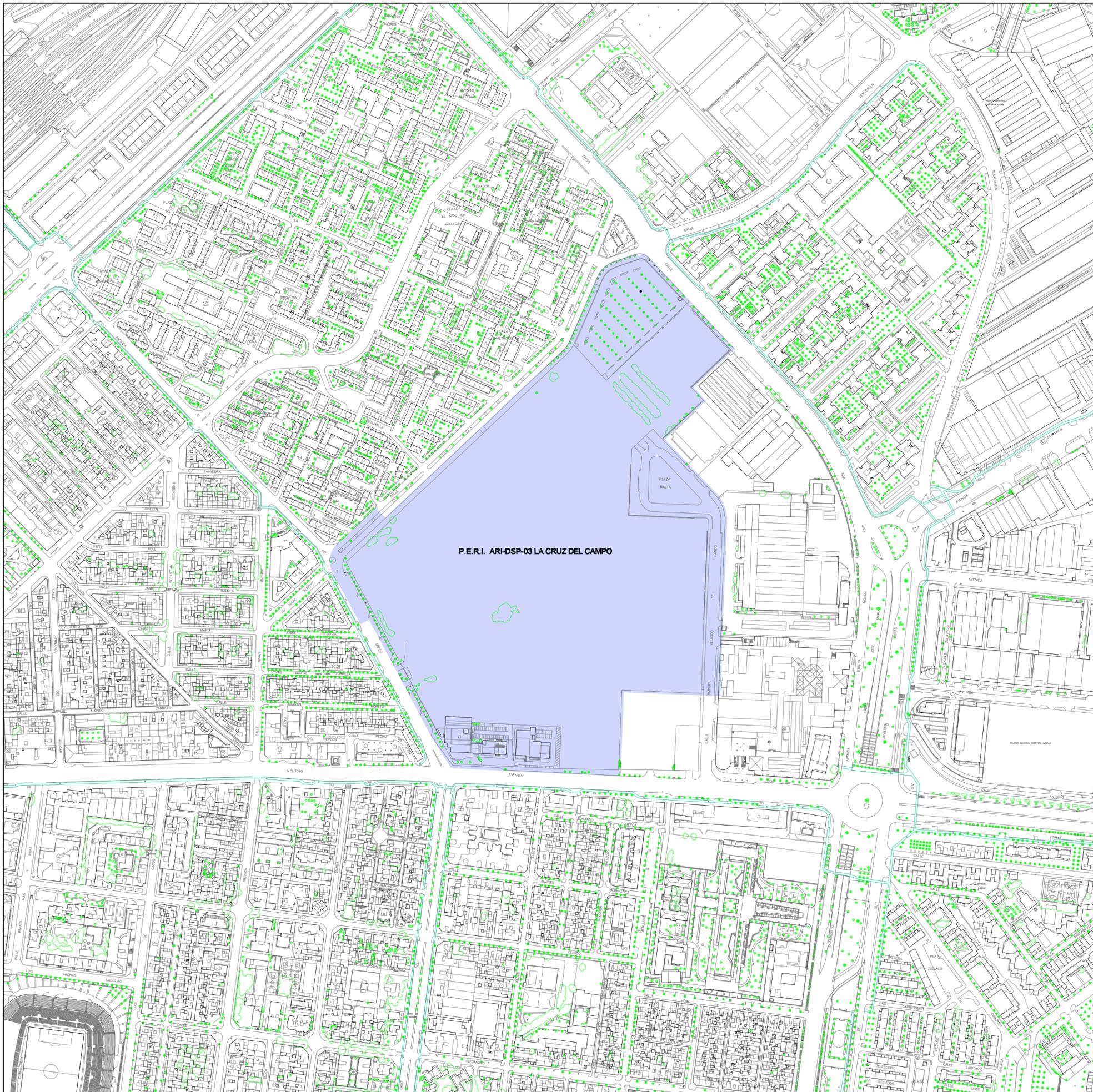
VIII. PLANOS.

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

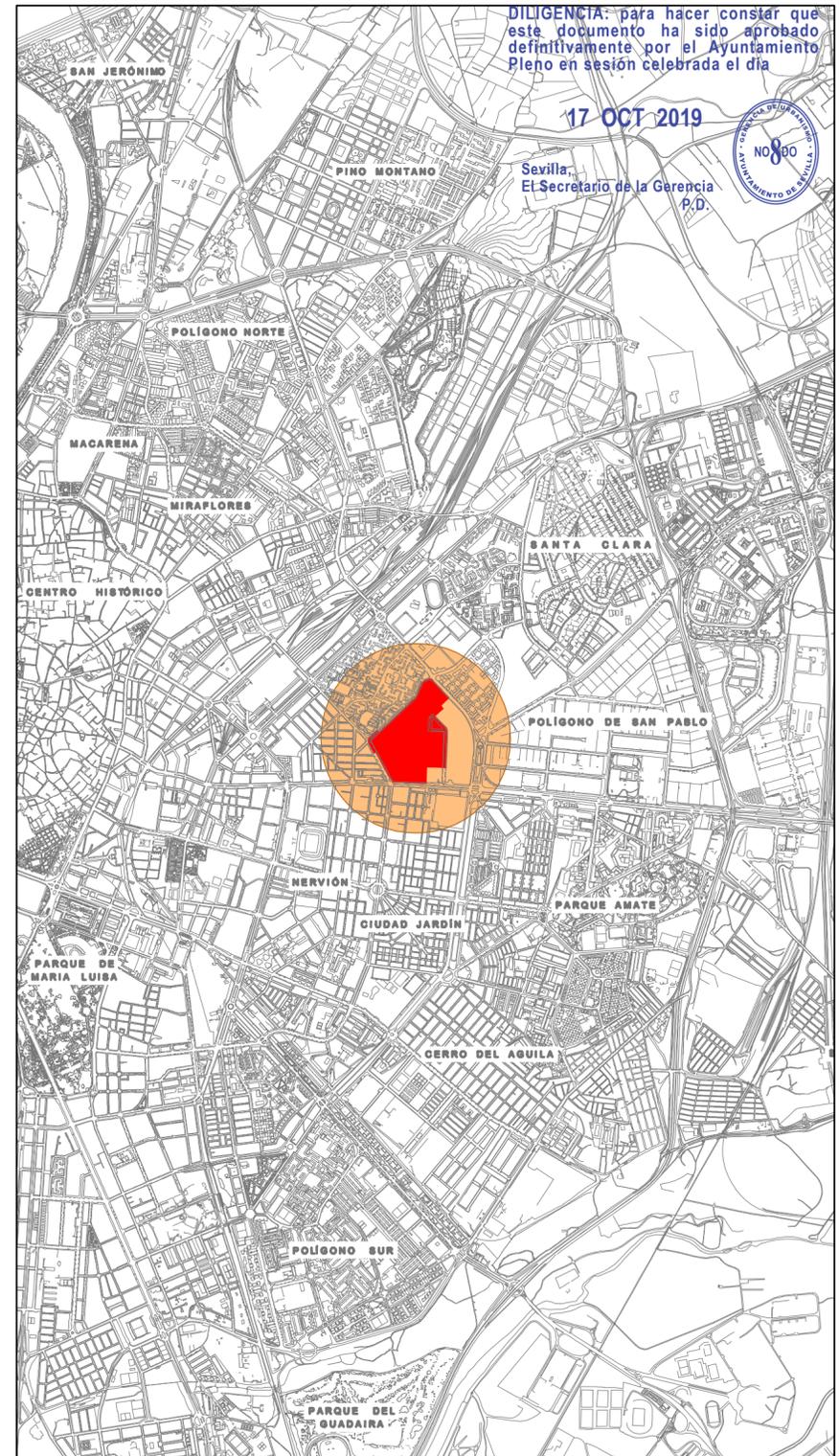
17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.





EMPLAZAMIENTO 1:3500



SITUACIÓN 1:30000

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



8 Gerencia de Urbanismo INSTITUTO ANDALUZ DE ESTADÍSTICA SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

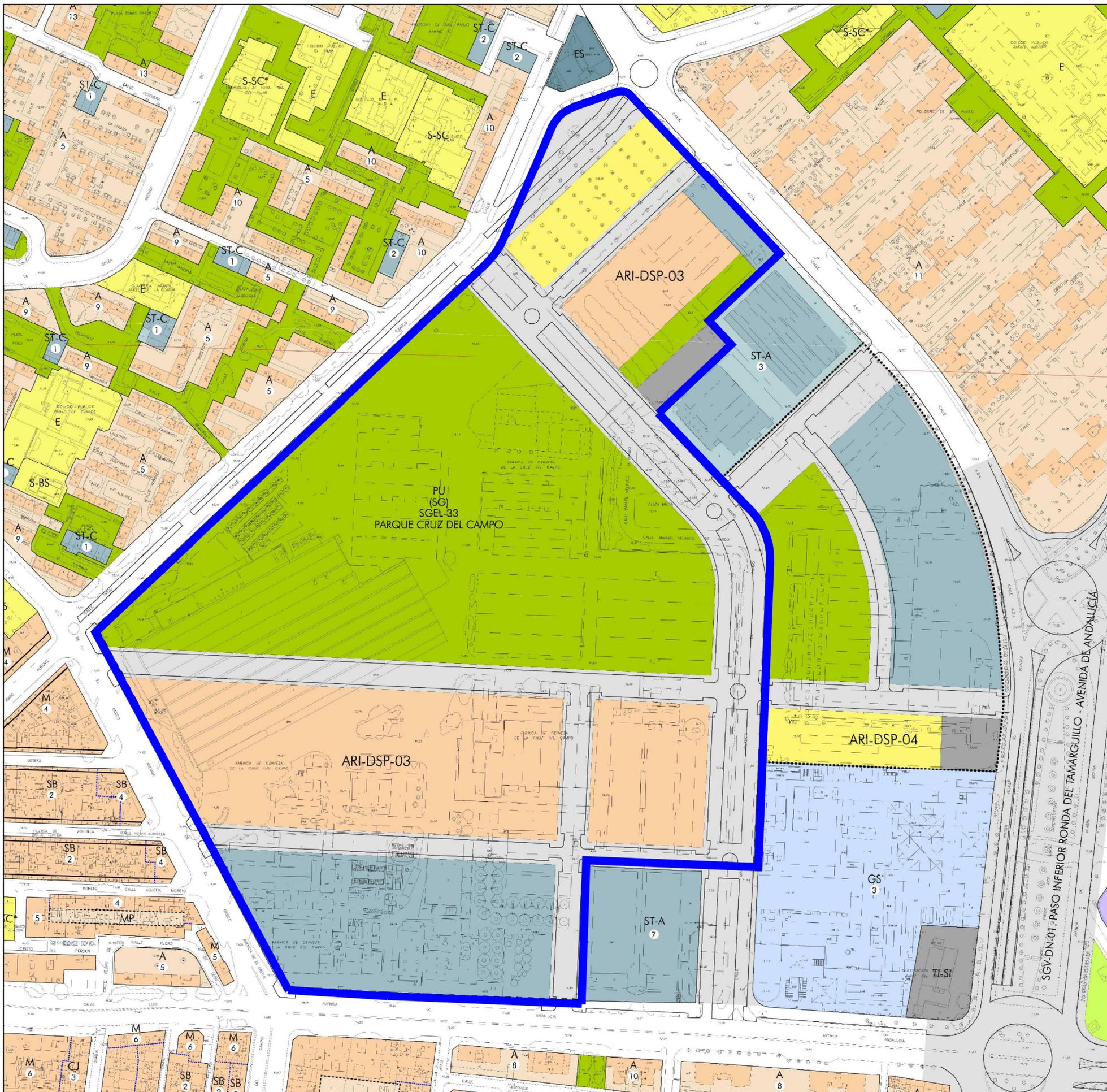
PLANO	HOJA	ESCALA
INFORMACIÓN	INF-01	1:30000
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		1:3500

TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE
FECHA
FEBRERO 2019

REFERENCIA 18-081

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL

VIVIENDA

ST-C

DOTACIONAL

EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

E EDUCATIVO

D DEPORTIVO

S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE CARÁCTER PRIVADO

ESPACIOS LIBRES

PIA PARQUE METROPOLITANO

PU PARQUE URBANO

ZV ZONAS VERDES

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

TI-SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

TI-CTM CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS

TI-F FERROVIARIO

TI-P PUERTO

TI-AP AEROPUERTO

TI-HT HELIPUERTO

TI-IT INTIFICAMBIADOR DE TRANSPORTE

VARIANTE PROPUESTO

ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VARIANTE

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

CH CENTRO HISTÓRICO

M EDIFICACIÓN EN MANZANA

MP EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA

A EDIFICACIÓN ABIERTA

SB SUBURBANA

CJ CIUDAD JARDÍN

AD UNIFAMILIAR ADOSADA

UA UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA

CT CONSERVACIÓN TIPOLOGICA

IS INDUSTRIA SINGULAR

IA INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA

IC INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA

SA SERVICIOS AVANZADOS

ST-A SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA

ST-C SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLS Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- SOU SECTOR DE SUELO URBANO
- ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
- ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
- AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VARIANTE, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
- API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA
- CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA
- ALTURA MÁXIMA
- CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE
- (SG) SISTEMA GENERAL
- MURALLA. RESTOS EMERGENTES

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLS Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- SOU SECTOR DE SUELO URBANO
- ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
- ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
- AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VARIANTE, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
- API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE
- LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PLANTA BAJA
- CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA
- ALTURA MÁXIMA
- CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE
- (SG) SISTEMA GENERAL
- MURALLA. RESTOS EMERGENTES

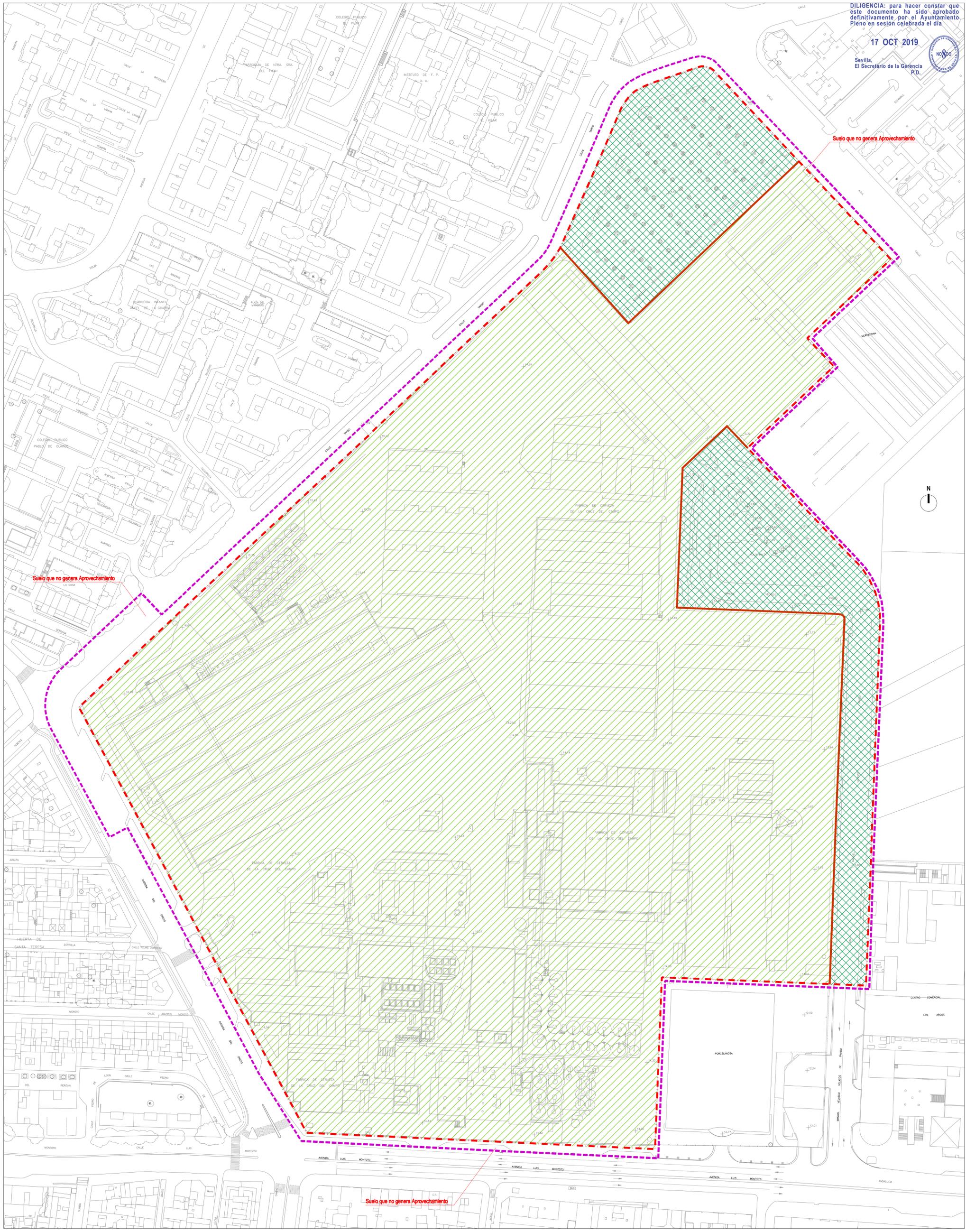
LÍMITE DEL P.E.R.I.

Gerencia de Urbanismo SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

PLANO HOJA ESCALA
INFORMACIÓN ORDENACIÓN EN EL PLANEAMIENTO ACTUAL INF-02 1:2000

TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE FECHA
FEBRERO 2019



PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LA PROPIEDAD DEL SUELO

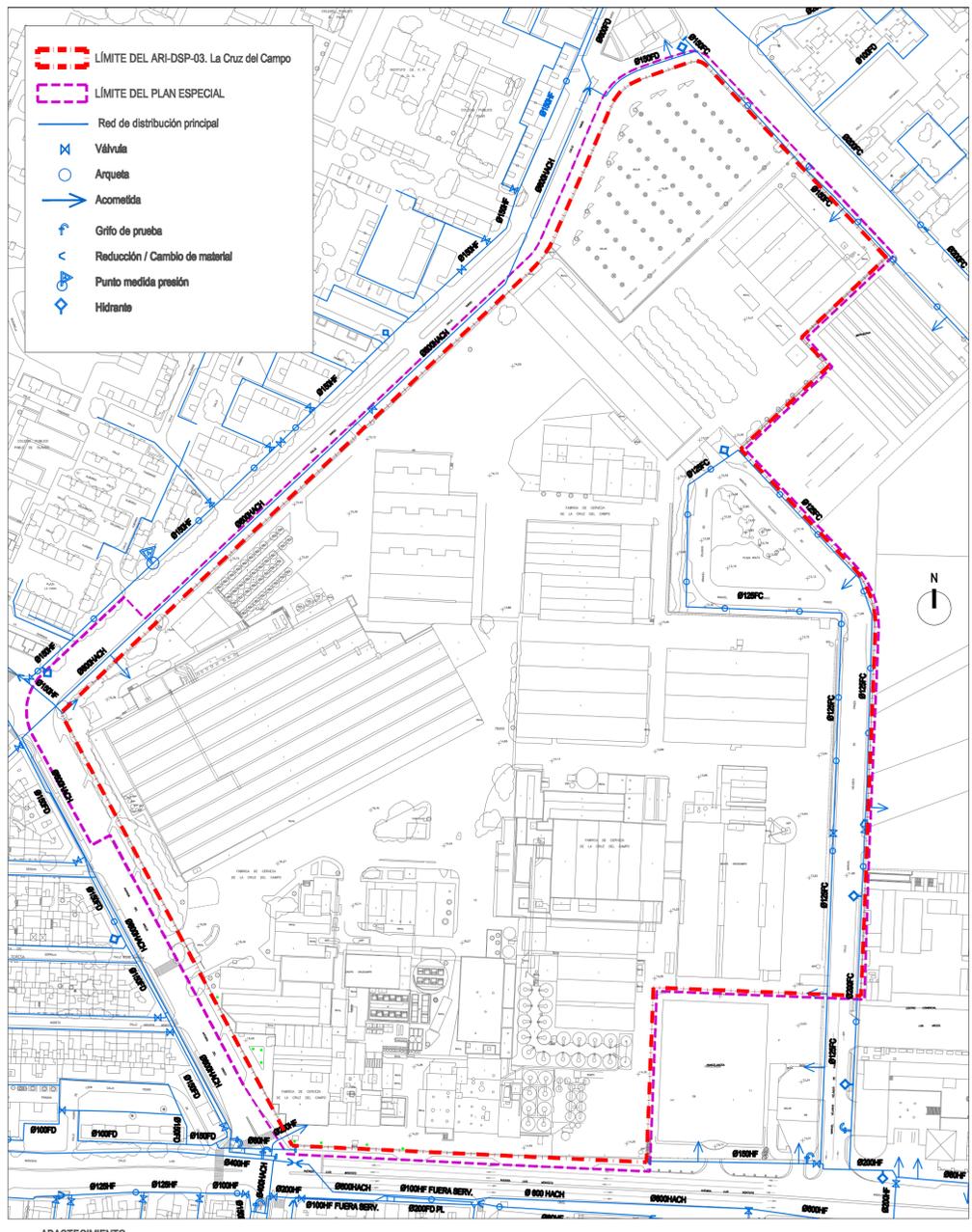
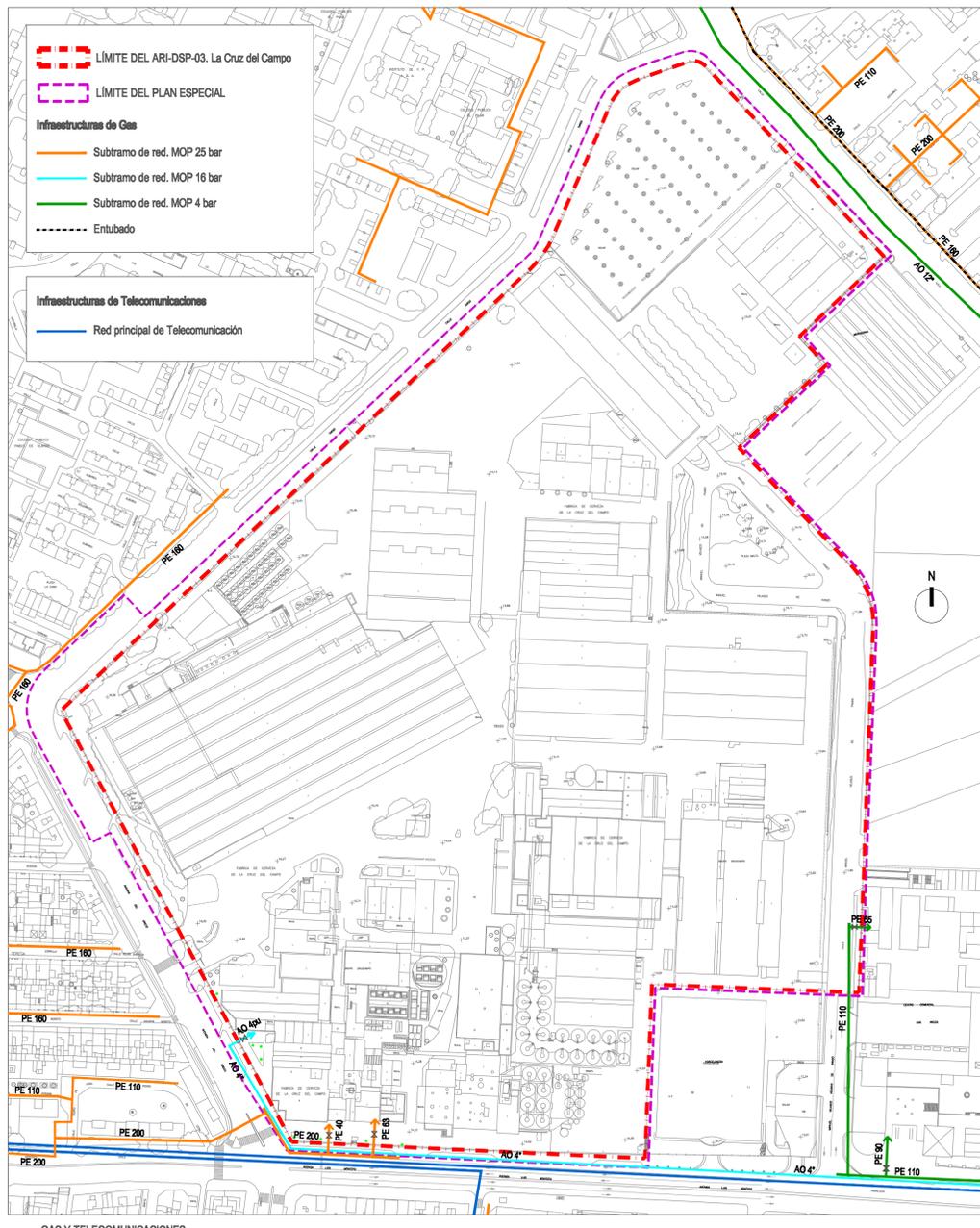
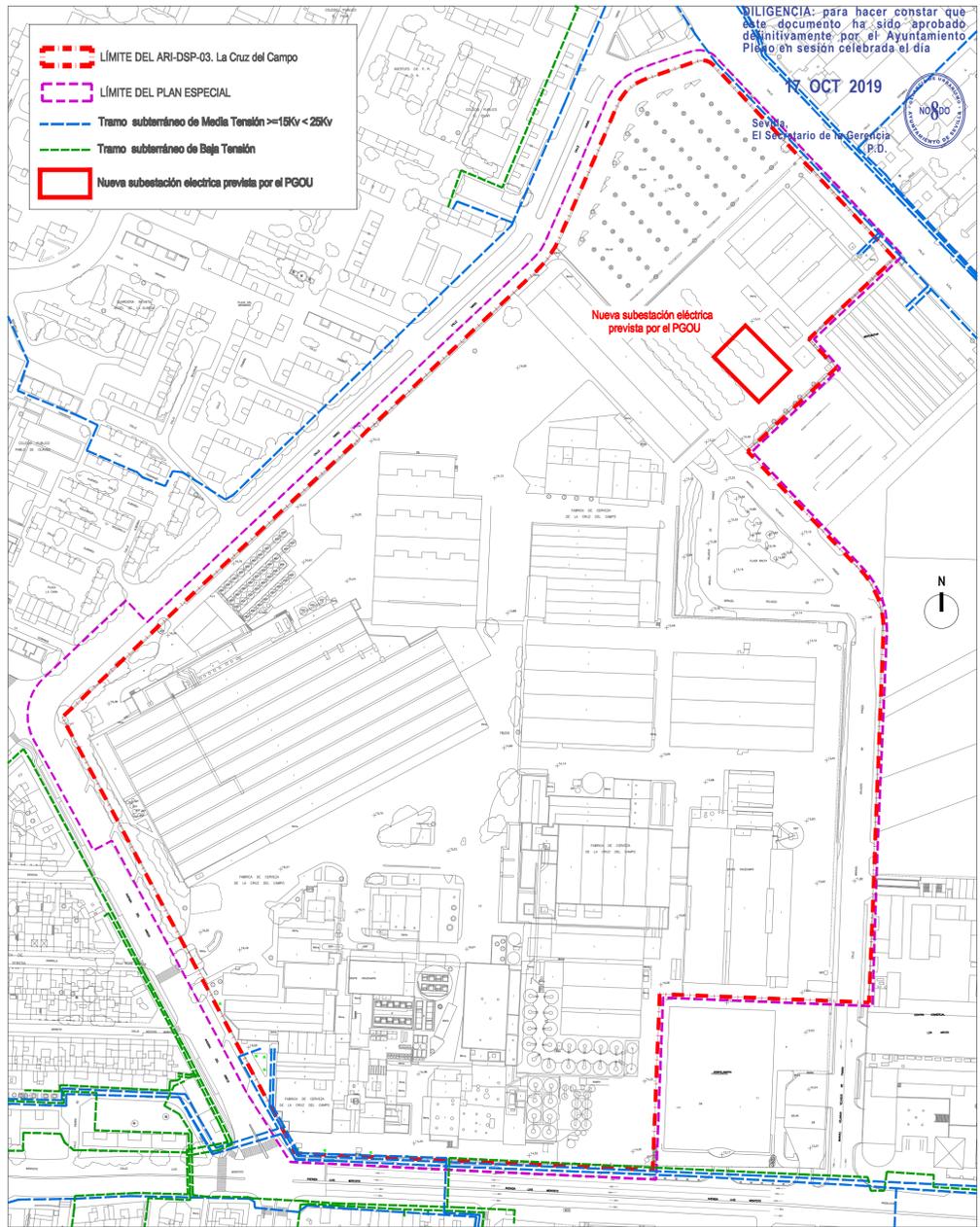
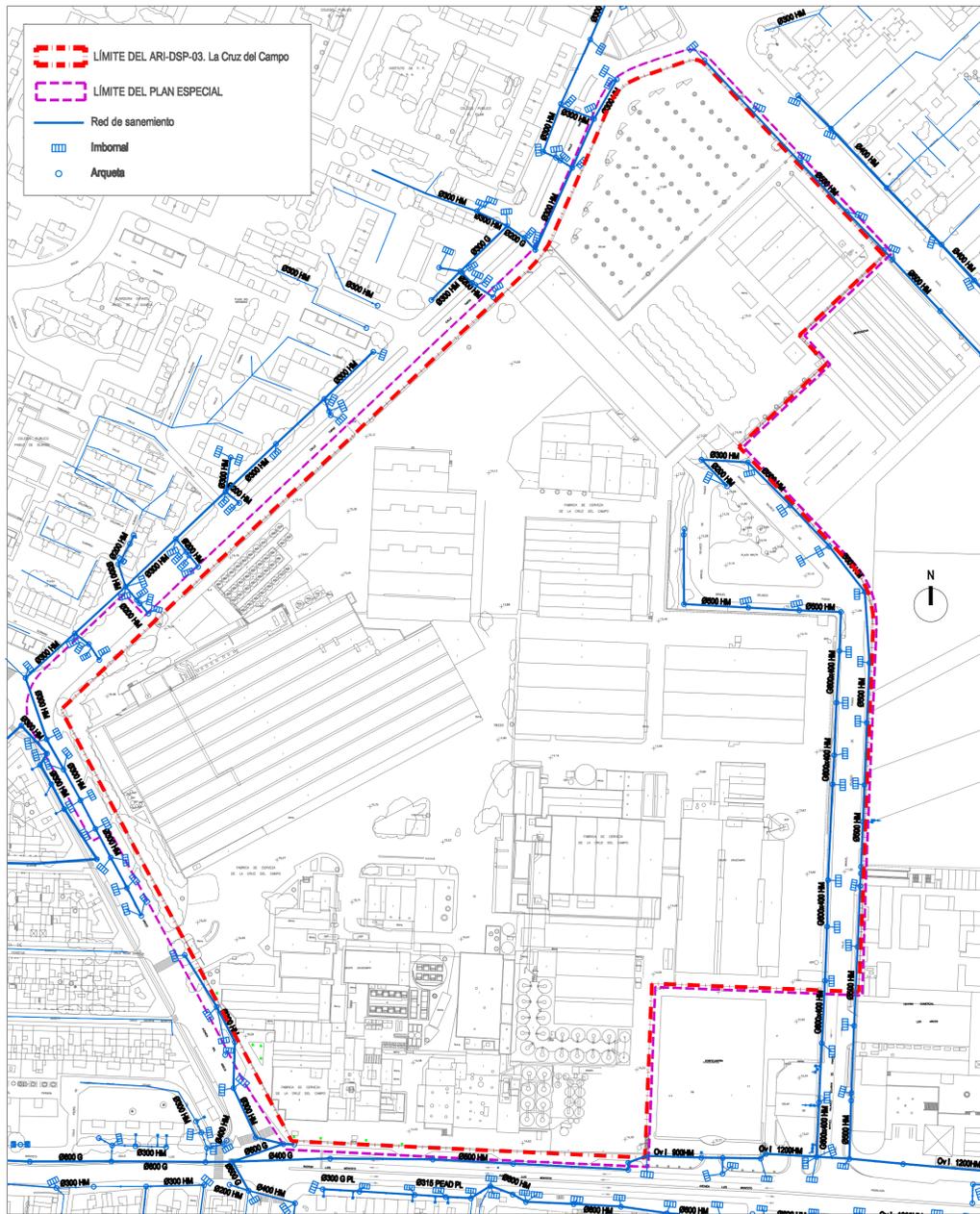
FINCA	PROPIETARIO	%	SUP. SUELO (m ² s)
1	CIUDAD HISPALIS	63,83%	125.287,44
	SERVHABITAT	7,97%	15.643,76
	ANIDA	7,97%	15.643,76
	HEINEKEN	4,00%	7.851,32
2	AYUNTAMIENTO	16,23%	31.856,73
	TOTAL	100,00%	196.283,00

- DELIMITACIÓN DEL PERI "1a Cruz del Campo" 200.159m²
- DELIMITACIÓN DEL ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" 196.283 m²
- Rasante Actual

*NOTA 1: Los propietarios de la Finca 1 son propietarios de estos suelos a modo de proindiviso, es decir la totalidad del suelo de la finca 1 son propiedad compartida por CIUDAD HISPALIS, SERVHABITAT, ANIDA y HEINEKEN.
 NOTA 2: Estos porcentajes de participación quedarán definidos definitivamente en el Proyecto de Reparcelación, que se redactará en base al presente PERI.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

PLANO	HOJA	ESCALA
INFORMACIÓN	INF-03	1:1000
ESTADO ACTUAL, TOPOGRÁFICO, DELIMITACIÓN Y PROPIETARIOS		
TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE		FECHA
		FEBRERO 2019
REFERENCIA	18-081	



MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

PLANO	HOJA	ESCALA
INFORMACIÓN	INF-04	1:2000
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE		
TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE		FECHA
		FEBRERO 2019



PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN
Parámetros de la Ordenación estructural

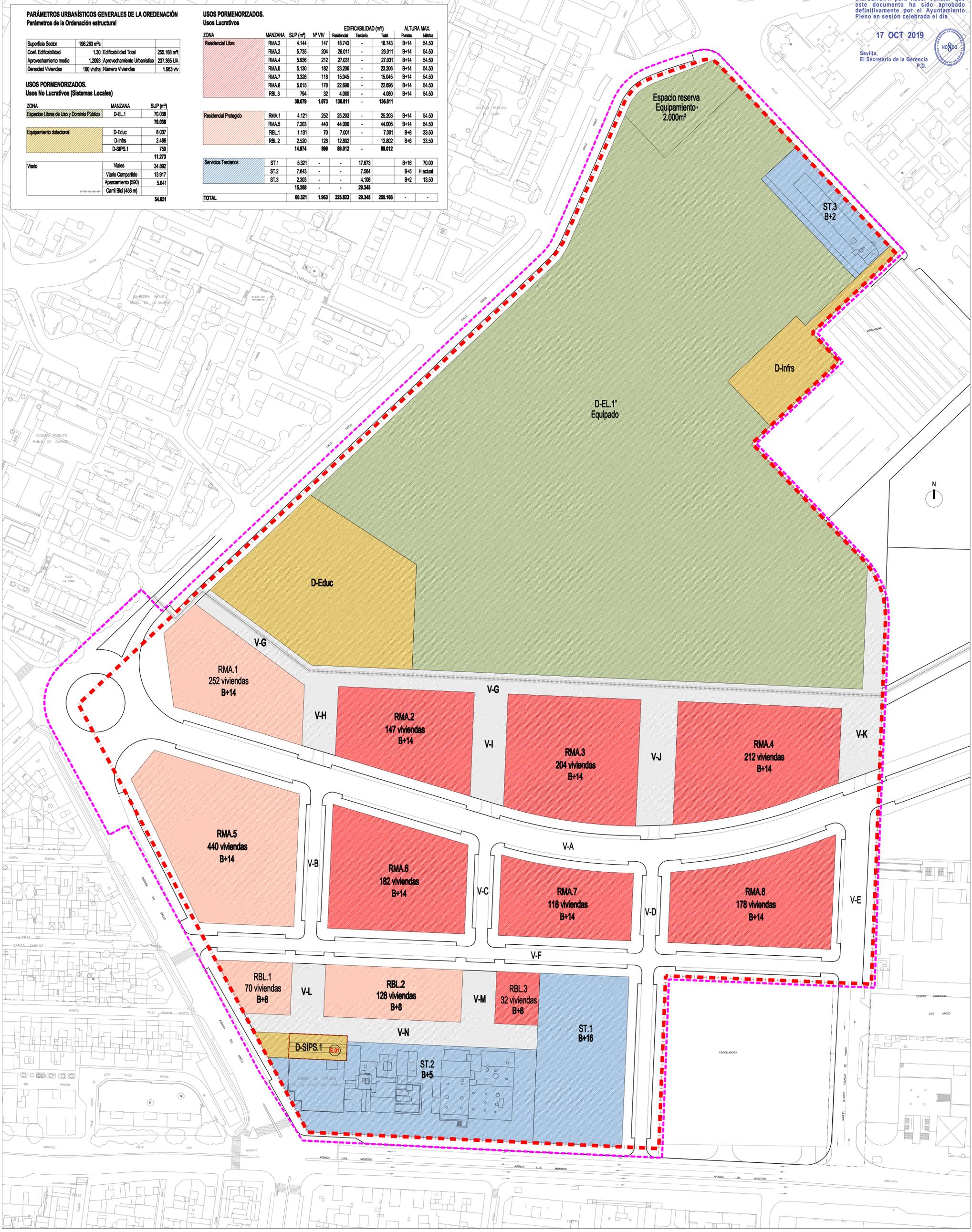
Superficie Sector	196.283 m ²	
Coef. Edificabilidad	1,30	Edificabilidad Total 255.168 m ²
Aprovechamiento medio	1,2093	Aprovechamiento Urbanístico 237.365 U.A.
Densidad Viviendas	100 viv/há	Número Viviendas 1.993 viv

USOS PORMENORIZADOS.
Usos Lucrativos

ZONA	MANZANA	SUP (m ²)	Nº VIV	EDIFICABILIDAD (m ²)		ALTURA MAX.	
				Residencial	Terciario	Plantas	Métrica
Residencial Libre	RMA.2	4.144	147	18.743	-	18.743	B+14 54,50
	RMA.3	5.735	204	26.011	-	26.011	B+14 54,50
	RMA.4	5.936	212	27.031	-	27.031	B+14 54,50
	RMA.6	5.130	182	23.206	-	23.206	B+14 54,50
	RMA.7	3.326	118	15.045	-	15.045	B+14 54,50
	RMA.8	5.015	178	22.896	-	22.896	B+14 54,50
	RBL.3	794	32	4.080	-	4.080	B+14 54,50
	TOTAL	30.079	1.073	136.011	-	136.011	
Residencial Protegido	RMA.1	4.121	252	25.203	-	25.203	B+14 54,50
	RMA.5	7.203	440	44.006	-	44.006	B+14 54,50
	RBL.1	1.131	70	7.001	-	7.001	B+8 33,50
	RBL.2	2.520	128	12.802	-	12.802	B+8 33,50
TOTAL	14.974	896	88.812	-	88.812		
Servicios Terciarios	ST.1	5.321	-	-	17.873	-	B+16 70,00
	ST.2	7.643	-	-	7.594	-	B+5 H actual
	ST.3	2.303	-	-	4.106	-	B+2 13,50
	TOTAL	15.268	-	-	29.573	-	

USOS PORMENORIZADOS.
Usos No Lucrativos (Sistemas Locales)

ZONA	MANZANA	SUP (m ²)
Espacios Libres de Uso y Dominio Público	D-EL.1	70.038
	TOTAL	70.038
Equipamiento dotacional	D-Educ	8.037
	D-Infra	2.486
	D-SIPS.1	750
TOTAL	11.273	
Vario	Viales	34.892
	Vario Compartido	13.917
	Aparcamiento (500)	5.841
	Canil Bici (458 m)	54.851



LÍMITE DEL PERI
 LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo")

CATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS

E.01. Archivo General. Edificio Palomar

USOS PORMENORIZADOS
RMA.n Residencial en Manzana Abierta
RBL.n Residencial en Bloque Lineal
ST.n Servicios Terciarios
D-n Dotaciones

*Nota:
En el Proyecto de Urbanización deberá contemplarse la posible localización para la implantación de los restantes 2.550 m² de la reserva de 4.550 m² de suelo de equipamiento que se especifica en la ficha del ARI-DSP-03 del PGOU de Sevilla.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

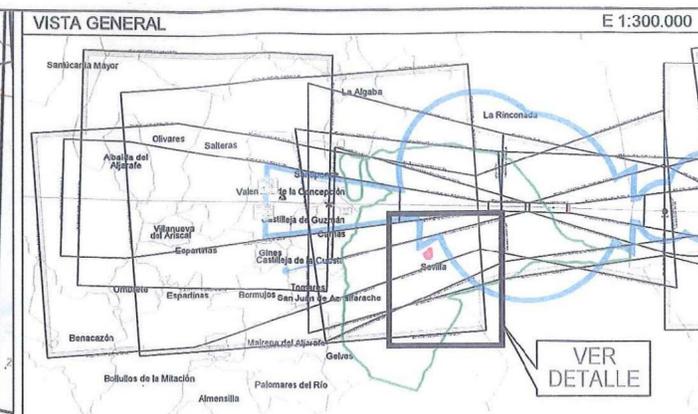
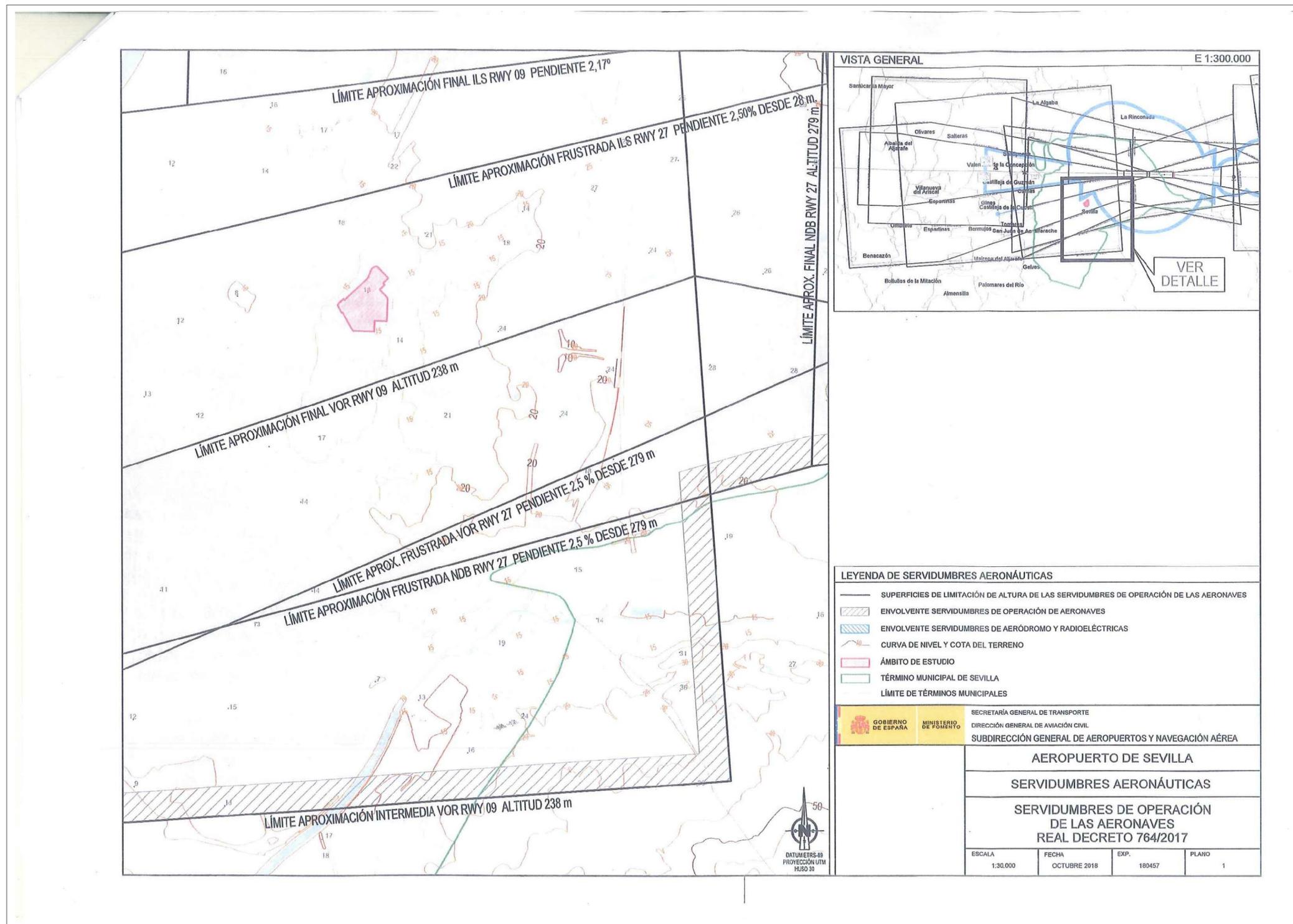
PLANO ORDENACIÓN VIGENTE CALIFICACIÓN Y USOS HOJA INF-05 ESCALA 1:1000

TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE FECHA FEBRERO 2019

REFERENCIA 18-081

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
	SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES		
	ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE AERONAVES		
	ENVOLVENTE SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS		
	CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO		
	ÁMBITO DE ESTUDIO		
	TÉRMINO MUNICIPAL DE SEVILLA		
	LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES		
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE			
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL			
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA			
AEROPUERTO DE SEVILLA			
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES			
REAL DECRETO 764/2017			
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:30.000	OCTUBRE 2018	180457	1

Gerencia de Urbanismo SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

PLANO	HOJA	ESCALA
INFORMACIÓN	INF-06	1:30000
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		

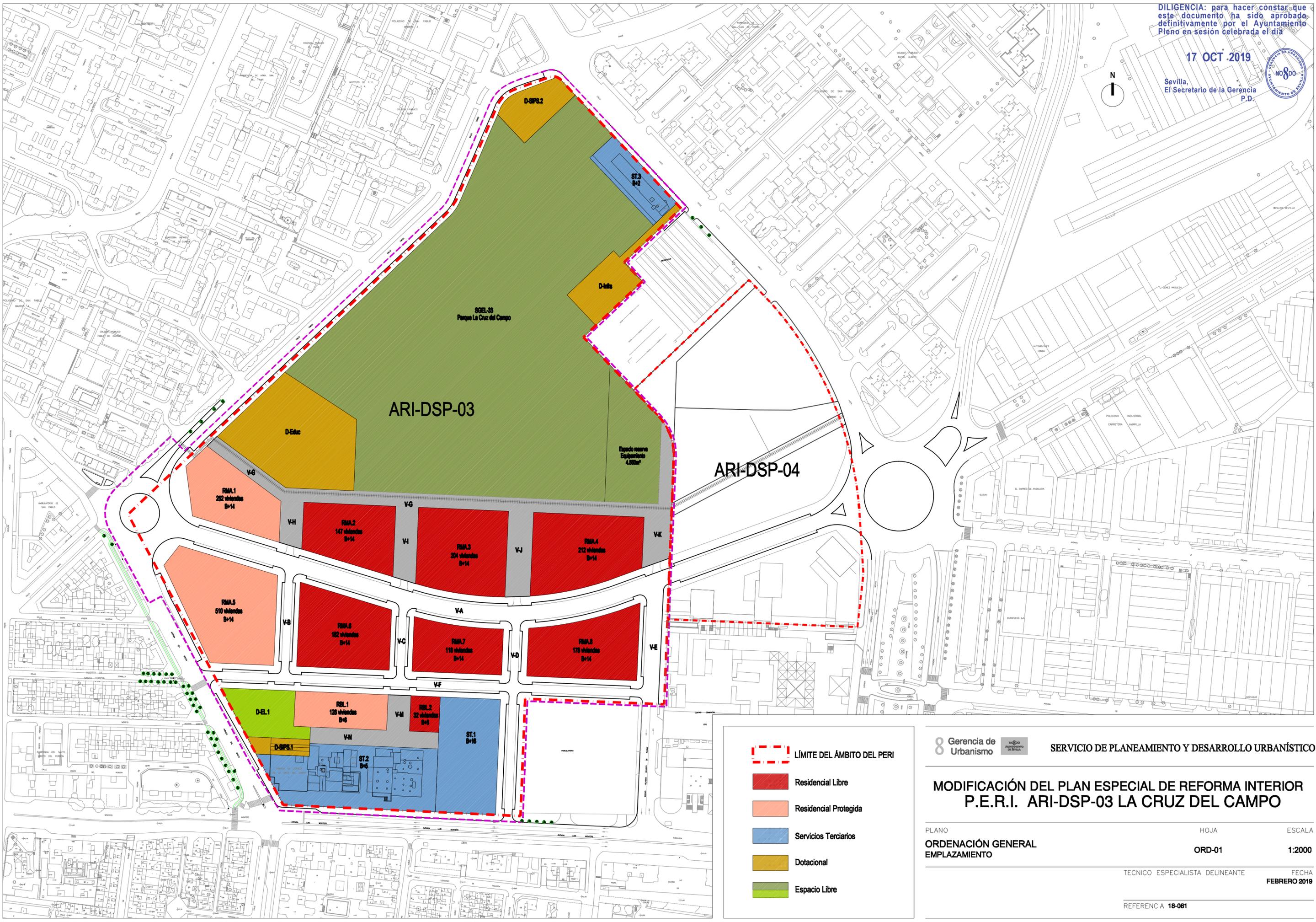
TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE
FECHA
FEBRERO 2019

REFERENCIA 18-081

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PERI
- Residencial Libre
- Residencial Protegida
- Servicios Tercarios
- Dotacional
- Espacio Libre

8 Gerencia de Urbanismo INSTRUMENTO DE GESTIÓN DEL TERRITORIO SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

PLANO ORDENACIÓN GENERAL EMPLAZAMIENTO HOJA ORD-01 ESCALA 1:2000

TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE FECHA FEBRERO 2019

REFERENCIA 18-081



PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN
Parámetros de la Ordenación estructural

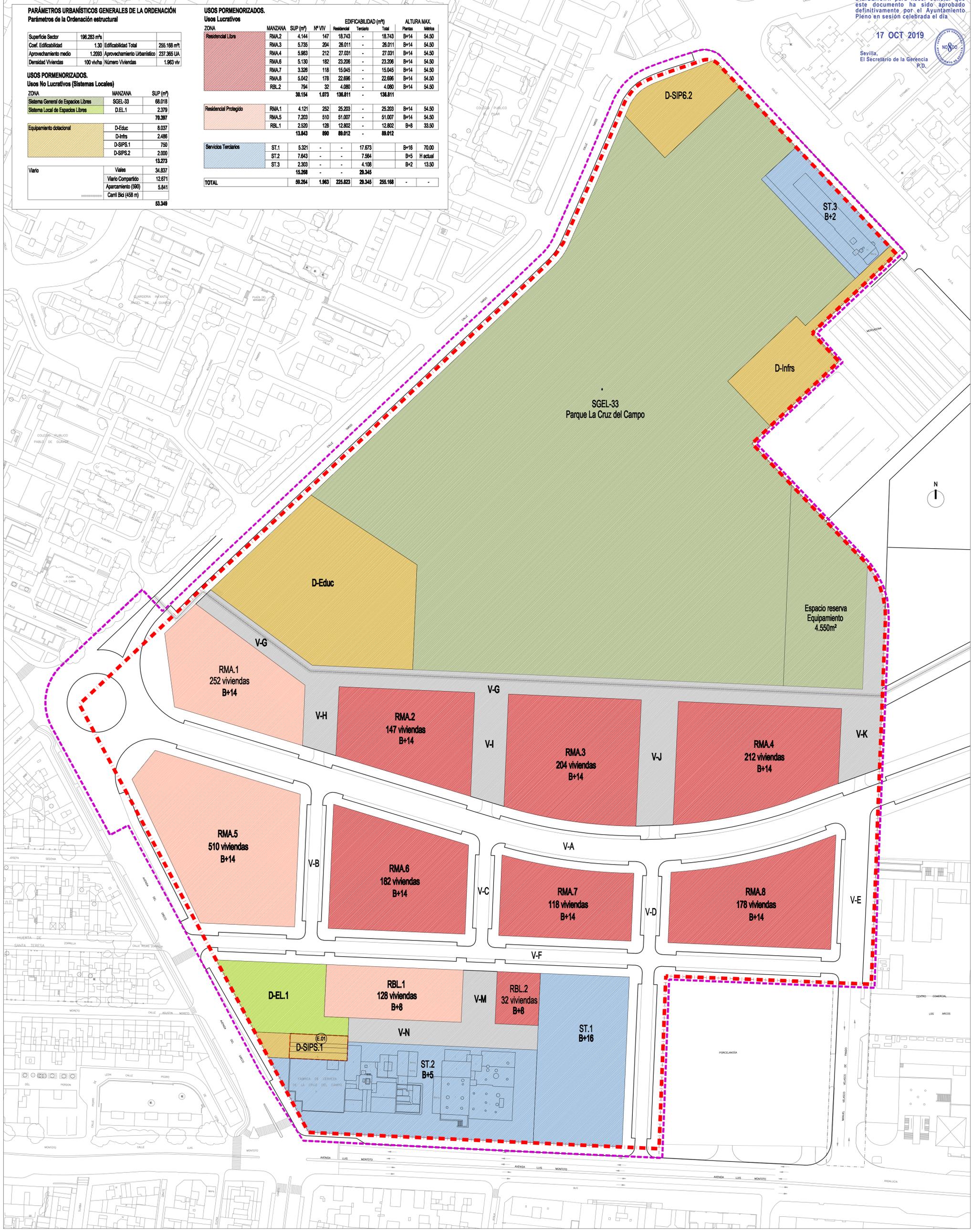
Superficie Sector	196.283 m ²	
Coef. Edificabilidad	1.30	Edificabilidad Total 255.168 m ²
Aprovechamiento medio	1.2093	Aprovechamiento Urbanístico 237.365 UA
Densidad Viviendas	100 viv/hai	Número Viviendas 1.963 viv

USOS PORMENORIZADOS.
Usos No Lucrativos (Sistemas Locales)

ZONA	MANZANA	SUP (m ²)
Sistema General de Espacios Libres	SGEL-33	68.018
Sistema Local de Espacios Libres	D.EL.1	2.379
		70.397
Equipamiento dotacional	D-Educ	8.037
	D-Infrs	2.486
	D-SIPS.1	750
	D-SIPS.2	2.000
		13.273
Varios	Vales	34.837
	Varios Compañido	12.571
	Aparcamiento (590)	5.841
	Carril Bici (458 m)	
		53.348

USOS PORMENORIZADOS.
Usos Lucrativos

ZONA	MANZANA	SUP (m ²)	Nº VV	EDIFICABILIDAD (m ²)			ALTURA MAX.	
				Residencial	Terciario	Total	Plantas	Métros
Residencial Libre	RMA.2	4.144	147	18.743	-	18.743	B+14	54,50
	RMA.3	5.735	204	26.011	-	26.011	B+14	54,50
	RMA.4	5.983	212	27.031	-	27.031	B+14	54,50
	RMA.6	5.130	182	23.206	-	23.206	B+14	54,50
	RMA.7	3.326	118	15.045	-	15.045	B+14	54,50
	RMA.8	5.042	178	22.696	-	22.696	B+14	54,50
RBL.2	794	32	4.080	-	4.080	B+14	54,50	
		30.194	1.073	136.811	-	136.811		
Residencial Protegido	RMA.1	4.121	252	25.203	-	25.203	B+14	54,50
	RMA.5	7.203	510	51.007	-	51.007	B+14	54,50
	RBL.1	2.520	128	12.802	-	12.802	B+8	33,50
		13.843	890	88.012	-	88.012		
Servicios Terciarios	ST.1	5.321	-	-	17.673	-	B+16	70,00
	ST.2	7.843	-	-	7.564	-	B+5	H actual
	ST.3	2.303	-	-	4.108	-	B+2	13,50
		15.268	-	-	29.345	-		
TOTAL		99.264	1.963	225.823	29.345	255.168		



CATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS

E.01	Archivo General. Edificio Palomar
-------------	-----------------------------------

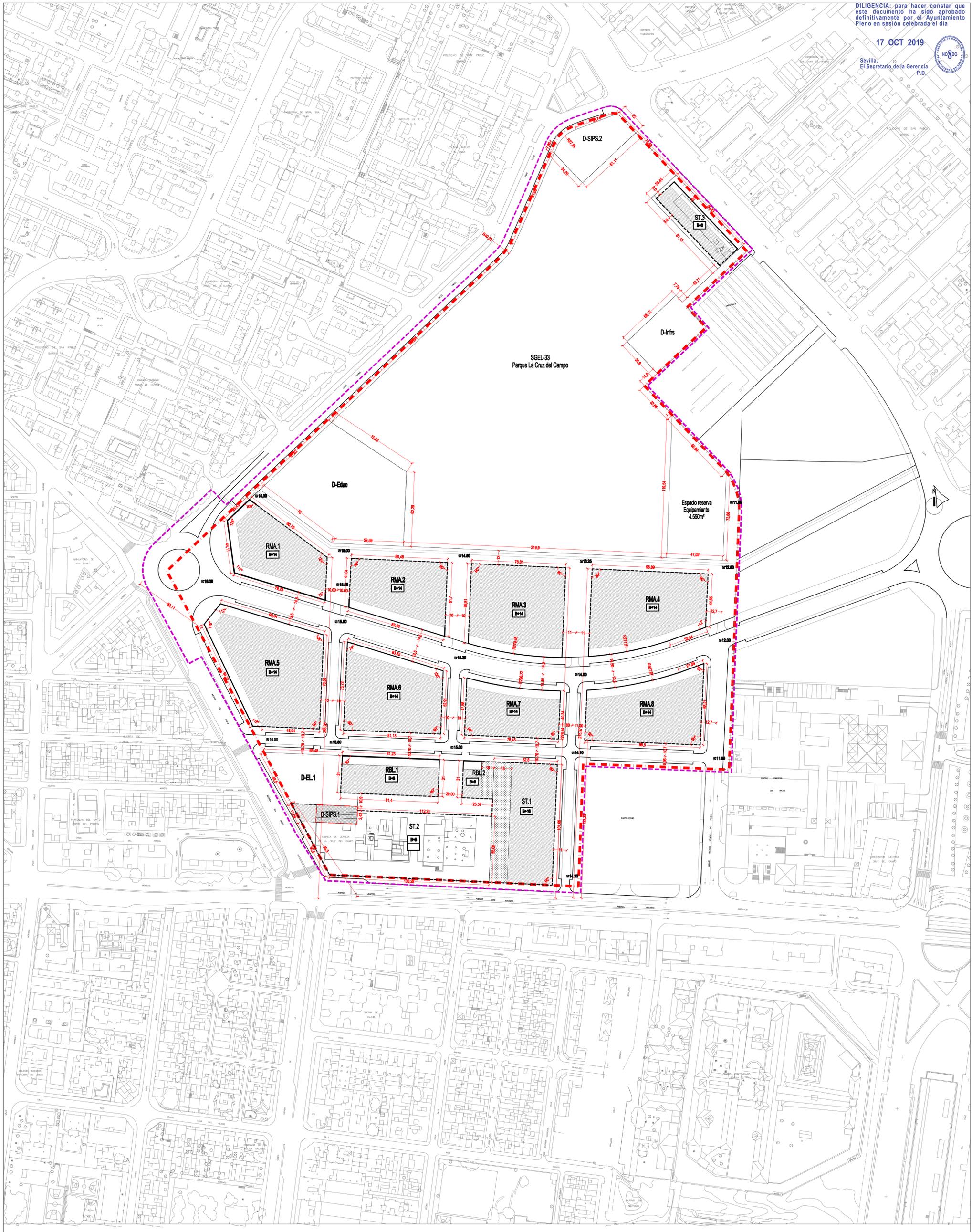
USOS PORMENORIZADOS

RMA.n	Residencial en Manzana Abierta
RBL.n	Residencial en Bloque Lineal
ST.n	Servicios Terciarios
D-n	Dotaciones

*Nota:
Se ha delimitado una superficie de 4.550 m² para reserva de equipamiento en el interior del parque tal y como se especifica en la ficha del ARI-DSP-03 del PGOU de Sevilla.

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

PLANO	HOJA	ESCALA
ORDENACIÓN GENERAL CALIFICACIÓN Y USOS	ORD-02	1:1000
TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE	FECHA	
	FEBRERO 2019	
REFERENCIA	18-081	



ALINEACIONES Y RASANTES. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS MANZANAS

10.00 Cota de rasante

B+14 Altura máxima

- ZONAS DE ORDENANZAS PARTICULARES
- RMA.n Zona Residencial, Manzana Abierta
 - RBL.n Zona Residencial, Bloque Lineal
 - ST.n Zona de Servicios Terciaríos
 - D-Infra Zona de Infraestructuras
 - D-EL Zona de Equipamiento
 - EL Zonas de Espacios Libres, de dominio y uso público

- Alineación
- Línea de Edificación
- - - Alineación exterior
- ▨ Área de movimiento de la Edificación
- ▨ Espacio Libre de parcela
- ▨ Edificación a conservar.

LÍMITE DEL PERI

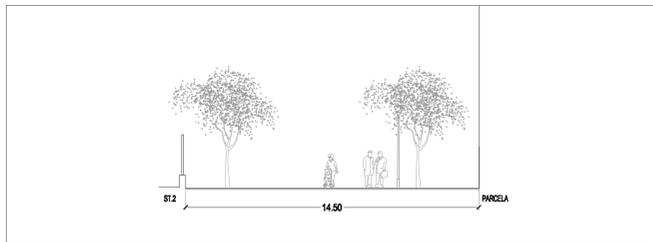
LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo")

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

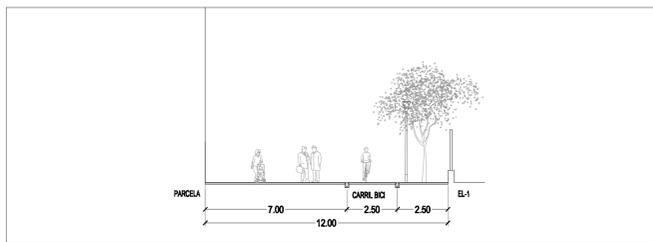
PLANO ORDENACIÓN GENERAL ALINEACIONES Y RASANTES HOJA ORD-03 ESCALA 1:1000

TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE FECHA FEBRERO 2019

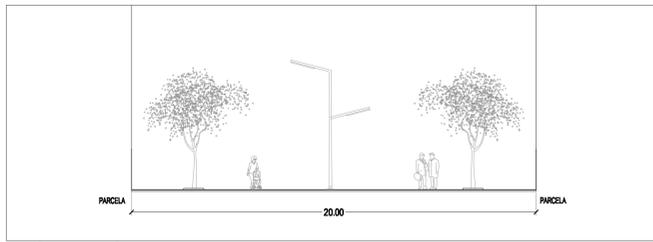
REFERENCIA 18-081



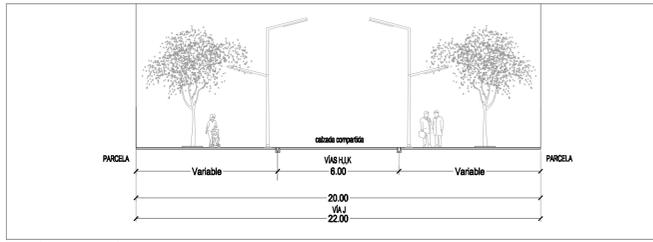
SECCIÓN TIPO V9 VÍAS: V-N
VIARIO COMPARTIDO-ACCESO LIMITADO Vario Compartido



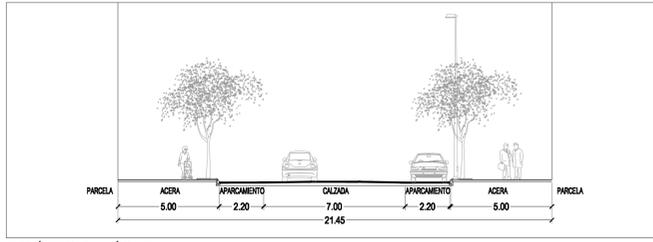
SECCIÓN TIPO V8 VÍAS: V-G
VIARIO COMPARTIDO-ACCESO LIMITADO Vario Compartido



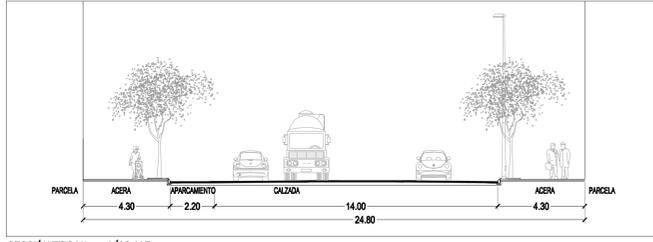
SECCIÓN TIPO V7 VÍAS: M
VIARIO COMPARTIDO-ACCESO LIMITADO Vario Peatonal



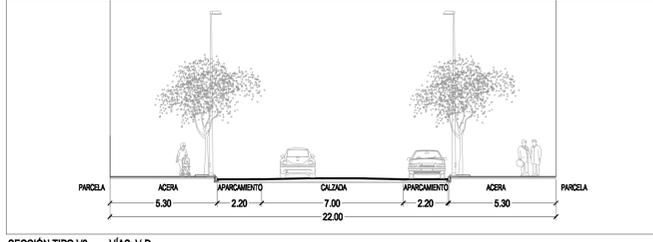
SECCIÓN TIPO V6 VÍAS: V-H, I, J, K
VIARIO COMPARTIDO-ACCESO LIMITADO Vario Peatonal



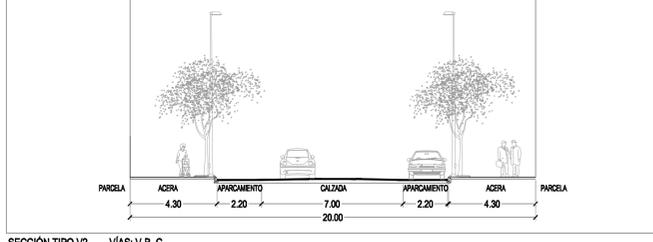
SECCIÓN TIPO V5 VÍAS: V-F
VIARIO DISTRIBUIDOR Vario de carácter Secundario



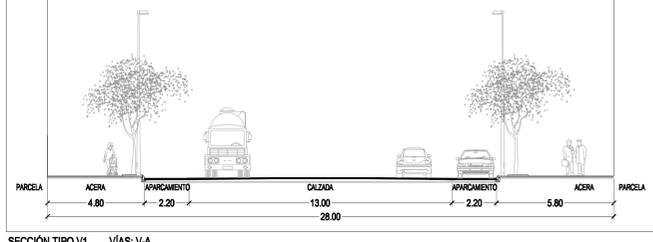
SECCIÓN TIPO V4 VÍAS: V-E
VIARIO DISTRIBUIDOR Vario de carácter Secundario



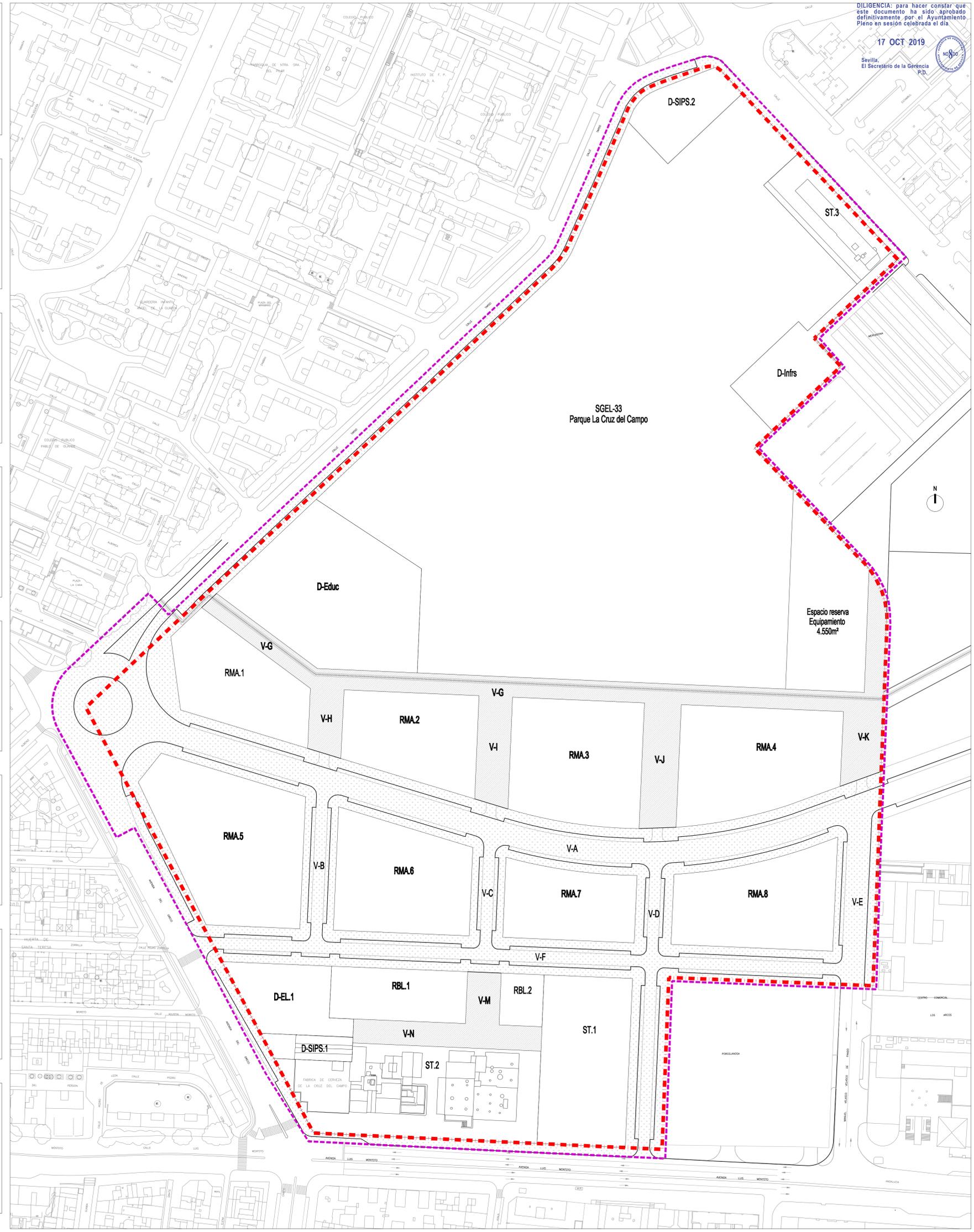
SECCIÓN TIPO V3 VÍAS: V-D
VIARIO DISTRIBUIDOR Vario de carácter Secundario

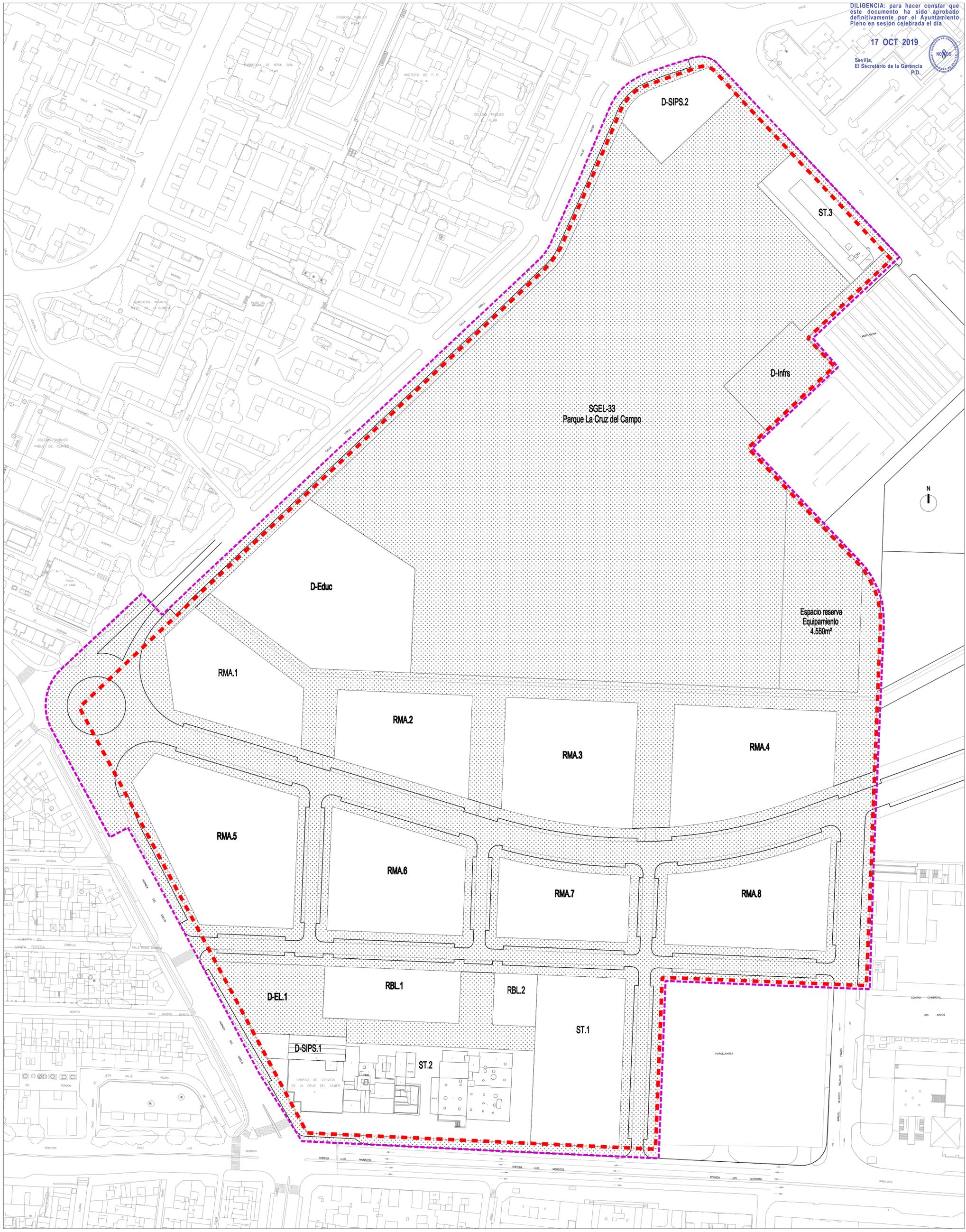


SECCIÓN TIPO V2 VÍAS: V-B, C
VIARIO DISTRIBUIDOR Vario de carácter Secundario



SECCIÓN TIPO V1 VÍAS: V-A
VIARIO DISTRIBUIDOR Vario de carácter Principal





UNIDAD DE GESTIÓN DE SUELOS

- LÍMITE DEL PERI (200.159 m²s)
- LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo") 196.283 m²s

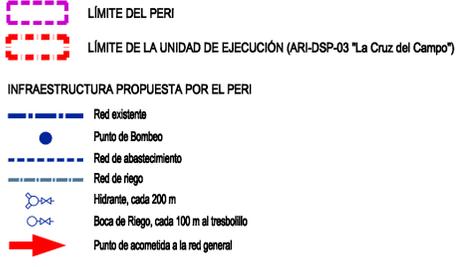
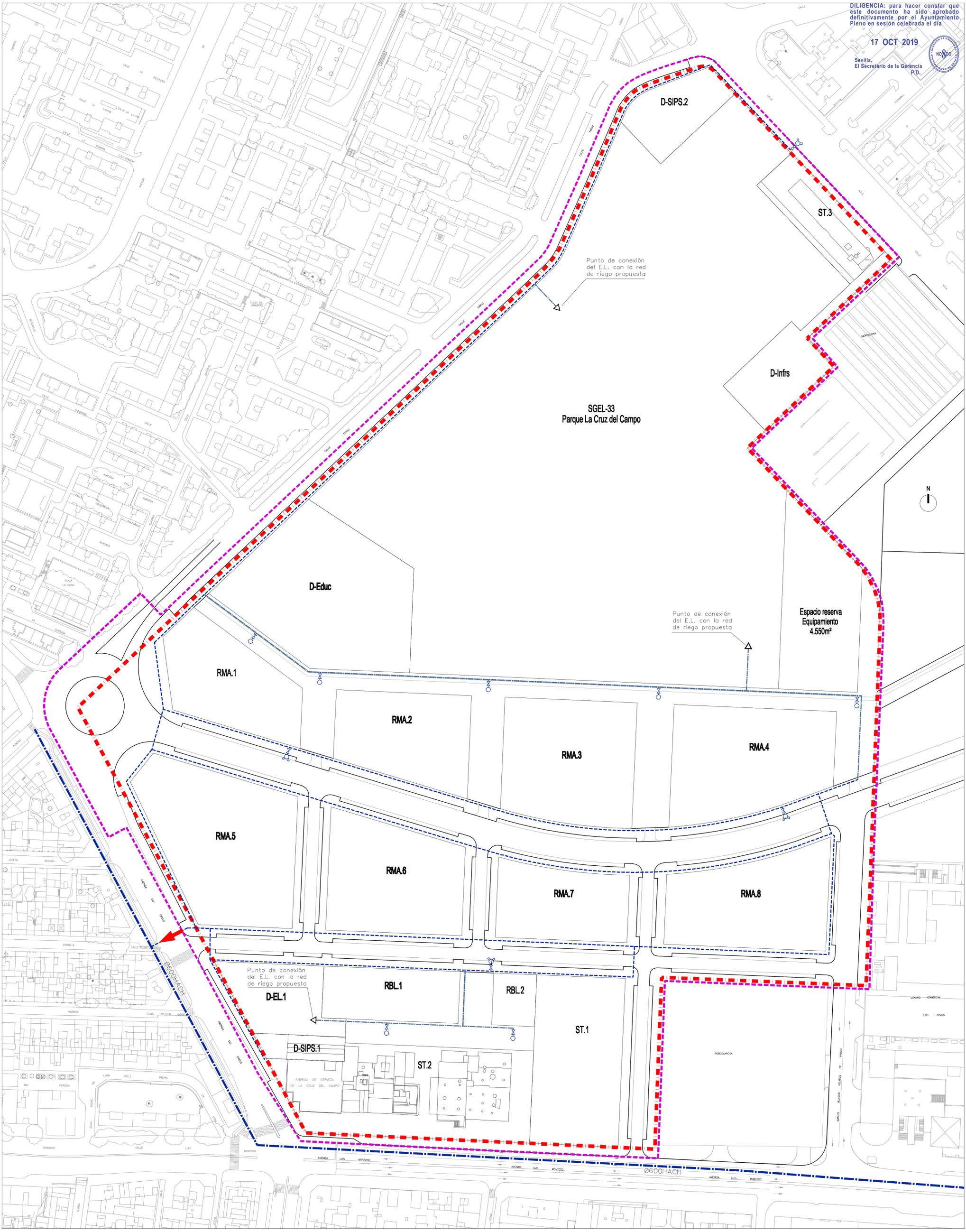
El sector se desarrollará con una única Unidad de Ejecución

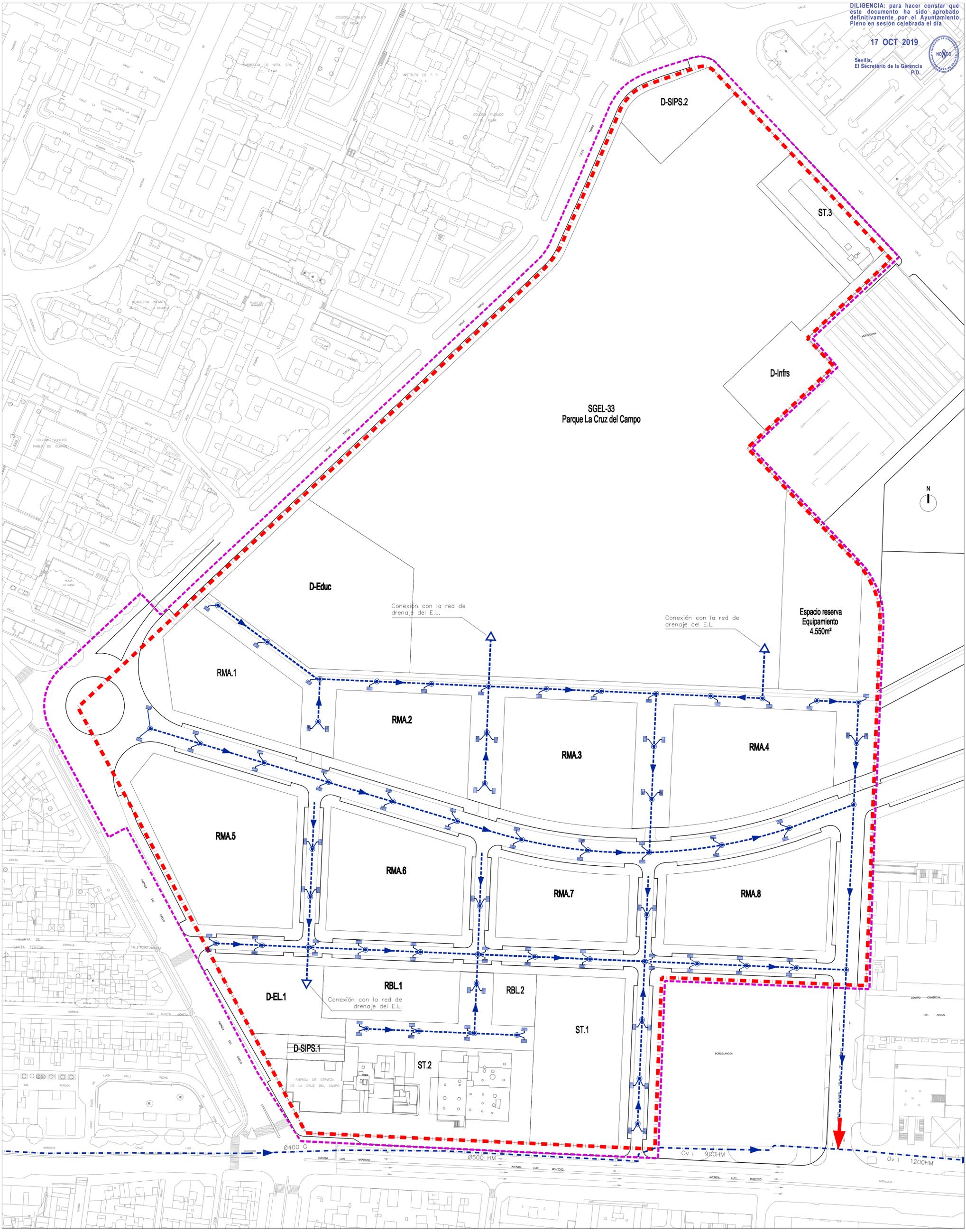
FASES DE EJECUCIÓN

- Fase única de Ejecución de las Obras de Urbanización

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

PLANO	HOJA	ESCALA
ORDENACIÓN GENERAL GESTIÓN. PLAN DE ETAPAS	ORD-05	1:1000
TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE		FECHA
		FEBRERO 2019





LIMITE DEL PERI
 LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo")

INFRAESTRUCTURA PROPUESTA POR EL PERI

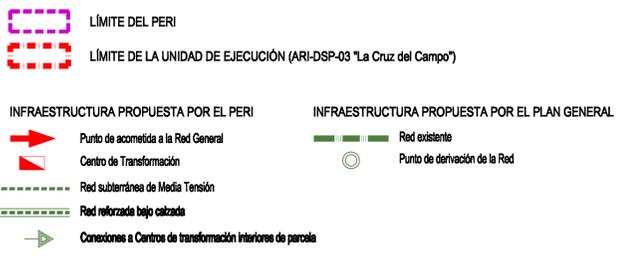
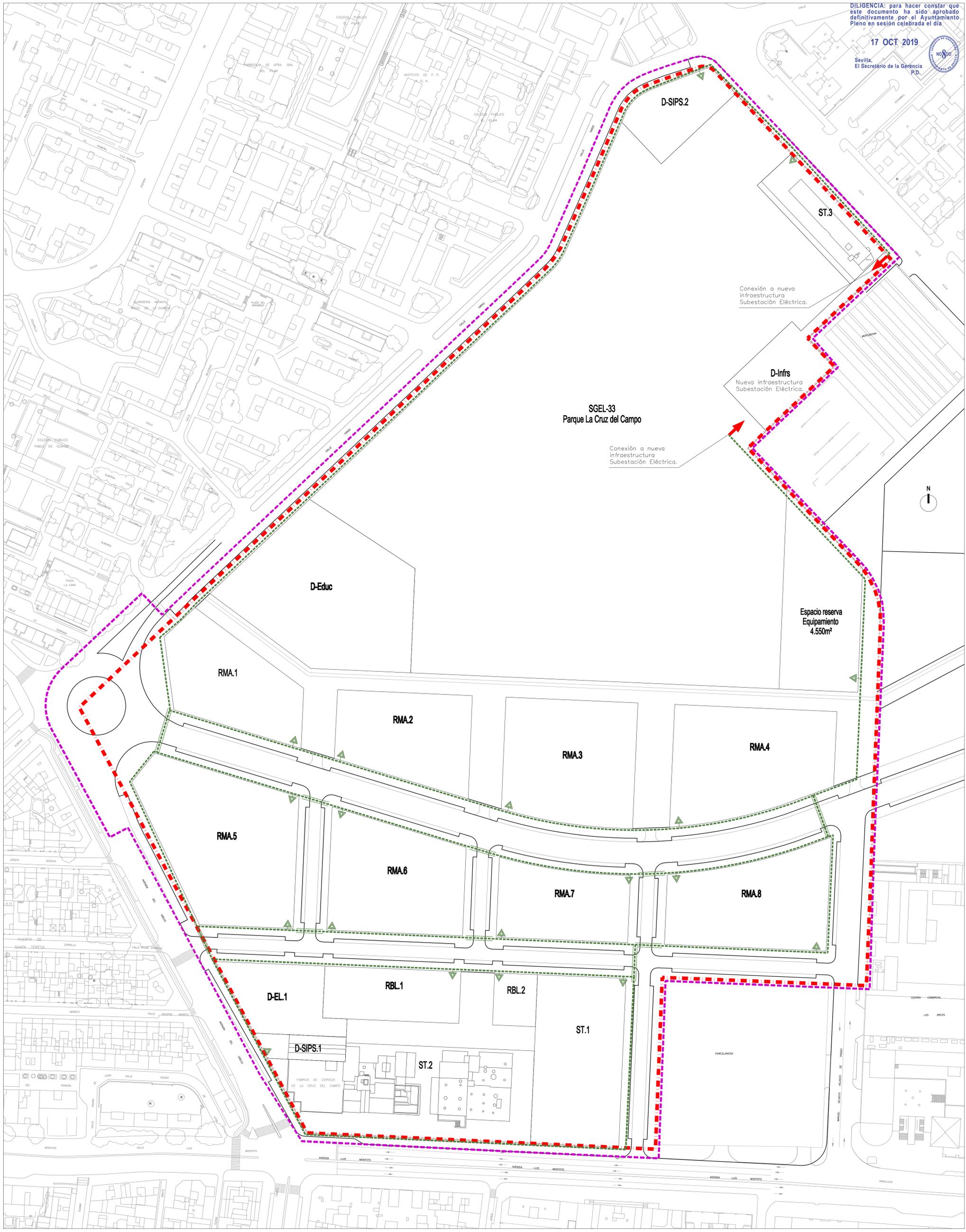
- Canalización existente. Red de conexión
- Conducto de PVC reforzado
- Pozo de registro
- Imbornal para aguas pluviales
- Punto de vertido de aguas pluviales

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

PLANO ORDENACIÓN GENERAL INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO HOJA ORD-07 ESCALA 1:1000

TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE FECHA FEBRERO 2019

REFERENCIA 18-081

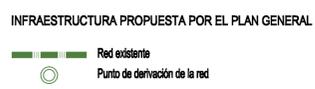
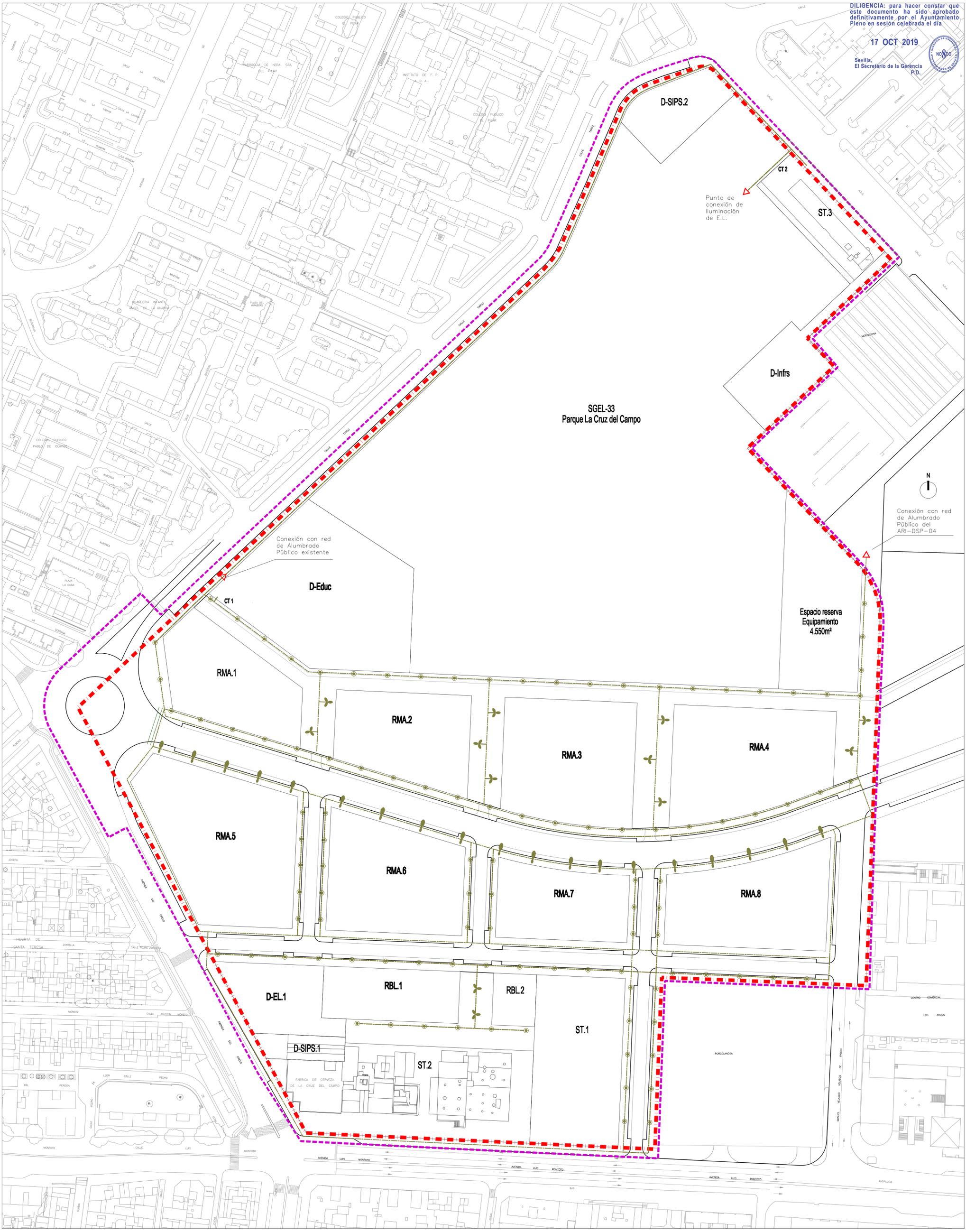


MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

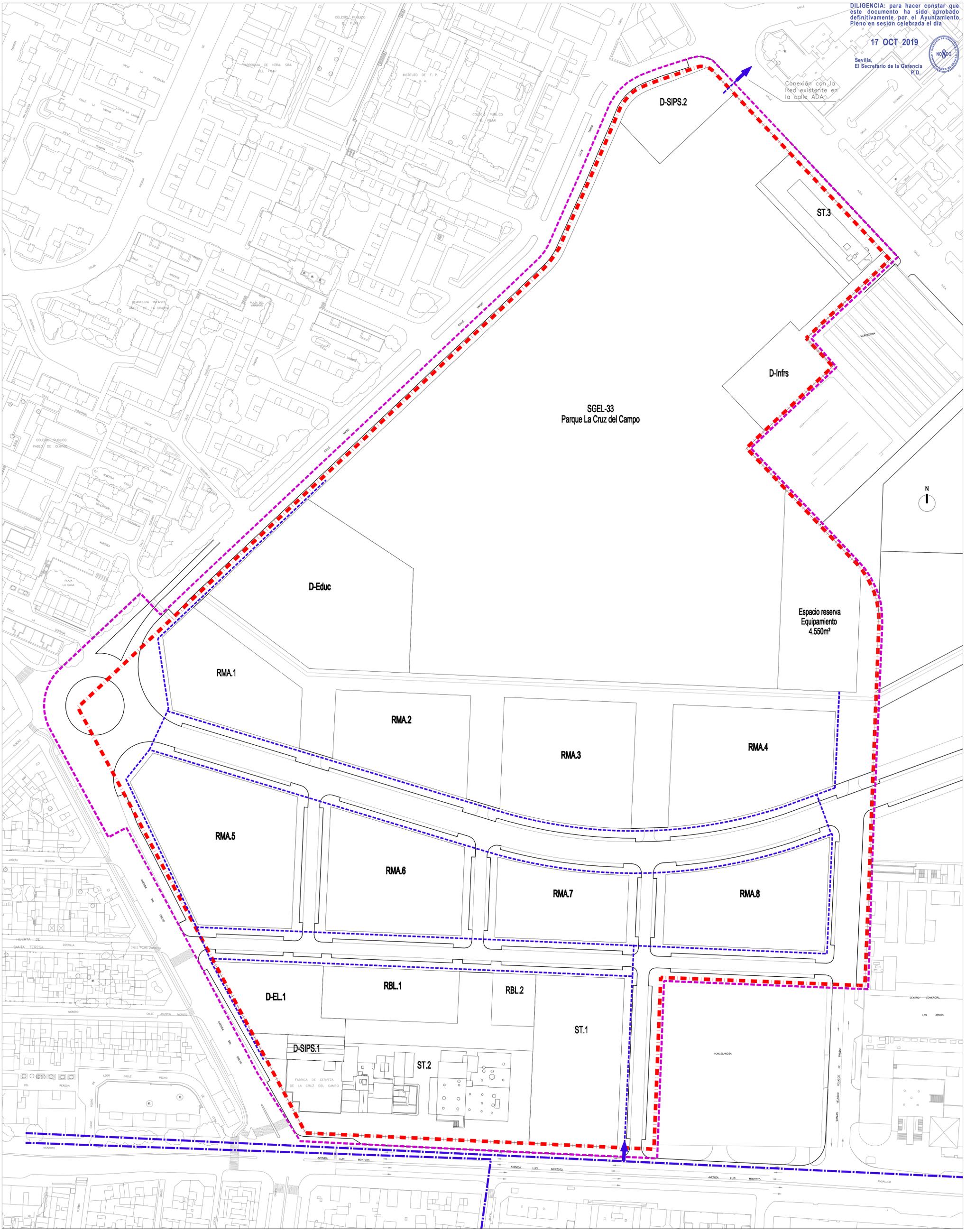
PLANO ORDENACIÓN GENERAL INFRAESTRUCTURAS. ELECTRICIDAD-RED DE MEDIA TENSIÓN HOJA ORD-08 ESCALA 1:1000

TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE FEBRERO 2019

REFERENCIA 18-081



MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO



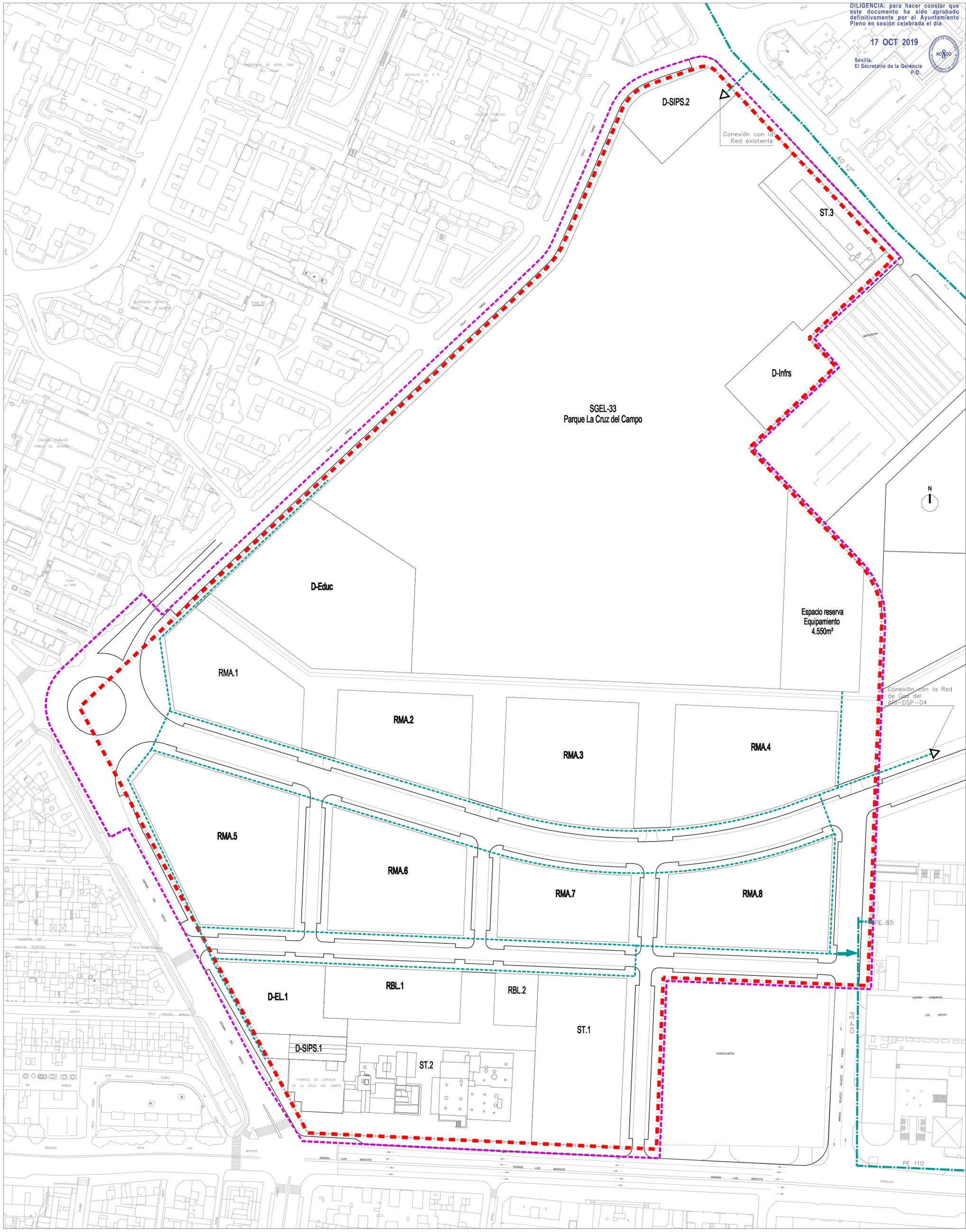
Conexión con la Red existente en la calle ADA

SGEL-33
Parque La Cruz del Campo

Espacio reserva
Equipamiento
4.550m²



- LIMITE DEL PERI
- LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo")
- INFRAESTRUCTURA PROPUESTA POR EL PERI**
- Red de telecomunicaciones existente
- Red interior de telefonía
- Punto de enganche a la red



SSEL-33
Parque La Cruz del Campo

Espacio reserva
Equipamiento
4.550m²

Conexión con la Red
de Gas del
ARI-DSP-04

- LÍMITE DEL PERI
- LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo")

- INFRAESTRUCTURA PROPUESTA POR EL PERI
- Red existente.
 - Red propuesta para el PERI
 - Punto de enganche a la red existente

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO



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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO.

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN DE PLAN ESPECIAL y TEXTO REFUNDIDO
P.E.R.I. ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO
GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Índice

1. INTRODUCCIÓN
2. AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO
3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 - a) Objetivos de la Modificación.
 - b) Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
 - c) Desarrollo previsible del plan o programa.
 - d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
 - e) Efectos ambientales previsibles.
 - f) Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
 - g) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
 - h) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
 - i) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posibles, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
 - j) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

ANEXO: CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA MODIFICACIÓN

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT 2019

instrumentos de desarrollo cuyo planeamiento general no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El mismo texto normativo, en su artículo 39, detalla, en el procedimiento para la evaluación ambiental estratégica simplificada, que el órgano promotor del plan presentará ante el órgano ambiental, una solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

1. INTRODUCCIÓN

La legislación estatal a través de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, establece la obligación de someter a una adecuada evaluación ambiental todo plan o programa que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, antes de su adopción, aprobación o autorización

El Decreto de la Comunidad Autónoma, 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las leyes 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal, adapta la normativa andaluza a la ley estatal y regula, entre otros aspectos, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

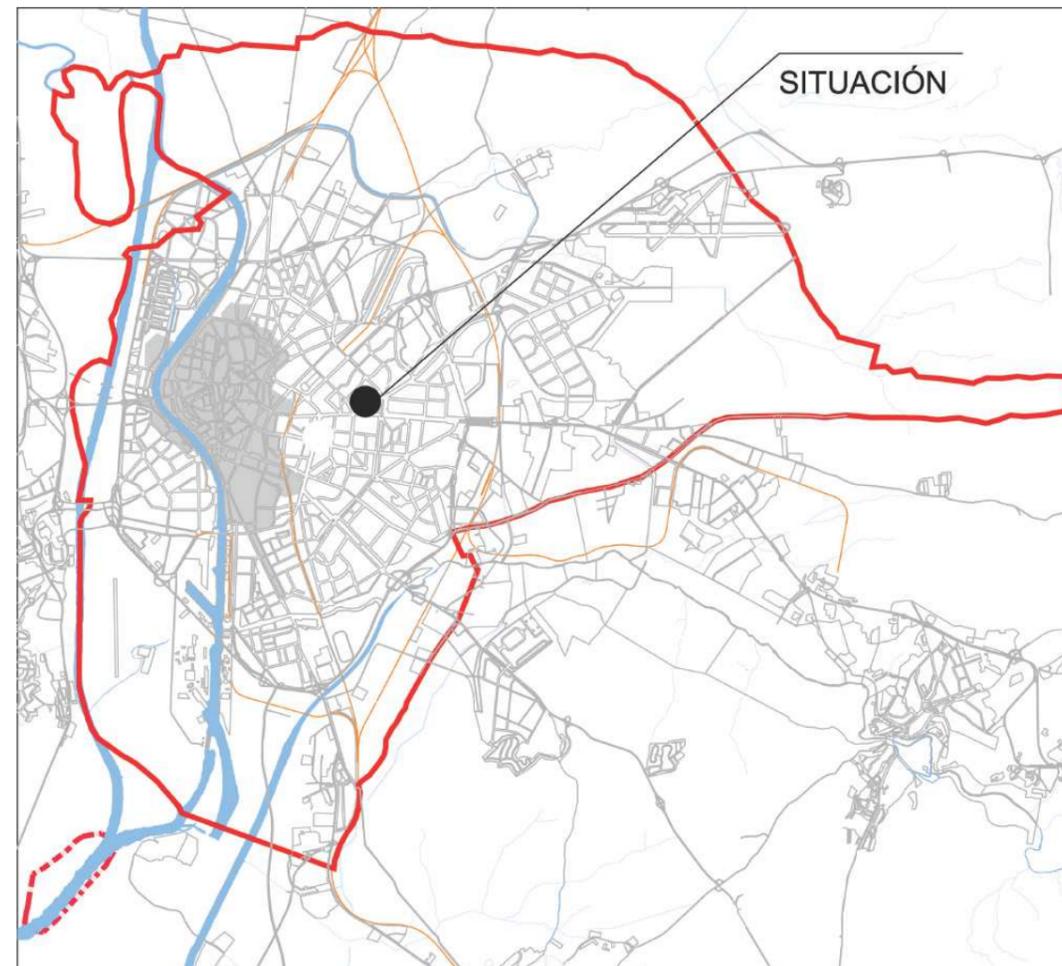
El Plan Especial del ARI-DSP-03 CRUZCAMPO fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 12 de septiembre de 2012. Dicho instrumento de planeamiento desarrolla especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla 2006, tramitado conforme a la Ley Ambiental vigente en dicho momento, la 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía (Declaración de Impacto Ambiental).

En virtud de la *Instrucción conjunta de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental, y de la Dirección General de Urbanismo, al objeto de determinar la aplicación de la disposición transitoria primera del Decreto Ley 3/2015, en los procedimientos de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento*, se concluye que este plan especial debe someterse a la Evaluación Ambiental Estratégica en lo estipulado por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA). El artículo 40.3, c) de la GICA determina que se encuentran sometidos a evaluación estratégica simplificada los

2. AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO.

Órgano Promotor: Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

Órgano Ambiental: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Delegación Territorial de Sevilla. Servicio de Protección Ambiental.



3. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

17 OCT 2019

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



El Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO, fue redactado en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística 2006 y aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla el 12 de septiembre de 2012. El sector, de promoción privada, es básicamente residencial con usos compatibles de carácter terciario y comercial y con un gran volumen de vivienda protegida. La ordenación básica se ciñe a tres aspectos:

- Máxima liberación de espacio libre para el disfrute de la ciudadanía, es necesaria la creación de un nuevo espacio verde de la entidad suficiente para convertirse en un parque de referencia en la ciudad.
- La edificabilidad se concentra en la zona sur, apoyándose en la Av. de Andalucía, potenciando el aspecto urbano de la ordenación y creando un espacio mucho más esponjoso hacia la Av. del Greco, calle Tarso y Ada, donde triunfa el espacio verde asume y se dota al área de las dotaciones necesarias no sólo para el ámbito de actuación sino para el resto de ciudad que lo circunda.
- Conservación del patrimonio fabril existente heredado de la antigua fábrica de cervezas Cruzcampo.

Relacionada con la potente dotación de espacios libres, con fecha 29 de noviembre de 2011, se aprobó una corrección de error de la ficha urbanística, en el sentido de distinguir la cuantificación de las superficies destinadas a dotación mínima de espacios libres locales, 2.299 m², y los correspondientes al Sistema General de Espacios Libres SGEL-33 Parque Urbano Cruz del Campo, 67.700 m².

a).- Objetivos de la Modificación.

El objeto de la modificación del plan especial aprobado es:

- Aumentar la reserva de equipamientos delimitando una parcela de 2.000 m² destinada a SIPS, con destino a comisaría.
- ubicar la parcela de dotación local de espacios libres, de 2.299 m², como mínimo, reconocidos en la Corrección de error antes mencionada.

Todo ello mediante ajuste del parcelario ordenado, y sin alterar las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento o número de viviendas.

b) Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Situación de partida.

La imagen que nos ofrece el plano de Calificación y Usos vigente, es el de un sector cuya edificabilidad se ha volcado hacia el sur del ámbito, apoyado en la Avda de Andalucía, y el norte se destina a la gran superficie de espacios libres y equipamientos, todo ello respondiendo a unas directrices marcadas por las necesidades del barrio limítrofe, San Pablo, al que este sector viene a aliviar las carencias dotacionales. Y es que, a excepción de la parcela de SIPS correspondiente a la nave catalogada de la antigua Fábrica de la Cruz del Campo, los equipamientos se aglutinan en una única gran manzana.

En este amplio espacio concluye toda la reserva de espacios libres, en el momento de la aprobación definitiva, sin segregar categorías; una parcela de infraestructuras urbanas básicas situada junto al límite del sector colindante, el ARI-DSP-04, con 2.486 m²; una parcela de 8.037 m² calificada de equipamiento educativo sobre la calle Tarso; y un espacio de reserva de equipamiento en el espacio libre, de 2.000 m², en la esquina de calle Tarso con calle Ada. En relación con el espacio libre, hay que recordar que la ficha de planeamiento impone condiciones al parque urbano, entendiéndolo como equipado con instalaciones deportivas y una biblioteca central, para la que se establecerá una reserva mínima de suelo destinado a equipamiento SIPS sociocultural de 4.550 m². El documento de aprobación definitiva no grafía esta última reserva.

Hay que señalar que, el destino de la parcela de 2.000 m² a calificar es SIPS-SP. Seguridad y protección ciudadana, donde se engloban todas aquellas

instalaciones destinadas a la salvaguarda de personas y bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación, academias de policías,... En concreto, el destino es la implantación de una comisaría.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CALIFICACIONES Y USOS. PERI ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Análisis de las posibles alternativas.

Como ya se ha anticipado, el objetivo de la modificación es ubicar una parcela SIPS de 2.000 m² y la dotación local de espacio libre, que debe ser como mínimo de 2.299 m².

Aunque, evidentemente la ordenación final será única y coherente, se decide plantear las alternativas de cada localización-equipamiento por separado y, una vez seleccionada la más conveniente, analizar los posibles conflictos o ventajas que pudiesen surgir. Las alternativas estudiadas deben ser racionales, técnicas y ambientalmente viables y ajustarse a la legalidad urbanística.

- **Localización de la parcela SIPS.**

Se barajan varias opciones para la ubicación del SIPS-SP. Seguridad y Protección ciudadana, equipamiento donde se engloban todas aquellas instalaciones destinadas a la salvaguarda de personas y bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación, academias de policías,... Como ya se ha especificado anteriormente, el destino de la parcela será para comisaría.

Desde el principio se descarta cualquier ubicación en la avenida transversal de nueva creación, V-A, el motivo no es otro que el de no interferir, con los movimientos de vehículos y horarios extensos, la marcha diaria de los usos residenciales y comerciales del nuevo barrio, afectando al tráfico de sus calles o al descanso de la población. La misma circunstancia se plantea en la otra calle transversal denominada V-F.

Hecha esta salvedad, son tres las ubicaciones propuestas:

Alternativa 1:

Límite este. Adosado al sector ARI-DSP-04, esta localización aporta centralidad con respecto a los nuevos desarrollos del área, el ARI-DSP-03 y el ARI-DSP-04, se mantiene relativamente alejada de los usos residenciales y no interfiere la actividad en el parque. Con todo lo anterior, quedaría justificado el criterio de interés social que requiere la elección de las opciones. No obstante, hay algún otro factor a tener en cuenta que no es tan satisfactorio. La parcela daría un servicio correcto a los nuevos desarrollos pero, por su localización en el corazón de la manzana, la

comunicación con los barrios colindantes queda mermada y, por tanto, el servicio que debe ofrecer a la ciudadanía, ineficaz. Además, los accesos no dejan de servirse de la vía de nueva creación, donde predominan los usos residenciales y del que ha sido una premisa de este estudio, alejarse.

Por otro lado, la parcela delimitada en la imagen, a pesar de estar apoyada en un viario, este es de carácter peatonal y no rodado. Aunque no supondría un coste demasiado alto cambiar el tratamiento del viario, evidentemente si que repercutiría en la actuación, al producir una urbanización no prevista en principio



17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Alternativa 2:

La segunda opción es apoyada en la avenida del Greco. En este caso, se procedería a sustituir la parcela residencial existente, cuya edificabilidad se puede absorber en otras parcelas residenciales. La comunicación directa con la avenida del Greco, la ampliación del ámbito de servicio y el encaje dentro de la manzana de usos terciarios generalizados, plantea, a priori, más puntos positivos que negativos.

Sin embargo, el horario continuado de la actividad y el tráfico de su parque móvil, impactaría en el uso residencial de la única parcela adosada, por lo que haría muy complicada su gestión.

Además, la avenida va a ser objeto de actuaciones respondiendo a un proyecto de urbanización iniciado por el ayuntamiento de Sevilla y que ha contado con la participación ciudadana para ello, en la que no se ha tenido en cuenta la implantación de un uso como es el de la comisaría.



Alternativa 3.

La última de las propuestas consiste en localizar la parcela en la esquina de la calle Ada con Tarso, exactamente donde el plan especial prevé una reserva de equipamiento de 2.000 m².

La ubicación parece ser la idónea porque su radio de acción engloba tanto los nuevos desarrollos como la barriada consolidada de San Pablo, además de encontrarse perfectamente comunicada, con amplios viarios y accesos fluidos. La distancia hasta los usos residenciales es razonable por lo que las interferencias en la vida ciudadana pueden ser aceptables.

En cuanto a la gestión, la indicación, ya desde el plan especial, de que en dicha localización es idónea para un equipamiento, facilita la integración del mismo en la ordenación y en la conciencia vecinal. Con respecto a la afección en el aspecto económico, la implantación no altera las previsiones de la urbanización.



17 OCT 2019



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- **Localización de la dotación local de espacio libre.**

El desglose de espacios libres, de carácter local y de carácter general declarado por la Corrección de Error ya mencionada en este documento, lleva a localizar los 2.299 m² de espacio libre local, en una posición alejada del gran parque urbano de la Cruz del Campo. En este caso, se estudian dos opciones, que se indican a continuación.

Alternativa 1:

Apoyada en la calle V-A. Esta propuesta implicaría la modificación de cualquiera de las parcelas residenciales, aunque su edificabilidad y número de viviendas quedaría absorbida por el resto de las residenciales. En relación con esta circunstancia, la complejidad se encontraría en la gestión; las parcelas residenciales con fachada a calle V-A poseen considerable superficie (entre 7.203 y 3.326 m²) por lo que un ajuste en alguna de ellas podría resultar complicado.

Parcela	SUP (m ²)	Nº Viviendas	Residencial (m ² t)
RMA.1	4.121	252	25.203
RMA.2	4.144	147	18.743
RMA.3	5.735	204	26.011
RMA.4	5.983	212	27.031
RMA.5	7.203	510	51.007
RMA.6	5.130	182	23.206
RMA.7	3.326	118	15.045
RMA.8	5.042	178	22.696

Alternativa 2:

En este caso se opta por implantar la parcela de espacios libres en la calle V-F. El mismo problema de gestión de grandes parcelas daría lugar si la zona elegida es la acera norte de la calle. No así si se apuesta por la acera meridional; en este caso las parcelas son menores y su ajuste y/o cambio de ubicación, más viable desde el punto de vista de gestión. Por otro lado, la presencia de una parcela de equipamiento en la nave palomar de la antigua fábrica, favorece localización del espacio libre local vinculado a esta zona de equipamiento. En esta alternativa, se elimina una parcela residencial (aunque no se pierda edificabilidad ni número de viviendas) para ubicar el nuevo espacio libre.



c) Desarrollo previsible del plan o programa.

Tras la resolución favorable a este Documento de Evaluación Ambiental y Borrador de la Modificación del Plan Especial ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO, se procederá a su aprobación inicial por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla y se abrirá el periodo legal de exposición pública y alegaciones, además se solicitarán los informes sectoriales legalmente pertinentes.

Una vez resueltas las alegaciones y atendidos los informes sectoriales, se procederá con la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva.

d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 15 de marzo de 2007, contiene en su documentación un Estudio de Impacto Ambiental. La situación ambiental actual de la zona afectada por esta Modificación, ha sido analizada extensamente en citado EIA, conteniendo el citado documento, tanto un diagnóstico ambiental del municipio como un estudio pormenorizado de los impactos actuales, los recursos y las relaciones más relevantes.

e.) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

Hay que indicar que los efectos ambientales que se plantean, lo son en función de la alternativa 3, respecto a la ubicación del SIPS-SP, y a la alternativa 2 de la ubicación del espacio libre local, opciones elegidas por ser las más convenientes para el modelo de ciudad programado y las que no presentan, a priori, aspectos negativos, y cuya selección se especifica detalladamente en el apartado h) de este documento.

El ámbito de actuación corresponde con un sector inmerso en el suelo urbano consolidado, se trata de la ocupación, con usos urbanos, de un suelo vacante y

vacío desde el traslado y demolición de una instalación fabril. El Plan General aprovecha esta circunstancia para dotar al área, básicamente barrios levantados en los años sesenta y setenta, de equipamientos a nivel distrito de los que carece el sector. La dotación de mayor calado es el Parque Urbano equipado que, con 68.017 m², dará servicio a una amplia población. Pero el planeamiento general, y el instrumento que lo desarrolla, también ubican en el sector una parcela educativa, una de infraestructuras y un SIPS en la Nave Palomar de la antigua fábrica; todo ello además de indicar una reserva de suelo de 4.550 m² de SIPS Sociocultural para una nueva Biblioteca Central.

La modificación del plan especial, propone aumentar más esta capacidad dotacional, incluyendo en el cómputo de equipamientos un nuevo SIPS-SP de 2.000 m².

La incidencia de la propuesta de modificación sobre los indicadores planteados en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General, que se centran en la mejora cuantitativa y de distribución de las zonas verdes y de equipamientos de proximidad, no producen efectos negativos ambientales previsibles.

f) Los efectos ambientales previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes.

No se prevé ningún tipo de cambio ambiental que pueda incidir sobre la planificación territorial y/o sectorial; esto es como consecuencia de la modificación no se producen los efectos habituales de nueva urbanización, por cuanto:

- No se transforma suelo de carácter rural a urbano.
- No se identifican elementos sensibles de carácter ambiental.
- No se sellan superficies permeables puesto que en ningún caso se reducen los suelos calificados de espacios libres.
- No se genera nueva urbanización pública.

17 OCT 2010

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



g.) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 Ley 07/2007: de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, esta modificación debe ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada por no encontrarse entre los supuestos recogidos en el apartado 3.c) del mismo artículo.

h.) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

Se analizan a continuación los motivos para la selección de las alternativas propuestas en el apartado b) de este documento, tanto de las relativas a implantación del SIPS, como de las de la ubicación del espacio libre local. Posteriormente se estudiará la conciliación de las dos alternativas seleccionadas, y se analizará la compatibilidad entre ambas.

Para la selección de la alternativa se han utilizado los siguientes tres criterios o grupos de criterios:

A Criterio de cumplimiento de los objetivos pretendidos.

No es este un principio que obligue a desestimar ninguna de las alternativas propuestas, pues antes de plantear las opciones se realizó una depuración en base a este criterio y todas las estudiadas cumplirían los objetivos de la modificación.

B Criterios urbanísticos.

- Criterio geográfico. en el sentido de seleccionar la ubicación idónea para la actividad o uso a implantar. Con respecto a la elección de la ubicación de la parcela de SIPS, se opta por la alternativa 3, pues el radio de acción de su actividad prestaría servicio tanto los nuevos desarrollos como la barriada consolidada de San Pablo. La distancia hasta los usos residenciales es razonable por lo que las interferencias en la vida ciudadana pueden ser aceptables.

En relación con la ubicación del espacio libre, la alternativa 2 es la opción mejor considerada, la presencia de una parcela de equipamiento en la nave palomar de la antigua fábrica, favorece la localización del espacio libre local vinculado a esta zona de equipamiento.

- Criterio de necesidad e interés social, o necesidad de nuevas dotaciones urbanísticas. Este criterio no es selectivo pues precisamente el objetivo básico de la modificación es aumentar la dotación.
- Criterio de economía, en el sentido de que la relocalización conlleve los mínimos costes adicionales a la actuación. La ubicación del SIPS en las alternativas 2 Y 3, resultarían más económicas desde el punto de vista de gastos de urbanización, pues estos se limitarían a dotar de infraestructuras urbanas el equipamiento y no a una modificación del sistema viario, como ocurre en la alternativa 1, en el que pasaría de un viario peatonal a otro rodado.
El coste de la implantación del espacio libre es el mismo independientemente de su ubicación, por lo que este criterio no es selectivo.
- Criterio de facilidad de gestión, en el sentido de que la operación se pueda llevar a cabo, en la medida de lo posible, de manera rápida y sencilla. En cuanto a la gestión, la indicación, ya en desde el plan especial, de que la localización de la alternativa 3 es idónea para un equipamiento, facilita la integración del mismo en la ordenación y en la conciencia vecinal, por contra, las opciones 1 y 2, inmersas en un tejido residencial que no preveía esta implantación, puede resultar más laborioso.
El espacio libre local, ubicado en la alternativa 2 junto al equipamiento, favorece la gestión implícita que llevan los terrenos destinados a equipamientos y su mantenimiento y seguridad conjunto, aportan ventajas en la gestión de los mismos.

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



C Criterios ambientales.

- Criterios relativos al factor consumo de suelo. La alternativa 1 de implantación de SIPS, aunque sin disminuir las reservas de espacios libres, consume un espacio de suelo no previsto, la alternativa 2, sustituiría un suelo ocupado por edificación residencial por otro de carácter dotacional, la alternativa 3, ocuparía un suelo reservado para ello desde el planeamiento de desarrollo. Tanto la opción 2 como la 3, no producirían aspectos adversos en este sentido.
En relación con el espacio libre, ambas alternativas pasan por liberar suelo ocupado por usos residenciales y destinarlo a espacio libre, por lo que este criterio no es selectivo.
- Criterios relativos al factor consumo/contaminación del agua. Este elemento no es selectivo para ninguna de las opciones de los dos objetivos de la modificación.
- Criterios relativos al factor contaminación atmosférica. Con respecto al nuevo SIPS, la ubicación de las alternativas 2 y 3 presentan una gran ventaja frente a la 1, pues se encuentran perfectamente comunicadas con el sistema viario con la consiguiente economía de recorridos, y no inmersas en un gran espacio libre, cuyos niveles atmosféricos pueden verse afectados por la actividad y por la creación de los itinerarios rodados que comuniquen la parcela con el sistema viario de la ciudad
- Criterios relativos a los efectos de cambio climático. Ninguna de las alternativas puede verse afectada por nuevos riesgos o incremento de los mismos derivados del cambio climático, ya que se encuentran en suelos sin riesgos potenciales de inundación o deslizamientos de tierras. Respecto al incremento de emisiones de gases efecto invernadero producidas por la modificación, sólo la correspondiente a

la implantación de la comisaría puede dar lugar a un incremento de emisiones, aunque con independencia de la localización elegida.

17 OCT 2019
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Selección de la alternativa a desarrollar.

Se procede a la valoración cuantitativa de la adecuación de las distintas alternativas a los criterios utilizados. Se valora según el siguiente método:

- 0, no satisface en absoluto al criterio.
- 1, satisface el criterio de manera insuficiente.
- 2, satisface el criterio de manera suficiente.
- 3, satisface plenamente el criterio.

En relación a la implantación del SIPS-SP.

CRITERIOS APLICADOS	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS	3	3	3
URBANÍSTICOS	6	8	12
GEOGRÁFICO	1	2	3
NECESIDAD E INTERÉS SOCIAL	3	3	3
ECONÓMICO	1	2	3
FACILIDAD DE GESTIÓN	1	1	3
AMBIENTALES	6	9	8
CONSUMO DE SUELO	1	3	2
CONSUMO/CONTAMINACIÓN DEL AGUA	1	1	1
CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	1	2	2
CAMBIO CLIMÁTICO	3	3	3
VALORACIÓN GLOBAL	15	20	23

En relación a localización del espacio libre local.

CRITERIOS APLICADOS	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS	3	3
URBANÍSTICOS	7	9
GEOGRÁFICO	1	3
NECESIDAD E INTERÉS SOCIAL	3	3
ECONÓMICO	2	2
FACILIDAD DE GESTIÓN	1	1
AMBIENTALES	10	10
CONSUMO DE SUELO	3	3
CONSUMO/CONTAMINACIÓN DEL AGUA	1	1
CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	3	3
CAMBIO CLIMÁTICO	3	3
VALORACIÓN GLOBAL	20	22

Elección de alternativas y compatibilidad entre ellas.

Por tanto, desde el punto de vista de protección del medioambiente, resultan más favorables para el cumplimiento de los objetivos del plan especial, las alternativas 3 y 2 de los dos aspectos de esta modificación.

17 OCT 2018

Sevilla,
El Secretario de la Comisión
P.D.



La alternativa 3 relativa a la implantación del SIPS-SP, propone su localización en la confluencia de las calles Tarso y Ada, en la parcela ya señalada como reserva de equipamiento. La alternativa 2, de ubicación del espacio libre local, sitúa esta dotación apoyada en la calle Greco, junto a la parcela SIPS correspondiente a la nave palomar de la antigua fábrica.

Como ya se ha adelantado en este estudio, ésta última implica la supresión de la parcela residencial RBL-1, de 1.131 m² de suelo, 7.001 m² de superficie residencial y 170 viviendas y la absorción de su capacidad lucrativa por otra de las parcelas residenciales; por tanto, la reordenación del área para adaptar las alineaciones del plan especial aprobado definitivamente. En cambio, la implantación seleccionada para el SIPS, no implica ninguna reordenación ni provoca cambios en la estructura aprobada al ocupar una parcela ya reservada para ello.

Por tanto, resultan compatibles entre ellas y son las alternativas seleccionadas:

- alternativa 3 de ubicación del equipamiento
- alternativa 2 de localización del espacio libre local.



CALIFICACIONES Y USOS. PERI ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO.
MODIFICACIÓN.

i.) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

La Modificación solo afecta a un cambio de calificaciones en un sector con instrumento de planeamiento aprobado, y el Estudio de Impacto Ambiental del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla está previsto para una ordenación urbanística que esta innovación no modifica, pues mantiene el uso residencial, por lo que dicho EIA seguirá siendo de aplicación. Por tanto, no es necesaria la adopción de nuevas medidas correctoras motivadas por la Modificación del planeamiento urbanístico, resultando suficientes las ya establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

j.) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Las medidas previstas para seguimiento ambiental serán las descritas en el Estudio del Impacto Ambiental del Texto Refundido del Plan General.

Junio de 2018.

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

17 OCT 2019

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT 2019

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL P.E.R.I ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SEVILLA

Ref.: SPA/DPA/ACC
Expte: EAE/SE/463/2018/S

1. OBJETO.

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su artículo 40.3 recoge los instrumentos de planeamiento urbanístico que han de ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental. La Modificación del Plan Especial P.E.R.I ARI-DSP-03 La Cruz del Campo en el término municipal de Sevilla se encuentra entre los instrumentos de planeamiento incluidos en el artículo 40.3.b) de la Ley 7/2007.

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada. Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.6.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Este se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan, o que, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

2. TRAMITACIÓN.

El 15 de junio de 2018 tuvo entrada en esta Delegación Territorial la solicitud de inicio y su documentación para obtener la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación del Plan Especial P.E.R.I ARI-DSP-03 La Cruz del Campo en el término municipal de Sevilla, formulada por el Ayuntamiento de Sevilla, conforme con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. La documentación que acompañaba la solicitud consistía en el Borrador de dicha modificación y su Documento Ambiental Estratégico.

El 19 de julio de 2018 la Delegación de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio resuelve admitir a trámite la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de dicha modificación de planeamiento.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el curso de este procedimiento fueron consultados otros organismos que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que nos enviaran a esta Delegación Territorial en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57
Correo-e: dtse.cmat@juntadeandalucia.es

Código:640x0682FFIRMAMHnLhHhIJ3/6jD0. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	15/12/2018
ID. FIRMA	640x0682FFIRMAMHnLhHhIJ3/6jD0	PÁGINA	1/7

propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

El 13 de agosto de 2018 se recibe en esta Delegación el informe de la Dirección General de Comercio, en el que nos comunica que "no procede informe por no prever la instalación de una gran superficie minorista o disponer de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados, conforme a lo establecido en el artículo 33 del TRLCIA".

El 30 de julio se recibe Informe del Secretario General Provincial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el que se informa que "el Proyecto de Modificación es colindante en su lado sur con la vía pecuaria Cordel de la Carretera de Alcalá de Guadaíra. En relación con dicha afección, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental emitida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, en el ámbito del presente Plan Especial".

El 21 de septiembre de 2018 se recibe el informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación de Cultura en el que se concluye que «examinada la documentación remitida se observa que la Modificación no tiene incidencia sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni el Inventario de Bienes Reconocidos. Por todo ello se informa favorablemente la citada modificación a los efectos de los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y 32 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía. No obstante, se pone de manifiesto que es preciso redactar el Plan Especial al que remite el catálogo para la definición de los parámetros de protección de los inmuebles pertenecientes a la antigua fábrica que se han conservado».

También se ha solicitado consulta a la Dirección General de Aviación Civil y a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir no habiendo recibido respuesta a fecha de emisión de este informe.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57
Correo-e: dtse.cmat@juntadeandalucia.es

Código:640x0682FFIRMAMHnLhHhIJ3/6jD0. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	15/12/2018
ID. FIRMA	640x0682FFIRMAMHnLhHhIJ3/6jD0	PÁGINA	2/7

17 OCT 2019

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla

El planeamiento vigente determinado por el actual Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, publicado en BOJA el 7 de septiembre de 2006. Dicho documento clasifica este suelo como Urbano No Consolidado y lo incluye dentro del área de reforma interior ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", del área de reparto SP-03/UR.

El Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" se aprueba definitivamente el 28 de septiembre de 2012.

Posteriormente se recibe Informe de la Delegación Territorial Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Sevilla para la subsanación de unas deficiencias observadas.

El 29 de noviembre de 2013 se aprueba por el Pleno del Ayuntamiento el Documento de Corrección de error del Texto Refundido el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla relativo a la Ficha del ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo", en el que van a diferenciarse los Espacios Libres destinados a Sistema Local de los que forman parte del Sistema General.

Esta modificación del Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo" tiene dos objetivos, por una parte clasificar parte de la reserva de los terrenos destinados a Espacios libres como SGEL-33. Esta superficie tendrá al menos una superficie de 67.700 m². El resto de superficie hasta completar los 69.999 m² se calificarán de Sistema Local de Espacio Libre D-EL.1. Y de otra parte reservar una parcela de 2.000 m² para Sistema Local de Equipamiento denominada D-SIPS.2 en la zona norte del sector. El destino de este edificio será para comisaría.

Todo ello mediante ajuste del parcelario ordenado, eliminando una parcela residencial, pero sin alterar las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento o número de viviendas.

4. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El PGOU de Sevilla contiene en su documentación un Estudio de Impacto Ambiental, por tanto las medidas previstas para reducir cualquier impacto negativo serán las cuantificadas y descritas en dicho documento.

El ámbito de actuación corresponde con un sector inmerso en el suelo urbano consolidado, con usos urbanos, un suelo vacante y vacío desde el traslado y demolición de una instalación fabril. El Plan General dota al área con un Parque Urbano equipado con 68.017 m², una parcela educativa, una de infraestructuras y un SIPS en la Nave Palomar de la antigua fábrica, además de una reserva de suelo de 4.550 m² de SIPS Sociocultural para una nueva Biblioteca central. Esta Modificación del Plan Especial propone aumentar más esta capacidad dotacional, incluyendo en el cómputo de equipamientos un nuevo SIPS-SP de 2.000 m².

La incidencia de la propuesta de modificación sobre los indicadores planteados en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General, que se centran en la mejora cuantitativa y de distribución de las zonas verdes y de equipamientos de proximidad no producen efectos negativos ambientales previsibles.



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640x0682FFIRMAMHnLhHiIJ3/8jD8 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	15/12/2018
ID. FIRMA	640x0682FFIRMAMHnLhHiIJ3/8jD8	PÁGINA	3/7

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla

Sevilla

El Secretario de la Gerencia
P.D.



El Documento Ambiental Estratégico plantea unos efectos ambientales para las alternativas elegidas, que han sido analizadas y recoge que las afecciones hidráulicas, aeronáuticas, acústicas, luminicas son nulas. Asimismo no afecta ni a las carreteras ni a los ferrocarriles ni incrementa el riesgo de contaminación del suelo.

En resumen, se pueden comprobar en la siguiente tabla:

	GRADO DE AFECCIÓN	MEDIDA
PLAN GENERAL 2006	BAJO	MODIFICACIÓN DE PLAN ESPECIAL
POTAU8	NO	
PLAN TRANSPORTE METROPOLITANO	NO	
PARQUE URBANOS	NO	
COMERCIO	NO	
CARRETERAS	NO	
FERROCARRILES	NO	
HIDRÁULICAS	NO	
AERONÁUTICAS	NO	
ACÚSTICA	NO	
LUMÍNICA	NO	
IMPACTO EN LA SALUD	NO	
SUELOS CONTAMINADOS	NO	

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

La modificación de la planificación del plan estratégico no supone incrementar los efectos en el medio ambiente. No se prevén por tanto efectos significativos sobre el medio ambiente de esta modificación Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 "La Cruz del Campo".

La normativa urbanística deberá recoger las referencias a la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Con base en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

Por su parte el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640x0682FFIRMAMHnLhHiIJ3/8jD8 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	15/12/2018
ID. FIRMA	640x0682FFIRMAMHnLhHiIJ3/8jD8	PÁGINA	4/7

17 OCT 2019

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



contra la Contaminación Acústica en Andalucía es la normativa que regula el control de los efectos del ruido por lo que en todo caso se deberán respetar los valores de emisiones previstos en la tabla VII del mismo. De acuerdo con el artículo 8 del citado Decreto, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

El Decreto 357/2010, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación luminica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética ha quedado sin efecto al derogarse por Sentencia de fecha 21 de abril de 2016 del Tribunal Supremo. Actualmente y durante el periodo de transición hasta la aprobación del futuro reglamento, la regulación de la contaminación luminica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y los Ayuntamientos, como órganos competentes en la materia, velarán porque se cumplan las prescripciones de ambas normas. Así, se tendrán en cuenta las previsiones establecidas en esta norma, encargada de establecer las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

Siempre es importante poner en marcha buenas prácticas ambientales con respecto al uso del agua. Si se prevé que la actividad propuesta pudiera afectar a las masas de agua subterránea en su cantidad y/o calidad, deberán incorporar un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre dichas aguas, debiendo quedar prohibidas aquellas actuaciones que provoquen impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente. Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo para las zonas ajardinadas, se deberían establecer medidas que favorezcan la permeabilidad, mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.

Cabe añadir que la modificación afecta solo a las condiciones urbanísticas de los suelos, sin perjuicio de que el desarrollo de la construcción, en su caso, o puesta en funcionamiento de las actividades que alberguen, estarán reguladas por su propia normativa administrativa, constructiva y ambiental.

De acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias.



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57
Correo-e: dtse.cmat@juntadeandalucia.es

Código:640x0682FFIRMAMhLhHhIJJ3/8jD0 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	15/12/2018
ID. FIRMA	640x0682FFIRMAMhLhHhIJJ3/8jD0	PÁGINA	5/7

RESUELVE

Que la "Innovación con carácter de Modificación Puntual, del Plan General de Ordenación Urbanística 2006 de Sevilla"; no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador del plan y en el documento ambiental estratégico que no se opongan a las anteriores.

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOJA, no se hubiera procedido a la aprobación del reformado en el plazo máximo de cuatro años. En tal caso, el promotor deberá inicial nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el presente Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que proceda, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

El Delegado Territorial

Fdo: José Losada Fernández



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57
Correo-e: dtse.cmat@juntadeandalucia.es

Código:640x0682FFIRMAMhLhHhIJJ3/8jD0 Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	15/12/2018
ID. FIRMA	640x0682FFIRMAMhLhHhIJJ3/8jD0	PÁGINA	5/7