


ESTUDIO DE DETALLE


MANZANA M5 DEL ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" (SEVILLA)



Enero 2023


Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	2/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL


Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	1/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

ÍNDICE:

1.	RESUMEN EJECUTIVO.....	2
2.	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....	9
2.1.	Antecedentes.....	9
2.2.	Iniciativa y redacción del proyecto.....	9
2.3.	Objeto y justificación del Estudio de Detalle.....	9
2.4.	Determinaciones del planeamiento vigente.....	10
2.5.	Caracterización urbanística del ámbito del Estudio de Detalle.....	14
2.6.	Afecciones y servidumbres.....	18
2.7.	Justificación de las determinaciones del Estudio de Detalle.....	20
2.8.	Justificación de la legalidad de las determinaciones adoptadas.....	25
	ANEXOS.....	26
3.	PLANOS.....	31

Código Seguro De Verificación	eHXWXdt51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	3/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdt51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	2/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

1. RESUMEN EJECUTIVO.

El ámbito del presente Estudio de Detalle se ubica al noreste del núcleo urbano de Sevilla, dentro del sector delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla como suelo urbano no consolidado ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes". El ARI tenía por finalidad transformar los suelos de la antigua Algodonera "Virgen de los Reyes". La ordenación detallada de este ámbito se contiene *Modificado del Estudio de Detalle del Sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes"*, en Sevilla, aprobado definitivamente con fecha 21 de noviembre de 2008.

La manzana M5 sobre la que se redacta el presente Estudio de Detalle, proviene de las condiciones de ordenación del citado estudio de detalle. En esta manzana M5 se localizan las parcelas P16 y P9, calificadas como Terciario y Espacios Libres, respectivamente, por el vigente *Modificado del Estudio de Detalle*. La parcela P16 está ocupada por una nave conocida como nave "Vodafone".

El estudio de detalle vigente estableció sobre la manzana M5 unas condiciones coincidentes con la edificación existente en aquel momento. Cuando se redactó del estudio de detalle la nave denominada "Vodafone" contenía un uso singular y no se preveía su levantamiento. En estas circunstancias, el estudio de detalle estableció como ordenación detallada las de la edificación existente y dejó abierta la posibilidad de una modificación de esa ordenación cuando esa nave fuese objeto de reedificación.

La redacción del presente Estudio de Detalle viene exigida, por tanto, por las propias determinaciones establecidas en el vigente *Modificado del Estudio de Detalle del Sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes"* para la manzana M5:


"En el caso de demolición de la nave calificada como de uso terciario (Nave de Vodafone) la nueva edificación y zona verde adyacente habrán de ordenarse mediante Estudio de Detalle, de forma que las nuevas alineaciones se determinen en prolongación con las de las manzanas colindantes."

En virtud del artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el presente Estudio de Detalle de la manzana M5 del sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes", tiene competencia plena para determinar las alineaciones de las parcelas P16 y P9.


"Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones."

Así el presente Estudio de Detalle va a completar las determinaciones de ordenación detallada del estudio de detalle vigente en lo relativo al trazado de alineaciones y ordenación de volúmenes. Las determinaciones que adopta el estudio de detalle pueden adaptar o modificar las del estudio de detalle precedente de acuerdo con el contenido del art.71.1 de la LISTA.

El promotor del Estudio de Detalle es la empresa ARQURA HOMES Fondo de Activos Bancarios con CIF V88359286 y domicilio en calle Serrano 88 (Planta 4ª), 28006 Madrid. El arquitecto redactor del proyecto es D. Pedro Bermúdez González, como representante de la sociedad Urbanismo y Arquitectura, LBA S.L.

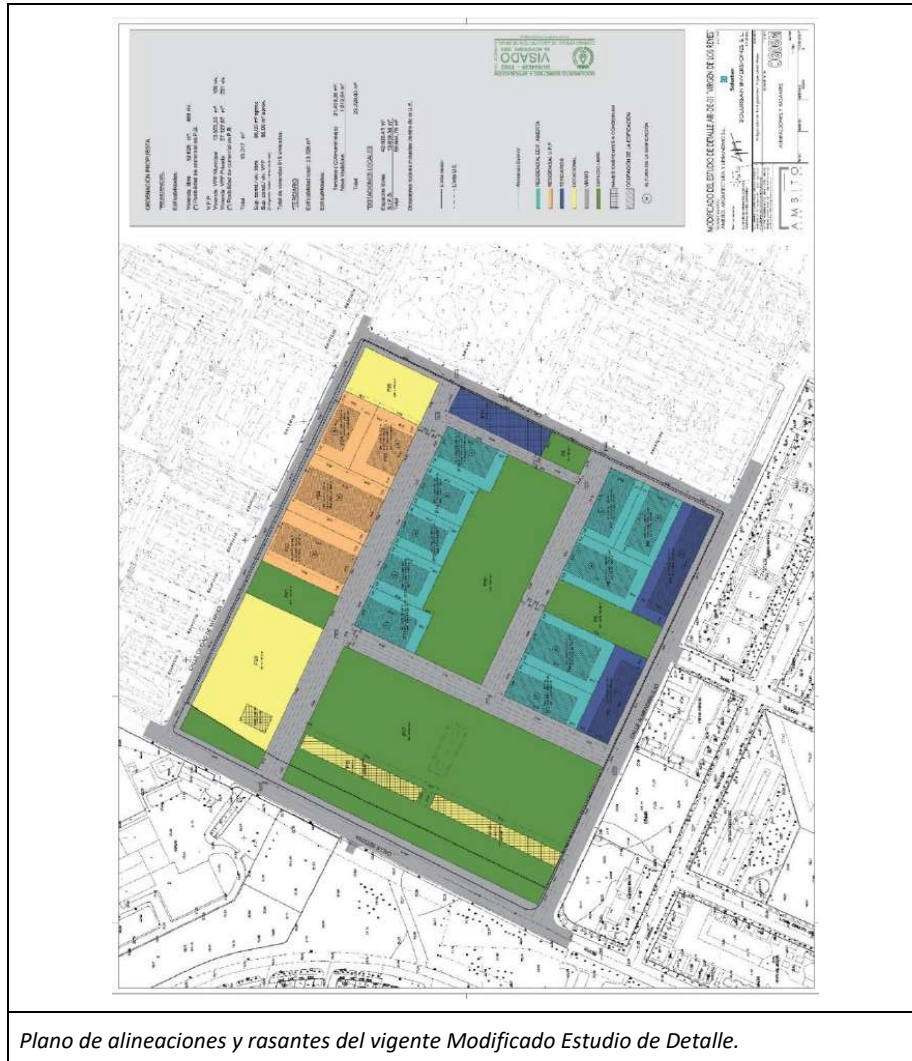
Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	4/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	3/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

El vigente *Modificado del Estudio de Detalle*, establece las siguientes determinaciones urbanísticas para la manzana M5 a las que deberá adaptarse la ordenación de volúmenes definidas por el presente Estudio de Detalle:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE				
Manzana	Parcela	Uso	Superficie (M2)	Edificabilidad (M2t/M2s)
M5	P16	TERCIARIO	1.919,26	1.919,26
	P9	ESPACIOS LIBRES	831,7	
TOTAL			2.750,96	1.919,26



Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	5/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	4/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

El Estudio de Detalle, de acuerdo con las previsiones de la Ley y con lo establecido en las normas urbanísticas del planeamiento superior, ordena el ámbito mediante:


- El señalamiento de las **alineaciones** de parcela, sin reducir la superficie de espacio libre público.
- Las **rasantes** coincidentes con las definidas en el Estudio de Detalle vigente.
- El establecimiento de un **área de movimiento**, con la fijación de alineaciones obligatorias y un fondo máximo edificable de forma que la nueva edificación quede en continuidad con las previstas en las manzanas colindantes. Esta área de movimiento podrá ser ocupada en su totalidad por la nueva edificación, flexibilizándose esta ocupación en función del tipo de edificación terciaria a implantar, pero sin superar la edificabilidad máxima definida en el Estudio de Detalle.
- La fijación de la **altura** de la edificación en un máximo de 2 plantas, con una altura métrica que no superará la establecida en el apartado 2.2. del artículo 12.12.2 del Plan General de Sevilla.

El Estudio de Detalle no altera el uso terciario de la parcela. Mediante el documento se concretan las condiciones de la nueva edificación, que atendiendo a la propia morfología de la parcela P16 y a las características de la futura actividad terciaria que se desarrollará en ella, se corresponderán con las establecidas en el artículo 12.12.2 de las normas urbanísticas del Plan General de Sevilla para la categoría de **edificación de Servicios Terciarios compacta (ST-C)**, sin superar, en ningún caso, la edificabilidad máxima fijada en el presente Estudio de Detalle.


El Estudio de Detalle mantiene las **superficies** de las parcelas y la **edificabilidad** establecidas en el vigente *Modificado del Estudio de Detalle del sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes*, tal como se comprueba en la tabla adjunta:

MANZANA	PARCELA	USO	PLANEAMIENTO VIGENTE		ESTUDIO DE DETALLE		
			Superficie (M2)	Edificabilidad (M2T/M2S)	Superficie (M2)	Edificabilidad (M2T/M2S)	Área de movimiento edificación (M2)
M5	P16	Terciario	1.919,26	1.919,26	1.919,26	1.919,26	1.610,10
	P9	Espacios Libres	831,7		831,7		
TOTAL			2.750,96	1.919,26	2.750,96	1.919,26	1.610,10

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle, serán completadas con las contenidas en el artículo 12.12.2, *Condiciones particulares para la subzona de edificación de servicios terciario compacta (ST-C)*, del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, sin superar la edificabilidad máxima ni el área de movimiento establecidos en el Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	6/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	5/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

“Artículo 12.12.2. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios compacta (ST-C).

1. **Condiciones particulares de parcelas.**

En el suelo urbano consolidado las unidades mínimas parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se estará a lo dispuesto en su Plan Parcial o Plan Especial. Cuando se trate de ámbitos del urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa se admitirán segregaciones siempre que la parcela mínima resultante sea como mínimo de ochocientos metros cuadrados (800).

2. **Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.**

2.1. **Ocupación.** Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

2.2. **Alturas.** Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:

Nº de plantas	Altura máxima en metros
1	4,50
2	9,00
3	12,50
N >3 plantas	(Nx3,5m) + 2,00

2.3. **Edificabilidad.** La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de plantas	Edificabilidad
1	1,00 m2t/ m2s.
2	1.80 m2t/m2s.
N>2, y menor o igual a 5 plantas	0,7x N plantas
6 y más	4,00 m2t/m2s.

3. **Condiciones particulares de estética.**

3.1. Se permitirá las construcciones con soportales.

3.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.

3.3. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. **Condiciones particulares de usos.**

4.1. El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.


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

a. **Vivienda:** Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:


- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
- La proporción máxima será de una vivienda por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b. **Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:**

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.
- Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	7/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			


Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	6/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			


- c. *Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.*
- d. *Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.*
- e. *Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.*

Respecto a las **afecciones aeroportuarias**, al encontrarse la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle incluido en las zonas y espacios afectados por **servidumbres aeronáuticas** establecidas mediante el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre), serán de aplicación las limitaciones a la altura de la edificación provenientes de dichas servidumbres aeronáuticas y la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá del acuerdo favorable previo que regule la normativa sectorial de aplicación en materia de infraestructuras aeroportuarias.


Finalmente, en relación con las **afecciones ambientales**, de acuerdo con la información publicada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, los suelos objeto del Estudio de Detalle están fuera de la zona inundable para el período de retorno de 500 años.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	8/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			


Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

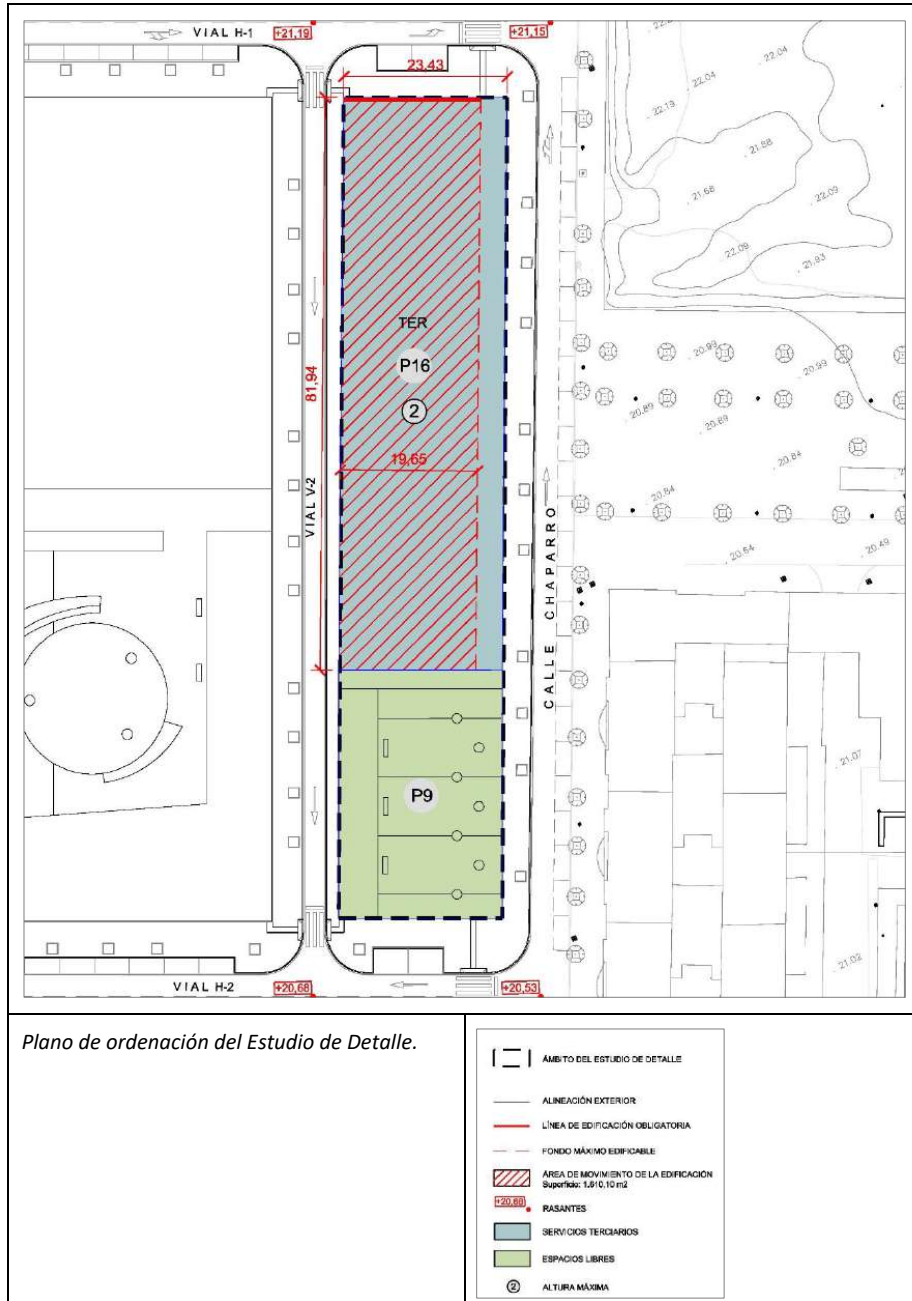
Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	7/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			



Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	9/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL**

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	8/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			



Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	10/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	9/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1. Antecedentes.

El sector ARI-DE-01, con una superficie de unas 11,6 Has. y clasificado como suelo urbano no consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, tenía por finalidad transformar los suelos de la antigua Algodonera "Virgen de los Reyes". La ordenación detallada de este ámbito se contiene en el *Modificado del Estudio de Detalle del Sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes"*, en Sevilla, aprobado definitivamente con fecha 21 de noviembre de 2008.

La manzana M5 sobre la que se redacta el presente Estudio de Detalle, proviene de las condiciones de ordenación del citado estudio de detalle. En esta manzana M5 se localizan las parcelas P16 y P9, calificadas como Terciario y Espacios Libres, respectivamente, por el vigente *Modificado del Estudio de Detalle*.

El estudio de detalle vigente estableció sobre la manzana M5 unas condiciones coincidentes con la edificación existente en aquel momento. Cuando se redactó del estudio de detalle la nave denominada "Vodafone" contenía un uso singular y no se preveía su levantamiento. En estas circunstancias, el estudio de detalle estableció como ordenación detallada las de la edificación existente y dejó abierta la posibilidad de una modificación de esa ordenación cuando esa nave fuese objeto de reedificación.

En concreto, el vigente *Modificado del Estudio de Detalle del Sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes"*, aprobado el 21 de noviembre de 2008, indicaba:

"En el caso de demolición de la nave calificada como de uso terciario (Nave de Vodafone) la nueva edificación y zona verde adyacente habrán de ordenarse mediante Estudio de Detalle, de forma que las nuevas alineaciones se determinen en prolongación con las de las manzanas colindantes."

Del planeamiento vigente que afecta a esta manzana M5 se desprende, por tanto, la necesidad de redactar un Estudio de Detalle, en caso de demolición de la nave existente, que fije las alineaciones de las parcelas P16 y P9; así como la ordenación volumétrica de la nueva edificación y zona verde adyacente.


2.2. Iniciativa y redacción del proyecto.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por iniciativa de la empresa ARQURA HOMES Fondo de Activos Bancarios con CIF V88359286 y domicilio en calle Serrano 88 (Planta 4ª), 28006 Madrid.


El arquitecto redactor del proyecto es D. Pedro Bermúdez González, como representante de la sociedad Urbanismo y Arquitectura, LBA S.L.

2.3. Objeto y justificación del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle de la manzana M5 del sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes", se redacta en virtud del artículo 71 de la LISTA y tiene por objeto determinar las alineaciones de las parcelas P16 y P9, y su ordenación de volúmenes.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	11/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	10/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

Como se ha indicado en los antecedentes el estudio de detalle viene a dar una ordenación de alineaciones y volumen atendiendo a los requerimientos de la nueva edificación que se va a localizar en la parcela P16 y su relación con la parcela P9 destinada a espacios libres.

El vigente *Modificado del Estudio de Detalle del Sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes"*, aprobado el 21 de noviembre de 2008, indicaba:

"En el caso de demolición de la nave calificada como de uso terciario (Nave de Vodafone) la nueva edificación y zona verde adyacente habrán de ordenarse mediante Estudio de Detalle, de forma que las nuevas alineaciones se determinen en prolongación con las de las manzanas colindantes."

Del citado párrafo se debe entender:

- La obligación de redactar un estudio de detalle que establezca la ordenación detallada de la manzana M5.

- El nuevo estudio de detalle deberá establecer las nuevas alineaciones. Entre dos instrumentos de ordenación de la misma naturaleza no se produce una relación de jerarquía. Las determinaciones del estudio de detalle vigente pueden adaptar o modificar las establecidas por otro estudio de detalle como es el caso. En consecuencia, la consideración sobre el trazado de las alineaciones por prolongación de las existentes puede ser ajustada por el presente estudio de detalle por tener capacidad para adaptar o modificar otro estudio de detalle conforme establece el art.71.1 de la LISTA.

1. Los estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar algunas de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.


El presente Estudio de Detalle se redacta, por tanto, para dar cumplimiento a lo establecido en el planeamiento vigente en el caso de demolición de la nave de la empresa Vodafone ubicada en la manzana M5. Y, en virtud del artículo 71 de la LISTA, el presente Estudio de Detalle de la manzana M5 del sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes", tiene competencia plena para determinar las alineaciones de las parcelas P16 y P9; así como establecer gráficamente las condiciones de posición y forma de la nueva edificación.

El Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en ningún caso podrá:


- Modificar el uso urbanístico del suelo.
- Alterar la edificabilidad.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

2.4. Determinaciones del planeamiento vigente.

El planeamiento vigente es el citado proyecto *Modificado del Estudio de Detalle del Sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes"*, aprobado definitivamente por el ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el 21 de noviembre de 2008, publicado en el BOP nº 121 el 28 de mayo de 2010.


Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	12/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL


Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	11/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

Las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento vigente para la manzana M5 a las que debe adaptarse la ordenación de volúmenes definidas por el presente Estudio de Detalle se recogen en la siguiente tabla:

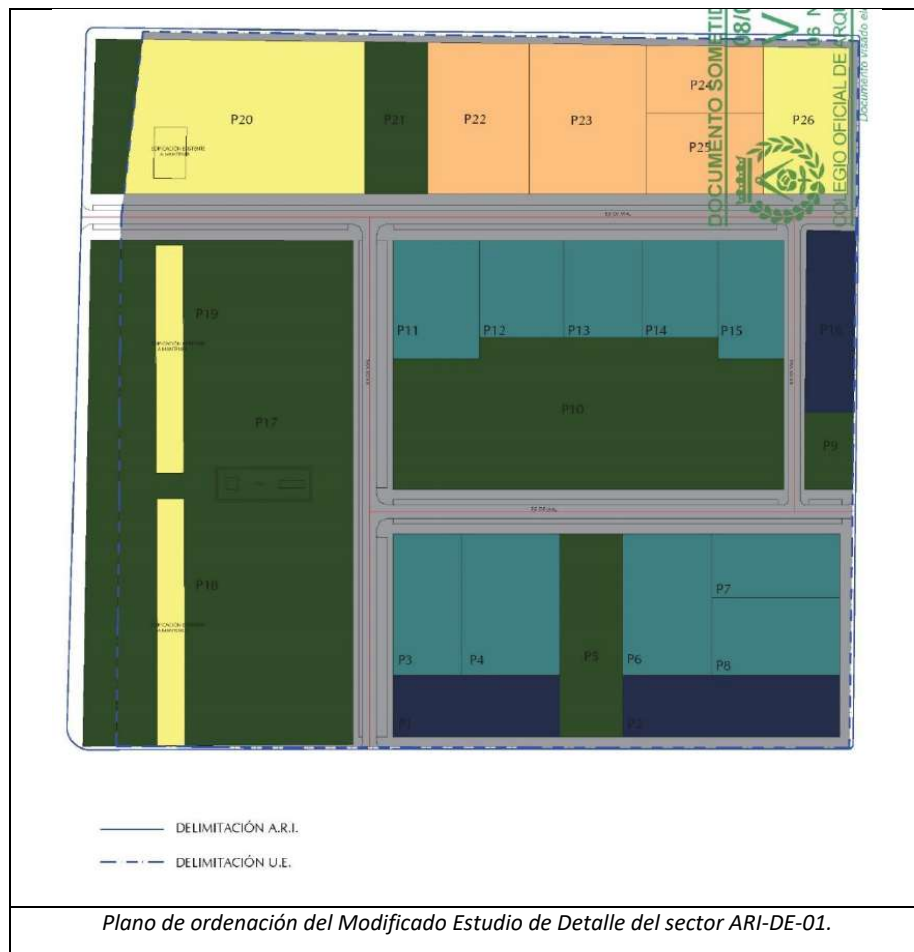
MANZANAS	ORDENACION			
	USO	SECTOR	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
M1	TERCIARIO	1	3000,80	12409,74
	TERCIARIO	2	2300,14	9000,00
	RESID. LIBRE	3	2152,74	6405,16
	RESID. LIBRE	4	3106,76	5902,42
	ESP LIBRE	5	2877,91	
	RESID. LIBRE	6	2805,35	5902,42
	RESID. LIBRE	7	1836,30	5135,00
	RESID. LIBRE	8	2220,00	3655,00
			20300,00	48409,74
M2	ESP LIBRE	10	12529,55	
	RESID. LIBRE	11	2009,40	6400,00
	RESID. LIBRE	12	1840,00	4500,00
	RESID. LIBRE	13	1702,00	4148,50
	RESID. LIBRE	14	1666,55	4148,50
	RES. AYUNT.	15	2007,56	6429,00
			21755,06	25626,00
M3	ESP LIBRE	17	23635,05	
	SIPS	18	1525,61	
	SIPS	19	1402,41	
			26563,07	
M4	SIPS	20	7945,40	
	ESP LIBRE	21	2151,20	
	VPO	22	3423,44	13563,33
	VPO	23	3702,02	14459,67
	VPO	24	1859,62	5100,00
	VPO AYUNT	25	2222,12	7568,00
	SIPS	26	2785,58	
			24089,38	40691

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	13/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	12/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

M5	VODAFONE	16	1919,26	1919,26
	ESP LIBRE	9	831,7	
			2750,96	1919,26
VIARIO	VIARIO	V1	7542,53	
	VIARIO	V2	4551,09	
	VIARIO	V3	4692,85	
	VIARIO	V4	1207,94	
	VIARIO	VP1	1631,20	
	VIARIO	VP2	1561,92	
			21187,53	
SUELO PÚBLICO ASOCIADO	VIARIO Y ESPACIO LIBRE		8763,00	
TOTAL			125409,00	116646,00



Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	14/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	13/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

2.5. Caracterización urbanística del ámbito del Estudio de Detalle.

a. Situación.

El ámbito incluido en este Estudio de Detalle se ubica al noreste del núcleo urbano de Sevilla, dentro del sector de suelo urbano no consolidado ARI-DE-01 delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla. Los terrenos actualmente están ocupados por la nave de la empresa *Vodafone*, en el núcleo Industrial “Virgen de los Reyes”. El ámbito tiene forma rectangular y comprende la manzana denominada M5, donde se localizan las parcelas P16 y P9 del vigente *Modificado del Estudio de Detalle del Sector ARI-DE-01 “Virgen de los Reyes”*.

La manzana M5 está delimitada por las siguientes viarios: al este C/ Chaparro, al sur Vial H-2, al oeste Vial V-2 y al norte Vial H-1, calles así denominadas en el Proyecto de Urbanización del sector ARI-DE-01.



Ámbito del Estudio de Detalle




Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	16/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	15/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

b. Titularidad y propiedad del suelo.

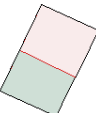
Los terrenos del Estudio de Detalle incluyen las parcelas P16, actualmente calle Chaparro, nº 15 y con referencia catastral 0742102TG4404S0001WT propiedad de la empresa ARQURA Homes F.A.B.; y la parcela P9, ahora calle Chaparro, nº 17, y referencia catastral 0742101TG4404S0001HT cedida al Ayuntamiento de Sevilla para su destino como espacios libres de uso y dominio público por el proyecto de reparcelación del ARI DE 01 Virgen de los Reyes.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0742102TG4404S0001WT  
Localización	CL CHAPARRO 15 41019 SEVILLA (SEVILLA)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida 	1.918 m ²
Año construcción	1992


PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CL CHAPARRO 15 SEVILLA (SEVILLA)
Superficie gráfica	1.918 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	1.918		


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0742101TG4404S0001HT  
Localización	CL CHAPARRO 17 41019 SEVILLA (SEVILLA)
Clase	Urbano
Uso principal	Industrial
Superficie construida 	450 m ²
Año construcción	1997

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	CL CHAPARRO 17 SEVILLA (SEVILLA)
Superficie gráfica	832 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	450		

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	17/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	16/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

c. Estado actual.


La nave existente denominada “Vodafone”, que actualmente ocupa la parcela P16.




Vista del estado actual desde el suroeste.



Vista del estado actual desde el este.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	18/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	17/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			




Vista del estado actual desde el norte.




Alineación actual de la nave "Vodafone" en calle Chaparro.

d. Infraestructuras

Respecto a los servicios urbanos el Proyecto de Urbanización del sector ARI-DE-01, aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2022, establece las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas en el perímetro de la manzana M5.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	19/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

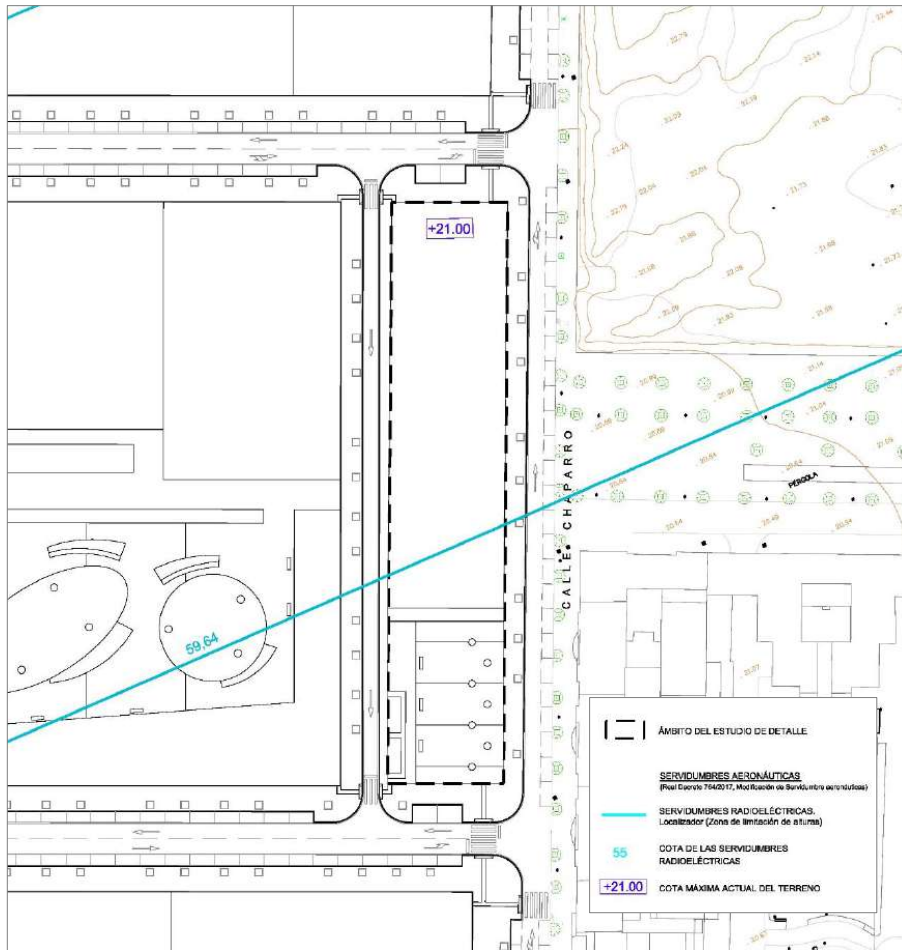
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	18/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

2.6. Afecciones y servidumbres.

Aeronáuticas. Servidumbres de operación y radioeléctricas del aeropuerto de Sevilla.

La totalidad del ámbito del Estudio de Detalle se encuentra afectado por las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas establecidas mediante el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre). De acuerdo a estas servidumbres, cualquier edificación, antenas, medios auxiliares, ...etc. no puede superar los 57 metros sobre el nivel medio del mar en Alicante (snmma). Los suelos se encuentran entre las cotas altimétricas 20 y 21 snmma, por lo que no es previsible, dada la diferencia de alturas, que existan problemas para su cumplimiento, ya que la altura normal de la nueva edificación está limitada a unos 9 metros, por lo que las servidumbres no resultan limitantes, ya que existen 48 metros de resguardo entre la cota del terreno y las servidumbres, sin perjuicio de que sea necesario solicitar informe sobre las mismas a la Agencia Española de Seguridad Aérea (AESA).



Servidumbres aeronáuticas

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	20/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL


Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	19/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

Ambientales.


Por otra parte, de acuerdo con la información publicada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir los suelos objeto del Estudio de Detalle están fuera de la zona inundable para el período de retorno de 500 años.



Zona inundable para el período de retorno de 500 años.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	21/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	20/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

2.7. Justificación de las determinaciones del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle de la manzana M5 del sector ARI-DE-01 "Virgen de los Reyes", tiene por objeto ordenar volúmenes y determinar las alineaciones de la nueva edificación de uso terciario en la parcela P16 y zona verde adyacente, dando cumplimiento con su redacción al planeamiento vigente y al planeamiento superior que le es de aplicación.

a. Alineaciones y rasantes.

El Estudio de Detalle, de acuerdo con las previsiones de la Ley, define las siguientes alineaciones exteriores en la manzana:

- En el norte se fija una línea de edificación obligatoria coincidente con la alineación exterior de parcela, en continuidad con las manzanas existentes, dejando un acerado de 7,50 metros hacia el vial H-1.
- En el oeste se mantiene la alineación exterior definida en el planeamiento vigente, que permite un acerado de unos 2 metros hacia el Vial V-2 y se establece un fondo máximo edificable de 19,65 metros respecto de esta alineación exterior.
- Por el sur hacia el Vial H-2 se mantiene también la alineación exterior vigente, dejando una acera de unos 8 metros.
- Por el este, hacia la calle Chaparro se establece la alineación exterior a 4,30 metros de la posición del bordillo actual, dejando una distancia libre de 2,20 metros entre esta alineación y la línea de alcorques previstos en esta calle.
- Entre las parcelas P16 y P9, la alineación definida en el Estudio de Detalle no reduce la superficie de la zona verde adyacente.

Las alineaciones definidas en el presente Estudio Detalle no reducen la superficie de espacio libre público previsto en la parcela P9.


Las alineaciones previstas no reducen el espacio destinado a aceras en el perímetro de la manzana M5.

Las rasantes coinciden con las definidas en el vigente Modificado del Estudio de Detalle.


b. Área de movimiento de la edificación.

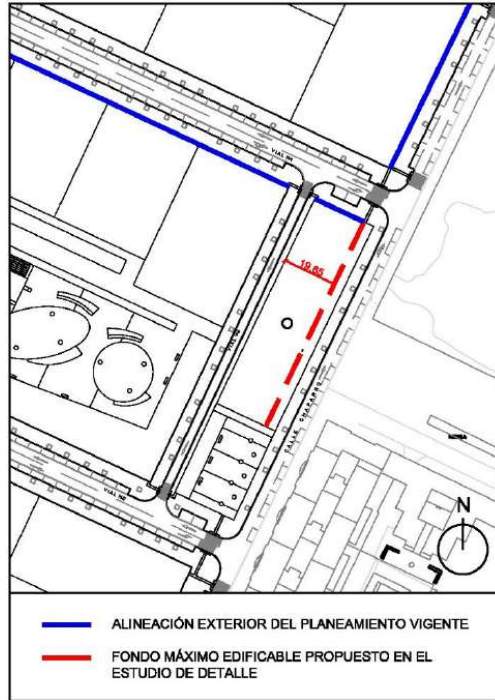
El presente Estudio de Detalle define las siguientes condiciones a fin de determinar el área de movimiento de la nueva edificación en la parcela P16:

- Para la nueva edificación se define un fondo máximo edificable de 19,65 metros respecto a la alineación exterior de parcela al Vial V-2, con lo que la edificación propuesta quedaría retranqueada respecto a la alineación exterior de parcela hacia la calle Chaparro y, por tanto, en continuidad con la alineación de la manzana localizada al norte de esta calle.
- Por el norte y en continuidad con las manzanas colindantes, se establece la alineación obligatoria de la edificación en este frente.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	22/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	21/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			



Como resultado de estas condiciones de posición y forma de la nueva edificación en la parcela P16 de uso Terciario, se fija un área de movimiento para la edificación de 1.610,10 m² de superficie.

El Estudio de Detalle sin modificar el uso urbanístico de la manzana, concreta las condiciones de ordenación de la nueva edificación, que atendiendo a la propia morfología de la parcela P16 y a las características de la futura actividad terciaria que se desarrollará en ella, se corresponderán con las condiciones particulares de ordenación establecidas para la categoría de edificación de Servicios Terciarios compacta (ST-C) en el artículo 12.12.2 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, sin superar, en ningún caso, la edificabilidad máxima fijada ni el área de movimiento de la edificación definido en este Estudio de Detalle.

“Artículo 12.12.2. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios compacta (ST-C).

1. *Condiciones particulares de parcelas.*
 En el suelo urbano consolidado las unidades mínimas parcelarias serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se estará a lo dispuesto en su Plan Parcial o Plan Especial. Cuando se trate de ámbitos del urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa se admitirán segregaciones siempre que la parcela mínima resultante sea como mínimo de ochocientos metros cuadrados (800).
2. *Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.*
 - 2.1. *Ocupación.* Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.
 - 2.2. *Alturas.* Las que se grafían en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, atendiendo a la siguiente relación:

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	23/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	22/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

Nº de plantas	Altura máxima en metros
3	4,50
4	9,00
3	12,50
N >3 plantas	(Nx3,5m) + 2,00

2.3. **Edificabilidad.** La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de plantas	Edificabilidad
1	1,00 m2t/ m2s.
2	1.80 m2t/m2s.
N>2, y menor o igual a 5 plantas	0,7x N plantas
6 y más	4,00 m2t/m2s.

3. **Condiciones particulares de estética.**

3.1. Se permitirá las construcciones con soportales.

3.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de estas Normas.

3.3. Será obligatorio el vallado de las parcelas construidas con setos vivos de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. **Condiciones particulares de usos.**

4.1. El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.

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

a. **Vivienda:** Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.
- La proporción máxima será de una vivienda por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b. **Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:**

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.
- Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.


c. **Del uso pormenorizado Servicios Avanzados.** Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

d. **Equipamientos y Servicios Públicos.** Todas las clases y tipos.

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


El **área de movimiento** definida para la parcela P16 de uso Terciario, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.1. del citado artículo 12.12.2. del Plan General de Sevilla, podrá ocuparse en su totalidad por la nueva edificación, flexibilizándose esta ocupación en función del tipo de edificación terciaria a implantar, y fijando en la parcela P16 como línea de edificación obligatoria la alineación norte y el fondo máximo edificable de 19,65 metros propuesto respecto a la alineación exterior de parcela hacia el Vial V-2.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21
Observaciones		Página	24/53
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wCHdQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35
Observaciones		Página	23/52
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wCHdQ==		



Respecto a la **altura de la edificación** se establece un máximo de 2 plantas con una altura métrica que no superará lo establecido en el apartado 2.2. del citado artículo 12.12.2. del Plan General de Sevilla:

c. Superficies y Edificabilidad.

En la tabla adjunta se comparan los parámetros de superficie de parcela y edificabilidad máxima definidos por el planeamiento vigente y por el presente Estudio de Detalle; comprobando que no se produce un incremento de la edificabilidad ni una disminución de la superficie destinada a espacios libres y zonas verdes.

MANZANA	PARCELA	USO	PLANEAMIENTO VIGENTE		ESTUDIO DE DETALLE		
			Superficie (M2)	Edificabilidad (M2T/M2S)	Superficie (M2)	Edificabilidad (M2T/M2S)	Área de movimiento edificación (M2)
M5	P16	Terciario	1.919,26	1.919,26	1.919,26	1.919,26	1.610,10
	P9	Espacios Libres	831,7		831,7		
TOTAL			2.750,96	1.919,26	2.750,96	1.919,26	1.610,10


d. Otras determinaciones de aplicación.

Las determinaciones contenidas en el presente Estudio de Detalle, serán completadas con las contenidas en el artículo 12.12.2, *Condiciones particulares para la subzona de edificación de servicios terciario compacta (ST-C)*, del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, sin superar la edificabilidad máxima fijada en el Estudio de Detalle; así como el resto de la normativa que sea de aplicación general.


e. Cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

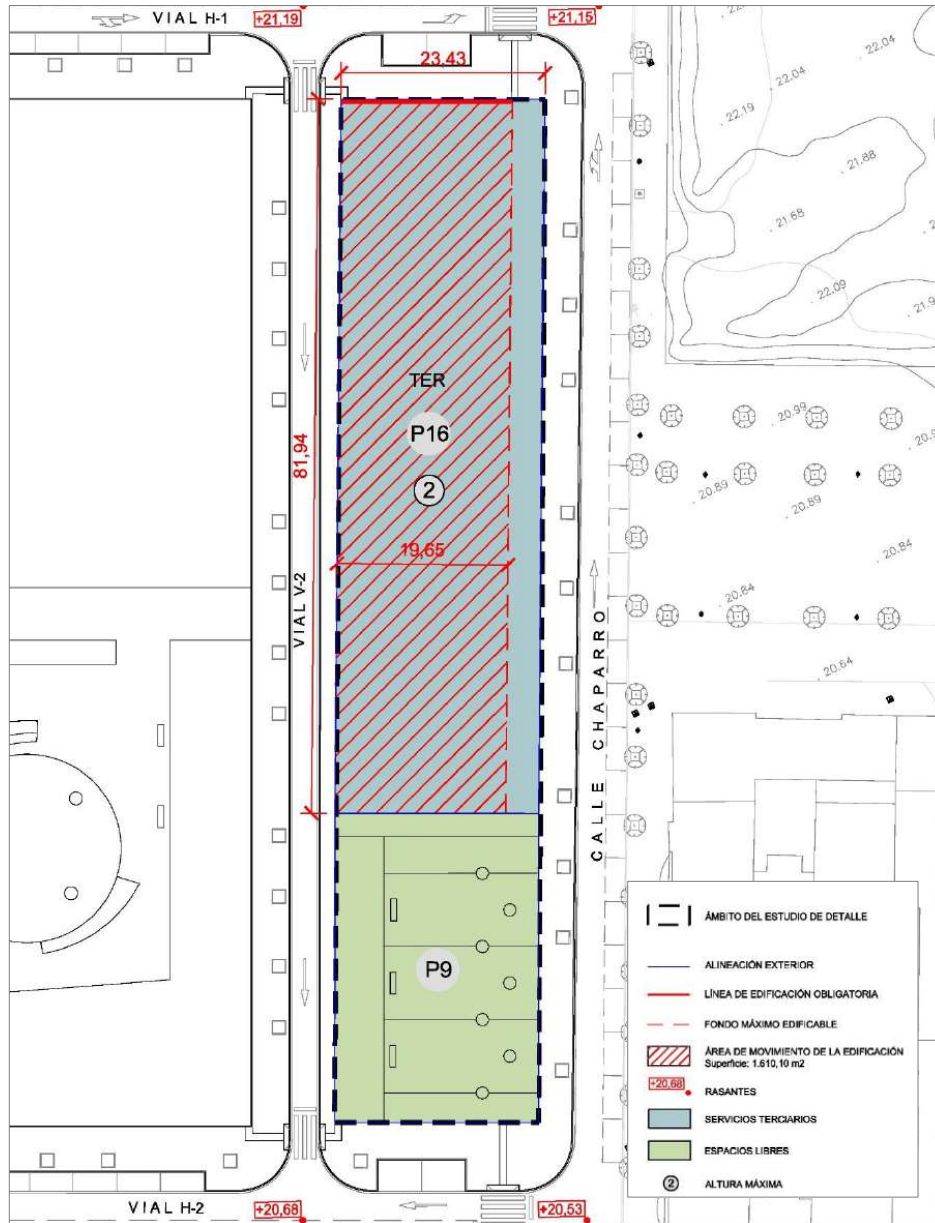
Serán de aplicación las limitaciones a la altura de la edificación provenientes de las servidumbres aeronáuticas establecidas mediante el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre).

Al encontrarse la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá del acuerdo favorable previo que regule la normativa sectorial de aplicación en materia de infraestructuras aeroportuarias.


Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	25/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL


Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	24/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			



Plano de ordenación del Estudio de Detalle.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	26/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	25/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

2.8. Justificación de la legalidad de las determinaciones adoptadas.

Cumplimiento del artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Como se ha visto anteriormente, el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en su sección 4 de instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, regula los Estudios de Detalle de la siguiente forma:

Artículo 71. Los Estudio de Detalle.

1. Los estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar algunas de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.


2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un estudio de detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada en ámbitos sometidos actuaciones transformación urbanística,


El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la adaptación de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas para la manzana M5 en el documento *Modificado del Estudio de Detalle del sector ARI-DE.01 "Virgen de los Reyes"*, aprobado en 2008, y su objetivo es ordenar los volúmenes y reajustar las alineaciones de la nueva edificación de uso terciario de acuerdo con el planeamiento vigente.

El Estudio de Detalle no modifica ni el uso urbanístico del suelo ni la edificabilidad, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico y no se afecta de ningún modo a las dotaciones, puesto que el suelo destinado a espacios libres de uso público se mantiene con la superficie de 831,7 M2 establecida en el planeamiento vigente.

Así mismo, al fijar las alineaciones y rasantes no se deriva la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	27/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			


Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	26/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			


ANEXOS:

ANEXO 1. Consulta descriptiva y gráfica de las parcelas catastrales.

ANEXO 2. Justificación del R.D. 293/2009.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdt51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	28/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdt51bI3YitVQwe7ig==			


Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wCHdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	27/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wCHdQ==			


ANEXO 1. Consulta descriptiva y gráfica de las parcelas catastrales.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M5 DEL ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" (SEVILLA)

27

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	29/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL**

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	28/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**
Referencia catastral: 0742102TG4404S0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CHAPARRO 15
41019 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 1.918 m²

Año construcción: 1992

Construcción
Destino:
ALMACEN

Superficie m²
1.918

Escala / Planta / Puerta
1/000/01

PARCELA

Superficie gráfica: 1.918 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela constituida sin división horizontal



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

Viernes, 18 de Noviembre de 2022

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	30/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZyKG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	29/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZyKG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**
Referencia catastral: 0742101TG4404S0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CHAPARRO 17
41019 SEVILLA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 450 m²

Año construcción: 1997

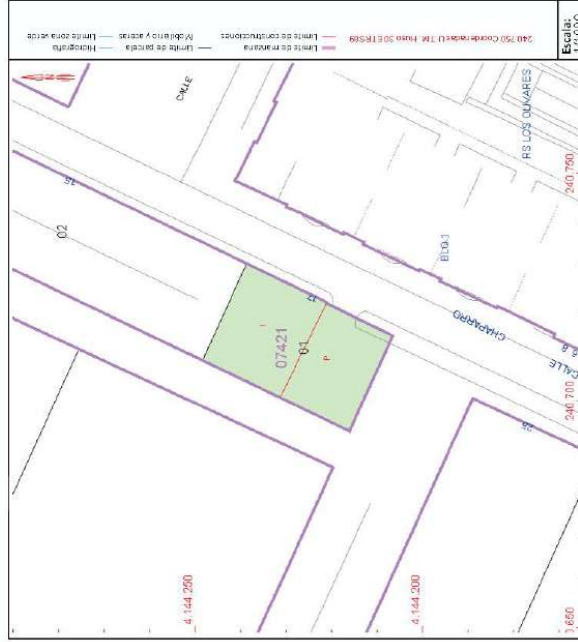
Construcción
Destino:
ALMACEN

Superficie m²
480

Escala / Planta / Puerta
1/00/01

PARCELA

Superficie gráfica: 832 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Viernes, 18 de Noviembre de 2022

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	31/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			


Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	30/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			


ANEXO 2. Justificación del R.D. 293/2009.

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M5 DEL ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" (SEVILLA)

30

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	32/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wCHdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	31/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wCHdQ==			

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).


Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	33/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

**Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL**

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	32/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			


DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA M-5 DEL ARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES" DEL PGOU DE SEVILLA.	
ACTUACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	2.750,96
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	
MANZANA M5 DEL ARI-DE-01 DEL PGOU DE SEVILLA	
TITULARIDAD	
ARQURA HOMES Fondo de Activos Bancarios con CIF V88359286 (Parcela P16 Terciario) y Ayuntamiento de Sevilla (Parcela P9 Espacios libres de uso y dominio público).	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
ARQURA HOMES Fondo de Activos Bancarios con CIF V88359286.	
PROYECTISTA/S	
Urbanismo y Arquitectura, LBA S.L.	

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Firmado	21/04/2023 09:34:21
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	
Observaciones	Página	34/53
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Firmado	25/10/2023 11:55:35
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	
Observaciones	Página	33/52
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	




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

En SEVILLA a 16 de DICIEMBRE de 2022

Fdo.: PEDRO BERMÚDEZ GONZÁLEZ

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	35/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL


Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	34/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*


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

* 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).

Ficha I -1-


Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	36/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL


Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	35/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

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

Ficha I -2-


Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	37/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL


Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	36/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

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

Ficha I -3-


Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	38/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL


Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	37/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

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

Ficha I-4-

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	39/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	38/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			


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


FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		--
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		--
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		--
(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.		90% proctor
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		mayor 2,20
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		--

Ficha I -5-

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	40/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL


Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	39/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

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


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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		2,20
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		1,60
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	-
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	-
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	-
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	-
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	-
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	-
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	-

Ficha I-6-


Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	41/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL


Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	40/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

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

Ficha I-7-

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	42/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			


Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	41/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			


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-

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	43/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	42/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			

3. PLANOS.

INFORMACIÓN

INF-01. Situación.

INF-02. Topográfico.

INF-03. Planeamiento vigente. Ordenación Modificado Estudio de Detalle ARI-DE-01.

INF-04. Afecciones y servidumbres.

ORDENACIÓN


ORD-01. Ámbito de ordenación.

ORD-02. Definición geométrica.


ORD-03. Alineaciones y rasantes.

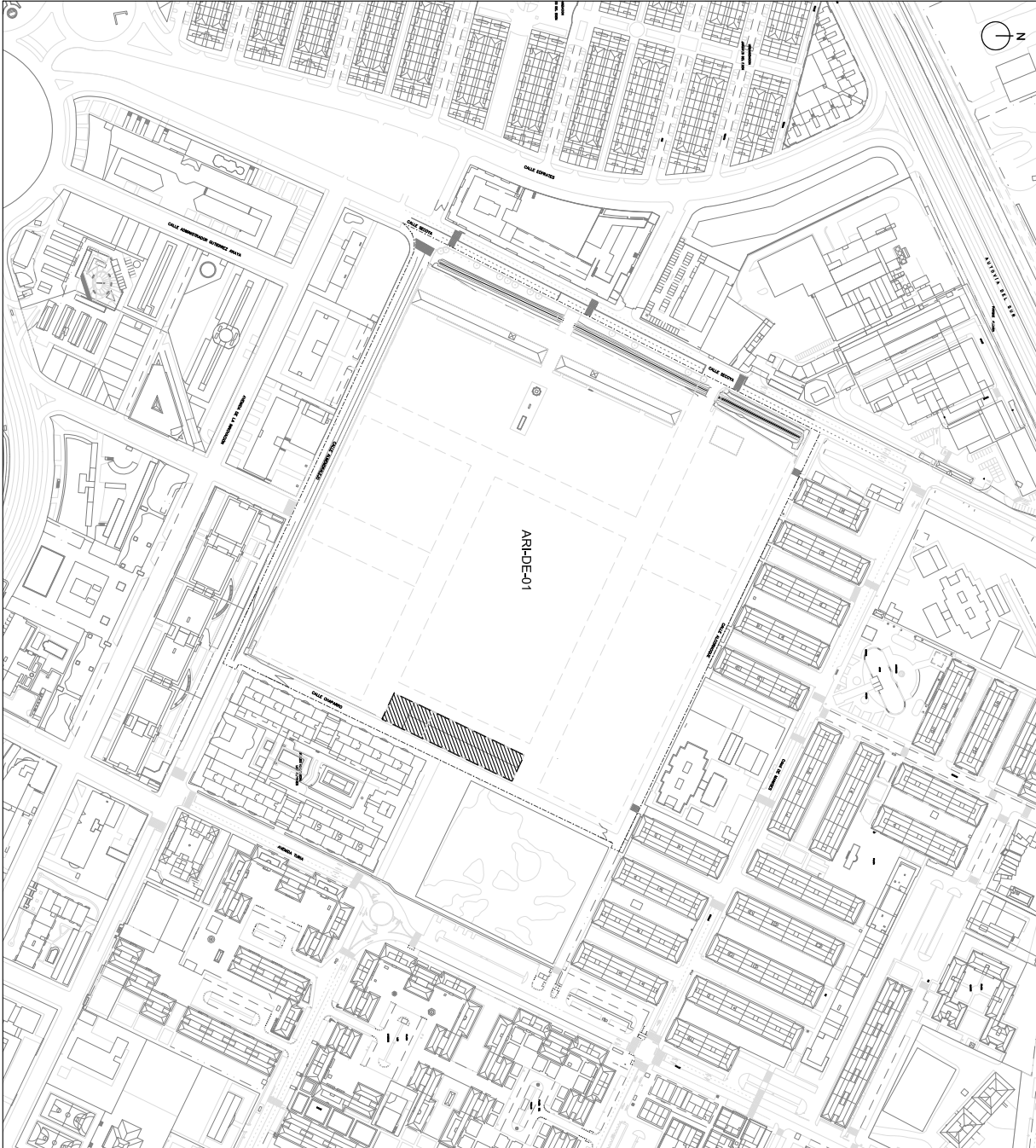
ORD-04. Imagen urbana (Plano no vinculante).

ORD-05. Planeamiento vigente. Alineaciones y rasantes modificadas según ED.

Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21	
Observaciones		Página	44/53	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35	
Observaciones		Página	43/52	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==			



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M^A
AR-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES", SEVILLA

INF-01 SITUACIÓN
 Enero 2023 E: 1/2500

Proyecto: ARQUIA ARQUITECTURA
 Redactor: JUANMANUEL ARQUITECTURA UBA, S.L.

lba urbanism



Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21
Observaciones		Página	45/53
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==		

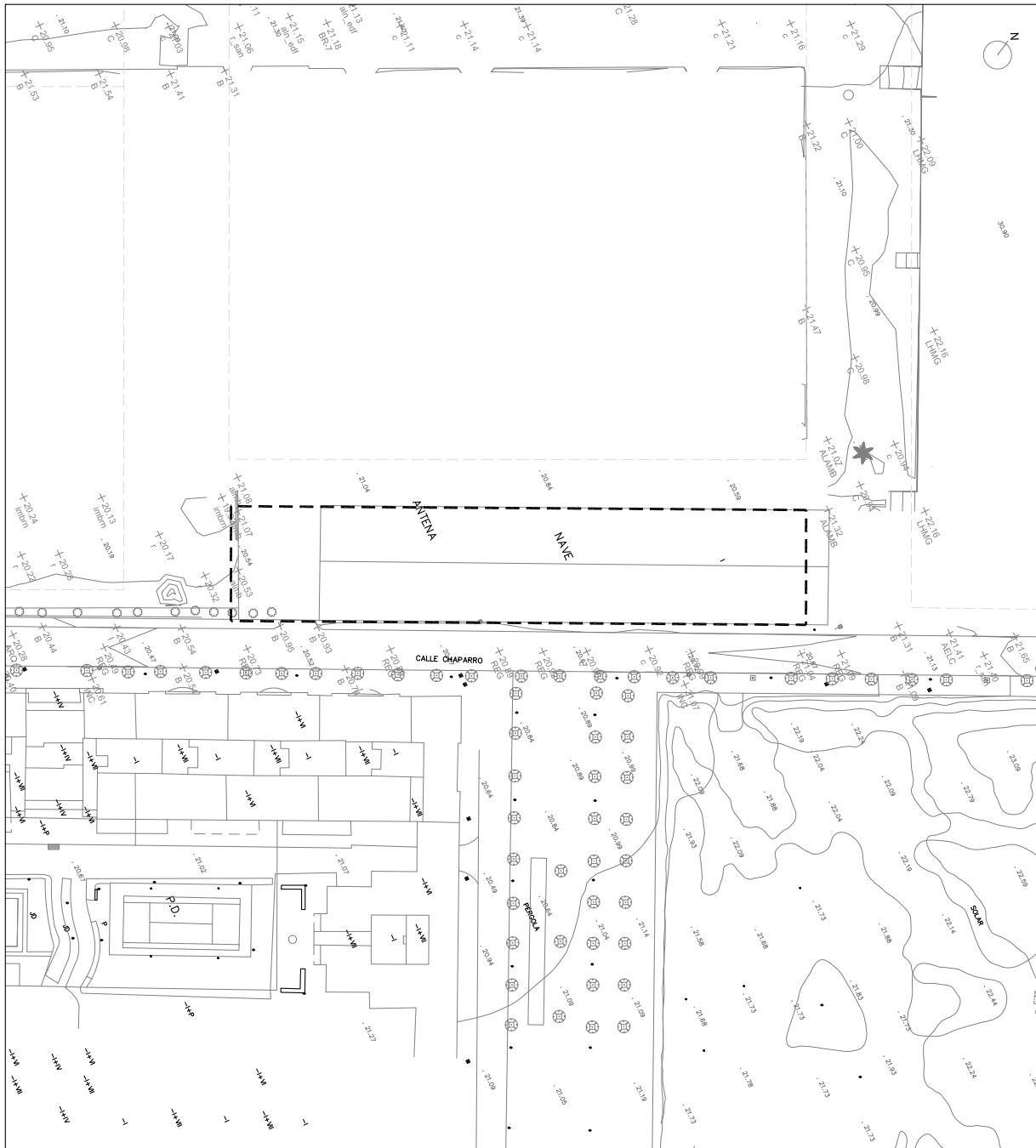


Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023

EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35
Observaciones		Página	44/52
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==		





ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M^A
ARLDE-01 "VIRGEN DE LOS REYES", SEVILLA

INF-02 TOPOGRÁFICO
 E: 1/750

Proyecto: ARQUIA ARQUITECTOS
 Enero 2023
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA UBA, S.L.

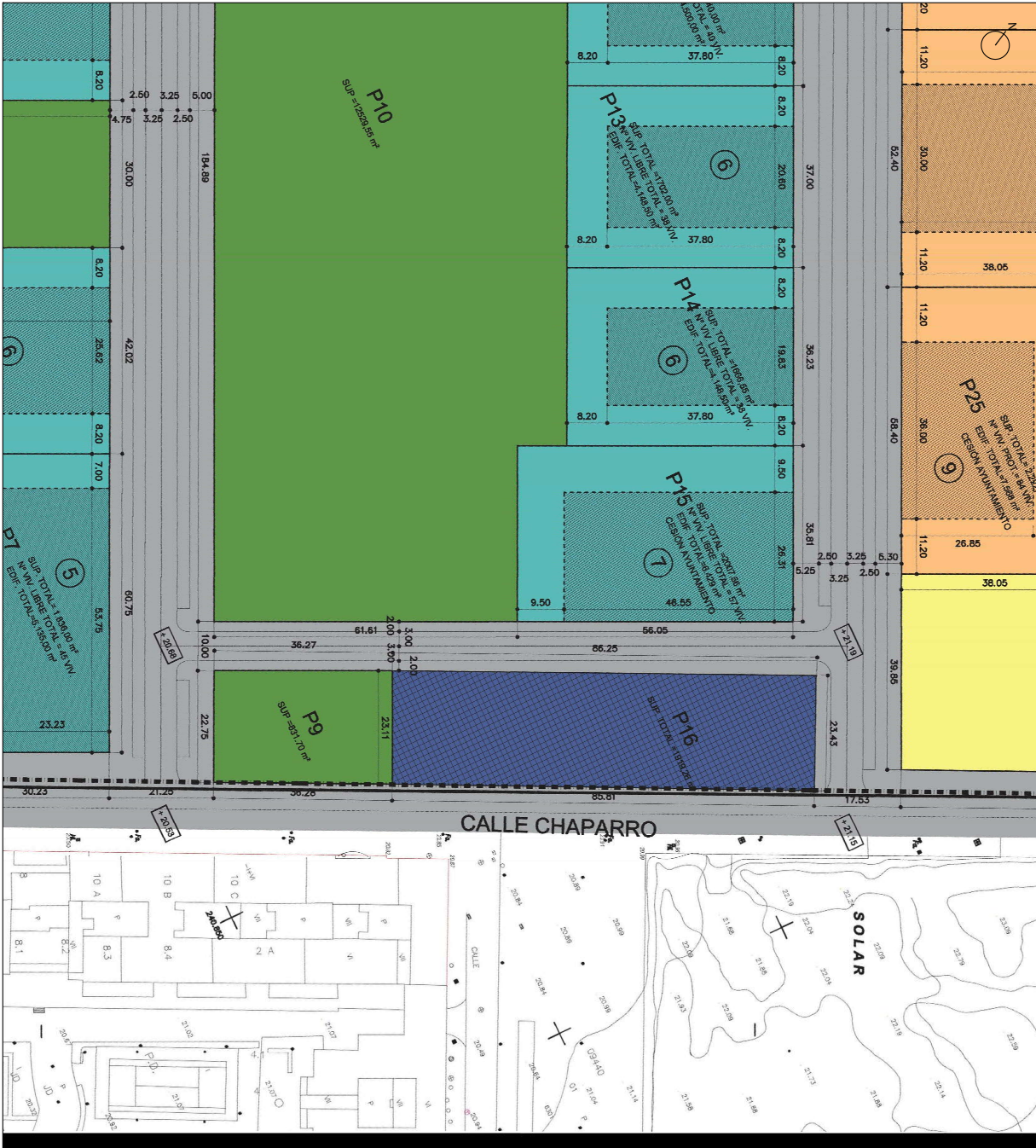
Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21
Observaciones		Página	46/53
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

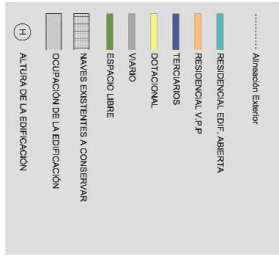
Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35
Observaciones		Página	45/52
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==		





CALLE CHAPARRO

<p>OPEDACION PROPIETARIA</p> <p>RESIDENCIAL</p> <p>Edificabilidad:</p> <p>Vivienda libre 52.026 m² 469 w.</p> <p>(*) Posibilidad de comercio en P.3</p> <p>V.P.P.</p> <p>Vivienda UPF Municipal 13.663,33 m² 180 w.</p> <p>Vivienda UPF Privada 27.727,67 m² 291 w.</p> <p>Total 93.417 m²</p> <p>SUP. constr. / w. libre 56.02 m² aprox.</p> <p>SUP. constr. / w. UPF 85,00 m² aprox.</p> <p>(Incluyendo zonas verdes comunes)</p> <p>Total de viviendas 919 viviendas.</p>	
<p>TERCERARIO</p> <p>Edificabilidad total: 23.329 m²</p> <p>Edificabilidad:</p> <p>Tercerario (Complementario) 21.409,36 m²</p> <p>Uso: Vivienda</p> <p>Total 23.329,00 m²</p>	
<p>DOTACIONES LOCALES</p> <p>Equipamiento libros 42.025,41 m²</p> <p>S.I.P.S. 13.659,34 m²</p> <p>Total 55.684,75 m²</p> <p>Dotaciones locales incluidas dentro de la U.E.</p>	



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA MARI-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES", SEVILLA

INF-03

PLANEAMIENTO VIGENTE.
ORDENACION INDEFINIDA ESTUDIO DE DETALLE ANTERIOR
E: 1/1750

Promotor: ARQUAIA ARQUITECTOS
Redactor: JERBAVISMO / ARQUAIA ARQUITECTURA UBA, S.L.



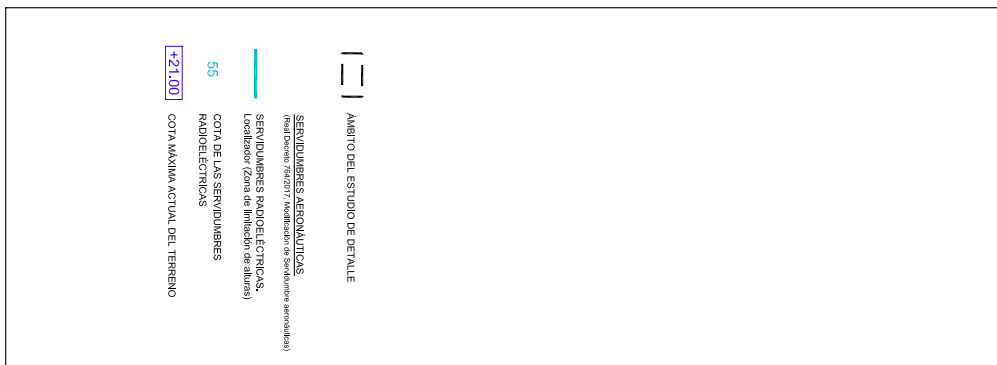
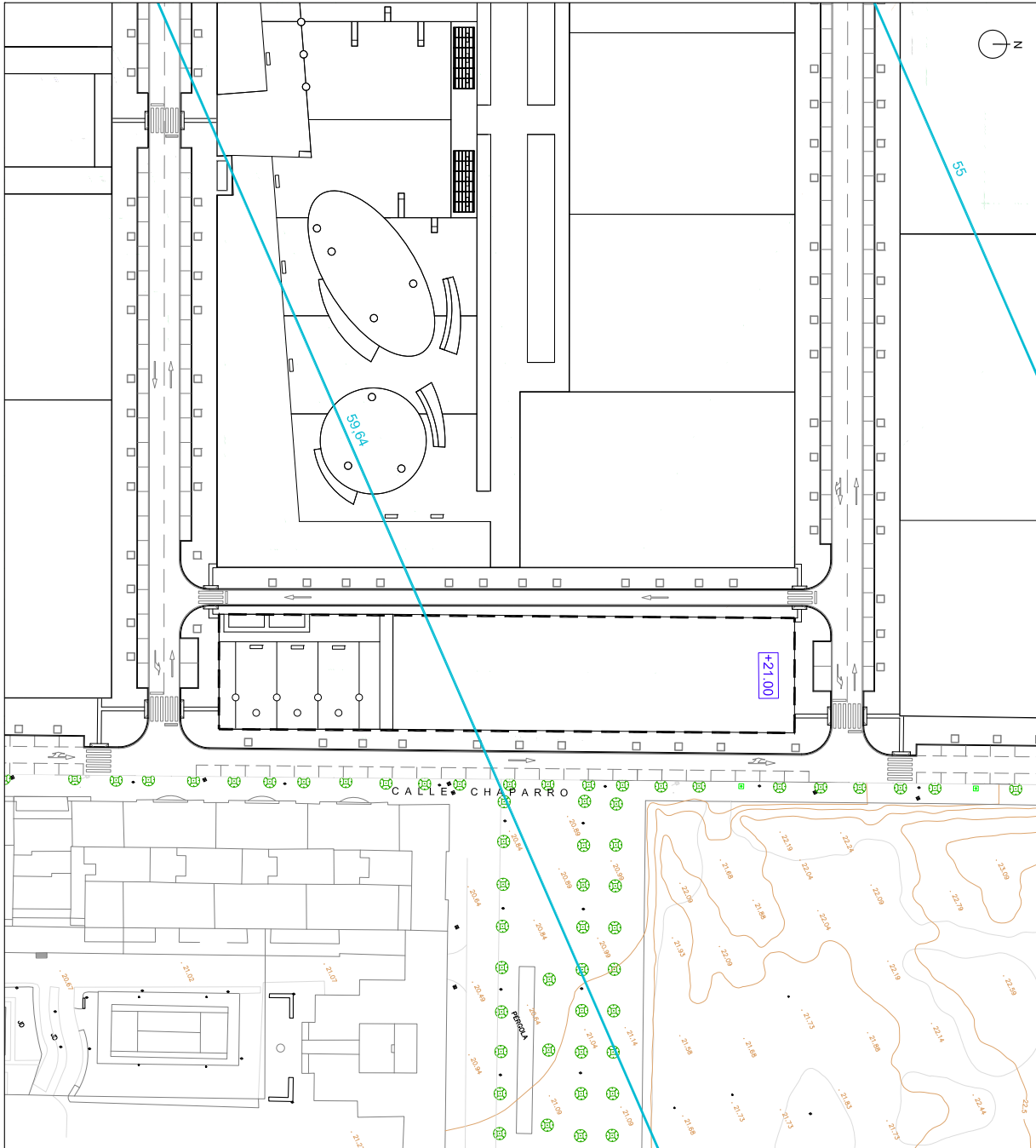
Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21
Observaciones		Página	47/53
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35
Observaciones		Página	46/52
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==		





ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M^A ARL-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES", SEVILLA

INF-04 AFECIONES Y SERVIDUMBRES

Proyecto: ARQUAIA HOMES
 Enero 2023 E: 1/750
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA UBA S.L.

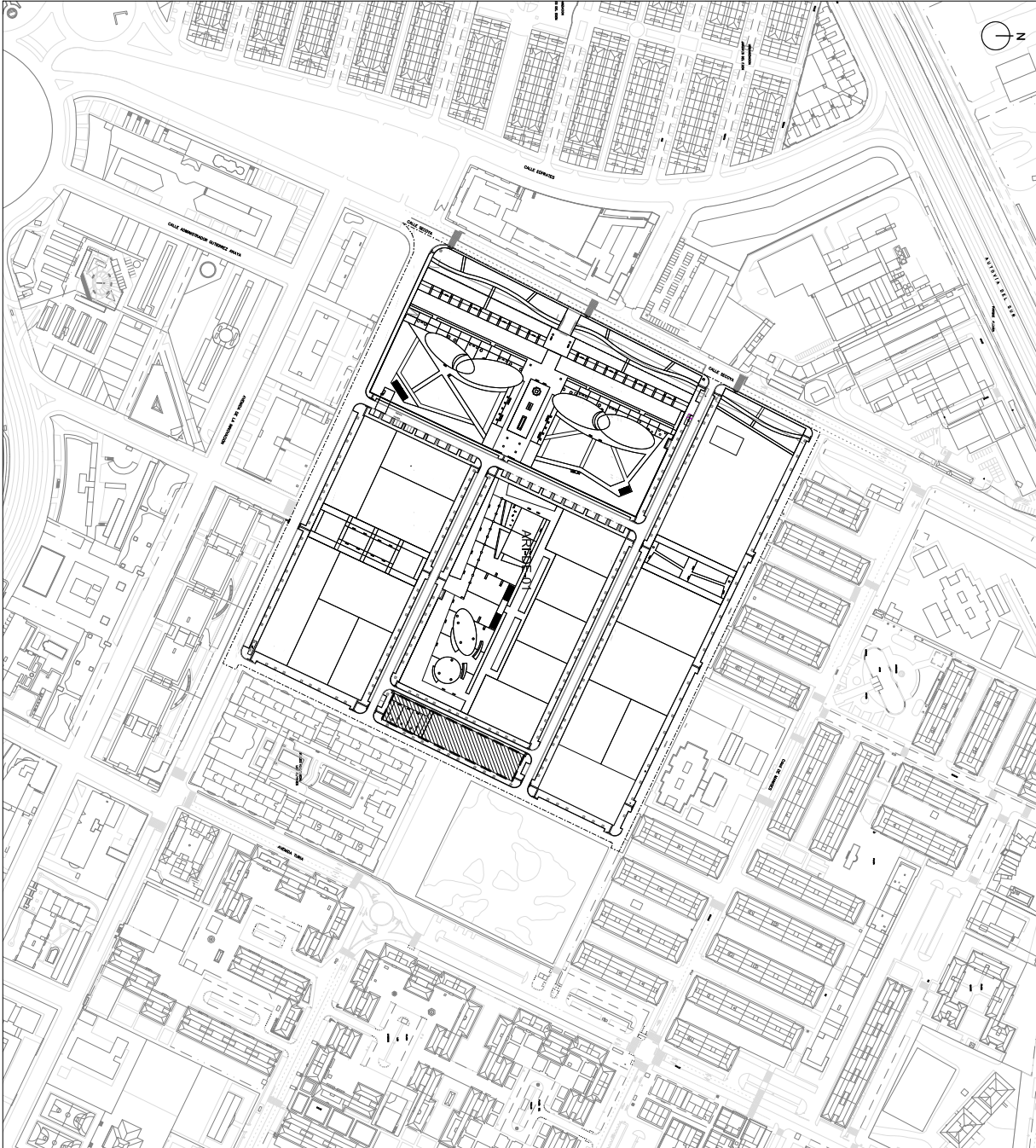
Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21
Observaciones		Página	48/53
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZyKG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35
Observaciones		Página	47/52
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZyKG+UM8GP8nzmK5wChdQ==		

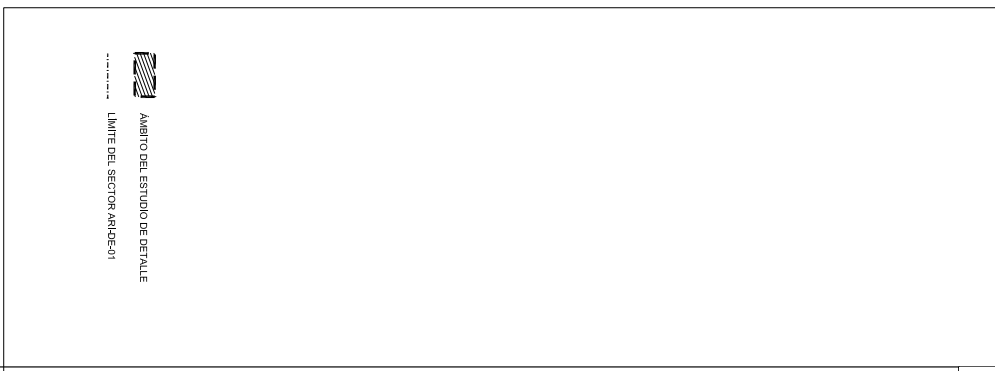




Promotor: ARQUILABIA HOMER
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA UBA S.L.

ORD-01
 Enero 2023
 AMBITO DE ORDENACION
 E: 10.000

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M
 AR-LDE-01 "VIRGEN DE LOS REYES", SEVILLA



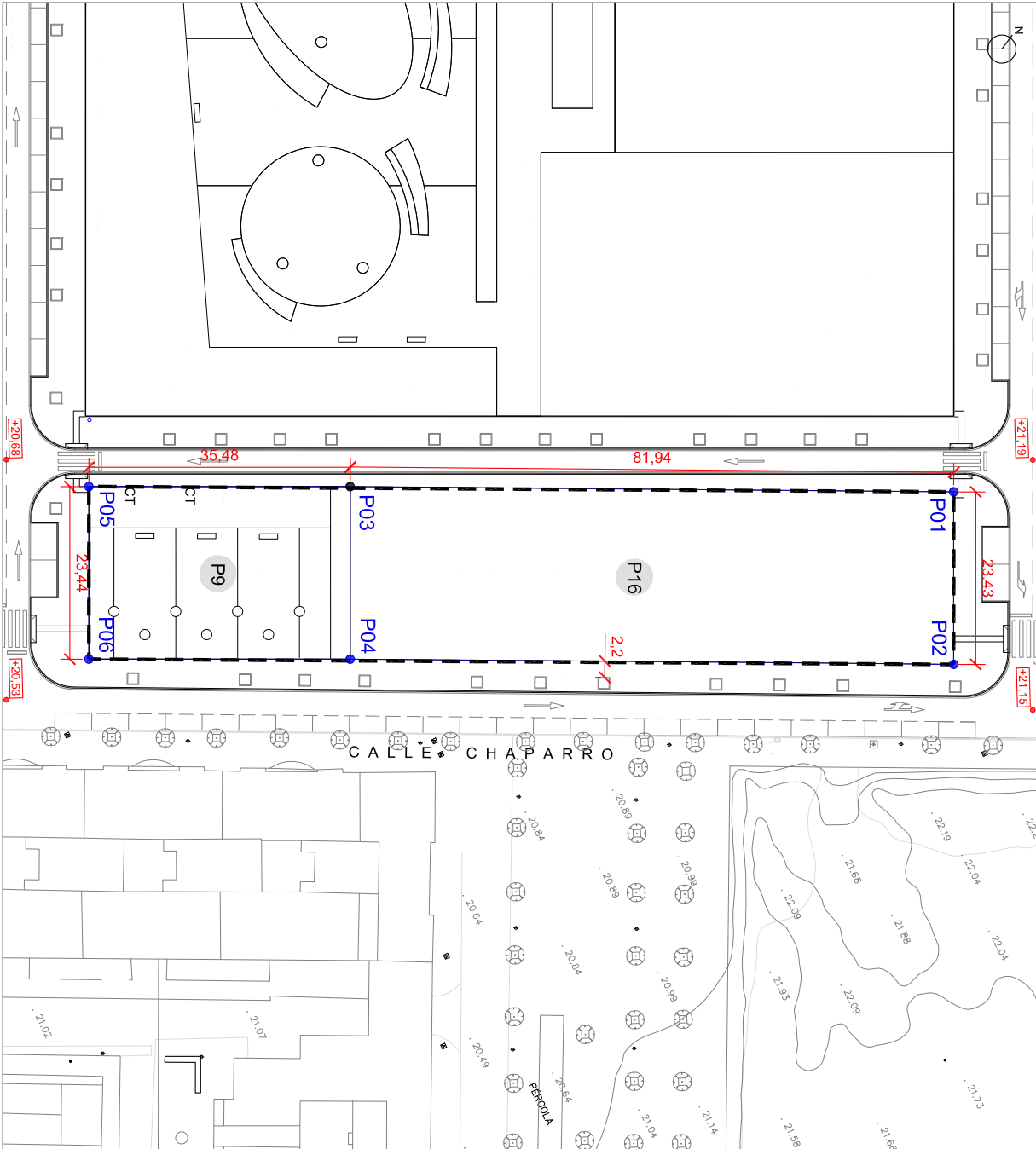
Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21
Observaciones		Página	49/53
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35
Observaciones		Página	48/52
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==		





PUNTOS	COORDENADA X	COORDENADA Y
P01	240743.7541	4144321.0234
P02	240764.9691	4144311.0684
P03	240708.3072	4144247.1329
P04	240729.5265	4142512.8411
P05	240693.2342	4144215.0116
P06	240714.4538	4144205.0545


 AMBIENTE DEL ESTUDIO DE DETALLE
 ALINEACION EXTERIOR
 RASANTES

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M...
ARLDE-01 "VIRGEN DE LOS REYES", SEVILLA

ORD-02 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
 E:1/500

Promotor: ARQUAIA HOMES
 Enero 2023
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA UBA S.L.



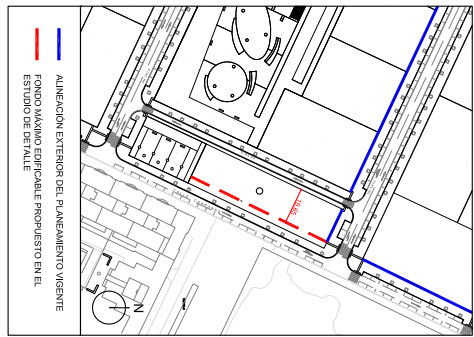
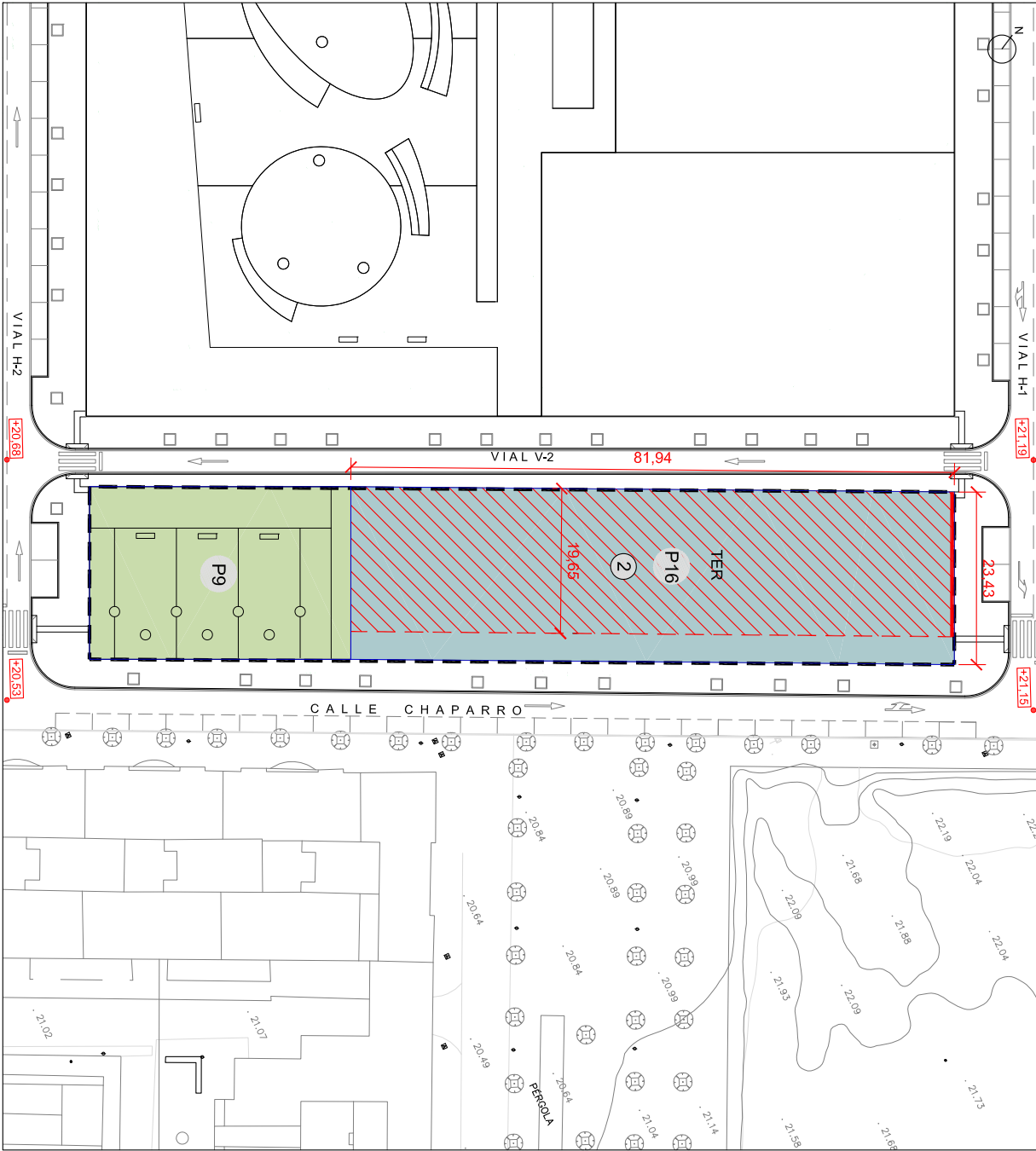
Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Firmado	Fecha y hora	21/04/2023 09:34:21
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Página	50/53		
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==				



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	25/10/2023 11:55:35
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Página	49/52		
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==				





<p>— AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>— ALINEACION EXTERIOR</p> <p>— LINEA DE EDIFICACION OBLIGATORIA</p> <p>— FONDO MAXIMO EDIFICABLE</p> <p>— AREA DE MONUMENTO DE LA EDIFICACION Superficie: 1610,10 m²</p> <p>— RASANTES</p> <p>— SERVICIOS TERCIARIOS</p> <p>— ESPACIOS LIBRES</p> <p>— ALTURA MAXIMA</p>		
MANZANA MARCELA	USO SUPERFICIE EDIFICABLE (M ²)	MOVIMIENTO DE TIERRAS (M ³)
M5	TERCERAO 1.919,25	1.807,2
P9	ESPACIOS LIBRES 837,7	1.807,2

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA MARCELA
ARL-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES", SEVILLA

ORD-03 ALINEACIONES Y RASANTES

Febrero 2023

E:11500

Promotor: ARQUAIA ARQUITECTOS
 Redactor: JEREMIAS VIZCARRA ARQUITECTURA URBANA S.L.



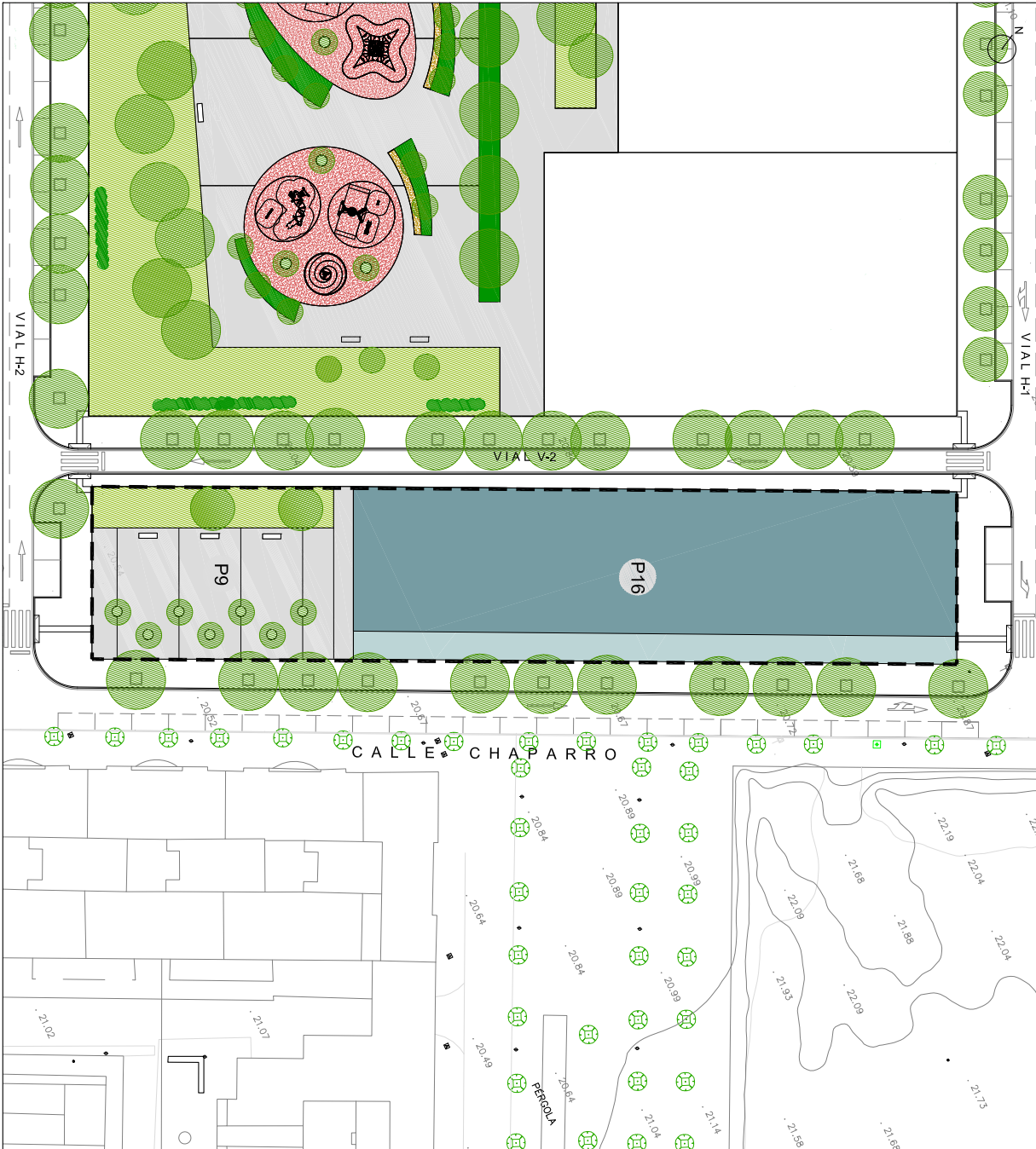
Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Firmado	Fecha y hora	21/04/2023 09:34:21
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Página	51/53		
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==				



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZyKG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	25/10/2023 11:55:35
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Página	50/52		
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZyKG+UM8GP8nzmK5wChdQ==				





AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M^A ARL-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES", SEVILLA

ORD-04 IMAGEN URBANA, Plano no vinculado

Enero 2023

E:1/300

Promotor: ARQUAIA ARQUITECTOS
 Redactor: JUANMANUEL V. ARQUITECTURA URBANA, S.L.



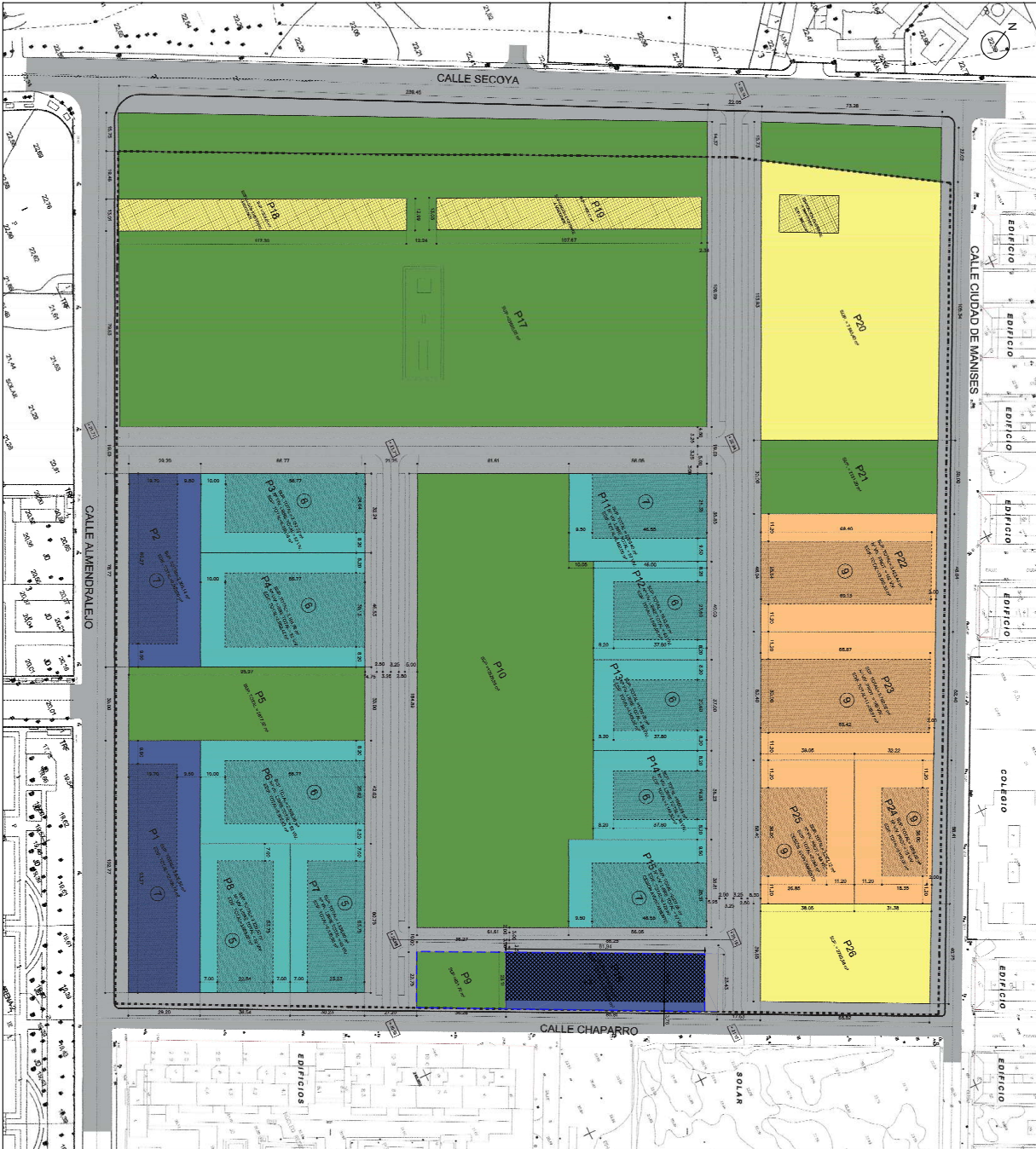
Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	21/04/2023 09:34:21
Observaciones		Página	52/53
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	25/10/2023 11:55:35
Observaciones		Página	51/52
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==		





AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

CONDENACION PROPUESTA

RESIDENCIAL	
Eficiencia:	52,828 m ² - 489 vw.
Vivienda libre	(*) Posibilidad de comercial en P.B.
V.P.P.	Vivienda V.P.P. Municipal 13,863,33 m ² - 160 vw.
Vivienda V.P.P. Privada	(*) Posibilidad de comercial en P.B.
Vivienda V.P.P. Privada	(*) Posibilidad de comercial en P.B.
TOTAL	93,317 m ²
Solo comul. / w. libre	95,00 m ² aprox.
(Distintos tipos de usos comerciales)	65,00 m ² aprox.
TOTAL de viviendas	119 viviendas.

TERCERIANO

Eficiencia total:	23,329 m ²
Eficiencia:	
Tercero (Colmenarejo)	21,408,36 m ²
Nuevo (Vasqueño)	1,920,94 m ²
TOTAL	23,329,30 m ²

PLANTAS LOCALES

Espacios libres	42,025,41 m ²
S.I.P.S.	13,859,34 m ²
TOTAL	55,884,75 m ²

Deducciones locales incluidas dentro de la U.E.

Lineas sectoriales

----- Límite U.E.

----- Altimétrico Exterior

RESIDENCIAL, EDIF. ABIERTA

RESIDENCIAL, V.P.P.

TERCERIANOS

DOMICIONAL

VANOS

ESPACIO LIBRE

NAVES EXISTENTES A CONSERVAR

OCCUPACION DE LA EDIFICACION

ALTURA DE LA EDIFICACION

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M
ARL-DE-01 "VIRGEN DE LOS REYES", SEVILLA

INF-05

PLANEAMIENTO VIGENTE

PREMIER: ARGIBIA ARIAS
REDACTOR: JERONIMO V. ARQUITECTURA UBA S.L.



Código Seguro De Verificación	eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==	Estado	Firmado	Fecha y hora	21/04/2023 09:34:21
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Página			53/53
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/eHXWXdT51bI3YitVQwe7ig==				

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2023
EL SECRETARIO GENERAL



Código Seguro De Verificación	PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	25/10/2023 11:55:35
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Página			52/52
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/PZykG+UM8GP8nzmK5wChdQ==				