

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte: 9/2020 PTO.
LC/PGM

A LA JUNTA DE GOBIERNO

El Plan General de Ordenación Urbana 2006, delimita en el distrito Triana el ámbito de un sector de reforma interior coincidente con el área de reparto T-02/UR. Se trata de una parcela de propiedad municipal ubicada junto a la SE-30 y barriada El Carmen, donde hasta ahora se encuentran instalados los viveros municipales.

La ficha de determinaciones urbanísticas prevé una edificabilidad de Servicios Terciarios de 12.882 m² y una reserva de dotaciones locales mínimas de 1.583 m² de espacios libres, 1.062 m² de SIPS y 3.349 m² de equipamiento deportivo. El instrumento de planeamiento establecido por el Plan General para el desarrollo de este ámbito es el Estudio de Detalle, estando programado para el segundo cuatrienio sin que conste el sistema de actuación. En cumplimiento de dichas previsiones el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico ha redactado el Estudio de Detalle del ARI-DT-02, VIVEROS MUNICIPALES.

El objetivo del Estudio de Detalle es la reestructuración urbana del área, sustituyendo unos usos obsoletos e incoherentes con el entorno, por una implantación de servicios terciarios más adecuada a las condiciones funcionales que se derivan de la afección por proximidad de las grandes infraestructuras de comunicaciones.

La nueva ordenación conlleva una apertura de viario para registro del sector, integración en el área y mejora de su accesibilidad, ampliación y regularización de la parcela escolar colindante y localización de espacios libres.

En base a la compatibilidad establecida en el Art. 49.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en el Art. 3.1.2, apartado 1, de las Normas Urbanísticas vigentes, el Estudio de Detalle destina parte del subsuelo del dominio público resultante a la construcción de un Depósito de Retención, con el objeto de solucionar los problemas de capacidad de la red de saneamiento de Triana.

El Estudio de Detalle de resolver la contradicción detectada entre la altura máxima indicada en el apartado de ordenación pormenorizada potestativa de la ficha de determinaciones urbanísticas (9 plantas) y el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa (5 plantas). De acuerdo con lo establecido en el apartado 3.b del Art.1.2.2. de las Normas

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

Código Seguro De Verificación:	U3ZwcoFqN5cjUYq0GtRgMg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	20/04/2020 11:54:45	
Observaciones		Página	1/3	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U3ZwcoFqN5cjUYq0GtRgMg==			

**Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.**

Código Seguro De Verificación:	JIXz4qlwsRns73i6wsSAIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones		Página	1/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JIXz4qlwsRns73i6wsSAIw==		



Urbanísticas del Plan General vigente, prevalece la ficha sobre los planos de ordenación. La ordenación propuesta establece una altura máxima de 6 plantas (B+5).

El área de reforma interior se encuentra afectada por la zona de limitación de la edificabilidad establecida por el Art. 33 de la Ley de Carreteras del Estado, al situarse junto a la SE-30. Tras la solicitud del Ayuntamiento de Sevilla, el Ministerio de Fomento, con fecha 18 de diciembre de 2018, aprobó la delimitación de tramo urbano del ramal del nudo de la SE-30 colindante con el ámbito y la fijación de la línea límite de edificación en 25 metros. La ordenación del Estudio de Detalle establece esta línea límite de edificación.

Informado favorablemente el Estudio de Detalle por el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, procede la aprobación inicial del mismo, que deberá otorgar la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, conforme a lo establecido en el art. 127 de la Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del art. 3. del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, obra en el expediente informe jurídico con la conformidad del Sr. Secretario.

La aprobación inicial obligará al sometimiento del Estudio de Detalle a información pública por plazo no inferior a veinte días y el requerimiento de los informes sectoriales correspondientes. En este sentido, deberá recabarse informe a la Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Occidental, conforme a lo previsto en la Ley de Carreteras

La exposición pública del documento se efectuará mediante la publicación de edictos en los tablones de anuncios del municipio, en la prensa local y en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, se anunciará en la página web de la Gerencia de Urbanismo, donde podrá consultarse el documento de conformidad con lo previsto en los arts. 32, 39 y 40 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 25.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle deberá quedar condicionada al informe favorable de la Demarcación de Carreteras antes aludido.

En virtud de cuanto ha sido expuesto el Teniente de Alcalde Delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo, que suscribe tiene a bien proponer la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle ARI-DT-02 "Viveros Municipales", redactado por la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.

SEGUNDO: Someter el documento a exposición pública por plazo de veinte días, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor

Código Seguro De Verificación:	U3ZwcoFqN5cjUYq0GtRgMg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	20/04/2020 11:54:45	
Observaciones		Página	2/3	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U3ZwcoFqN5cjUYq0GtRgMg==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	JIXz4qlwsRns73i6wsSAIw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Firmado	24/04/2020 12:16:29	
Observaciones		Página	2/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JIXz4qlwsRns73i6wsSAIw==			

difusión provincial, en los tabloneros de anuncios del municipio y en la página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, conforme a lo dispuesto en el art. 25.1 del R.D. 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y del art. 32 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TERCERO: Someter el documento a informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, de conformidad con lo dispuesto en el art. 32.1.2 de la LOUA y art. 16.6 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras.

No obstante, esa Junta de Gobierno resolverá lo que considere más acertado.

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

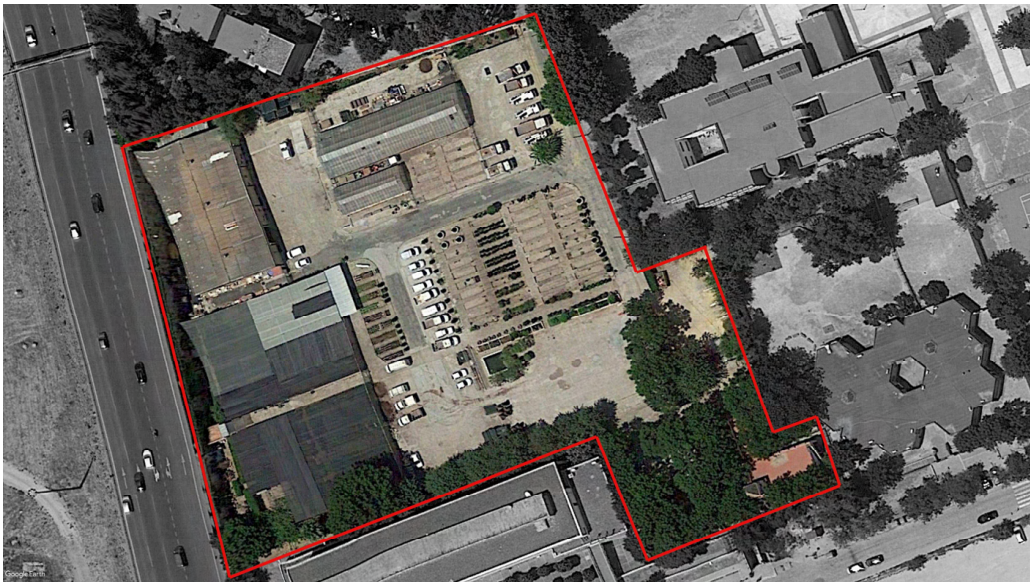
Fdo.: Antonio Muñoz Martínez.

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

Código Seguro De Verificación:	U3ZwcoFqN5cjUYq0GtRgMg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	20/04/2020 11:54:45	
Observaciones		Página	3/3	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/U3ZwcoFqN5cjUYq0GtRgMg==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	JIXz4qlwsRns73i6wsSAIw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Firmado	24/04/2020 12:16:29	
Observaciones		Página	3/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JIXz4qlwsRns73i6wsSAIw==			



ESTUDIO DE DETALLE DEL ARI-DT-02 VIVEROS MUNICIPALES

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO
GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE SEVILLA

febrero 2020

Código Seguro De Verificación:	V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	13/04/2020 13:15:54
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		
			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	J1XZ4qJwSRnS73i6wSSAIw==			
Firmado Por	Maria Sonia Goya Sanchez	Estado	Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones		Página	4/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1XZ4qJwSRnS73i6wSSAIw==			
				

ÍNDICE GENERAL:

MEMORIA DE INFORMACIÓN.

- 1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- 3. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO Y SU ENTORNO, USOS, EDIFICACIONES Y AFECCIONES.
- 4. PROPIEDAD DEL SUELO.

MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 1. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 3. JUSTIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 4. OTRAS CONSIDERACIONES.

RESUMEN EJECUTIVO.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

Código Seguro De Verificación:	V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	13/04/2020 13:15:54
Observaciones		Página	2/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	J1XZ4qJwsRns73i6wsSAIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Sonia Goya Sanchez	Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones		Página	5/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1XZ4qJwsRns73i6wsSAIw==		



MEMORIA DE INFORMACIÓN.

- 1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- 3. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO Y SU ENTORNO, USOS, EDIFICACIONES Y AFECCIONES.
- 4. PROPIEDAD DEL SUELO.

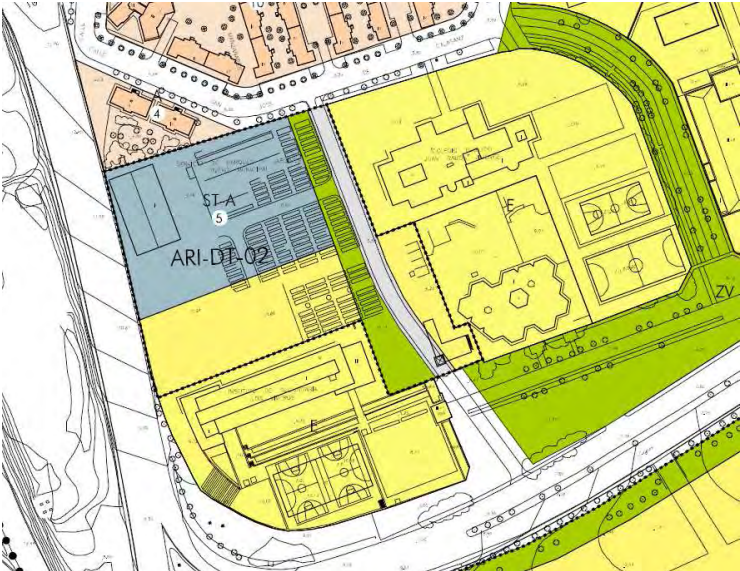
Código Seguro De Verificación:	V90kR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	13/04/2020 13:15:54
Observaciones		Página	3/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90kR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	J1Xz4qJlwsRns73i6wsSAIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Sonia Goya Sanchez	Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones		Página	6/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1Xz4qJlwsRns73i6wsSAIw==		





EL ÁMBITO DEL ARI-DT-02 EN EL PLAN GENERAL VIGENTE.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD E IDONEIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006, delimitó el Área de Reforma Interior Distrito Triana ARI-DT-02 VIVEROS MUNICIPALES.

Para el desarrollo de sus determinaciones, la Ficha correspondiente de las Normas Urbanísticas previó la formulación de un Estudio de Detalle, por lo que el presente documento viene a cumplimentar lo establecido en el Plan General.

El Estudio de Detalle se limita ,sobre rasante, a ajustar las alineaciones y rasantes y ordenar los volúmenes, especialmente de la parcela lucrativa terciaria, de conformidad con la reducción aprobada por el Ministerio de Fomento de la línea de edificación motivada por el enlace de la SE-30, de 50 a 25 metros.

Por otra parte, el Estudio de Detalle, con base en la compatibilidad establecida en el apartado 3 del artículo 49 de la LOUA y en el apartado 1 del artículo 3.1.2 del vigente Plan General, destina parte del subsuelo del dominio público resultante a la construcción de un Depósito de Retención, imprescindible para la resolución de los problemas de capacidad de la red de saneamiento de Triana.

Código Seguro De Verificación:	V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Firmado	13/04/2020 13:15:54	
Observaciones		Página	4/28	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==			
				

Código Seguro De Verificación:	J1XZ4qJwSRns73i6wSSAIw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Sonia Goya Sanchez	Firmado	24/04/2020 12:16:29	
Observaciones		Página	7/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1XZ4qJwSRns73i6wSSAIw==			
				

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

2. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El presente Estudio de Detalle desarrolla las determinaciones establecidas por el vigente Plan General, fundamentalmente en la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo y en los Planos de Ordenación Completa.

En relación a la Ordenación Pormenorizada Potestativa hay que indicar que existe una contradicción entre la Ficha de Determinaciones y el Plano de Ordenación Completa, ya que en la primera la altura establecida es de 9 plantas, mientras que en el segundo es de 5. De acuerdo con lo establecido en el apartado 3.b del artículo 1.2.2 de las Normas Urbanísticas, esta contradicción debe resolverse a favor de la Ficha de Determinaciones.

Las principales determinaciones de la Ficha de Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo, son:

Objetivos criterios:	y	Reestructuración urbana, sustituyendo usos obsoletos e incoherentes con la ordenación del área, por una implantación de servicios terciarios adecuada a las condiciones funcionales que se derivan de la afección por proximidad de las grandes infraestructuras de comunicaciones. Nueva ordenación mediante apertura de viario para registro del sector, integración en el área y mejora de su accesibilidad exterior; ampliación y regularización de las parcelas escolares colindantes y localización de espacios libres que articulen la red de espacios verdes del sector. Otras condiciones para su desarrollo - Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas. - Se deberán tener en cuenta las afecciones que las infraestructuras de comunicaciones puedan imponer sobre la edificación. - Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.
Superficie total:		12.882 M2s
Superficie con aprov.		12.882 M2s
Área de reparto:		T-02/UR
Aprov. medio:		0,95 Uas/M2s
Aprov. objetivo:		12.238 UAs
Aprov. subjetivo:		11.014 UAs
Aprov. cesión:		1.224 Uas.
Uso global:		Terciario
Coef. edificabilidad:		1,00 M2t/M2s
Edificabilidad máxima:		12.882 M2t
Número de viviendas:		--
Espacios libres:		1.583 M2s
Deportivo:		3.349 M2s
S.I.P.S:		1.062 M2s

Código Seguro De Verificación:	V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	13/04/2020 13:15:54
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		



Código Seguro De Verificación:	J1XZ4qJwsRns73i6wsSAIw==		
Firmado Por	Maria Sonia Geya Sanchez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	24/04/2020 12:16:29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1XZ4qJwsRns73i6wsSAIw==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020

EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	ARI-DT-02	VIVEROS MUNICIPALES
BARRIO CIUDAD	T-1	HOJA
	11-16	ÁREA DE REPARTO
	T-02/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO
		0,9500 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Reestructuración urbana, sustituyendo usos obsoletos e incoherentes con la ordenación del área, por una implantación de servicios terciarios adecuada a las condiciones funcionales que se deriven de la afección por proximidad de las grandes infraestructuras de comunicaciones. Nueva ordenación mediante apertura de viario para registro del sector, integración en el área y mejora de su accesibilidad exterior; ampliación y regularización de las parcelas escolares colindantes y localización de espacios libres que articulen la red de espacios verdes del sector.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactor estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.9 de las Normas Urbanísticas.
- Se deberán tener en cuenta las afecciones que las infraestructuras de comunicaciones puedan imponer sobre la edificación.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL m² SUELO	SUPERFICIE m² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO m²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA/m²	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA/m²	10% CESIÓN UA/m²	EXCESO APROVECHAMIENTO UA/m²
12.882	12.882	0	0,9500	12.238	11.014	1,224	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA UA/m²	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
TERCARIO	1,0000	12.882	0,00	0	0	0	0,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL m²	COEFICIENTE DENSIFICACIÓN USO	COEFICIENTE DENSIFICACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA/m²	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE m²	ALTURA MÁXIMA m PLANTAS	TIPOLOGÍA
SERVICIOS TERCIARIOS	12.882	1,00	0,95	12.238	5.498	9	ST-A
TOTAL	12.882			12.238			
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			5,995	46,53%	VIRARIO (TOTAL)	1,190	9,24%
ESPACIOS LIBRES	SU.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada		
1.583	1,002	0	3,346	0			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE

PROGRAMACIÓN

SEGUNDO CUATRIENIO

NUOVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

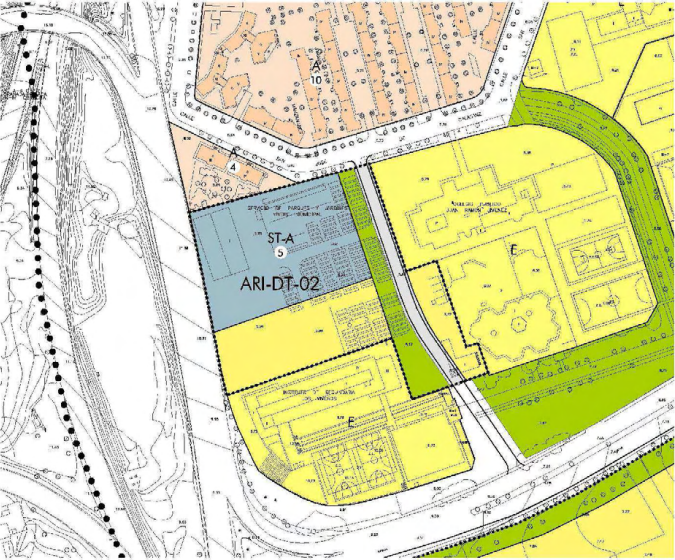
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



FOTOGRAFÍAS AÉREAS DEL ÁMBITO EN 1944, 1956, 1961, 1977 Y EN LA ACTUALIDAD.



3. ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO Y SU ENTORNO, USOS, EDIFICACIONES Y AFECCIONES.

3.1. La evolución urbana.

Históricamente, el ámbito ha formado parte de la vega de Triana, que se extendía desde el límite oeste del arrabal de Triana hasta el inicio de la cornisa del Aljarafe. La segregación de la vega de Triana se produce con las obras de cierre del brazo de Los Gordales, la ejecución de la corta de Triana y la construcción del muro de defensa de Triana, como parte de las obras de defensa de la ciudad de Sevilla frente a las inundaciones motivadas por las crecidas extraordinarias del Guadalquivir. A partir de la nueva estructura territorial surgida de las obras hidráulicas, el área se articula con el ámbito urbano del ensanche de Los Remedios, a través de la avenida de la República Argentina y su prolongación hasta la carretera construida sobre el muro de defensa de Triana.

Los viveros municipales surgen entre 1945 y 1956 como una de las primeras implantaciones en la zona, siguiendo la traza de la prolongación de la avenida de la República Argentina, inicialmente con una superficie aproximada de 44.000 m2.

El acercamiento de las zonas residenciales de Triana-Los Remedios se produce, primero con la construcción del barrio del Tardón y, poco después, con la construcción de la barriada El Carmen, ambas promovidas por la Obra Sindical del Hogar. A partir de mediados de la década de los setenta, los viveros municipales van disminuyendo su superficie para destinar los terrenos a equipamientos imprescindibles para el conjunto de Triana-Los Remedios, primero la Jefatura de Policía y posteriormente diversos centros escolares de enseñanza primaria y secundaria.

Finalmente, la construcción del enlace de la SE-30 con la carretera del Muro de Triana y la avenida de Blas Infante, concluye la transformación urbana, habiéndose reducido la superficie de las instalaciones de los aproximadamente 44.000 M2 iniciales a los poco menos de 13.000 M2 actuales. Del mismo modo, la evolución de la trama ha cambiado el acceso de las instalaciones municipales desde la avenida de Blas Infante, hasta la calle San José de Calasanz.

La transformación producida ha dejado los viveros dentro de una súper manzana conformada por la calle San José Calasanz al norte, la calle Rubén Darío al este, la avenida de Blas Infante al sur y el enlace de la SE-30 al oeste.

Código Seguro De Verificación:	V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	13/04/2020 13:15:54
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		



Código Seguro De Verificación:	J1XZ4qJwSRns73i6wSSAIw==		
Firmado Por	Maria Sonia Goya Sanchez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	24/04/2020 12:16:29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1XZ4qJwSRns73i6wSSAIw==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

3.2. Los usos del suelo del ámbito y del entorno.

El Área de Reforma Interior está actualmente destinado en su integridad a viveros e instalaciones del Servicio de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Sevilla.

El resto de la manzana conformada por la calle San José Calasanz al norte, la calle Rubén Darío al este, la avenida de Blas Infante al sur y el enlace de la SE-30 al oeste, en la que se integra el ámbito del ÁRI, está destinado a equipamientos docentes y de servicios de interés público y social, así como a una estación de servicio.

Al norte, se localiza la barriada del Carmen, de uso casi exclusivamente residencial.

3.3. La edificación existente en el ámbito y su entorno.

En el interior del ámbito existen diversas construcciones e instalaciones destinadas al Servicio Municipal de Parques y Jardines. De estas construcciones sólo dos tienen el carácter de edificación, una utilizada como nave de almacenaje y otra con las oficinas y diferentes dependencias del centro. El resto de las construcciones o instalaciones están destinadas a viveros e invernaderos.

Se localizan otras edificaciones en esta manzana, estando destinadas a equipamientos docentes, con alturas entre PB y PB+4 y a la Jefatura de la Policía Nacional con una altura máxima de PB+5.

La barriada del Carmen, se constituye de bloques lineales de dos crujías con una altura de PB+3 y torres de cuatro viviendas por planta con una altura de PB+9.

VISTA DEL ÁMBITO Y ENTORNO DESDE EL NORTE.



VISTA DEL ÁMBITO Y ENTORNO DESDE EL ESTE.



VISTA DEL ÁMBITO Y ENTORNO DESDE EL SUR.



Código Seguro De Verificación:	V90kR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	13/04/2020 13:15:54
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90kR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		



Código Seguro De Verificación:	J1XZ4qJwSRns73i6wSsAIw==		
Firmado Por	Maria Sonia Goya Sanchez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	24/04/2020 12:16:29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1XZ4qJwSRns73i6wSsAIw==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.
5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones. También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación. Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.
6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.
- Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.
7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

3.4. Las afecciones existentes en el ámbito.

El Área de Reforma Interior está sujeta a la afección del enlace de la SE-30 colindante, establecida por el artículo 33 de la Ley de Carreteras del Estado y reducida por el Ministerio para el Estudio de Detalle a 25 metros.

Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes. Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.
2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.
3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

Código Seguro De Verificación:	V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanits	Firmado	13/04/2020 13:15:54	
Observaciones		Página	9/28	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==			
				

Código Seguro De Verificación:	J1XZ4qJwSRnS73i6wSSAIw==				
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Estado	Firmado	24/04/2020 12:16:29	
Observaciones		Página	12/31		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1XZ4qJwSRnS73i6wSSAIw==				



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020

EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Sin perjuicio de las afecciones señaladas, deben indicarse dos cuestiones:

- Respecto a la zona de limitación a la edificabilidad por distancia desde la línea blanca del enlace, ha sido incrementada por la nueva Ley de Carreteras del Estado de 25 a 50 metros, suponiendo un importante agravamiento de la afección. Sin embargo, en la actualidad se encuentra aprobada por el Ministerio de Fomento la reducción a 25 metros de la zona de limitación de la edificabilidad, con base a que el ámbito de este Estudio de Detalle fue ordenado de forma detallada por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística.
- Respecto a la afección acústica, en el Área de Reforma Interior no se prevén usos residenciales, ni docentes o sanitarios.

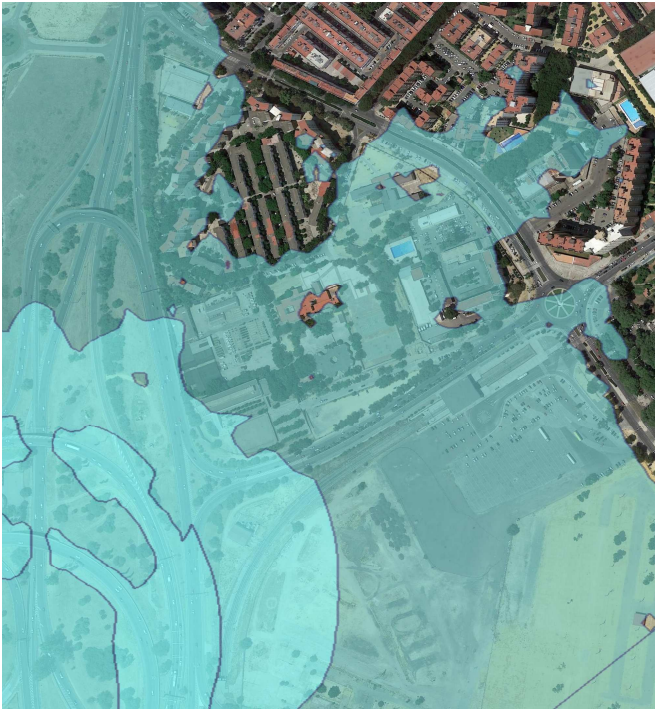
3.5. La oportunidad de prever un depósito de retención.

El Plan Director de Saneamiento de la Cuenca Oeste elaborado por EMASESA, ha detectado una serie de problemas en el funcionamiento de la red y ha establecido un conjunto de medidas para suprimirlos o paliarlos, entre las que se encuentra la construcción de un depósito de retención previo a la estación de bombeo, con una capacidad aproximada de 10.000 m3.

El Área de Reforma Interior tiene una posición idónea para la localización del indicado depósito de retención, por lo que entre las determinaciones del presente Estudio de Detalle se incluirá su localización y la reserva necesaria del uso del subsuelo.

4. PROPIEDAD DEL SUELO.

La totalidad del suelo es propiedad del Ayuntamiento de Sevilla, habiendo sido desafectado del uso y dominio público por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, al considerarlo un Área de Reforma Interior con contenido lucrativo. La referencia catastral de la parcela es la 3308003, que incluye otras dotaciones que mantienen tal condición en el vigente Plan General.



MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDOS DE LA SE-30. Ministerio de Fomento.

Además, la totalidad del Área de Reforma Interior se encuentra dentro de la zona de afección acústica del enlace de la SE-30 delimitada por el Mapa Estratégico del Ruido, realizado por el Ministerio de Fomento, incluyéndose entre los Ledn 55 y 65, como puede comprobarse en la ortofoto de la página anterior.

Código Seguro De Verificación:	V90kR0T6NRS9K7JaKOJwNq==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanlis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	13/04/2020 13:15:54
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90kR0T6NRS9K7JaKOJwNq==		



Código Seguro De Verificación:	J1Xz4qJwSRns73i6wSSAIw==		
Firmado Por	Maria Sonia Geya Sanchez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	24/04/2020 12:16:29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1Xz4qJwSRns73i6wSSAIw==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020

EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 1. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 3. JUSTIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 4. OTRAS CONSIDERACIONES.

Código Seguro De Verificación:	V90kR0T6NRS9K7JaK0JwN0==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	13/04/2020 13:15:54
Observaciones		Página	11/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90kR0T6NRS9K7JaK0JwN0==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	J1Xz4qJlwsRns73i6wsSAIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Sonia Goya Sanchez	Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones		Página	14/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1Xz4qJlwsRns73i6wsSAIw==		



dimensiones de las parcelas asignadas a los distintos usos, así como ordenando los volúmenes de la parcela terciaria lucrativa.

Del mismo modo, el presente documento se ajusta a lo previsto en el apartado 2 del artículo 15, por cuanto:

- No modifica el uso urbanístico del suelo.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- No suprime ni reduce el suelo dotacional público, en todo caso lo incrementa, así como no afecta negativamente a su funcionalidad, por cuanto mantiene las posiciones establecidas por el Plan General.
- No afecta a la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Finalmente, la concreción de la posición del depósito de retención en el subsuelo se realiza al amparo de lo previsto en el en el apartado 3 del artículo 49 de la LOUA y en el apartado 1 del artículo 3.1.2 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística, que compatibilizan el uso del subsuelo para cualquier tipo de infraestructuras, limitándose este Estudio de Detalle a coordinar la ordenación del vuelo con la del subsuelo, a fin de resolver los problemas detectados por EMASESA en el funcionamiento de la cuenca de saneamiento oeste de la ciudad de Sevilla.

Artículo 49 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

...

3. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La Ficha de Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística establece como instrumento de planeamiento de desarrollo necesario la formulación de un Estudio de Detalle, por entender que el propio Plan contiene la Ordenación Pormenorizada Completa del Área de Reforma Interior y que, mientras ésta se mantenga en su desarrollo, no resulta necesaria la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior.

El artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística regula los Estudios de Detalle de la siguiente forma:

Artículo 15. Estudios de Detalle.

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

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El presente documento se redacta en desarrollo de los objetivos definidos en el vigente Plan General, detallando las alineaciones y rasantes del espacio público y las

Código Seguro De Verificación:	V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	13/04/2020 13:15:54
Observaciones		Página	12/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		



Código Seguro De Verificación:	J1Xz4qJwsRns73i6wsSAIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Sonia Geya Sanchez	Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones		Página	15/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1Xz4qJwsRns73i6wsSAIw==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020

El SECRETARIO DE LA JUNTA.

el ensanchamiento que se produce al sur. La superficie destinada a espacios libres es de 1.612 m2.

Los equipamientos se mantienen, igualmente, de acuerdo con lo previsto en el Plan General, localizando el equipamiento de servicios de interés público y social al este del vial y el de uso deportivo al oeste. La superficie del equipamiento S.I.P.S. es de 1.063 m2s y la del equipamiento deportivo de 4.320 m2.

Por último, la parcela para Servicios Terciarios se localiza también en la misma posición establecida por el Plan General, con una superficie de 4.243 m2 y la edificabilidad establecida de 12.882 m2t.

Respecto a la ordenación de volúmenes de la parcela de Servicios Terciarios:

- El área edificable se separa de la línea blanca del enlace de la SE-30 25 metros, de conformidad con la distancia reducida por el Ministerio de Fomento a solicitud del Ayuntamiento de Sevilla.
- Se prevé un retranqueo del área edificable respecto al equipamiento deportivo colindante al sur, de 5 metros a fin de evitar la aparición de medianeras.
- Como consecuencia de lo anterior, el área edificable de la parcela queda reducida a 2.754 m2.
- Con los condicionantes anteriores, no resulta necesario agotar la altura máxima prevista en la Ficha de Determinaciones para el Área de Reforma Interior del Plan General de PB+8, limitándose a PB+5 y permitiéndose las siguientes ocupaciones por planta:
 - o Bajo rasante 100% del área edificable.
 - o Planta baja y primera el 100%, posibilitándose una superficie construida potencial de 2.754 m2s x 2 plantas = 5.508 m2t.
 - o Resto de plantas el 70% de ocupación, posibilitándose una superficie construida potencial de 2.754 m2s x 0,70 * 4 plantas = 7.711,2 m2t
 - o La edificabilidad máxima, en todo caso, será la prevista en el Plan General de 12.882 m2t.

Artículo 3.1.2 del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento y servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.
2. ...

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

El desarrollo de la ordenación propuesta por el presente Estudio de Detalle mantiene la calificación del suelo establecida por el vigente Plan General, con los necesarios ajustes para mejorar su funcionalidad y satisfacer las previsiones establecidas en la Ficha de Determinaciones para el Área de Reforma Interior.

La sección propuesta para el vial es de 12,25 metros, compuesta por: acera colindante con el espacio libre de 2,50 metros; aparcamiento en cordón de 2,00 metros; calzada con un único carril de 3,25 metros; aparcamiento en cordón de 2,00 metros; y acera este de 2,50 metros. Inicialmente, se prevé que el sentido del tráfico del vial sea de avenida Blas Infante a calle San José Calasanz, a fin de evitar la incorporación a la avenida Blas Infante, excesivamente próxima al enlace de la SE-30. Las rasantes previstas se ajustan a las preexistentes en la parcela y a las edificaciones existentes, previéndose en la zona más próxima a la avenida Blas Infante un tramo con pendiente para salvar la diferencia de cota de unos dos metros, entre la parcela y la avenida. La superficie destinada al vial es de 1.641 m2.

El número de aparcamientos previsto es de 54 plazas, inferior a las 64 que resultarían de aplicar 0,5 plazas por cada 100 m2t. La diferencia, ante la imposibilidad del cumplimiento del estándar, deberá localizarse en el interior de la parcela de Servicios Terciarios.

El espacio libre se mantiene acompañando al vial, de acuerdo a lo previsto en el Plan General, permitiendo la inscripción de la circunferencia de 12 metros de diámetro en

Código Seguro De Verificación:	V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	13/04/2020 13:15:54
Observaciones		Página	13/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		



Código Seguro De Verificación:	J1XZ4qJwsRns73i6wsSAIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Sonia Goya Sanchez	Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones		Página	16/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1XZ4qJwsRns73i6wsSAIw==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020

EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

En relación al depósito de retención, el Estudio de Detalle delimita una superficie compatible en el subsuelo de parte del equipamiento deportivo y del espacio libre de 3.803 m2 totales, lo que posibilita un volumen de retención superior a los 10.000 m3 de aguas pluviales. La delimitación realizada se separa de la línea blanca del enlace de la SE-30 los 25 metros establecidos por la reducción aprobada por el Ministerio de Fomento.

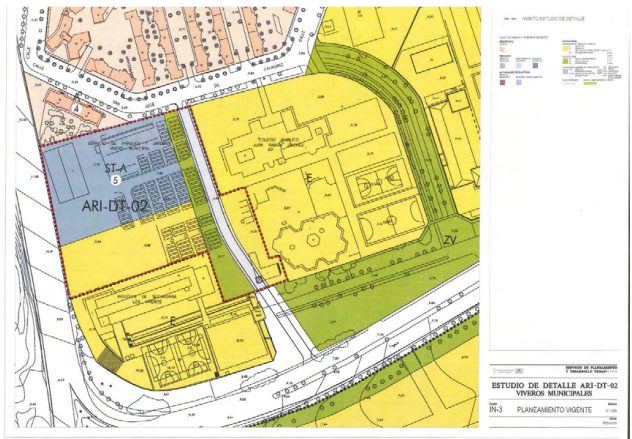
El depósito de retención tiene el carácter de infraestructura general, por lo que su ejecución podrá realizarse de manera independiente a la urbanización sistemática de la unidad de ejecución, siempre de conformidad con las condiciones de posición y forma establecidas en este Estudio de Detalle.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

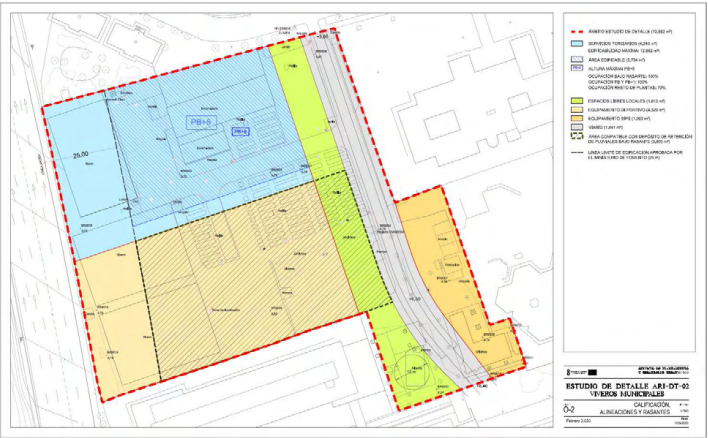
En la siguiente tabla se establece la comparación entre las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística y las del presente Estudio de Detalle.

	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie total:	12.882 M2s	12.882 M2s
Superficie con aprov.	12.882 M2s	12.882 M2s
Área de reparto:	T-02/UR	No competente
Aprov. medio:	0,95 Uas/M2s	No competente
Aprov. objetivo:	12.238 UAs	No competente
Aprov. subjetivo:	11.014 UAs	No competente
Aprov. cesión:	1.224 Uas.	No competente
Uso global:	Terciario	Terciario
Uso pormenorizado:	Servicios Terciarios	Servicios Terciarios
Coef. edificabilidad:	1,00 M2t/M2s	1,00 M2t/M2s
Edificabilidad máxima:	12.882 M2t	12.882 M2t
Número de viviendas:	--	--
Espacios libres:	1.583 M2s	1.612 M2s
Deportivo:	3.349 M2s	4.320 M2s
S.I.P.S:	1.062 M2s	1.063 M2s
Viario estimado:	1.190 M2s	1.641 M2s
Altura máxima:	PB+8	PB+5

ORDENACIÓN COMPLETA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.



DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL ESTUDIO DE DETALLE.



espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

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

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

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

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

a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

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

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

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

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

b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Gerencia Municipal de Urbanismo quién,

El Estudio de Detalle incrementa la superficie destinada a dotaciones de 7.184 m2s (55,7% de la superficie del ARI) a 8.636 m2s (67,04% de la superficie del ARI).

El artículo 2.2.9 del Plan General de Ordenación Urbanística regula las condiciones a que deben someterse los Estudios de Detalle, siendo las siguientes:

Artículo 2.2.9. El Estudio de Detalle.

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquéllos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

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

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

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

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

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

4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a

Código Seguro De Verificación:	V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Estado	Firmado
Observaciones		Página	13/04/2020 13:15:54
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		



Código Seguro De Verificación:	J1XZ4qJwSRnS73i6wSSAIw==		
Firmado Por	María Sonia Goya Sanchez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	24/04/2020 12:16:29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1XZ4qJwSRnS73i6wSSAIw==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020

EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

- No existen medianeras en la actualidad en el ámbito.

En definitiva, el presente Estudio de Detalle cumple lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 2.2.9 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística.

4. OTRAS CONSIDERACIONES.

El presente documento de planeamiento se redacta a iniciativa de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla, por lo que se trata de una iniciativa pública, no estando sujeto al contenido del artículo 2.2.3 del vigente Plan General.

En virtud de lo previsto en el vigente Plan General, la Unidad de Ejecución para la gestión y ejecución del ámbito coincide con el ámbito del presente Estudio de Detalle, sin perjuicio de que pueda ser modificada por el procedimiento del artículo 106 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Igualmente, el ámbito del presente Estudio de Detalle está sujeto a la carga urbanística prevista en el apartado 4 del artículo 11.2.6 del vigente Plan General.

Finalmente, en virtud de lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística deberá constituirse una Entidad Urbanística de Conservación, una vez ejecutadas las obras de urbanización. La conservación y mantenimiento del depósito de retención será responsabilidad de EMASESA.

- previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
- c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- d) Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
- e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengán señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
- f) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- g) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
10. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.
11. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

En relación a las limitaciones establecidas en este artículo, hay que indicar:

- No se reducen las superficies destinadas a viario ni su anchura, así como no se reducen, sino que se amplían, las superficies destinadas a espacios libres y equipamientos.
- No se incrementa la edificabilidad ni el volumen permitido por el Plan General.
- No se aumenta la altura máxima prevista en el Plan de PB+8, reduciéndose, por el contrario, a PB+5.
- No se afecta a las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan General.
- No se afecta al carácter o funcionalidad del viario.
- No se dejan medianeras vistas.

Código Seguro De Verificación:	V90kR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	13/04/2020 13:15:54	
Observaciones		Página	16/28	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90kR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==			
				

Código Seguro De Verificación:	J1Xz4qJwsRns73i6wsSAIw==				
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Estado	Firmado	24/04/2020 12:16:29	
Observaciones		Página	19/31		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1Xz4qJwsRns73i6wsSAIw==				



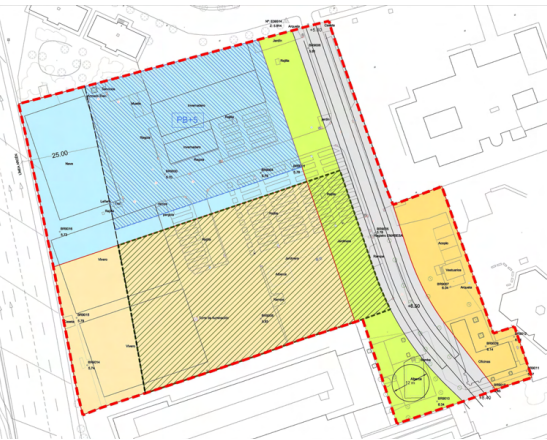
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020

EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

SITUACIÓN DE ARI-DT-02 LOS VIVEROS.



DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL ESTUDIO DE DETALLE.



RESUMEN EJECUTIVO.

OBJETO

Reestructuración urbana y la mejora del sustituyendo usos obsoletos e incoherentes con el entorno, por una implantación de servicios terciarios más adecuada a las condiciones funcionales actuales. Parte del subsuelo de la parcela de dominio público se destina a depósito de retención con objeto de mejorar la red de saneamiento.

PROMOTOR

Ayuntamiento de Sevilla.

DATOS GENERALES

La superficie a ordenar es de 12.882 m2s. El uso global previsto en el planeamiento general es el de Terciario en la categoría de Servicios Terciarios, con un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m2t/m2s, por lo que la edificabilidad máxima establecida es de 12.882 m2t. Previamente a la formulación del presente Estudio de Detalle, el Ayuntamiento de Sevilla solicitó y obtuvo del Ministerio de Fomento, la reducción de la línea de edificación del enlace de la SE-30 de 50 metros a 25 metros, en virtud del apartado 3 del artículo 33 de la Ley de Carreteras. En base a la compatibilidad establecida en el apartado 3 del artículo 49 de la LOUA y en el apartado 1 del artículo 3.1.2 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística, el Estudio de Detalle destina parte del subsuelo del dominio público resultante a la construcción de un Depósito de Retención, imprescindible para la resolución de los problemas de capacidad de la red de saneamiento de Triana. El depósito de retención tiene el carácter de infraestructura general, por lo que su ejecución podrá realizarse de manera independiente a la urbanización sistemática de la unidad de ejecución. Las parcelas resultantes dotacionales tienen una superficie de 1.612 m2 para Espacios Libres; 4.320 m2 para Deportivo; y 1.063 m2 para SIPS, resultando superiores a las inicialmente previstas en la ficha de planeamiento. La parcela para Servicios Terciarios tiene una superficie de 4.243 m2 y la edificabilidad establecida de 12.882 m2t.

Código Seguro De Verificación:	V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	13/04/2020 13:15:54	
Observaciones				
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==			
	17/28			



Código Seguro De Verificación:	J1XZ4qJwSRns73i6wSSAIw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Sonia Goya Sanchez		Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones				
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1XZ4qJwSRns73i6wSSAIw==			
		Página	20/31	



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020

El SECRETARIO DE LA JUNTA.

- PLANOS DE INFORMACIÓN.**
- IN-1 SITUACIÓN.
 - IN-2 CARTOGRAFÍA ACTUALIZADA.
 - IN-3 PLANEAMIENTO VIGENTE.
 - IN-4 USOS ACTUALES.
 - IN-5 PARCELAS CATASTRALES.
 - IN-6 AFECCIONES.

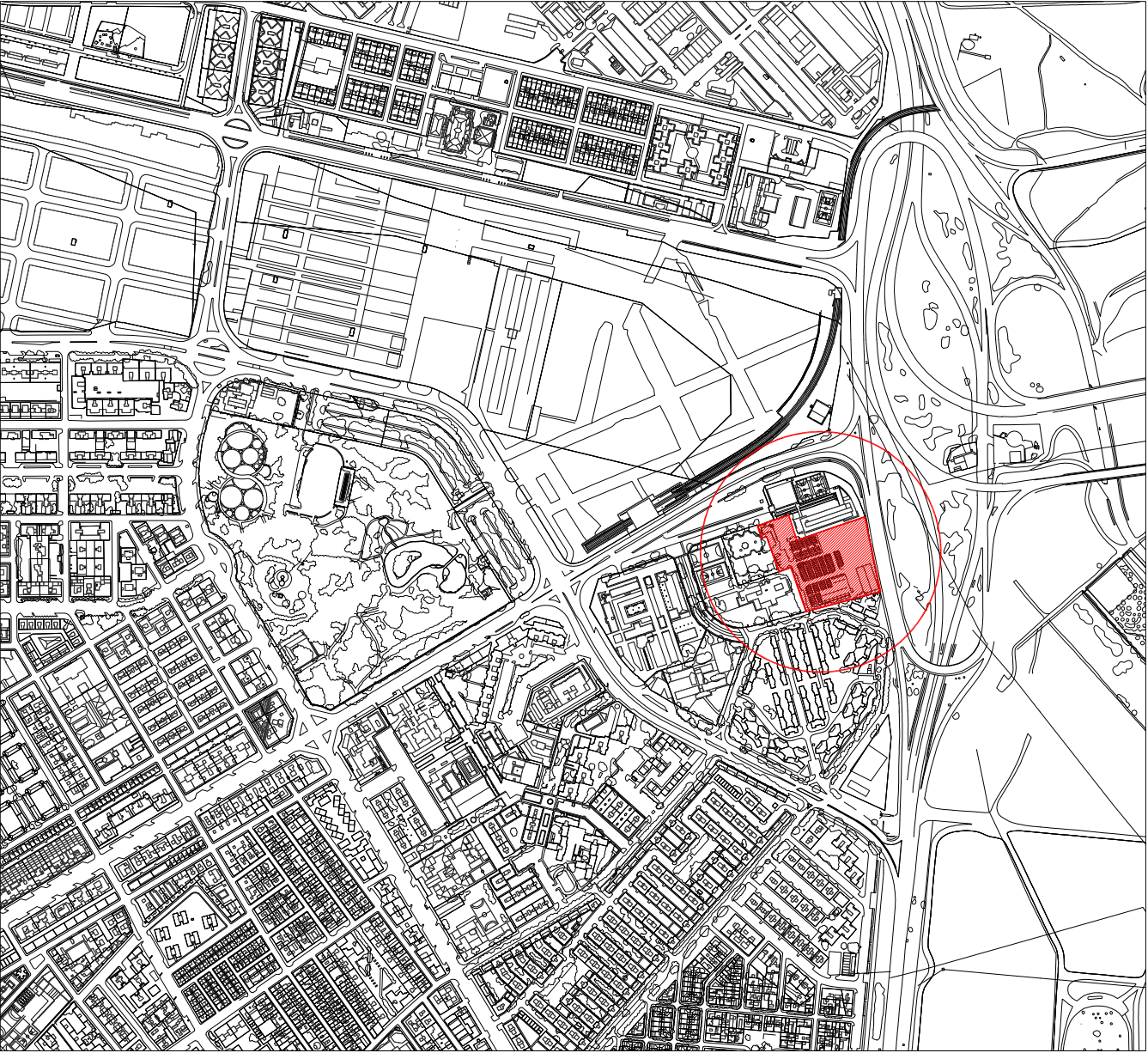
Código Seguro De Verificación:	V90kR0T6NRS9K7JaK0JwN0==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	13/04/2020 13:15:54
Observaciones		Página	18/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90kR0T6NRS9K7JaK0JwN0==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	J1Xz4qJwsRns73i6wsSAIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Sonia Goya Sanchez	Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones		Página	21/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1Xz4qJwsRns73i6wsSAIw==		





PLAN-1

SITUACIÓN

FECHA
FEB-2020

ESCALA
1/5.000

ESTUDIO DE DETALLE
VIVEROS MUNICIPALES

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Código Seguro De Verificación:	V90kR0T6mRS9K7JaKOJwNQ==		
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	13/04/2020 13:15:54
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90kR0T6mRS9K7JaKOJwNQ==		Página
		19/28	



AMBITO DE ACTUACIÓN

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020

EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	JIXz4qJwSRnS73i6wSSAIw==		
Firmado Por	Maria Sonia Goya Sanchez	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	24/04/2020 12:16:29
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/JIXz4qJwSRnS73i6wSSAIw==		Página
		22/31	



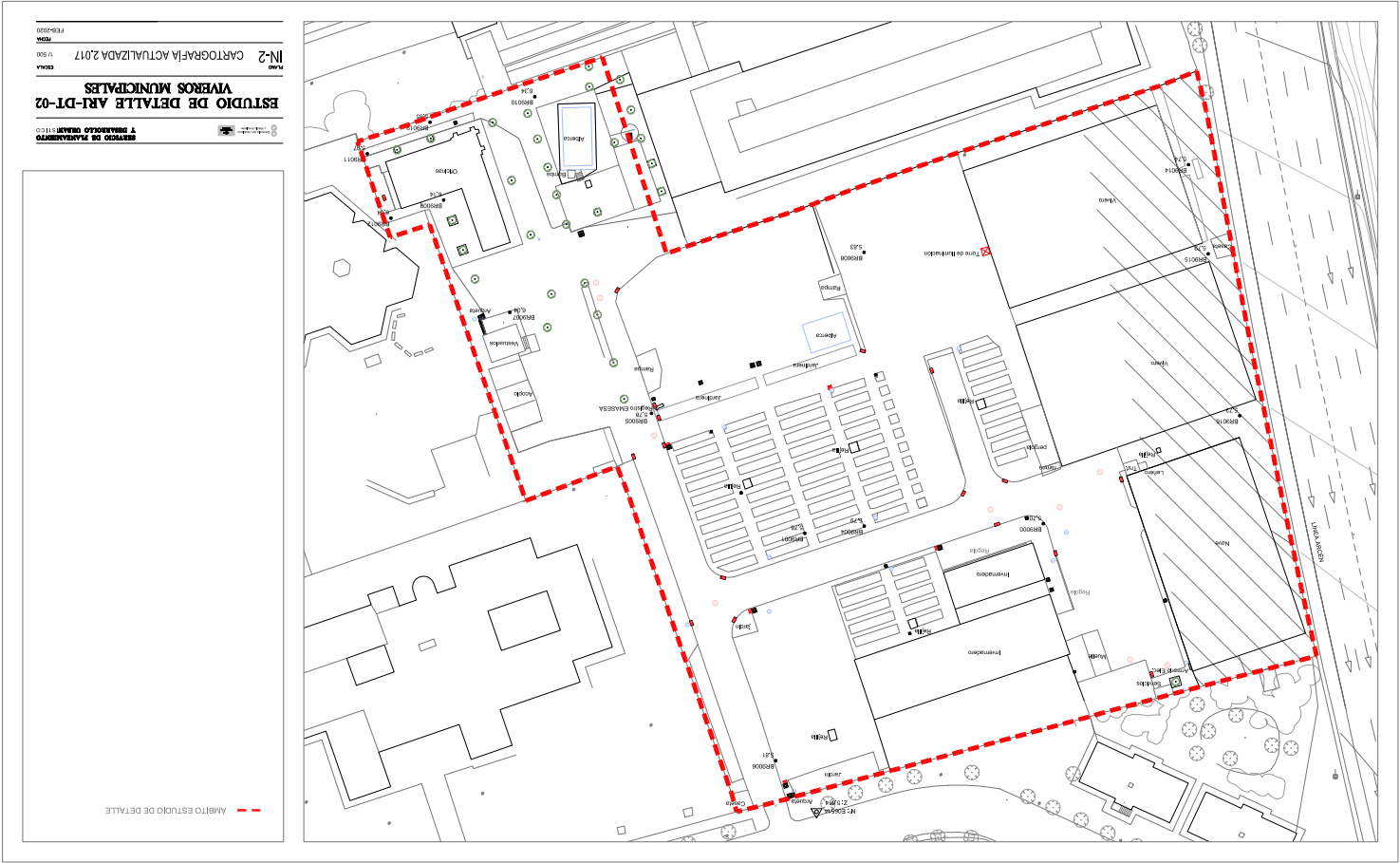
Código Seguro De Verificación:	J1XZ4qJwsRns73i6wsSAIw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez			Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones				Página	23/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1XZ4qJwsRns73i6wsSAIw==				

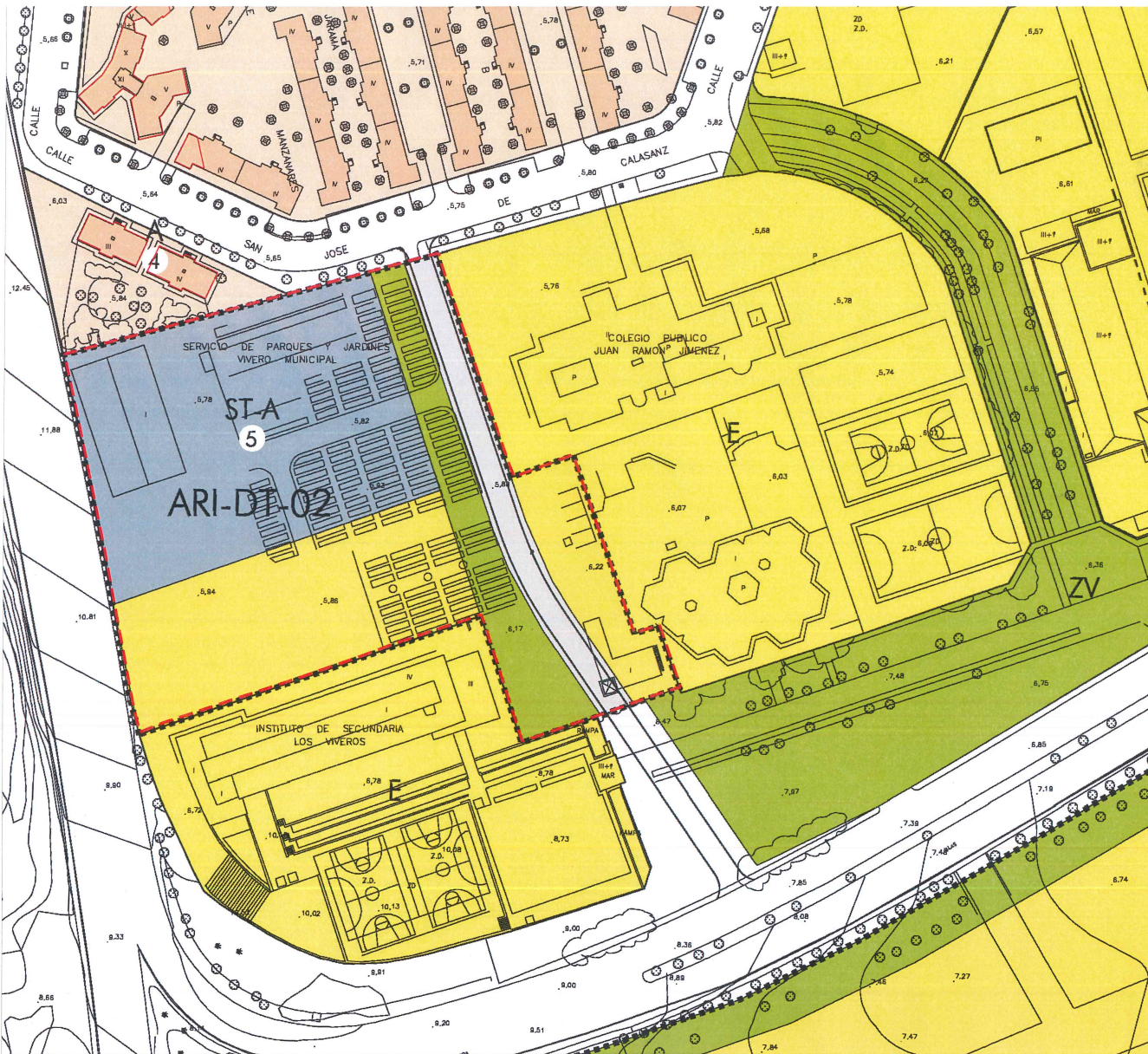


Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020

EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

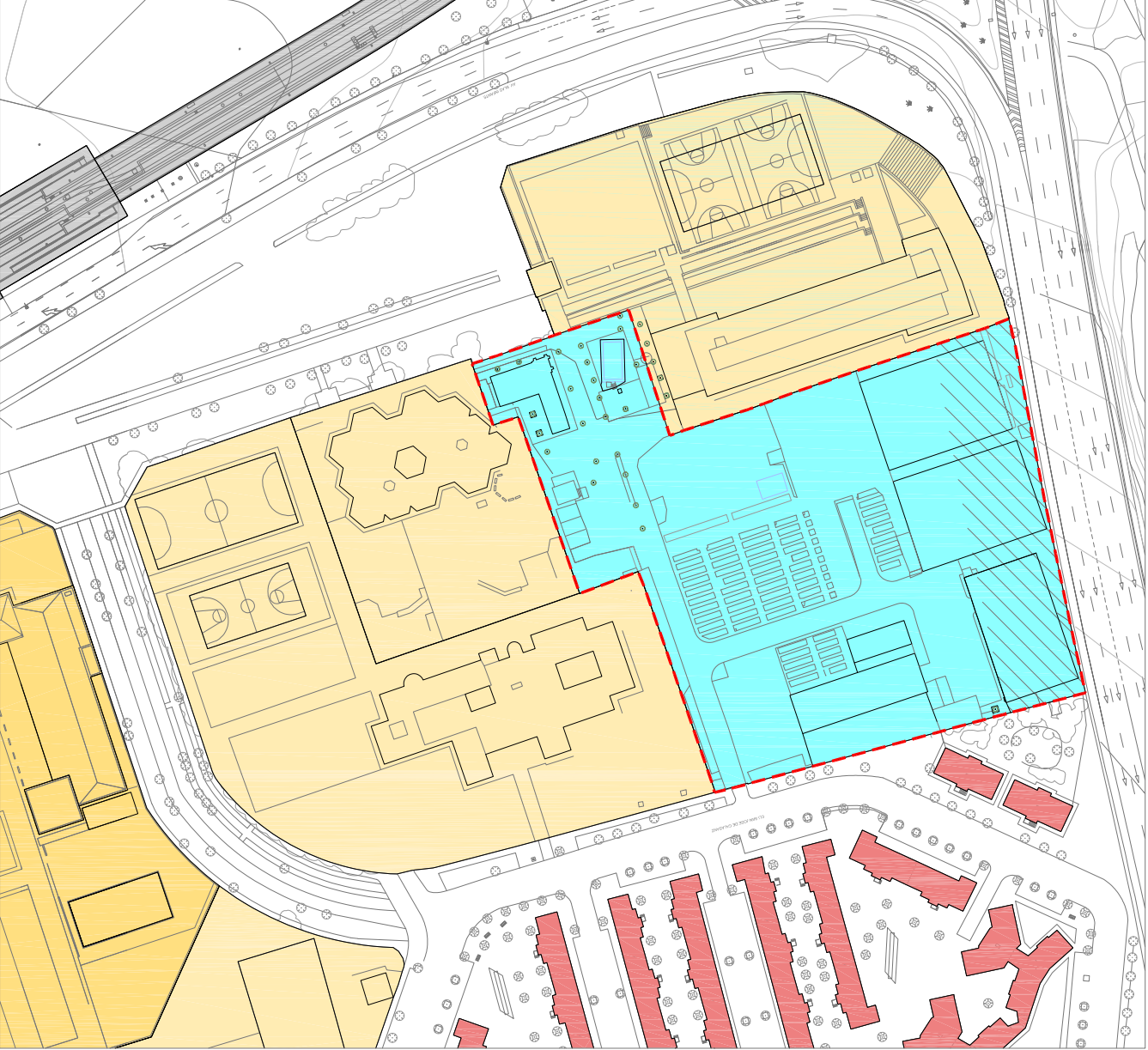
Código Seguro De Verificación:		V90kR0T6NRS9K7JaKOJwN0==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por		Carlos Flores De Sanits	Firmado	13/04/2020 13:15:54
Observaciones			Página	20/28
Url De Verificación		https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90kR0T6NRS9K7JaKOJwN0==		
				





- — — — — ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE
- USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS
- RESIDENCIAL
- USOS GLOBALES
- USOS PORMENORIZADOS
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
- USOS GLOBALES
- USOS PORMENORIZADOS

Código Seguro De Verificación:	Firmado Por	Estado	Fecha y hora
Observaciones	Carlos Flores De Sanis	Firmado	13/04/2020 13:15:54
Un De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90K80T6NRS9K7JAKOJWNQ==	Página	21/28



PLAN-4

USOS ACTUALES

FECHA: FEB-2020

ESCALA: 1/1.000

SEVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANISTICO

ESTUDIO DE DETALLE ARI-DT-02

VIVEROS MUNICIPALES

AMBITO ESTUDIO DE DETALLE

VIVEROS MUNICIPALES

RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTO DOCEENTE

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO SPS

SISTEMA GENERAL TRANSPORTE METROPOLITANO

Estado

Fecha y hora

Carlos Flores De Sanis

13/04/2020 13:15:54

Observaciones

Página

https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90kR0T6NRS9K7JaK0JwN0==

22/28

Código Seguro De Verificación:

V90kR0T6NRS9K7JaK0JwN0==

Firmado Por

Carlos Flores De Sanis

Observaciones

Un De Verificación

https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90kR0T6NRS9K7JaK0JwN0==

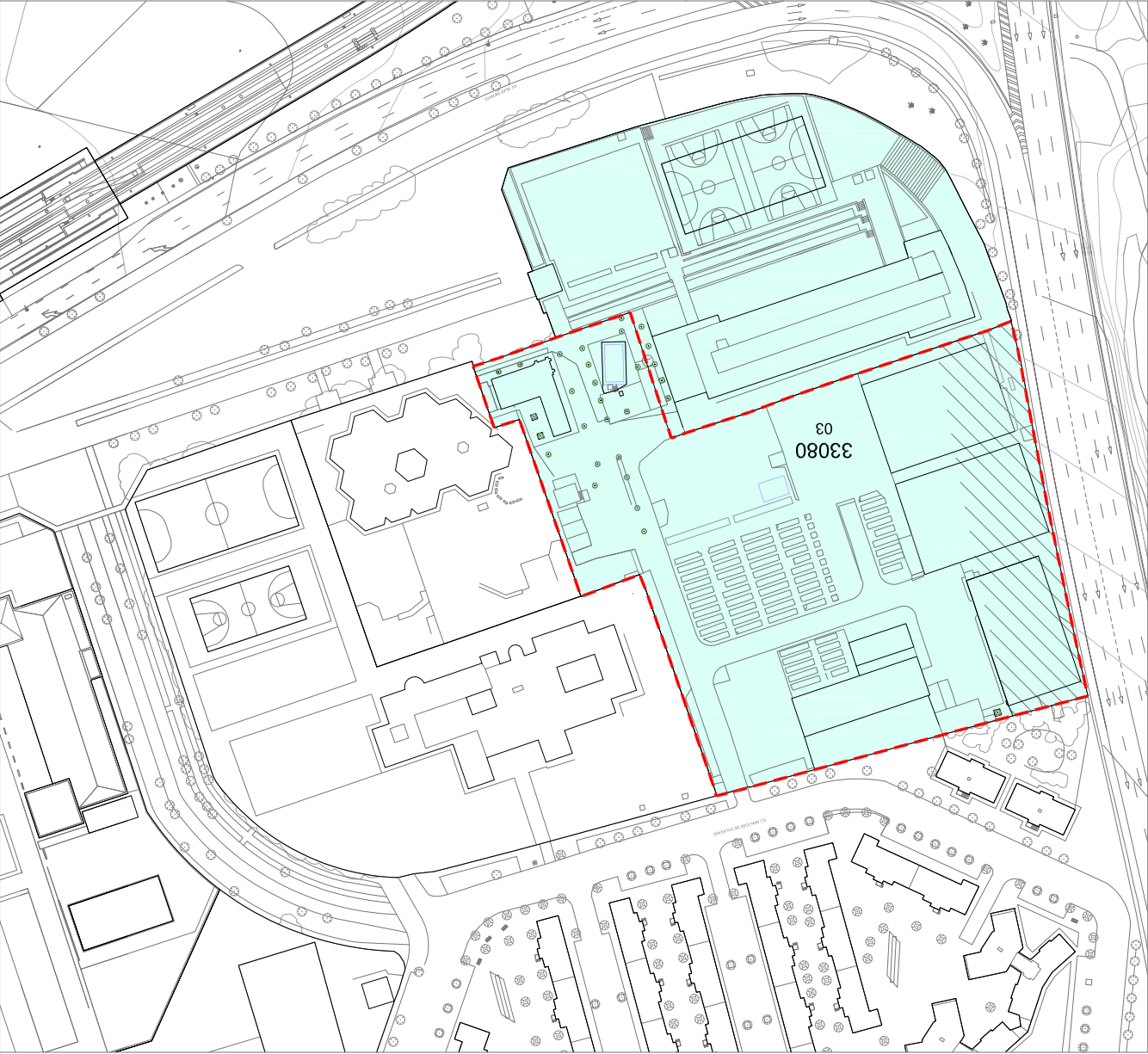
QR Code

Código Seguro De Verificación:	J1Xz4qJwSRns73i6wsSAIw==		
Firmado Por	Maria Sonia Goya Sanchez	Estado	Firmado
Observaciones		Página	25/31
Un De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1Xz4qJwSRns73i6wsSAIw==		



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020

EL SECRETARIO DE LA JUNTA.



Código Seguro De Verificación:	V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	13/04/2020 13:15:54
Observaciones		Página	23/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90KR0T6NRS9K7JaKOJwNQ==		



PARCELA CATASTRAL 3308003
AMBITO ESTUDIO DE DETALLE

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	J1XZ4qJwSRns73i6wsSAIW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Sonia Goya Sanchez	Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones		Página	26/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1XZ4qJwSRns73i6wsSAIW==		



PLANOS DE ORDENACIÓN.

- O-1 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- O-2 CALIFICACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES.
- O-3 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.

Código Seguro De Verificación:	V90kR0T6NRS9K7JaK0JwN0==		
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	13/04/2020 13:15:54
Observaciones		Página	25/28
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90kR0T6NRS9K7JaK0JwN0==		
			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	J1Xz4q1wsRns73i6wsSAIw==				
Firmado Por	Maria Sonia Goya Sanchez	Estado	Firmado	Fecha y hora	24/04/2020 12:16:29
Observaciones		Página	28/31		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1Xz4q1wsRns73i6wsSAIw==				
					

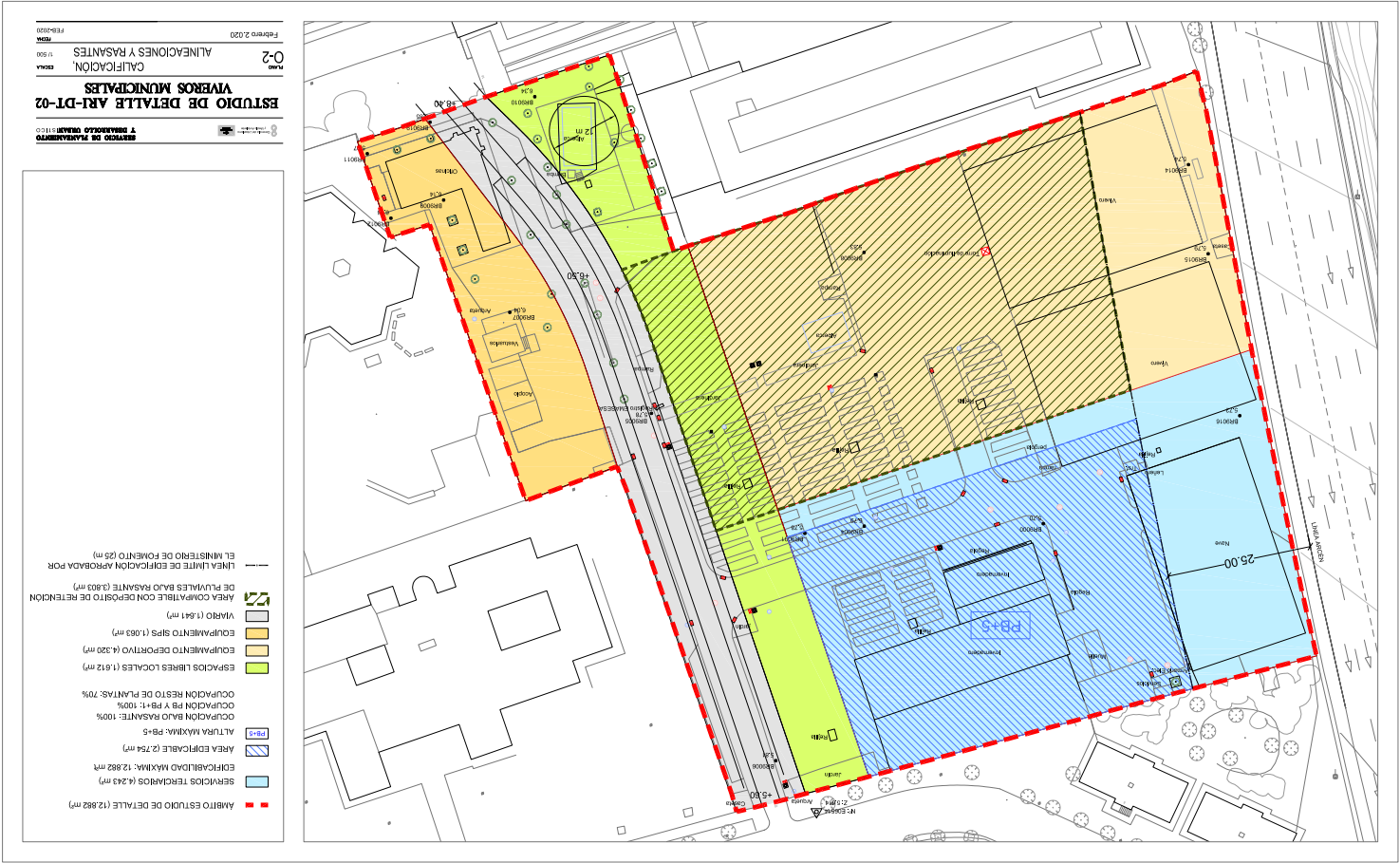
Código Seguro De Verificación:		J1Xz4qJwsRns73i6wsSAIw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por		María Sonia Gaya Sanchez		Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones				Página	30/31
Url De Verificación		https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1Xz4qJwsRns73i6wsSAIw==			



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	V90KR0T6NRS9K7JaKOJwN0==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores De Sanis	Firmado	13/04/2020 13:15:54	
Observaciones		Página	27/28	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/V90KR0T6NRS9K7JaKOJwN0==			







Código Seguro De Verificación:	V90kR0T6nRS9K7JaKOJwN0==		
Firmado Por	Carlos Flores De Santis	Estado	Firmado
Observaciones			13/04/2020 13:15:54
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verIfirmav2/code/V90kR0T6nRS9K7JaKOJwN0==		

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 24/04/2020.
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	J1Xz4q4lwsRns73i6wSSAtw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Firmado	24/04/2020 12:16:29
Observaciones		Página	31/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/J1Xz4q4lwsRns73i6wSSAtw==		

