

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01
"VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA

Documento para Aprobación inicial
Abril 2024

Promotor



Redactores

ELE2F
arquitectos

antonio lissen ortega
olga fdez-montes gonzález
abraham lissen ortega

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	1/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		



INDICE

1. MEMORIA.....	1
1.1. INFORMACIÓN PREVIA Y ANTECEDENTES.....	1
1.1.1. OBJETO Y FINALIDAD.....	1
1.1.2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.....	2
1.1.3. PROMOCIÓN Y REDACCIÓN.....	2
1.1.4. TRAMITACIÓN.....	3
1.1.5. CONTENIDO.....	3
1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	3
1.2.1 LOCALIZACIÓN.....	3
1.2.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO E IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA.....	5
1.2.3 IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DE LA PARCELA.....	6
1.2.4 PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.....	6
1.2.5 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN EN LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA.....	7
1.2.6 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN TRAS EL PROYECTO DE PARCELACIÓN.....	8
1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	9
1.3.1 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA.....	9
1.3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	9
1.3.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	11
1.3.4 MEMORIA ECONÓMICA.....	15
2. PLANOS.....	27
3. RESUMEN EJECUTIVO	

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	2/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

1. MEMORIA

1.1. INFORMACIÓN PREVIA Y ANTECEDENTES.

1.1.1. OBJETO Y FINALIDAD.

Se redacta este documento para la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de la parcela P6-8 del Proyecto de Parcelación de las fincas P6, P7 y P8 del ARI DE-01 VIRGEN DE LOS REYES" del PGOU de Sevilla, con el objeto de cumplir con la exigencia de tramitación de un Estudio de Detalle según lo establecido en el articulado de las Condiciones particulares de edificación Abierta (A) de las NNUU del PGOU de Sevilla.

Artículo 12.4.2. Condiciones particulares de parcelación.

...

4. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Al agregar las tres parcelas, resulta una parcela con una superficie superior a 5.000m², por lo que queda obligada a la tramitación de un Estudio de Detalle, previa a su edificación.

Artículo 12.4.5. Alturas máximas.

...

4. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.

Es necesario el Estudio de Detalle para establecer el número de alturas máxima de la parcela resultante de la ordenación.

Por otra parte, el artículo 94 "Los Estudios de Detalle", del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante RG LISTA), establece:

"Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	3/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones...

El Estudio de Detalle definido en este documento completa la ordenación de volúmenes en la parcela en cuestión. Por lo cual, se encuentra entre los supuestos recogidos señalados del RG LISTA.

1.1.2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El planeamiento general vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, con aprobación definitiva e 19 de julio de 2006, publicado en el BOJA nº174 el 7 de septiembre de 2006.

El instrumento de planeamiento que desarrolla ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES", es el Estudio de Detalle, aprobado el 21 de diciembre de 2007, con publicación en el BOP nº281, el 3 de diciembre de 2008, y una modificación posterior del mismo, que fue aprobada por el pleno municipal de fecha 21 de noviembre de 2008, y con publicación en el BOP nº121 de fecha 28 de mayo de 2010.

El proyecto de reparcelación fue aprobado definitivamente el 10 de diciembre de 2008, con publicación en el BOP nº51 de fecha 4 de marzo de 2009. Posteriormente al Proyecto de Reparcelación, se aprueba una Operación Jurídica Complementaria con fecha 10/11/2010 que lo modifica.

Se tramita Proyecto de Parcelación, de las parcelas P6, P7 Y P8 del ARI DE-01 VIRGEN DE LOS REYES" del PGOU de Sevilla, para su agregación en una única parcela resultante, denominada P6-8.

1.1.3. PROMOCIÓN Y REDACCIÓN

El presente Estudio de Detalle se formula por iniciativa particular, de conformidad con las previsiones al efecto de la legislación urbanística y del planeamiento general vigentes. Se redacta a petición del propietario de las parcelas, ÁRQURA HOMES, con N.I.F. V-88359286.

Este documento ha sido redactado por ELE2F Arquitectos S.L.P, sociedad compuesta por los arquitectos Antonio Lissen Ortega 3672 COAS, Olga Fernández-Montes González 4407 COAS, Abraham Lissen Ortega 6223 COAS con domicilio en C/ Judería Nº2 Planta 2ª, Módulo 1ª, 41900 Camas (Sevilla).

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	4/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

1.1.4. TRAMITACIÓN

El presente documento denominado ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA, se eleva al Ayuntamiento de Sevilla para su tramitación y aprobación, conforme a lo previsto en la sección 3ª del RG LISTA, con las particularidades del artículo 112 del mismo reglamento.

1.1.5. CONTENIDO

El contenido mínimo de los Estudio de Detalle viene regulado en el artículo 94,4 del RG LISTA.

Artículo 94 Los Estudios de Detalle.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.2.1 LOCALIZACIÓN.

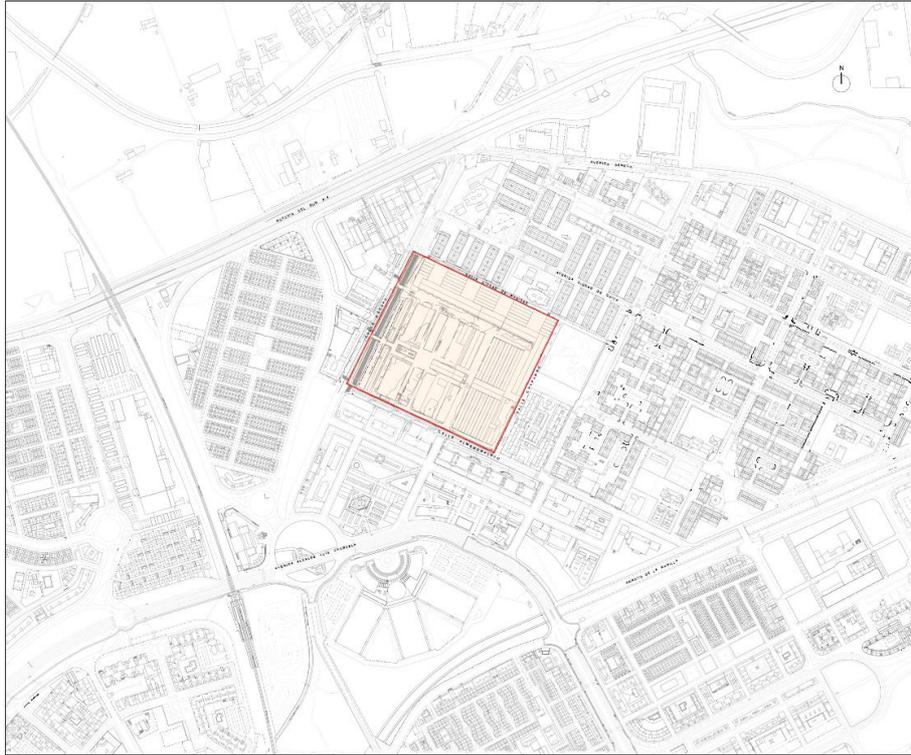
El ámbito de la unidad ARI DE 01 "Virgen de los Reyes", en el que se sitúa la parcela, tiene una superficie de 125.409 m², de los cuales 116.646 m² conforman la Unidad de Ejecución. El resto, son los 8.763 m² de suelo público asociado.

La parcela P6-8 se sitúa en el extremo sureste del ámbito ARI DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES", ámbito que coincide con la instalación industrial Algodonera Virgen de los Reyes. En la actualidad, la antigua instalación industrial, ahora sin uso, ha quedado en el interior del área urbana, entre los barrios de Polígono Aeropuerto y Parque Alcosa.

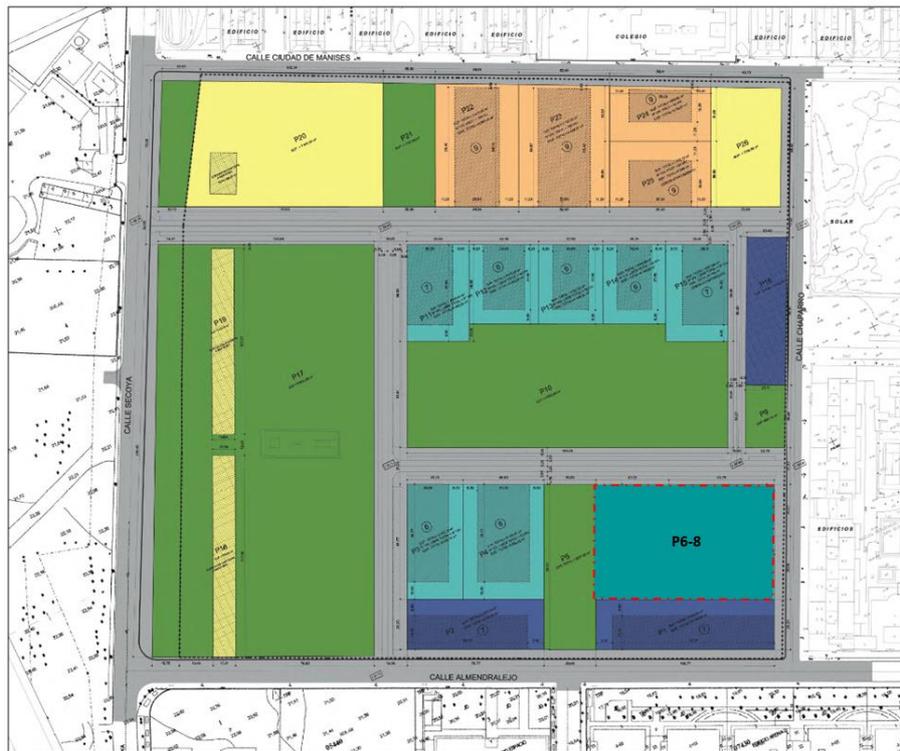
La parcela tiene como límites, al noroeste el área de espacios libres P5, al suroeste la calle Almendralejo, al sureste la Calle Chaparro, y al noreste la vía de nueva creación.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	5/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA
 Documento para Aprobación Inicial



SITUACIÓN DEL ÁMBITO EN LA CIUDAD



SITUACIÓN DE LAS PARCELAS P6-8 EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
 EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	6/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		



1.2.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO E IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA



LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS P6, P7 Y P8 EN LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA MANZANA (PLANO CATASTRAL).

Delimitación del ámbito del Estudio de Detalle coincide con la parcela resultante P6-8. Queda delimitada por las siguientes coordenadas UTM (ETRS 89 / HUSO 30):

Vértices	Coordenada "x"	Coordenada "y"
PO1	240621.94	4144151.06
PO2	240606.88	4144171.17
PO3	240606.88	4144231.69
PO4	240700.31	4144188.87
PO5	240644.98	4144213.98
PO6	240632.21	4144186.58
PO7	240616.78	4144153.46
PO8	240637.18	4144184.27

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	7/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

1.2.3 IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DE LA PARCELA

El resumen de la información catastral relativa al ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se incluye en el cuadro adjunto, las fincas catastrales reflejadas son las fincas origen P6, P7, P8, origen de la parcela P6-9, objeto de este Estudio de Detalle:

ANÁLISIS CATASTRAL		
PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
P 6-8	0641906TG4404S0001RT	2.806
	0641907TG4404S0001DT	1.837
	0641908TG4404S0001XT	2.220

SITUACIÓN DE LAS PARCELAS P6, P7 Y P8 EN LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO (PLANO CATASTRAL).

De la misma manera, las parcelas catastrales coinciden con las fincas registrales origen del Proyecto de Parcelación de las parcelas P6, P7, P8 del ARI DE 01 "Virgen de los Reyes", que fueron objeto de agregación, resultando la parcela P6-8.

ANÁLISIS REGISTRAL			
FINCA	FINCA REGISTRAL	IDUFIR	SUPERFICIE REGISTRAL (m ²)
6-8	39661	41031000450493	2.805,35
	39663	41031000450509	1.836,30
	39665	41031000450516	2.220,00

1.2.4 PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

Resumen de los datos registrales, catastrales y titularidad de la misma:

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD						
PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	TITULARIDAD	%
6-8	0641906TG4404S0001RT	2.806	39661	2.805,35	ÁRQURA HOMES	100
	0641907TG4404S0001DT	1.837	39663	1.836,30	ÁRQURA HOMES	100
	0641908TG4404S0001XT	2.220	39665	2.220,00	ÁRQURA HOMES	100

La titularidad del 100% de los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, es de ÁRQURA HOMES. Es titular del 86,305 % por título de CONSTITUCION DE SOCIEDAD y del 13,695% por título de COMPRAVENTA.

Las notas Simples registrales, así como las fichas catastrales de las diferentes fincas incluidas en el ámbito se integran en el presente documento, en el apartado 2. Anexos.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	8/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

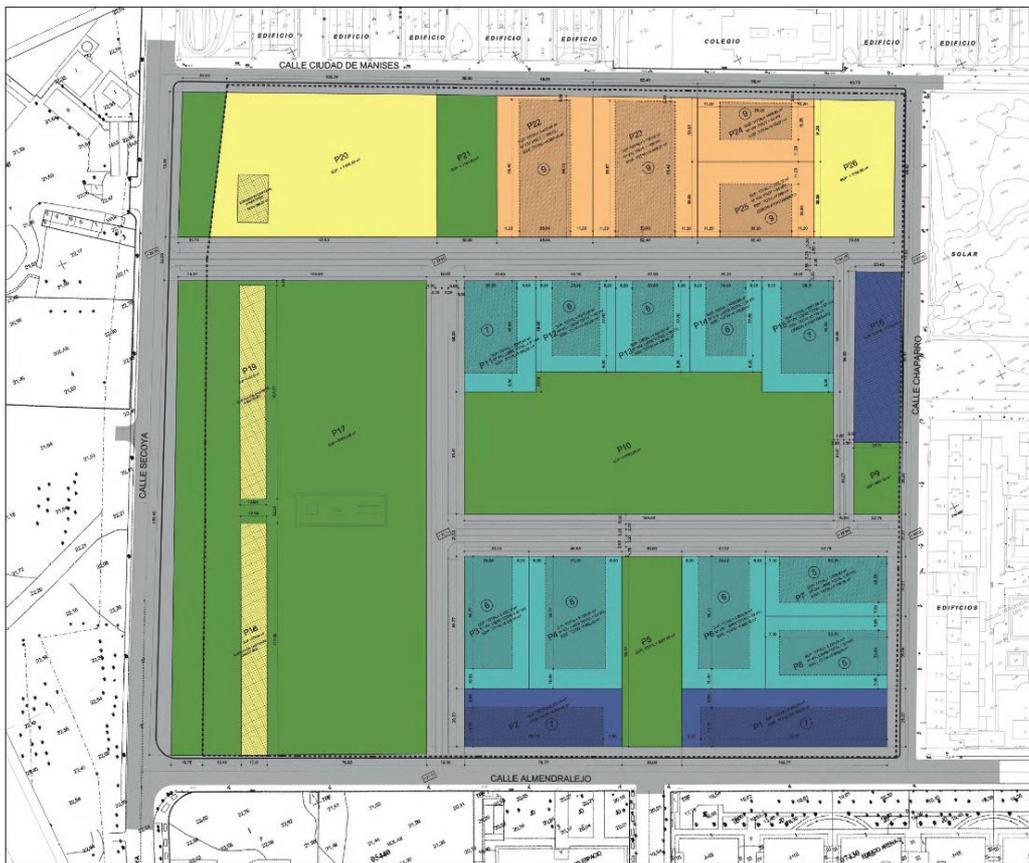
1.2.5 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN EN LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA

En el vigente Modificado del Estudio de Detalle del ARI-SE-01 "Virgen de los Reyes", se plantea la ordenación de los terrenos incluidos en la U.E. delimitada y el suelo público asociado incluido dentro del sector.

El proyecto mantiene, los elementos viarios exteriores existentes y los interiores propuestos por la ficha de planeamiento. Se incluye también un nuevo viario secundario interior que sirva, por un lado, para mejorar la circulación interior y por otro, como separación de la zona planteada residencial y la nave de Vodafone existente.

La ficha de planeamiento plantea grandes espacios libres públicos de separación entre los distintos usos, generando un modelo de ciudad más barato y menos compacto, con una edificación en altura que permite dicha operación.

La ordenación interior planteada, sitúa el uso terciario alineado a la calle Almendralejo, y lo divide en dos sectores rectangulares en las esquinas conformando la manzana. El uso residencial para la vivienda libre se distribuye en 10 sectores alineados a viales interiores y separados por un espacio libre de grandes dimensiones.



PLANO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DETALLE, ORDENACIÓN GENERAL CALIFICACIÓN

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
 EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	9/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		



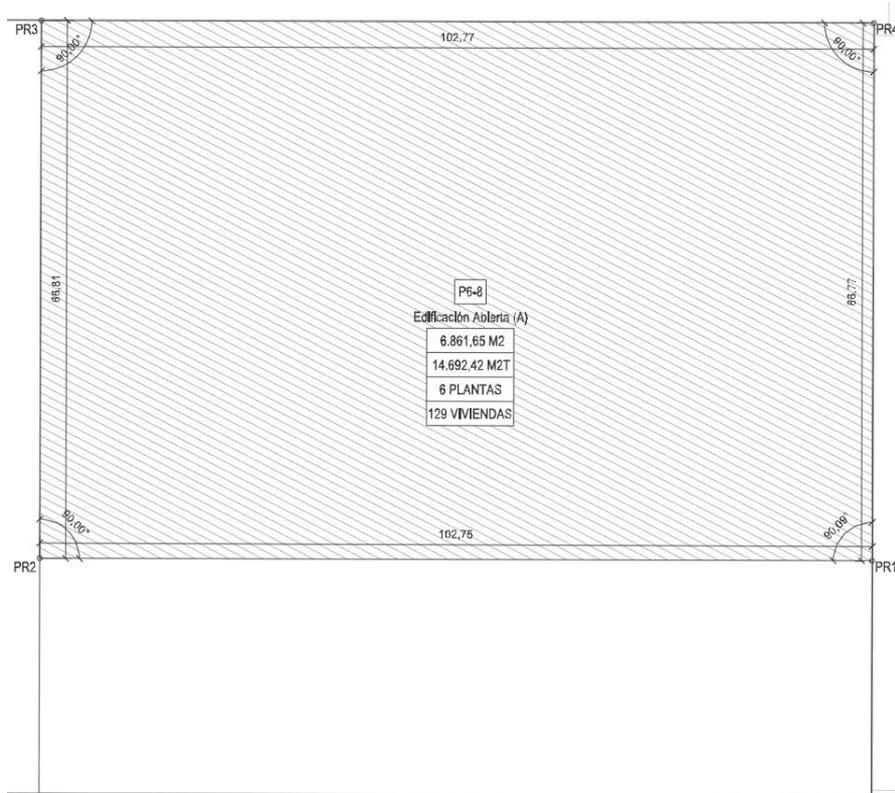
1.2.6 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN TRAS EL PROYECTO DE PARCELACIÓN

Tras la operación de agregación de las parcelas P6, P7 y P8 del Modificado del Estudio de Detalle, resulta la parcela P6-8, que se refleja en el plano del sector.

Las condiciones urbanísticas de la parcela son las determinadas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, y en particular las Normas Particulares de "EDIFICACIÓN ABIERTA" de las NNUU del PGOU de Sevilla.

Concretamente, para la manzana que forman las parcelas afectadas por este ED, la tipología es la RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA (A).

Zona	Parcela	SUP (m ² s)	Nº Viviendas máximo	Nº alturas máximo	Edificabilidad (m ² t)
Edificación abierta	P 6-8	6.861,65	129	6	14.692,42



Vértices	Coordenada "x"	Coordenada "y"
PR1	240621.94	4144151.06
PR2	240606.88	4144171.17
PR3	240606.88	4144231.69
PR4	240700.31	4144188.87

ETRS 89
HUSO 30

PARCELA

SUPERFICIE PARCELA
EDIFICABILIDAD MÁXIMA
Nº PLANTAS MÁXIMO
Nº VIVIENDAS MÁXIMO

PLANO PARCELA RESULTANTE, PROYECTO DE AGREGACIÓN D EPARCELAS P6, P7, P8,

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	10/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1.3.1 OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

Debido a la agregación de las parcelas P6, P7 P8 en la parcela P6-8, es de aplicación la exigencia de las ordenanzas particulares del PGOU para la "Edificación Abierta", de tramitación de un Estudio de Detalle para completar las determinaciones relativas a la ordenación de dicha parcela.

-Condiciones particulares de parcelación:

Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Al agregar parcelas la nueva parcela resultante, de superficie superior a 5.000m², queda obligada a tramitación de un Estudio de Detalle, previo a su edificación

- Nº de alturas máximas

En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.

Por lo que como objetivos de la ordenación podemos establecer los siguientes:

- Concretar el área de movimiento, que cumpliendo con las limitaciones alineaciones exteriores e interiores, garantice la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela.
- Establecer el nº de alturas máxima en la parcela.

1.3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Para cumplir con los objetivos anteriores se establece la regulación de volúmenes en la parcela, mediante un área de movimiento de la edificación.

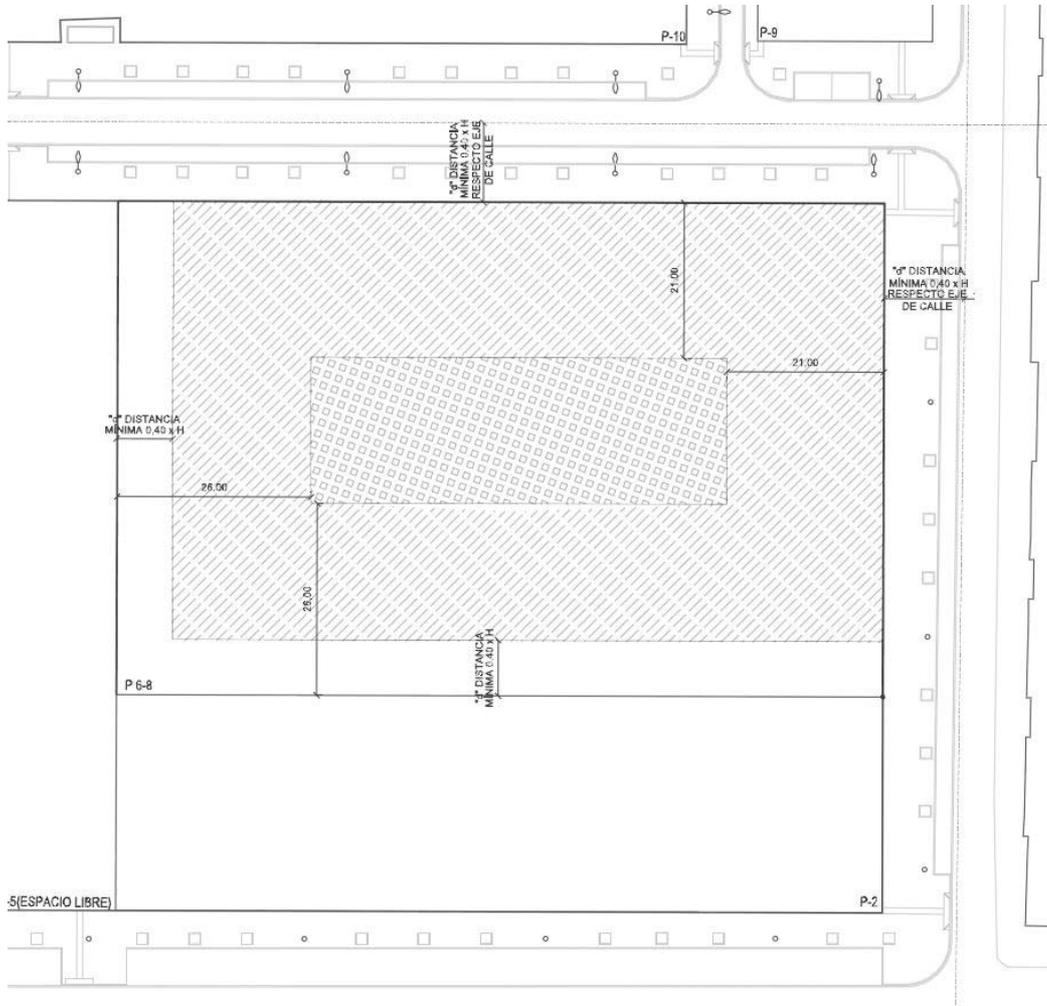
Esa área de movimiento establece la unidad espacial del patio de manzana, que será mancomunado en caso de que exista más de un bloque.

Se garantiza de esta forma una situación y distribución adecuada de los volúmenes dentro de la manzana, y respecto a los volúmenes de otras manzanas, teniendo en cuenta su situación y las distintas dimensiones del viario circundante.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	11/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

En cuanto a las Normas Urbanísticas, se atenderá a lo recogido en las condiciones particulares para la "edificación abierta" (A) de las NNUU del PGOU de Sevilla. Ni el Estudio de Detalle que lo desarrolla, ni su Modificación, establece modificaciones a esta normativa.

Este documento tampoco introduce ninguna modificación en dichas NNUU, más allá de lo expresado anteriormente, que se refleja de forma gráfica en la planimetría que acompaña al presente documento. Esto se traduce en la concreción gráfica del área de movimiento de la edificación, y el número de plantas.



LEYENDA

Ordenanzas	(A) Edificación Abierta		Área de movimiento de la edificación
—	Alineación exterior		Zona mancomunada
H	Altura de la edificación en metros		

PLANO 04 ESTUDIO DE DETALLE, PLANO DE ALINEACIONES

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
 EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	12/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

1.3.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN

La ordenación del Estudio de Detalle cumple las condiciones generales y particulares de las NNUU del PGOU de Sevilla: Las normas son las de "EDIFICACIÓN ABIERTA":

• **Artículo 12.4.2. Condiciones particulares de parcelación.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del Artículo 7.2.6 de estas Normas, serán edificables todas aquellas parcelas consolidadas en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General. No se entienden como parcelas edificables los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad, que aún no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien que no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones deberán tener una extensión superficial mínima de mil metros cuadrados. (1.000). No se permitirá la segregación de parcelas que mantengan edificaciones existentes o que pretendan la constitución como parcela independiente de espacios libres privados afectos a la edificación existente.

3. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Artículo 12.4.3. Separación a linderos.

1. El edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima del cuarenta por ciento (40%) de su altura (h), si bien en relación con el lindero frontal esta distancia se medirá a partir del eje de la calle.

2. La edificación deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo, siempre que la separación a la edificación situada en el frente opuesto del vial sea, como mínimo, una distancia igual a la altura de la edificación más alta.

3. Cuando sobre uno (1) de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella.

Artículo 12.4.4. Separación entre edificios.

1. Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente a la mitad de su altura (h/2). Si sus alturas fueren diferentes, esta distancia será la mitad de la altura mayor.

2. Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes contruidos exentos esto se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

Artículo 12.4.5. Alturas máximas.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	13/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios exentos.
2. Las alturas máximas de las edificaciones se fija en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, submanzana cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.
3. Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.
4. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesario la redacción de un Estudio de Detalle.

Tras la agregación de parcelas se establece para la única finca resultante un nº de alturas máximo de PB+5.

Artículo 12.4.6. Ocupación sobre rasante.

1. Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
2. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.
3. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

Artículo 12.4.7. Ocupación bajo rasante.

1. La superficie ocupada bajo rasante coincidirá con la edificada sobre rasante.
2. Cuando el uso del sótano sea el de garaje, se podrá ocupar hasta el setenta y cinco por ciento (75) de la parcela. En todo caso se garantizará un mínimo del veinticinco (25) por ciento de la parcela exenta de edificación sobre y bajo rasante.
3. Para los casos de ocupaciones predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	14/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, o para los casos a los que se refiere el punto 2 del artículo anterior la ocupación bajo rasante podrá llegar hasta el cien por cien (100%).

Artículo 12.4.8. Edificabilidad y densidad máxima.

"..."

La edificabilidad máxima y el número de viviendas máximo en la parcela es la establecida en la tabla de ordenación detallada de este documento, resultado de la suma de las tres fincas origen.

Artículo 12.4.9. Patios.

Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos.

Artículo 12.4.10. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

- a. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
- b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela. Se cumplirá además el apartado 2 del Artículo 12.4.7 anterior.
- c. En ningún caso podrá situarse a menos de ocho (8) m. de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

Artículo 12.4.11. Aparcamientos en espacios libres de parcela.

1. El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.
2. En caso de ser requerido por las normas de protección contra incendios, el diseño de los espacios libres y la distribución de plazas de aparcamiento posibilitará la aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y salvamento.

Artículo 12.4.12. Condiciones estéticas.

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.
3. No se permite el adosamiento parcial por las medianeras en las tipologías de bloque en H.
4. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los sesenta (60) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos, y excluyéndose también de este cómputo los zócalos

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	15/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

compuestos por planta baja o planta baja y primera, con destino a usos permitidos no residenciales, cuya longitud de fachada podrá elevarse a cien (100) metros.

5. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o inferior a cien (100) metros, excluyéndose de este cómputo los zócalos definidos en el apartado anterior, que deberán estar inscritos en un círculo de diámetro igual o inferior a ciento cincuenta (150) metros.

6. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que, al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-SONO, o bien que queden dispuestas las viviendas con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas.

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 ese sentido.

8. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

9. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse, con especies frondosas, al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

• **Artículo 12.4.13. Condiciones particulares de uso.**

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda plurifamiliar y de los otros usos pormenorizados expresamente grafiados en los Planos de Ordenación del presente Plan General, 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 Artículo 6.4.9, apartado 2 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.

b) Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 de estas Normas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.

2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten 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 permiten en planta baja.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	16/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

b) Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18, se admiten en todas las plantas.

c) Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.

d) Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten 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 edificio de uso no exclusivo sólo se admiten en sótanos.

4. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

5. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

1.3.4 MEMORIA ECONÓMICA

Según el artículo 62. 4 de la LISTA los instrumentos de la ordenación urbanística deben incorporar en función de su alcance y determinaciones una Memoria Económica. Esta memoria económica contendrá un Estudio Económico y Financiero, un informe de viabilidad económica. y un informe de sostenibilidad económica.

El presente Estudio de Detalle es un Instrumento "Complementario" del ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA y de su posterior MODIFICADO, cuyo objeto es la concreción de las condiciones de edificación tras una operación de agrupación de las parcelas P6, P7 y P8, en la parcela P 6-8.

El Estudio Económico y Financiero tiene por objeto la evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución. La agregación de las parcelas no supone una alteración sustancial sobre las condiciones previstas ya estudiadas en el Estudio Económico y Financiero del Planeamiento de Desarrollo, el cual establecía una evaluación positiva.

Respecto a la Viabilidad económica de la actuación, el Estudio de Detalle de la parcela P6-8, como instrumento complementario del ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA y de su posterior MODIFICADO, no modifica las condiciones de viabilidad de la actuación, en los términos de rentabilidad, de los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los propietarios. En este caso se trata de un único propietario.

Respecto al informe de sostenibilidad económica, en aplicación del artículo 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones, hay que indicar que, este Estudio de Detalle de la parcela P6-8, no

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	17/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

cambia las condiciones previas, no modificando el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación, ni el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Arquitectos Redactores:



ELE2F Arquitectos S.L.P
Antonio Lissen Ortega 3672 COAS
Olga Fdez-Montes Glez. 4407 COAS
Abraham Lissen Ortega 6223 COAS



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	18/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

1.3.5 FICHA JUSTIFICATIVA DECRETO 293/2009 A CCESIBILIDAD

(Página 1 de 42)
Apartados:

ANEXO I

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

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 núm. 12, de 19 de enero).

V

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	19/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA
Documento para Aprobación Inicial

Apartados:

(Página 2 de 42)

ANEXO I

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA	
ACTUACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
RESIDENCIAL	
DOTACIONES	
Aforo (número de personas)	NÚMERO
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	
ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA	
TITULARIDAD	
ARQUERA	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
ARQUERA	
PROYECTISTA/S	
ELE2F Arquitectos S.L.P	

18

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	20/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA
Documento para Aprobación Inicial

Apartados:

(Página 3 de 42)

ANEXO I

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
<p>SE CUMPLIMENTA ESTA FICHA A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 2.1.A) DEL DECRETO 293/2009, RELATIVO A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. POR TRATARSE DE UN DOCUMENTO URBANÍSTICO, SUS DETERMINACIONES NO SUPONEN LA EJECUCIÓN DE NINGUNA OBRA, Y POR TANTO, NO PROCEDE MÁS QUE CUMPLIMENTAR LA FICHA I. DENTRO DE SUS DETERMINACIONES, Y PUESTO QUE EL ESTUDIO DE DETALLE NO RECOGE NINGUNA DETERMINACIÓN CONSTRUCTIVA, TAMPOCO PROCEDE CUMPLIMENTAR LAS PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES EMPLEADOS EN SU FUTURA CONSTRUCCIÓN, NI EN SU PUESTA EN OBRA. ADEMÁS DE ELLO, LOS ELEMENTOS QUE RECOGE LA FICHA PERO QUE NO TENEMOS EN EL PROYECTO QUEDAN REMARCADOS CON LA EXPRESIÓN "NO PROCEDE". FINALMENTE INDICAMOS QUE EL MUNICIPIO DE SEVILLA NO DISPONE DE ORDENANZA MUNICIPAL DE ACCESIBILIDAD, DE MANERA QUE LA COLUMNA "ORDENANZA" DE LAS TABLAS QUEDARÁ VACÍA. INDICAR QUE EL ÁMBITO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE SE LIMITA A LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS PRIVATIVAS RMA 6.1 Y RMA 6.2, NO AFECTANDO AL VIARIO CIRCUNDANTE, POR LO QUE NO MODIFICAN EN NINGÚN ASPECTO LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD ESTABLECIDAS TANTO EN EL PERI COMO EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.</p>

En SEVILLA a 4 de DICIEMBRE de 2023

Fdo.:

19

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Página 21/37
Observaciones		
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA
Documento para Aprobación Inicial

Apartados:

(Página 5 de 42)

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		2,00 m	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	--		< 6,00 %	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		< 2,00 %	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		No procede	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	≤ 0,12 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	--	No procede	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--	No procede	
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 ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	NO PROCEDE	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	NO PROCEDE	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	NO PROCEDE	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	NO PROCEDE	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado	NO PROCEDE	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	NO PROCEDE	
VADOS PARA PASO DE VEHICULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	NO PROCEDE	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %	NO PROCEDE	
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	NO PROCEDE	
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	NO PROCEDE	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--	NO PROCEDE	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,60 m	--	NO PROCEDE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	NO PROCEDE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	NO PROCEDE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	NO PROCEDE
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	NO PROCEDE	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	NO PROCEDE	
Espacio libre		--	--	NO PROCEDE	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	NO PROCEDE
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	NO PROCEDE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	NO PROCEDE

Ficha I -2-

20

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	22/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA
Documento para Aprobación Inicial

Apartados:

(Página 6 de 42)

ANEXO I

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	NO PROCEDE
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= llin. peatonal	NO PROCEDE
	Longitud	--	= 0,60 m	NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	NO PROCEDE
(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	NO PROCEDE
Diámetro de pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	NO PROCEDE
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	NO PROCEDE
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	NO PROCEDE
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	NO PROCEDE
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	NO PROCEDE
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	NO PROCEDE
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	NO PROCEDE
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= llin. peatonal	NO PROCEDE
	Longitud	--	= 0,60 m	NO PROCEDE
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	NO PROCEDE
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	NO PROCEDE
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	NO PROCEDE
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	NO PROCEDE
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	NO PROCEDE
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	NO PROCEDE
Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m	--	NO PROCEDE
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	NO PROCEDE
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	NO PROCEDE
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	NO PROCEDE
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	NO PROCEDE
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	NO PROCEDE
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Ficha I-3-

21

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	23/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA
Documento para Aprobación Inicial

Apartados:

(Página 7 de 42)

ANEXO I

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--		NO PROCEDE
En escaleras de ancho > 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		NO PROCEDE
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		NO PROCEDE
		Longitud	= 1,20 m	--		NO PROCEDE
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		NO PROCEDE
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		NO PROCEDE
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		NO PROCEDE
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		NO PROCEDE
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		NO PROCEDE	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		NO PROCEDE	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		NO PROCEDE	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		NO PROCEDE
		Longitud	= 1,20 m	--		NO PROCEDE
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		NO PROCEDE
		Longitud	= 1,20 m	--		NO PROCEDE
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		NO PROCEDE
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		NO PROCEDE
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		NO PROCEDE
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		NO PROCEDE
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		NO PROCEDE
(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 %		NO PROCEDE
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		NO PROCEDE
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		NO PROCEDE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		NO PROCEDE
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		NO PROCEDE
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		NO PROCEDE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		NO PROCEDE
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO PROCEDE
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		NO PROCEDE
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

Ficha I -4-

22

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	24/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA
Documento para Aprobación Inicial

Apartados:

(Página 8 de 42)

ANEXO I

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		NO PROCEDE
	Altura	--	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		NO PROCEDE
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		NO PROCEDE
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		NO PROCEDE
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		NO PROCEDE
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras		≥ 0,10 m		NO PROCEDE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		NO PROCEDE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		NO PROCEDE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		NO PROCEDE
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		NO PROCEDE
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		NO PROCEDE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		NO PROCEDE

Ficha I -5-

23

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	25/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA
Documento para Aprobación Inicial

Apartados:

(Página 9 de 42)

ANEXO I

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	NO PROCEDE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	NO PROCEDE
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	NO PROCEDE
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	NO PROCEDE
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	NO PROCEDE
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	NO PROCEDE
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	NO PROCEDE
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	--	NO PROCEDE
	Altura		≤ 0,85 m	--	NO PROCEDE
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	NO PROCEDE
		Ancho	≥ 0,80 m	--	NO PROCEDE
		Fondo	≥ 0,50 m	--	NO PROCEDE
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--	NO PROCEDE	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TECNICA
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	NO PROCEDE
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	NO PROCEDE
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	NO PROCEDE
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	NO PROCEDE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TECNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		2, 2
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		0, 15
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		NO PROCEDE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		0, 4
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	NO PROCEDE
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	NO PROCEDE
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	NO PROCEDE
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	NO PROCEDE
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	NO PROCEDE
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	NO PROCEDE
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	NO PROCEDE

Ficha I -6-

24

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	26/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		



ESTUDIO DE DETALLE PARCELA P6-8 DEL SECTOR ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" SEVILLA
Documento para Aprobación Inicial

Apartados:

(Página 10 de 42)

ANEXO I

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

Ficha I-7-

25

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	27/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		



OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.</p> <p><input type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.</p>

Ficha I -8-

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	28/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

2. PLANOS

0.1- PLANO SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN

0.2- PLANEAMIENTO VIGENTE

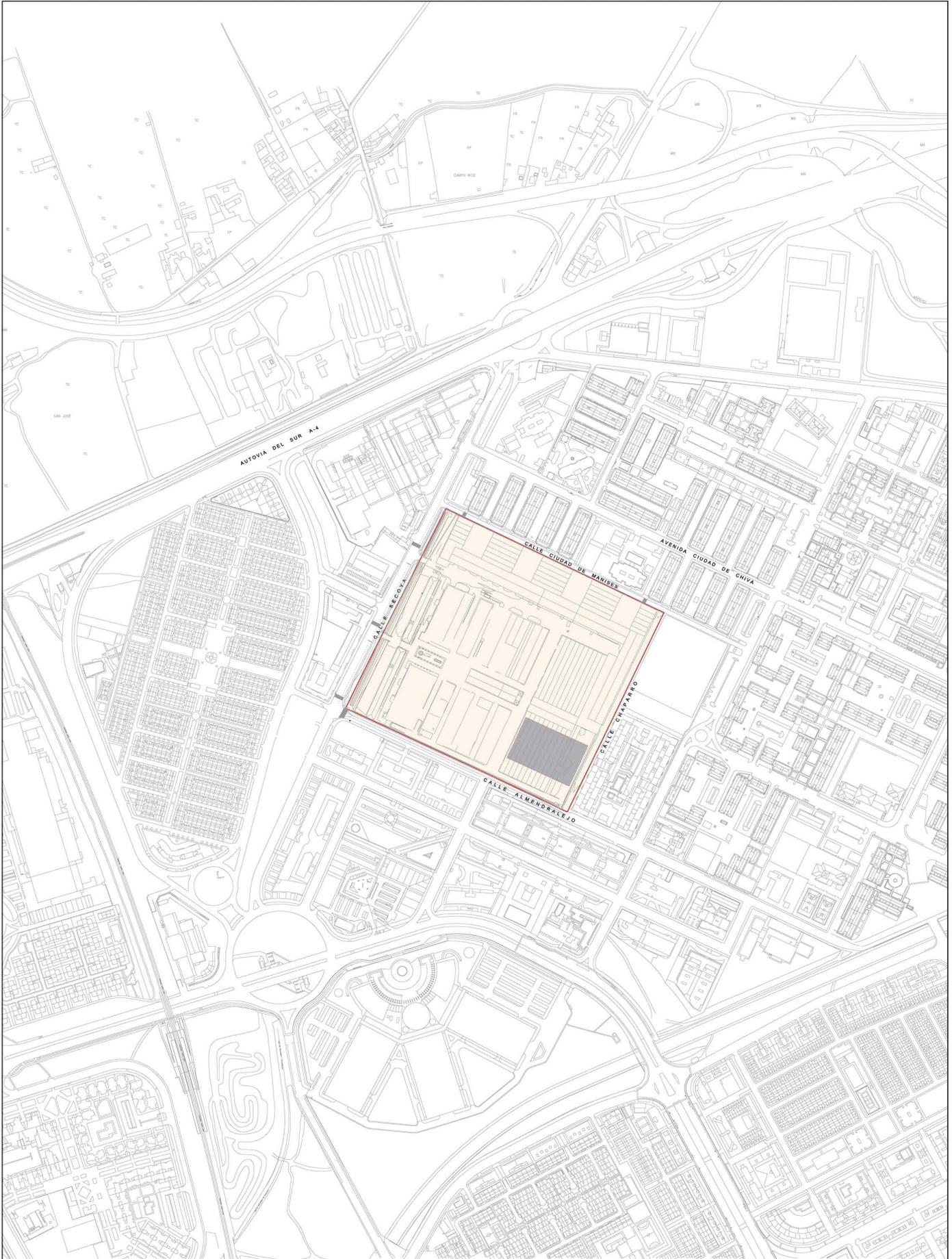
0.3- PLANO FINCA RESULTANTE P. PARCELACIÓN

0.4- PLANO DE ALINEACIONES

0.5- PLANO IMAGEN NO VINCULANTE

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	29/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			



ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS P6-8

PROMOTOR

TÉCNICOS REDACTORES

DESCRIPCIÓN

ESCALA

PLANO

ARI-DE-01. "VIRGEN DE LOS REYES-ALGODONERA"
del PGOU de SEVILLA

ÁRQURA HOMES

ELE2F
arquitectos

SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN

1/2.000

FECHA
ABRIL 2024

01

Código Seguro De Verificación

de Gobierno de la ciudad de Sevilla, de fecha 28/06/2024

Estado

Fecha y hora

Firmado Por

Juan Francisco Bueno Navarro

Firmado

28/06/2024 14:03:25

Observaciones

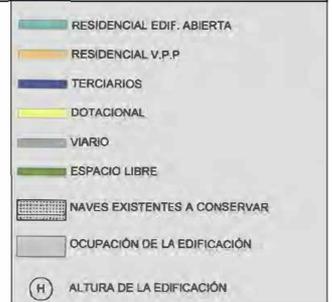
Página

30/37

Url De Verificación

<https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==>





ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS P6-8

PROMOTOR

TÉCNICOS REDACTORES

DESCRIPCIÓN

ESCALA

PLANO

ARI-DE-01. "VIRGEN DE LOS REYES-ALGODONERA" del PGOU de SEVILLA

ARQUERA HOMES

ELE2F arquitectos

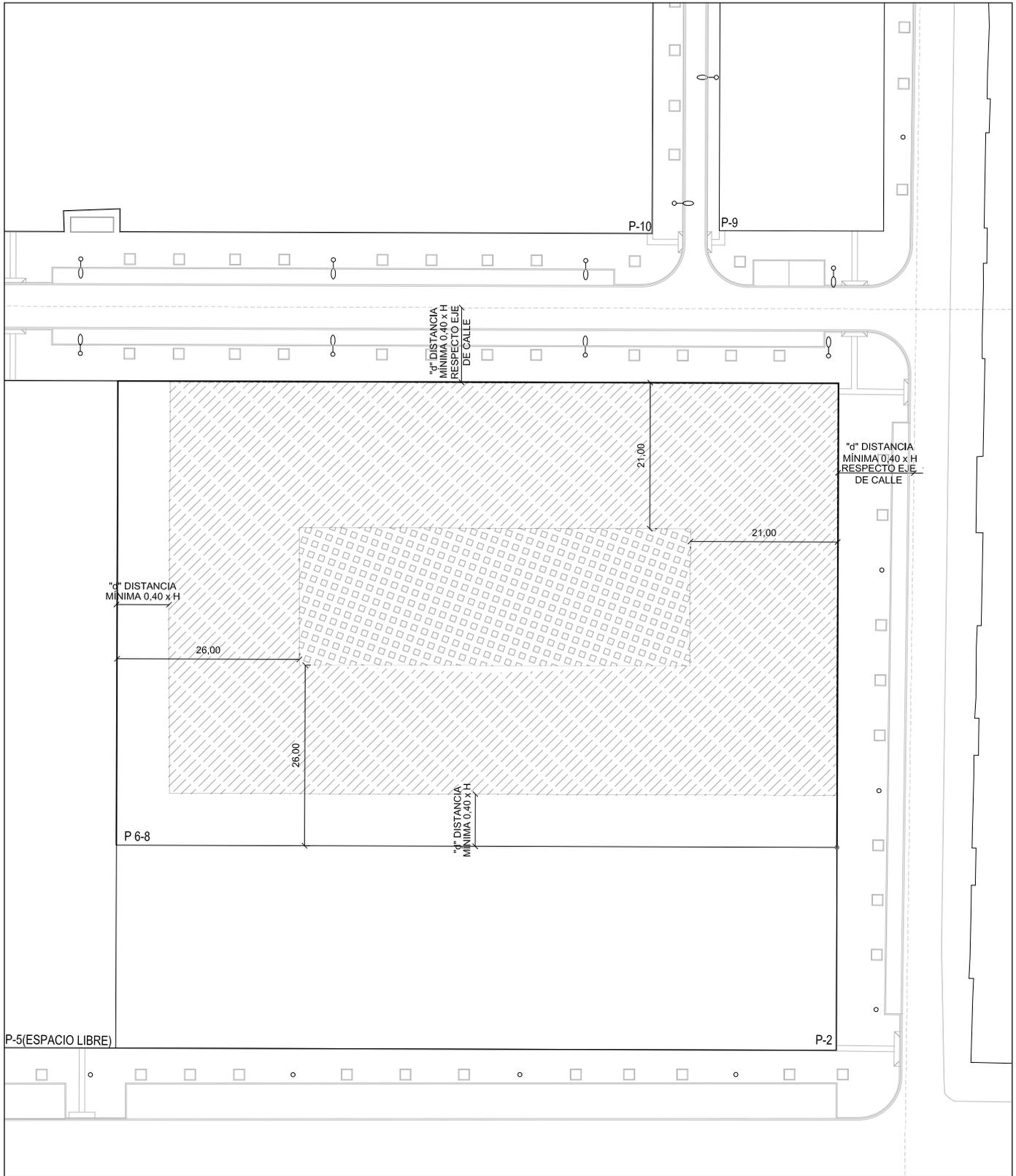
PLANEAMIENTO VIGENTE
MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO
DE DETALLE ARI-DE-01

1/2.000
FECHA
ABRIL 2024

02

Código Seguro De Verificación	de Gobierno de la ciudad de Sevilla, a través de la Oficina de Gestión Urbanística, el día 28/06/2024	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	31/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		





LEYENDA	
Ordenanzas	(A) Edificación Abierta
—	Alineación exterior
H	Altura de la edificación en metros
	Área de movimiento de la edificación
	Zona mancomunada

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS P6-8

PROMOTOR

TÉCNICOS REDACTORES

DESCRIPCIÓN

ESCALA

PLANO

ARI-DE-01. "VIRGEN DE LOS REYES-ALGODONERA" del PGOU de SEVILLA

ARQUA HOMES

ELE2F arquitectos

PLANO DE ALINEACIONES

1/500

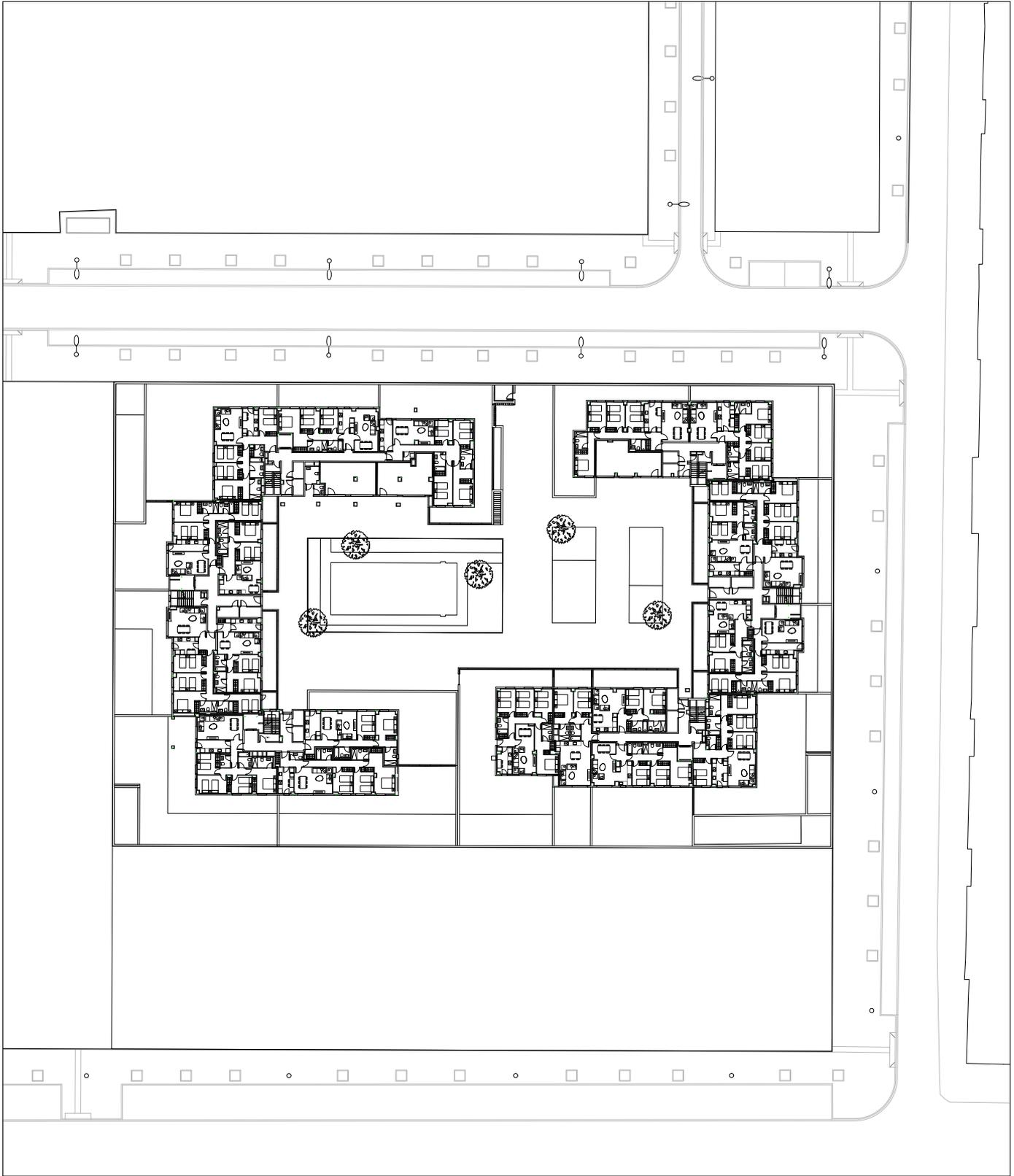
FECHA

ABRIL 2.024

04

Código Seguro De Verificación	de Gobierno de la ciudad de Sevilla, con el fin de proporcionar información pública, el día 28/06/2024	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	33/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		





ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS P6-8

PROMOTOR

TÉCNICOS REDACTORES

DESCRIPCIÓN

ESCALA

PLANO

ARI-DE-01. "VIRGEN DE LOS REYES-ALGODONERA"
del PGOU de SEVILLA

ARQURA HOMES

ELE2F
arquitectos

PLANO DE IMAGEN
NO VINCULANTE

FECHA
ABRIL 2.024

05

Código Seguro De Verificación	de Gobierno de la ciudad de Sevilla con código seguro de verificación 28/06/2024	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	34/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		



3. RESUMEN EJECUTIVO

OBJETO Y FINALIDAD.

Se redacta este documento para la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle de la parcela P6-8 del Proyecto de Parcelación de las fincas P6, P7 y P8 del ARI DE-01 VIRGEN DE LOS REYES" del PGOU de Sevilla, con el objeto de cumplir con la exigencia de tramitación de un Estudio de Detalle según lo establecido en el articulado de las condiciones particulares de edificación Abierta (A) de las NNUU del PGOU de Sevilla.

El presente Estudio de Detalle se formula por iniciativa particular, a petición del propietario de las parcelas, ÁRQURA HOMES, de conformidad con las previsiones al efecto de la legislación urbanística y del planeamiento general vigentes.

Este documento ha sido redactado por ELE2F Arquitectos S.L.P, sociedad compuesta por los arquitectos Antonio Lissen Ortega 3672 COAS, Olga Fernández-Montes González 4407 COAS, Abraham Lissen Ortega 6223 COAS con domicilio en C/ Judería N°2 Planta 2ª, Módulo 1ª, 41900 Camas (Sevilla).

SITUACIÓN

La parcela P6-8 se sitúa en el extremo sureste del ámbito ARI DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES", ámbito que coincide con la instalación industrial Algodonera Virgen de los Reyes. En la actualidad, la antigua instalación industrial, ahora sin uso, ha quedado en el interior del área urbana, entre los barrios de Polígono Aeropuerto y Parque Alcosa.



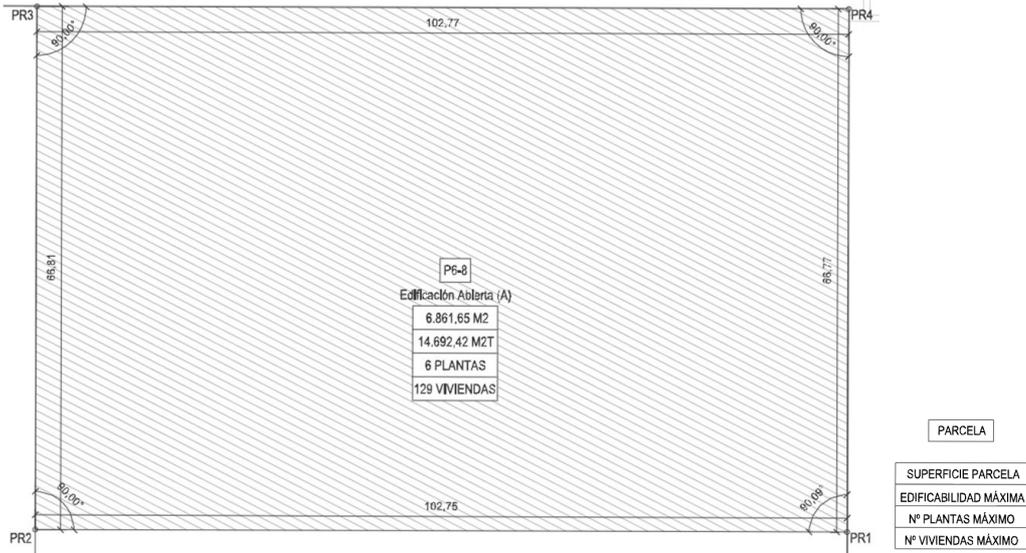
Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25	
Observaciones		Página	35/37	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==			

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

La parcela P 6-8, se corresponde con las fincas registrales nº 39661, 39663, 39665 y las catastrales nº 0641906TG4404S0001RT, 0641907TG4404S0001DT, 0641908TG4404S0001XT. Tiene una extensión superficial de 6.861,65 m². Ostenta una edificabilidad de 14.692,42 m²t. Tiene asignada un total de 129 viviendas, con una altura máxima de seis plantas.

El uso asignado para ambas parcelas es el Residencial Libre. Se encuentran calificadas con la Ordenanza (A) Edificación Abierta del PGOU.



PLANO 05 PARCELA RESULTANTE DEL PROYECTO DE AGRUPACIÓN DE PARCELAS P6, P7, P8.

DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Para cumplir con los objetivos anteriores se establece la regulación de volúmenes en la parcela, mediante un área de movimiento de la edificación.

Esa área de movimiento establece la unidad espacial del patio de manzana, que será mancomunado en caso de que exista más de un bloque.

Se garantiza de esta forma una situación y distribución adecuada de los volúmenes dentro de la manzana, y respecto a los volúmenes de otras manzanas, teniendo en cuenta su situación y las distintas dimensiones del viario circundante.

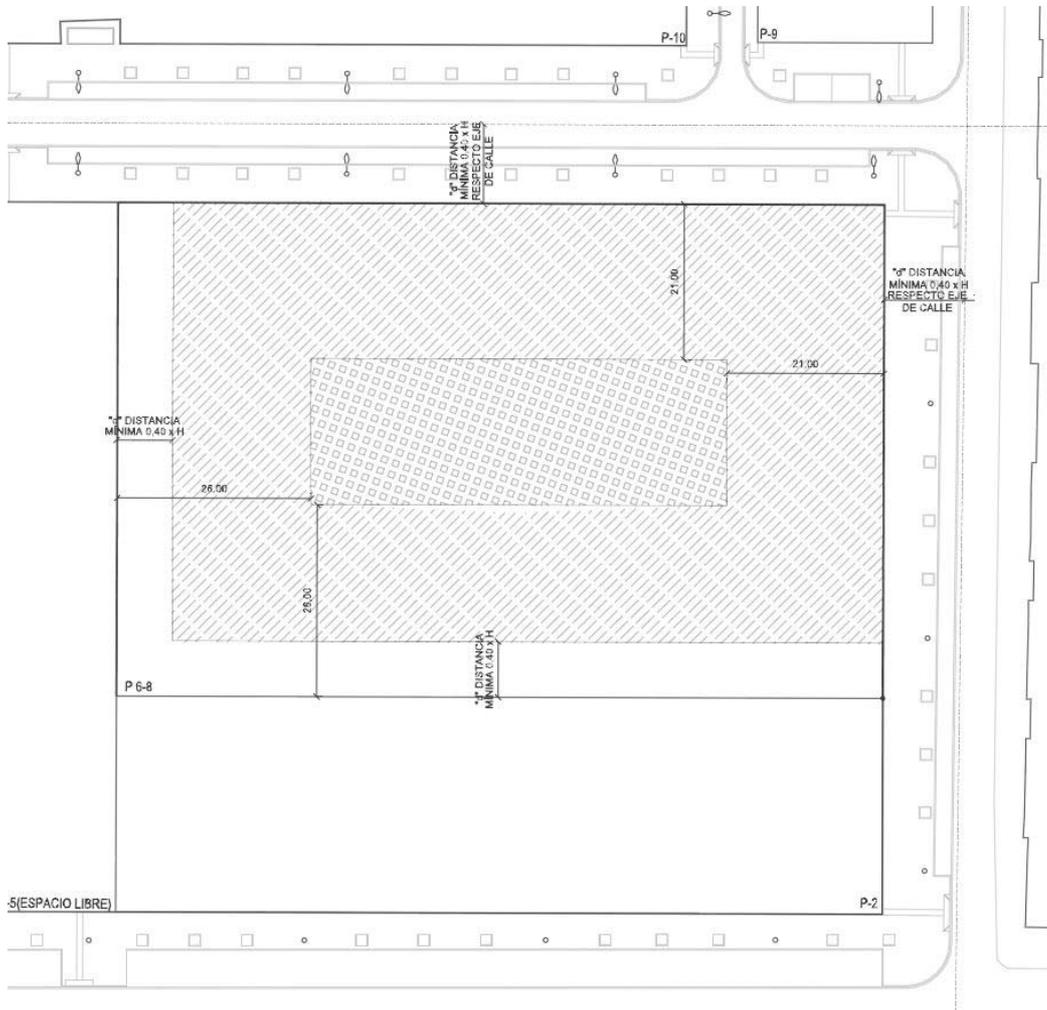
En cuanto a las Normas Urbanísticas, se atenderá a lo recogido en las condiciones particulares para la "edificación abierta" (A) de las NNUU del PGOU de Sevilla. Ni el Estudio de Detalle que lo desarrolla el ámbito, ni su Modificación posterior, establece modificaciones a esta normativa.

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	36/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		



Este documento tampoco introduce ninguna modificación en dichas NNNUU, más allá de lo expresado anteriormente, que se refleja de forma gráfica en la planimetría que acompaña al presente documento. Esto se traduce en la concreción gráfica del área de movimiento de la edificación, y el número de plantas.



LEYENDA

Ordenanzas	(A) Edificación Abierta		Área de movimiento de la edificación
	Alineación exterior		Zona mancomunada
H	Altura de la edificación en metros		

PLANO 04 ESTUDIO DE DETALLE, PLANO DE ALINEACIONES

Arquitectos Redactores:



Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 28/06/2024
 EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación	zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Francisco Bueno Navarro	Firmado	28/06/2024 14:03:25
Observaciones		Página	37/37
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/zD3cbHq1fbG6nKSRKCVzVg==		

