

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

Expte.: 28/2023 PTO
LC/PGM

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 27 de octubre de 2023 aprobó inicialmente el Estudio de Detalle de parcela situada en Ronda de los Tejares nº 1, con referencia catastral 3323501TG3432S y cuyo objeto es ordenar la parcela calificada de Residencial en Edificación Abierta (A).

De conformidad con lo establecido en el art. 78 de la Ley 7/21 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el documento fue sometido a trámite de información pública por plazo de 20 días, publicándose el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 258 de fecha 8 de noviembre de 2023 y en la página web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.


De conformidad con lo establecido en la Disposición Final primera del Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo, por el que se regulan las Servidumbres Aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el R.D. 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto en el art. 166 de la Ley 13/1966 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, se solicitó informe a la Dirección General de Aviación Civil, que emite informe favorable el 21 de diciembre de 2023 en el que se indica la necesidad de precisar en la Memoria del Estudio de Detalle que el ámbito del mismo está incluido en Zona de Servidumbre Aeronáutica del Aeropuerto de Sevilla, incluyendo en los Planos de Ordenación los correspondientes planos al respecto.

Transcurrido el periodo de información pública sin alegaciones y corregidos los aspectos señalados en el informe de la Dirección General de Aviación Civil, el Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico con fecha 28 de enero de 2024 ha informado favorablemente la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.


La competencia para otorgar la aprobación definitiva es municipal según la distribución de competencias efectuadas por el art. 75.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, correspondiendo al Pleno de conformidad con lo previsto en el art. 123 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El documento aprobado definitivamente será depositado en los registros administrativos correspondientes con carácter previo a la publicación en el Boletín Oficial de

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

Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	1/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	1/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva, conforme a lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 3.4 del R.D. 128/2018 de 16 de marzo, consta en el expediente informe jurídico con la conformidad del Sr. Secretario.

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en sesión celebrada el 14 de febrero de 2024, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de parcela situada en Ronda de los Tejares, nº 1, en virtud de lo cual el Teniente de Alcalde que suscribe, Delegado de Urbanismo, Patrimonio, Vivienda, Identidad Urbana y Edificios Municipales y en uso de las facultades que se le confieren, por Resolución de la Alcaldía nº 546 de 20 de junio de 2023, se honra en proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de parcela situada en Ronda de los Tejares, nº 1, promovido por PROMOCIONES HABITAT, S.A.


SEGUNDO: En cumplimiento de lo establecido en los arts. 5 y 110 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, depositar e inscribir el Estudio de Detalle en los registros autonómico y municipal establecidos en el art. 82 de la Ley, con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO: Conforme a lo previsto en el art. 83 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, art. 110.2 de su Reglamento General y art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, publicar los presentes acuerdos en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente.


No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado.

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE
URBANISMO, PATRIMONIO, VIVIENDA,
IDENTIDAD URBANA Y EDIFICIOS MUNICIPALES

Fdo.: Juan de la Rosa Bonsón

Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	2/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	2/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			


ESTUDIO DE DETALLE

DE PARCELA RONDA DE LOS TEJARES 1 DE SEVILLA


PROMOTOR
PROMOCIONES HABITAT S.A.

ARQUITECTOS
JOSE LUIS VARGAS DIAZ
ORFILA11 arquitectos, SLP

FECHA
JULIO 2023

Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	3/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	3/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJgg==			

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Redacción
- 1.3 Objeto del Estudio de Detalle
- 1.4 Antecedentes urbanísticos.
- 1.5 Justificación de la procedencia y oportunidad del Estudio de detalle.
- 1.6 Objeto y contenido del Estudio de detalle.

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

- 2.1 Situación actual
- 2.2 Definición catastral y estructura de propiedad.
- 2.3 Determinaciones urbanísticas actuales.

3. MEMORIA DE ORDENACION.

- 3.1 Descripción de la propuesta.
- 3.2 Determinaciones y parámetros urbanísticos

4. PLANOS.

- ED01 Situación y emplazamiento
- ED02 Georreferenciación de parcela
- ED03 Alineaciones, rasantes y alturas.
- ED04 Imagen no vinculante

5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

6. RESUMEN EJECUTIVO

- 6.1 Justificación de la procedencia y oportunidad del estudio de detalle.
- 6.2 Determinaciones urbanísticas. Ordenación.



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	4/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	4/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1 Antecedentes

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de PROMOCIONES HABITAT SA con CIF A-08263972, propietaria de la parcela al 100%.

El ámbito del presente Estudio de Detalle (ED) lo conforma la parcela resultante E-3A de la Modificación Puntual del Estudio de Detalle de la subzona E-3 de la unidad de actuación UA-1.1 del PERI TR-1, con dirección actual Ronda de los Tejares 1 y más conocida como "Torre Mapfre" de Sevilla.

1.2 Redacción

El presente documento ha sido redactado por ORFILA11 ARQUITECTOS, S.L.P. con C.I.F. B-91724575, sociedad profesional colegiada nº SP-008 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, domiciliada en Sevilla 41003, c/ Orfila 11, 2º 41003 Sevilla.

1.3 Objeto del Estudio de Detalle

El objeto del Estudio de Detalle es ordenar y establecer las condiciones edificatorias de la parcela situada en Ronda de los Tejares 1, según los criterios de ordenación establecidos en el PERI TR-1-TR2, en aplicación de lo dispuesto en el art.12.4.1 de las NNUU del vigente PGOU.

1.4 Antecedentes urbanísticos.

En los años previos a la Exposición Universal de Sevilla de 1992, conocida como EXPO'92, desde el Area de Actuaciones Urbanísticas de la GMU de Sevilla, se tramitaron varias actuaciones urbanísticas entre las que se encontraba el Plan Especial Patrocinio-Chapina Oeste, PERI TR-1 y PERI TR-2 (aprobación definitiva 22 de Febrero de 1989). Esta actuación urbanística formaba parte de un sector más amplio denominado "Avance de Ordenación del Borde de Triana". Como desarrollo de dicho Avance se realizó el documento del Plan Especial que incluía la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

En dicho PERI se establece una ordenación específica para la parcela denominada E-3 marcándose unas condiciones de composición donde se requiere de una edificación aislada en torre con un marcado componente vertical, y una ordenación que garantice el carácter lineal y horizontal del resto de edificación. Por otro lado, el uso determinado de la parcela E3 era el residencial en vivienda plurifamiliar.

Igualmente, se justificaba en el PERI la posibilidad de la redacción de un estudio de Detalle en el ámbito de la parcela E3 por ser un "enclave especialmente delicado". La justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle (Título 3º, artículo 102º planeamiento de desarrollo alternativo) se basaba en llegar a un grado de concreción muy vinculado con el proyecto de arquitectura.



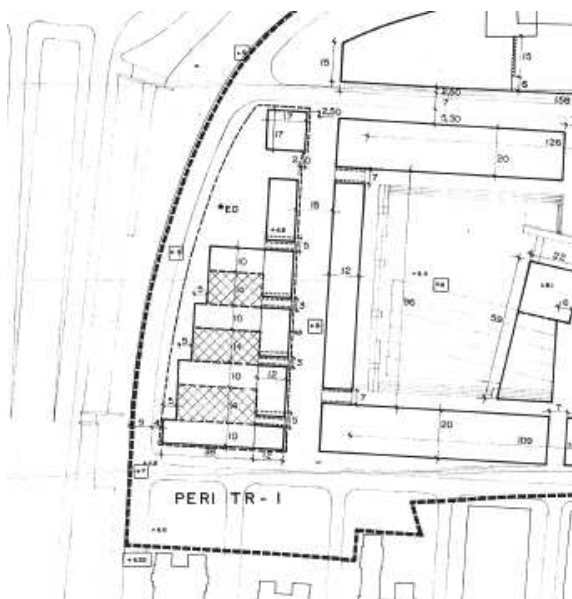
Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	5/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

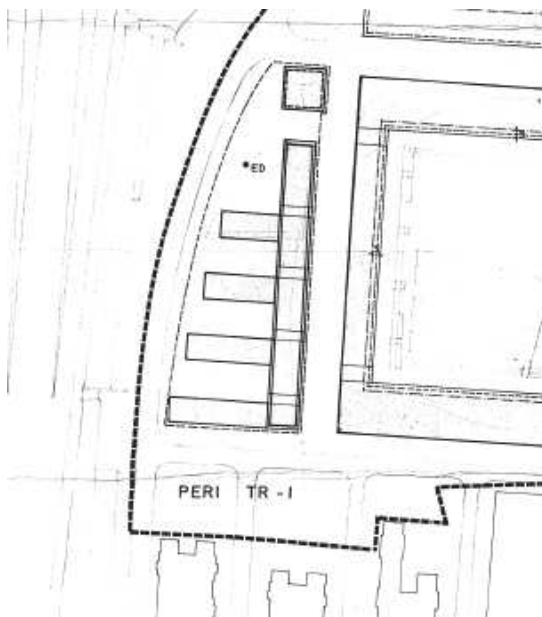
Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	5/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Es en este PERI cuando se establece una primera ordenación de la parcela objeto del Estudio de Detalle.



Plano de alineaciones y rasantes.



Plano de alturas y catalogación. (Se establecen 3 alturas, como son PB+4, PB+6 y PB+11)

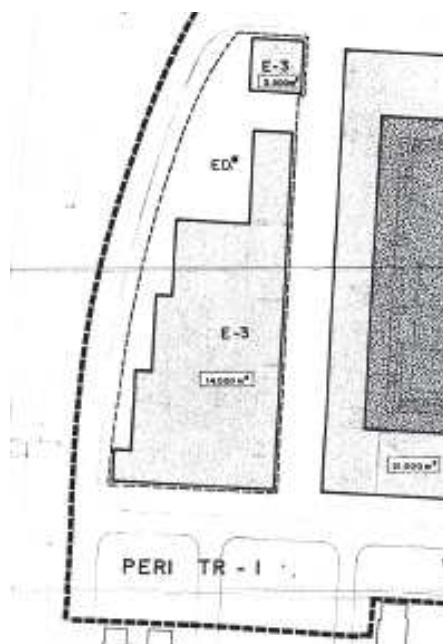


Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	6/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	6/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

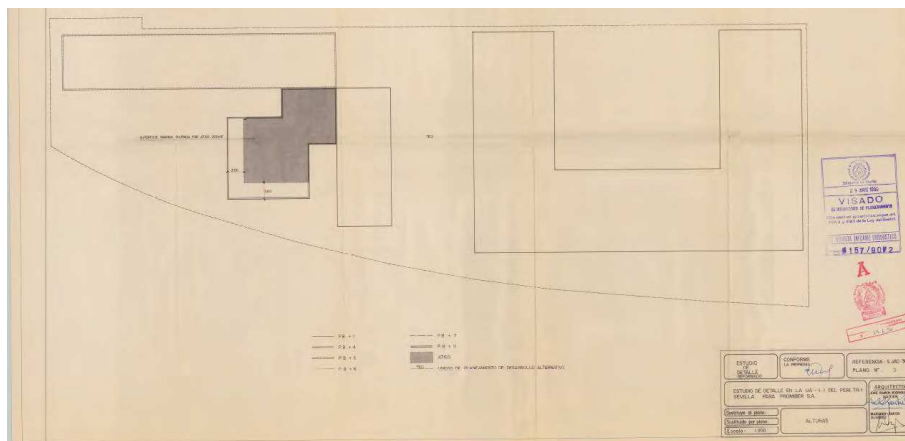


Plano de calificación, usos y parcelario. (edificabilidad 14.000 m² + 3.500 m², Zona de extensión de Arrabal y ED* "Unidad de planeamiento de desarrollo alternativo").

Con posterioridad a la aprobación del PERI TR1-TR2, se aprobó el Estudio de Detalle de la UA-1.1 del PERI TR-1 para Promiber SA (aprobación definitiva 29 de Junio de 1990).

La redacción del Estudio de Detalle se justifica en la "necesidad de llegar a un estado de concreción tal que la solución considerada desde los criterios de ordenación, debe estar muy directamente vinculada a una determinada solución arquitectónica".

En dicho Estudio de Detalle se modifica la ordenación propuesta en el PERI y se reordena por tanto la totalidad de la parcela E-3. Dicha ordenación respondía volumétricamente al proyecto que obtuvo licencia de obras y que posteriormente se ejecutó.



Plano de alturas del ED



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKfg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	7/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKfg==			

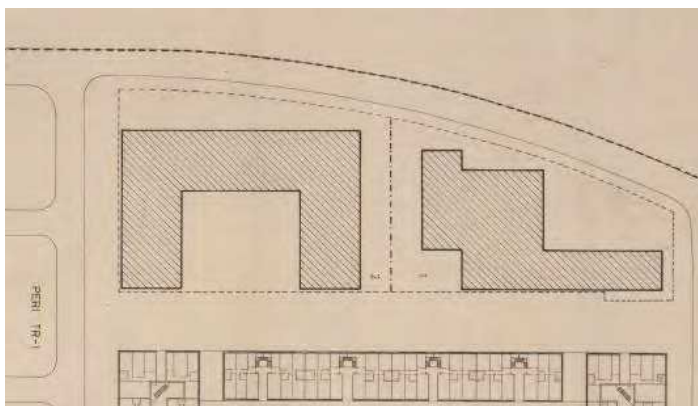
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	7/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

En este Estudio de Detalle, se da nueva ordenación volumétrica a la parcela, así como se establece sobre la misma un uso de oficinas a la totalidad de las edificaciones.

Por otro lado, se establece un faseado en la ejecución de la edificación, que posteriormente respondería a las dos parcelas actuales y se establecen las primeras condiciones edificatorias de cada edificio.



Plano de fases de ejecución del ED

3. CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

	EDIFICIO 1	EDIFICIO 2
EDIFICABILIDAD	MAXIMA 8.000 m2	MAXIMA 10.500 m2
	MINIMA 7.000 m2	MINIMA 9.500 m2
	MAXIMA DE AMBOS EDIFICIOS 17.500 m2	
OCUPACION MAXIMA PARCELAS	54 ‰	51 ‰
ALTURAS	TORRE 12 PLANTAS EDIF. SUR 6 " EDIF. ESTE 5 "	7 PLANTAS
USOS	OPICINAS	OPICINAS



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	8/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	8/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

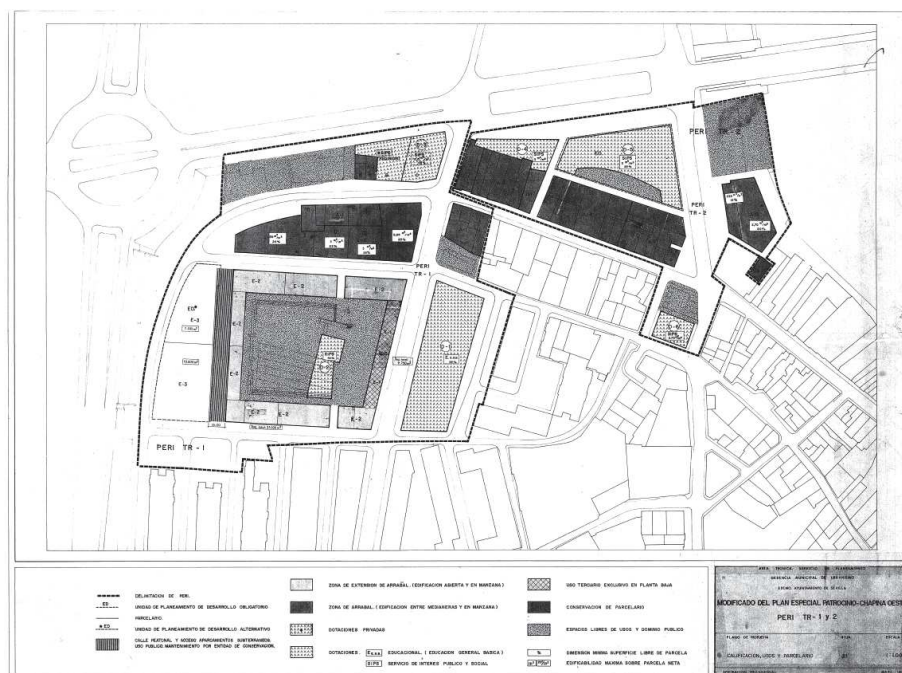
1. MEMORIA DESCRIPTIVA

En base a este Estudio de Detalle y con fecha de 18 de Diciembre de 1990 se concede licencia de obras con número de expediente 494/90 (2147-90). Al amparo de dicha licencia fue construido el sótano común de la totalidad de la parcela E3, así como la estructura del denominado Edificio 1.

Con posterioridad, y debido a la crisis económica del sector inmobiliario, se ven paralizadas dichas obras, y se tramita en la GMU tres documentos de forma contemporánea, como son:

- Modificado del PERI TR-1 TR-2 "Patrocinio Chapina Este" de *Aprobación definitiva 29/07/1994*
- Modificación Puntual del Estudio de Detalle de la Subzona E-3 de la Unidad de Actuación UA-1.1 del PERI TR-1 con fecha de aprobación definitiva 29 de Abril de 1994,
- Licencia de parcelación de la Parcela E-3 del PERI TR-1. Este proyecto de reparcelación divide la parcela E-3 en dos, denominadas E-3A y E-3B, de Julio de 1993.

En el documento del Modificado del PERI TR-1 TR-2 "Patrocinio Chapina Este" se establecen modificaciones que afectan a los espacios públicos que unen las parcelas E-1, E-2 y E-3, como son las rampas de accesos a los aparcamientos bajo rasante. Igualmente se refleja la división de la parcela E3 en dos, denominadas E-3A y E-3B.



Calificación, usos y parcelario (Modificado del PERI TR-1)

Es en el documento del Modificado del PERI TR-1, donde se cita la existencia del Estudio de Detalle redactado y la necesidad de modificar el proyecto de urbanización del sector.

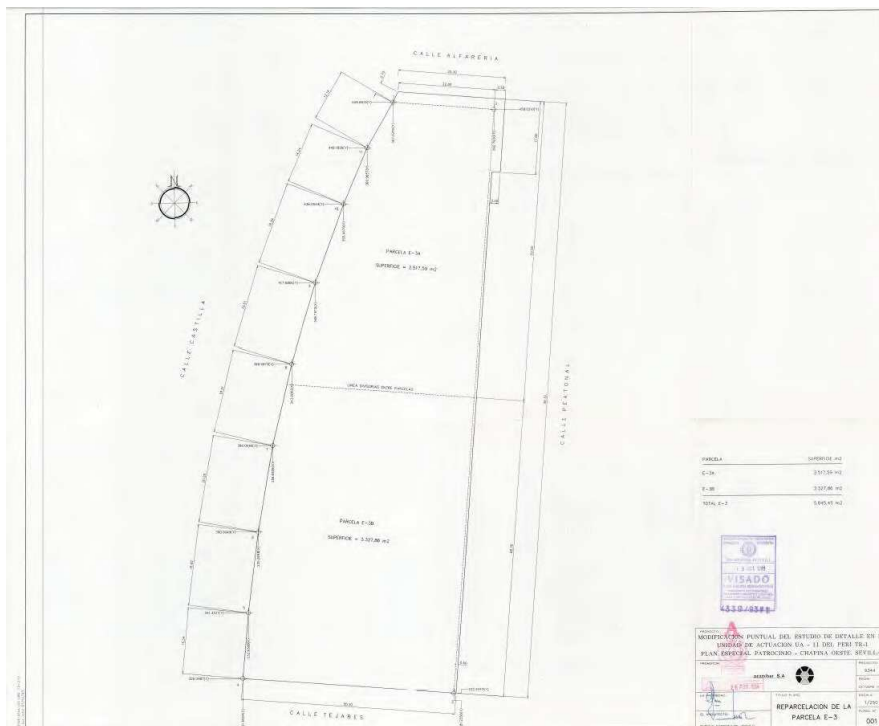


Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	9/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	9/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

1. MEMORIA DESCRIPTIVA



Plano de parcelación (Mod. Puntual ED)



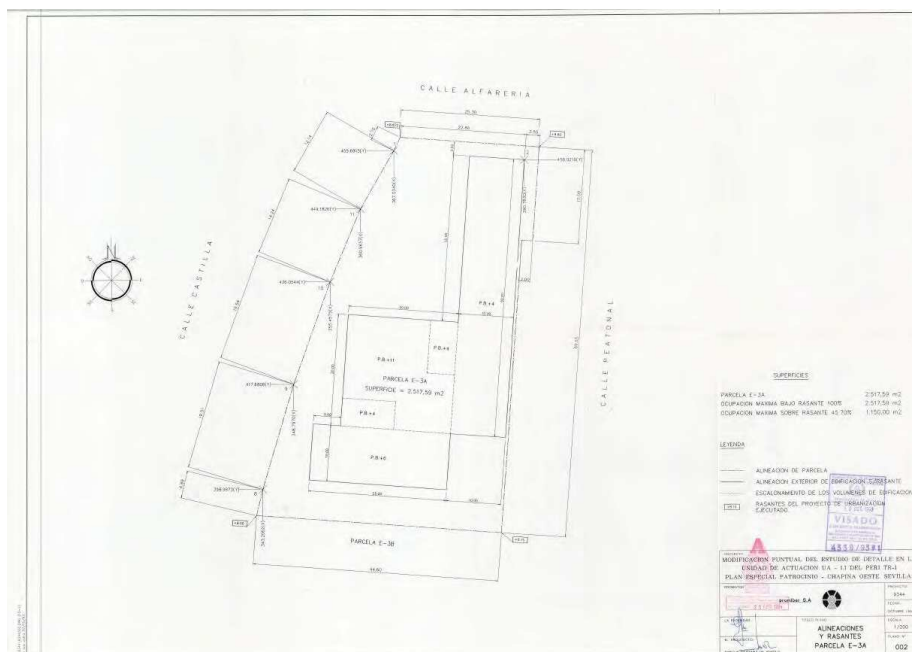
Código Seguro De Verificación	1n+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	10/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/1n+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	10/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Se establece de una manera muy concreta y precisa la ordenación pormenorizada a través de alturas y rasantes de ambas parcelas, y donde se fijan las condiciones urbanísticas con las que se han construido finalmente los edificios:



Plano de alineaciones y rasantes de parcela E-3A

DATOS NUMERICOS Y PARAMETROS FIJOS DE LA SUBZONA E-3

PARCELA	E-3A	E-3B
Superficie	2.517,59 m ²	3.327,86 m ²
Edificabilidad máxima	7.500,00 m ²	10.000,00 m ²
Número de plantas	PB + 11 (*)	PB + 6
Uso predominante	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Uso permitido	TERCIARIO	TERCIARIO
Ocupación máxima b/rasante	2.517,59 m ²	3.327,86 m ²
	100%	100%
Ocupación máxima s/rasante	1.150,00 m ²	1.650,00 m ²
	45,70%	49,50%
Retranqueos y alineaciones	según ESTUDIO DE DETALLE	
Altura máxima	según PERI TR-1	
Altura libre de pisos	según PLAN GENERAL	

(*) Se respeta el criterio establecido en el Plan General y en el Plan Especial de Reforma Interior de construir un volumen único singular de 12 plantas que conforma un hito de acceso a la ciudad. Este volumen singular queda arropado por dos cuerpos de siete y cinco alturas respectivamente, de acuerdo con el Estudio de Detalle Reformado, de tal manera que el conjunto constituirá un elemento singular como puerta a Sevilla desde Triana.



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	11/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	11/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

1.5 Justificación de la procedencia y oportunidad del Estudio de detalle.

El artículo 12.4 apartado 1 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente establece que las edificaciones se ajustarán a sus condiciones de edificación efectivamente materializadas pudiendo realizarse en ellas obras de conservación y rehabilitación. Las obras de sustitución se ajustarán también a sus condiciones de edificación excepto en el caso de que se actúe sobre el conjunto de la manzana en el que se aplicarán las condiciones previstas en el PGOU para la edificación abierta en cuanto a separación a linderos, edificabilidad máxima y número de plantas, siendo necesario tramitar un Estudio de Detalle.

Dado que se plantea sobre la parcela objeto de este documento una nueva edificación, es decir, una sustitución, se redacta el presente Estudio de Detalle para el establecimiento de las condiciones edificatorias resultantes de la aplicación de las determinaciones urbanísticas del Plan General de Ordenación vigente así como del:

P.E.R.I. TR-1 TR-2 Plan Especial de Reforma Interior "Patrocinio Chapina Este"
Aprobación definitiva 22/02/1989
Modificado del PERI TR-1 TR-2 "Patrocinio Chapina Este"
Aprobación definitiva 29/07/1994

Tal y como determina el mencionado planeamiento de desarrollo, la herramienta adecuada para concretar y ajustar las condiciones edificatorias de la parcela es un nuevo Estudio de Detalle, como documento necesario para llegar a un estado de concreción tal que la solución considerada desde los criterios de ordenación, debe estar muy directamente vinculada a una determinada solución arquitectónica que cumpla con los objetivos marcados en el artículo 102 del Título 3º del P.E.R.I. TR-1 TR-2 Plan Especial de Reforma Interior "Patrocinio Chapina Este".

El artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), define así las competencias y limitaciones de este instrumento de planeamiento:

1. 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.
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 establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

El Estudio de Detalle es, por tanto, el instrumento adecuado para ajustar las alineaciones de las parcelas dotacionales y delimitar el suelo destinado a viario local.

Así, el presente documento se ajusta a lo previsto por la Ley por cuanto:

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

Con respecto a la aplicación del Plan General de Ordenación Urbanística, el artículo 2.2.9 regula las condiciones a que deben someterse los Estudios de Detalle, siendo las siguientes:

Artículo 2.2.9. El Estudio de Detalle.

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



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	12/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	12/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
- Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.
 - Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
 - Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.
 - Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
7. En todos los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan. En los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial, será obligatorio elaborar un Estudio de Detalle para concretar la localización de las viviendas protegidas.
8. En todos los casos, los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y ajustarse a las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.
- Distribuir la entera edificabilidad asignada.
 - No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
 - No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso salvo legitimación expresa en las condiciones particulares de la ficha de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
 - En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
- No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Gerencia Municipal de Urbanismo quién,



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC51yKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	13/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC51yKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	13/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

- c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- d) Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
- e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
- f) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- g) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

10. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

11. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

1.6 Objeto y contenido del Estudio de detalle.

El Objeto del presente Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 71 de la LISTA, es ordenar y establecer las condiciones edificatorias de la parcela situada en Ronda de los Tejares 1, según los criterios de ordenación establecidos en el PERI TR1-TR2, en aplicación de lo dispuesto en el art.12.4.1 de las NNUU del vigente PGOU.

El objetivo de este Estudio de Detalle será el descrito en el art.102 del PERI TR-1 TR-2, donde se establece que "dentro del ámbito delimitado en el plano de calificación, usos y parcelario como planeamiento de desarrollo alternativo mediante Estudio de Detalle podrá edificarse según las condiciones indicadas en los artículos procedentes para la subzona E3, o bien podrá redactarse un estudio de Detalle que permitirá alterar las determinaciones del Plan Especial según los criterios y condiciones que se fijan a continuación", que son alineaciones, ocupación sobre rasante, ocupación bajo rasante, alturas y separación entre edificios.

El Estudio de Detalle tendrá el siguiente contenido documental para su tramitación:

- Memoria
 - Información: Se recogen aquellos parámetros que permiten realizar un análisis en profundidad del ámbito para detectar la problemática que le afecta.
 - Ordenación: Incluye la descripción y justificación de la ordenación planteada.
 - Anexos: Integran las notas simples registrales, así como certificaciones catastrales del ámbito.
- Planos
 - Plano de situación
 - Parcela objeto del Estudio de Detalle
 - Planeamiento vigente.



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	14/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	14/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

2. MEMORIA DE INFORMACION**2.1 Situación actual**

La parcela objeto del Estudio de Detalle se encuentra ubicada en la parte más Noroccidental del barrio de Triana, y más concretamente en la zona que fue de arrabal. Dicha zona fue ordenada mediante el PERI TR-1 y TR-2 "Patrocinio - Chapina Oeste".

2.2 Definición catastral y estructura de propiedad.

La parcela objeto del Estudio de Detalle, es la parcela con referencia catastral 3323501TG3432S y superficie de suelo 2.517,59 m².

Datos registrales:

Según nota adjunta del Registro de la Propiedad 10 de Sevilla.

Georreferenciación:

X=233281.7764 Y=4142187.5867
 X=233285.5361 Y=4142240.0826
 X=233287.5315 Y=4142239.9467
 X=233288.7374 Y=4142256.7846
 X=233264.9540 Y=4142258.4879
 X=233263.2544 Y=4142256.1032
 X=233259.3103 Y=4142250.6502
 X=233256.3992 Y=4142246.0926
 X=233254.5133 Y=4142242.4535
 X=233252.4090 Y=4142237.2036
 X=233250.9266 Y=4142233.1892
 X=233250.3678 Y=4142231.7823
 X=233248.1270 Y=4142225.9809
 X=233245.5751 Y=4142218.7877
 X=233243.4753 Y=4142212.2770
 X=233241.9702 Y=4142207.5170
 X=233237.0933 Y=4142190.6810
 X=233281.7764 Y=4142187.5867

La parcela objeto del Estudio de Detalle es propiedad de PROMOCIONES HABITAT SA con CIF A-08263972, cuya superficie total es de **2.517,59** m².



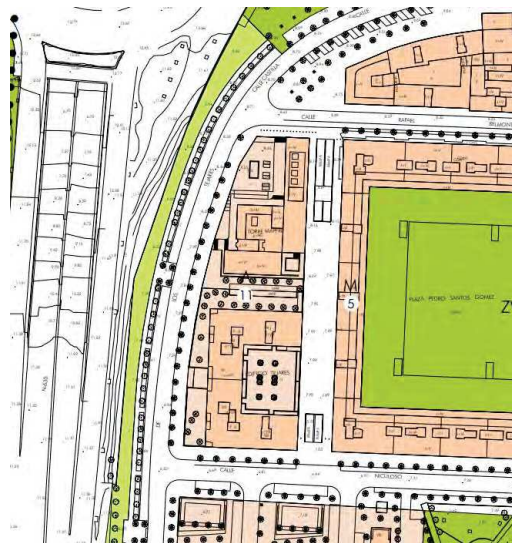
Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	15/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	15/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

2.3 Determinaciones urbanísticas actuales.

En lo que respecta al planeamiento general del municipio de Sevilla, el PGOU vigente, aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en fecha 19/07/2006, y publicado en el BOP nº 290 de 16 de diciembre de 2008, se le asigna calificación Residencial, Zona de Ordenanza Edificación Abierta "A" y 11 plantas de altura.



Plano de Ordenación Pormenorizada Completa. Hoja 11-14

Para dicha calificación urbanística, el Art. 12.4.1* de las Normas Urbanísticas establece que las edificaciones se ajustarán a sus condiciones de edificación efectivamente materializadas pudiendo realizarse en ellas obras de conservación y rehabilitación. Las obras de sustitución se ajustarán también a sus condiciones de edificación excepto en el caso de que se actúe sobre el conjunto de la manzana en el que se aplicarán las condiciones previstas en el PGOU para la edificación abierta en cuanto a separación a linderos, edificabilidad máxima y número de plantas, siendo necesario tramitar un Estudio de Detalle. Así mismo, se indica en el artículo que si existiera alguna parcela sin edificar a la entrada en vigor del Plan, sus condiciones edificatorias serían las del planeamiento anterior (Estudio de Detalle o Plan Parcial o Especial) en desarrollo del Plan General de 1987. No obstante, si la parcela en cuestión tiene más de 3.000 m² o constituye una manzana completa, la nueva edificación se ajustará igualmente a las condiciones de edificación abierta, A.

Resumiendo, salvo las dos excepciones citadas, superficie mayor de 3.000 m² o manzana completa (no se cumple ninguna de las dos excepciones), las condiciones edificatorias de estas parcelas son las del planeamiento de desarrollo que las originó, es decir las del planeamiento aprobado en desarrollo del Plan General de 1987.

*2. Las condiciones particulares de la ordenación reconocen como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas ya ejecutadas e incluso aquellas que pese a no estar materializadas tienen, a la entrada en vigor del Plan General, una ordenación de volúmenes definitivamente aprobadas. En esta calificación, las parcelas edificadas se ajustarán a sus condiciones de edificación efectivamente materializadas pudiendo realizarse en ellas obras de conservación y rehabilitación. **Las obras de sustitución se ajustarán también a sus condiciones de edificación materializadas** excepto en el caso de que se actúe sobre el conjunto de la manzana en la que se aplicarán las condiciones previstas en este capítulo (en particular las de separación a linderos y entre edificios, la edificabilidad máxima y el número de plantas), **siendo necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.** Si a la entrada en vigor del presente Plan quedase alguna parcela existente sin edificar en el seno de una manzana en parte edificada, **las condiciones de edificación serán las establecidas en el Estudio de Detalle o Plan Parcial o Especial aprobado definitivamente con anterioridad a este Plan en desarrollo del Plan General de 1987.** No obstante, si la parcela existente, con o sin edificación, constituye en sí misma una manzana o tiene una superficie mayor a 3.000 m (tres mil metros) se ajustará a las condiciones de edificación establecidas en este Capítulo. Por causas de fuerza mayor, (la sustitución de edificaciones en el seno de la manzana, podrá realizarse conservando la edificabilidad anteriormente materializada en la edificación existente.



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	16/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	16/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

Como planeamiento de desarrollo del Plan General de 1987, este sector fue desarrollado mediante P.E.R.I. TR-1 TR-2 Plan Especial de Reforma Interior "Patrocinio Chapina Este" (Aprobación definitiva 22/02/1989) y Modificado del PERI TR-1 TR-2 "Patrocinio Chapina Este" (Aprobación definitiva 29/07/1994), donde igualmente se le asigna Uso Residencial y se determina en su artículo 102 de sus ordenanzas:

TITULO 3º

Artículo 102º. Planeamiento de desarrollo alternativo.

Dentro del ámbito delimitado en el plano de Calificación, Usos y Parcelario como planeamiento de desarrollo alternativo mediante Estudio de Detalle podrá edificarse según las condiciones indicadas en los artículos procedentes para la subzona E3, o bien podrá redactarse un Estudio de Detalle que permitirá alterar las determinaciones del Plan Especial según los criterios y condiciones que se fijan a continuación.

1. Justificación de la redacción del Estudio de Detalle.

Dentro del papel que el Plan Especial le asigna a la edificación residencial como conformadora del espacio urbano, aparece un enclave especialmente delicado, el correspondiente a la subzona E3 reflejada en el plano de Calificación, Usos y Parcelario.

La respuesta que dicha edificación ha de dar, tanto a nivel de su entorno más próximo como desde una perspectiva más amplia como punto de entrada en la ciudad y articulación entre la edificación abierta y el arrabal, hace que la propuesta incluida en el plan adopte una organización muy concreta.

La necesidad de llegar a tal grado de concreción hace aconsejable que la solución definitiva esté muy directamente vinculada con el proyecto de arquitectura, por lo que se entiende que puedan ser alteradas las determinaciones establecidas siempre que quedan resueltos con la nueva ordenación los objetivos básicos de la ordenación que se indican a continuación.

2. Objetivos.

- La ordenación deberá adecuarse en lo que respecta a localización y altura de la edificación a las de la zona de extensión de arrabal en la que se sitúa.
- Dará continuidad a la fachada de Triana desde el Aljarafe rematándola y singularizándola en este punto. El edificio o edificios proyectados reflejarán una imagen clara y rotunda, siendo aconsejable el tratamiento conjunto y unitario de toda la edificación.
- Se prestará especial atención a la relación de la zona con el arrabal próximo, cuidando las relaciones de escala que entre ambos tejidos se producen y procurando establecer un remate perspectico a la calle Alfarería.



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	17/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	17/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

3. Determinaciones y parámetros fijos.

a) Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación planteada podrán alterarse dentro de los límites de la parcela.

b) Ocupación sobre rasante.

La ocupación máxima será del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela con un total máximo de cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

c) Ocupación bajo rasante.

La edificabilidad máxima será de diecisiete mil quinientos (17.500) metros cuadrados de techo, como queda reflejado a su vez en el plano de Calificación, Usos y Parcelario.

e) Alturas.

La altura máxima de P.B. + 7 para edificaciones lineales, de P.B. + 8 para edificaciones aisladas o en torre y de P.B. + 11 para edificación en torre si ésta es única.

f) Separación entre edificios.


- La edificación podrá alinearse al lindero de la parcela, siempre que la separación con las edificaciones exteriores al ámbito del E.D. sea como mínimo la mitad de su altura en los paramentos con huecos a piezas vivideras.
- Si se opta por una solución de edificaciones aisladas en altura, éstas se separarán una distancia mínima equivalente a dos tercios de su altura.
- Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos, éstos se separarán como mínimo la mitad de su altura en los paramentos con huecos a piezas vivideras.
- Para edificaciones de diferente altura se computará, a efectos de separación mínima, la semisuma de sus alturas.

Es decir, la parcela E-3 podría edificarse o bien según las determinaciones concretas de ordenación del PERI o bien redactando un Estudio de Detalle bajo las directrices marcadas en el citado artículo 102.


De todo lo anterior debemos concluir que, las condiciones de ordenación de la parcela situada en Ronda de Tejares, 1, ocupada actualmente por la Torre Mapfre, son las determinadas en el PERI TR -1 y 2, que remite a la redacción de un Estudio de Detalle. Actualmente está vigente un Estudio de Detalle de la parcela E-3, aprobado definitivamente el 29 de junio de 1990, modificado el 29 de abril de 1994.

Se plantea ahora la sustitución del edificio de la Torre Mapfre y la redacción de un nuevo Estudio de Detalle, que en todo caso habrá de ajustarse a los criterios de ordenación que para esta parcela se establecen en el ya mencionado PERI y que vienen recogidos en el art. 102 de las Ordenanzas, siendo la edificabilidad de la parcela que nos ocupa de 7.500 m2.



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	18/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	18/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

3. MEMORIA DE ORDENACION

3.1 Descripción de la propuesta.

En el presente Estudio de Detalle, se plantea una nueva ordenación de las condiciones edificatorias, conforme a las determinaciones establecidas en el art.102 del PERI TR-1 y TR-2. Cuando se establecieron los objetivos a cumplir de cualquier planeamiento de desarrollo alternativo, estas constituían la totalidad de la parcela denominada E-3, por lo que la ordenación propuesta tiene en cuenta la situación de la edificación residencial situada en la parcela denominada E-3B como parte de los condicionantes a cumplir en la nueva ordenación.

La solución de ordenación propuesta da cumplimiento a los objetivos marcados en el planeamiento y es un documento necesario para llegar a un estado de concreción tal que la solución considerada desde los criterios de ordenación este vinculada a una determinada solución arquitectónica, como son:

- La situación de un elemento lateral de máxima altura como punto perspectivo muy marcado en el acceso a la ciudad, y que articula igualmente la transición entre la edificación abierta y el arrabal. Esta transición queda establecida mediante un zócalo común entre los dos volúmenes proyectados.
- Se sitúa un elemento de Torre como final del edificio proyectado, el cual marca un hito de referencia hacia la rotonda de acceso a Sevilla, sirviendo asimismo como remate perspectivo de la prolongación de la calle Alfarería y articulación de las distintas edificaciones que en dicho punto confluyen.
- Se adecua a la localización y a la altura de la zona de extensión en la que se sitúa y más concretamente a su fachada a la Ronda de Tejares.
- Los volúmenes o edificios proyectados, al estar unidos en su base reflejan una imagen unitaria y rotunda de la totalidad de la edificación.
- Da continuidad a la fachada de Triana desde el Aljarafe, rematando la zona de la torre en su parte más cercana al acceso desde el Aljarafe. Para ello se proponen dos edificaciones unidas por su base.

De la ordenación propuesta destaca la ordenación de un edificio aislado en el punto central de la parcela E3, o parte sur de la E-3A, el cual estará unido por su base con la Torre proyectada de PB+11. Para poder proyectar la imagen de torre, se establece una proporción donde predomine la dimensión vertical frente a la horizontal.



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	19/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024

EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	19/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

3.2. Determinaciones y parámetros urbanísticos

Tipología edificatoria: Residencial Vivienda. E-3A.


		E-3A
Nº maximo Viviendas		según Plan General
Superficie suelo		2.517,59 m ²
Edificabilidad maxima		7.500,00 m ²
Alturas		PB+11 *
Uso predominante		Residencial
Uso permitido		Terciario
Ocupacion maxima Sobre Rasante	80%	2.014,07 m ²
Ocupacion maxima Bajo Rasante	100%	2.517,59 m ²
Alineaciones		según Estudio Detalle
Otras consideraciones	<p>* Se respeta el criterio establecido en el PERI de construir un volumen único singular de 12 plantas (PB+11) que conforma un hito de acceso a la ciudad. Igualmente se contruira otra edificacion de 9 alturas (PB+8) conforme directrices PERI.</p> <p>**Se procederá a la demolicion total de la edificación existente incluidas las dos plantas bajo rasante, si bien se van a mantener las pantallas perimetrales por lo que la ocupación bajo rasante no va a modificarse.</p>	

3.2.1 Servidumbres aeronáuticas.

El ámbito del estudio de detalle se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. En el plano que se adjunta, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidos sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.




Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43
Observaciones		Página	20/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL


Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07
Observaciones		Página	20/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==		




1. MEMORIA DESCRIPTIVA

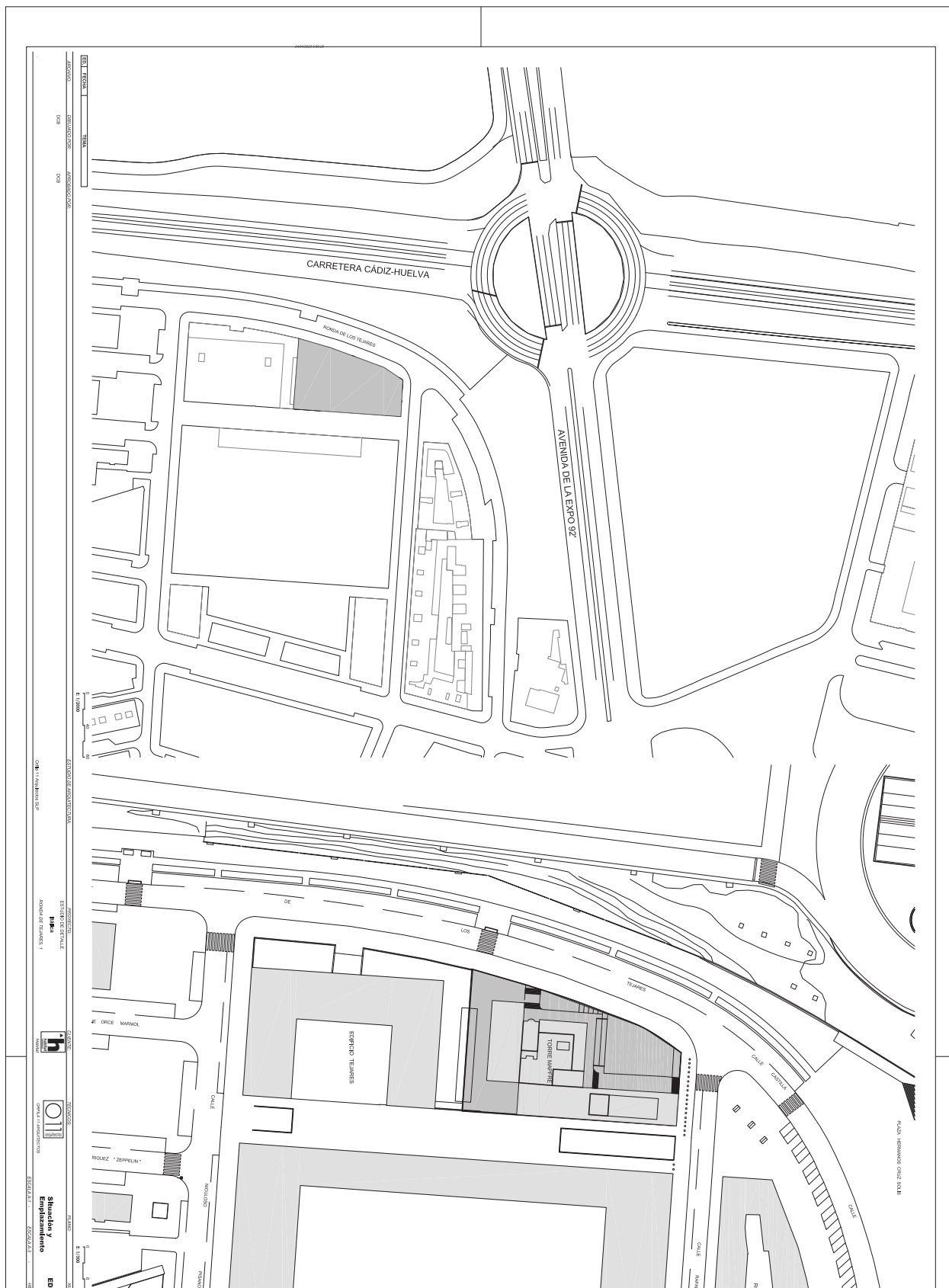
4. PLANOS



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	21/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJgg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	21/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJgg==			



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2Pc5lyKFg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43
Observaciones		Página	22/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07
Observaciones		Página	22/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==		





GEOREFERENCIAS

X	Y
00000000	00000000
00000001	00000001
00000002	00000002
00000003	00000003
00000004	00000004
00000005	00000005
00000006	00000006
00000007	00000007
00000008	00000008
00000009	00000009
00000010	00000010
00000011	00000011
00000012	00000012
00000013	00000013
00000014	00000014
00000015	00000015
00000016	00000016
00000017	00000017
00000018	00000018
00000019	00000019
00000020	00000020
00000021	00000021
00000022	00000022
00000023	00000023
00000024	00000024
00000025	00000025
00000026	00000026
00000027	00000027
00000028	00000028
00000029	00000029
00000030	00000030
00000031	00000031
00000032	00000032
00000033	00000033
00000034	00000034
00000035	00000035
00000036	00000036
00000037	00000037
00000038	00000038
00000039	00000039
00000040	00000040
00000041	00000041
00000042	00000042
00000043	00000043
00000044	00000044
00000045	00000045
00000046	00000046
00000047	00000047
00000048	00000048
00000049	00000049
00000050	00000050
00000051	00000051
00000052	00000052
00000053	00000053
00000054	00000054
00000055	00000055
00000056	00000056
00000057	00000057
00000058	00000058
00000059	00000059
00000060	00000060
00000061	00000061
00000062	00000062
00000063	00000063
00000064	00000064
00000065	00000065
00000066	00000066
00000067	00000067
00000068	00000068
00000069	00000069
00000070	00000070
00000071	00000071
00000072	00000072
00000073	00000073
00000074	00000074
00000075	00000075
00000076	00000076
00000077	00000077
00000078	00000078
00000079	00000079
00000080	00000080
00000081	00000081
00000082	00000082
00000083	00000083
00000084	00000084
00000085	00000085
00000086	00000086
00000087	00000087
00000088	00000088
00000089	00000089
00000090	00000090
00000091	00000091
00000092	00000092
00000093	00000093
00000094	00000094
00000095	00000095
00000096	00000096
00000097	00000097
00000098	00000098
00000099	00000099
00000100	00000100

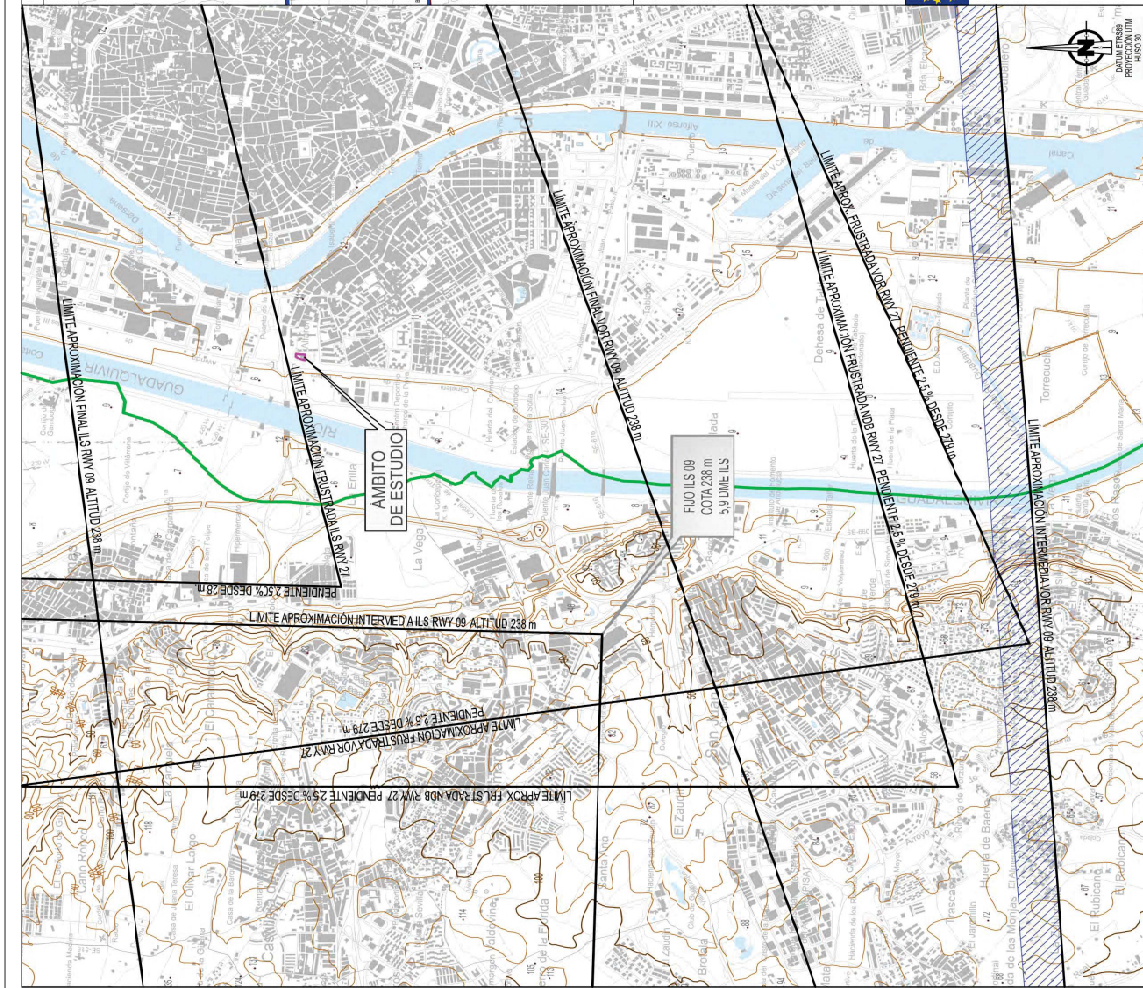
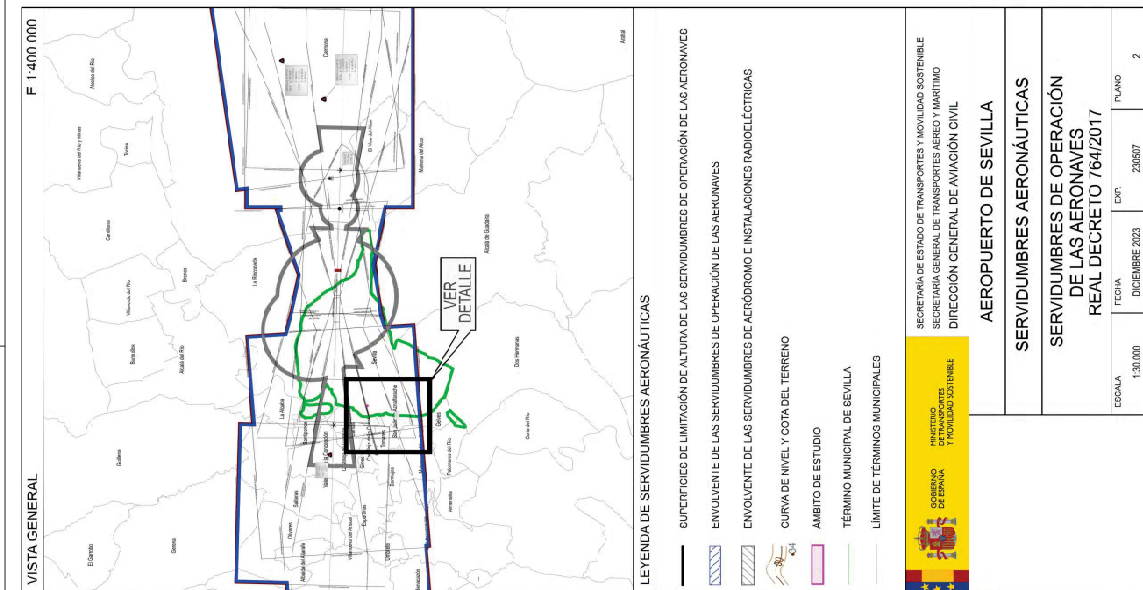
Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	14/02/2024 17:36:43
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Página	23/31		
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==				



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	23/02/2024 12:43:07
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Página	23/31		
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==				





LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ▨ ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ▨ ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERODROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
- CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- AMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE SEVILLA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRANSPORTES Y MOBILIDAD SOSTENIBLE
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES AEREO Y MARÍTIMO
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE SEVILLA

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES

REAL DECRETO 764/2017

ESCALA: 1:30.000 EPT: 230807 PLANO: 2

FECHA: DICIEMBRE 2023

Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC51yKFG==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43
Observaciones		Página	24/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC51yKFG==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07
Observaciones		Página	24/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==		





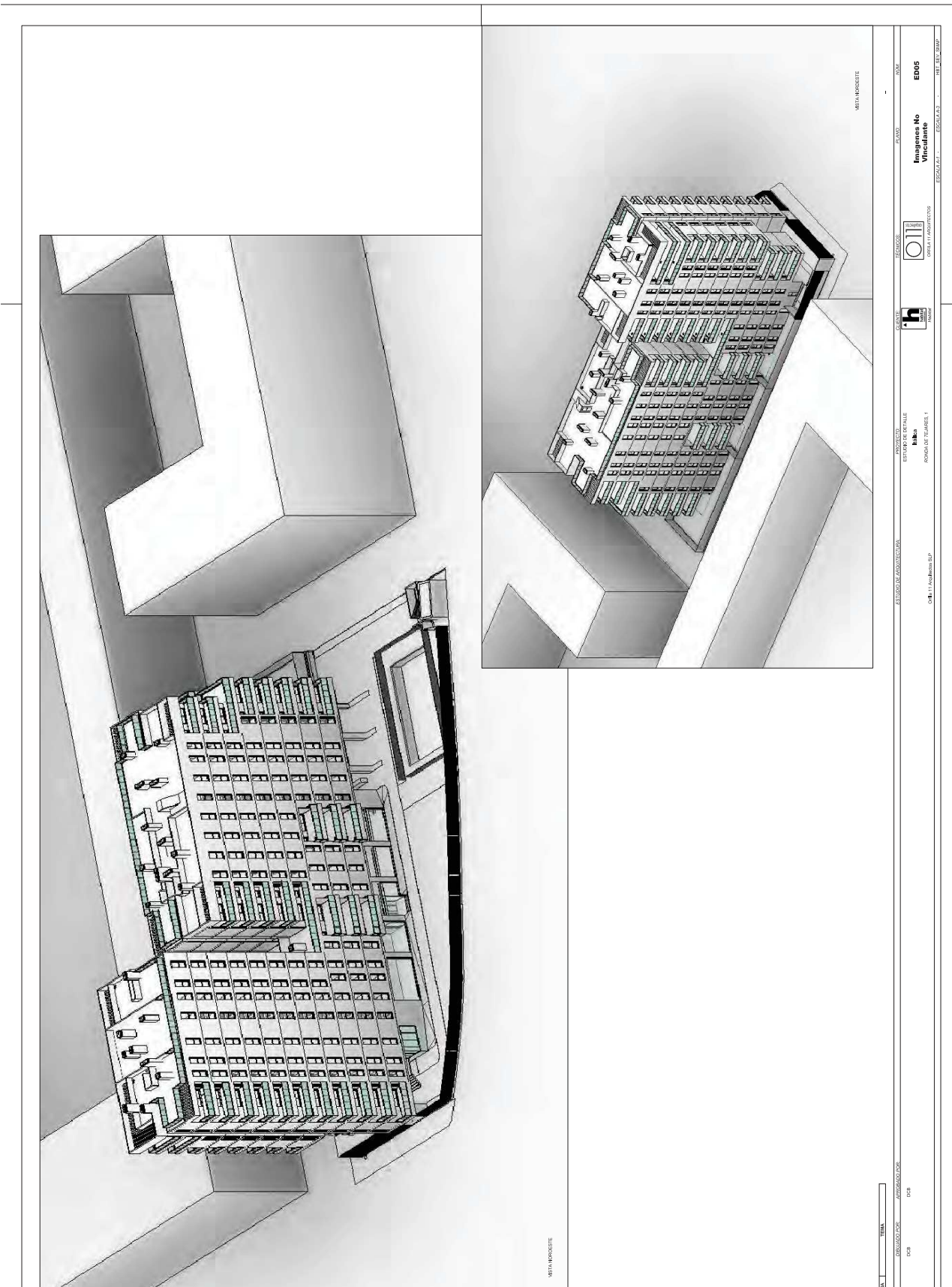
Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	14/02/2024 17:36:43
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Página	25/31		
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==				



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	23/02/2024 12:43:07
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Página	25/31		
Observaciones					
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==				





Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43
Observaciones		Página	26/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07
Observaciones		Página	26/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==		



5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes unitarios y totales, comprobando que durante el desarrollo del Plan se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas residenciales próximas atendiendo de este modo a las demandas y expectativas del sector económico de la zona.

El contenido de este Estudio de Detalle no requiere de ninguna actuación urbanizadora o de otro tipo tras su tramitación y aprobación, con lo que los costes del mismo se reducen a los honorarios profesionales y las tasas municipales.

La totalidad de la inversión necesaria es de carácter privado y está dentro de los valores normales de mercado y posibilidades de los propietarios en general de este tipo de parcelas, por lo que no existe impedimento a priori para el desarrollo del mismo.



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	27/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024

EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	27/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

cuestión tiene más de 3.000 m² o constituye una manzana completa, la nueva edificación se ajustará igualmente a las condiciones de edificación abierta, A.

Dado que no se cumplen ninguna de las dos excepciones citadas (superficie suelo mayor de 3.000 m² o actuación en manzana completa), cualquier actuación de sustitución en el ámbito de dicha parcela debe asumir el planeamiento aprobado a la luz del Planeamiento General anterior, esto es,

P.E.R.I. TR-1 TR-2 Plan Especial de Reforma Interior "Patrocinio Chapina Este"

Aprobación definitiva 22/02/1989

Modificado del PERI TR-1 TR-2 "Patrocinio Chapina Este"

Aprobación definitiva 29/07/1994

Entendiéndose igualmente que deben mantenerse los condicionantes urbanísticos resultantes de la segregación de la parcela original E3, los cuales se reflejaron en la Modificación Puntual del Estudio de Detalle de la Subzona E-3 de la Unidad de Actuación UA-1.1 del PERI TR-1 con fecha de 13 de Septiembre de 1994.

Se estima, por tanto, que la herramienta adecuada para concretar y ajustar estas incidencias es un nuevo Estudio de Detalle, como documento necesario para llegar a un estado de concreción tal que la solución considerada desde los criterios de ordenación este muy vinculada a una solución arquitectónica que cumpla con los objetivos marcados en el artículo 102 del Título 3º del P.E.R.I. TR-1 TR-2 Plan Especial de Reforma Interior "Patrocinio Chapina Este".

6.2 Determinaciones urbanísticas. Ordenación.

La solución de ordenación propuesta da cumplimiento a los objetivos marcados en el artículo 102 del P.E.R.I. TR-1 TR-2 Plan Especial de Reforma Interior "Patrocinio Chapina Este", como son:

- La situación de un elemento lateral de máxima altura como punto perspectivo muy marcado en el acceso a la ciudad, y que articula igualmente la transición entre la edificación abierta y el arrabal. Esta transición queda establecida mediante un zócalo común entre los dos volúmenes proyectados.
- Se sitúa un elemento de Torre como final del edificio proyectado, el cual marca un hito de referencia hacia la rotonda de acceso a Sevilla, sirviendo asimismo como remate perspectivo de la prolongación de la calle Alfarería y articulación de las distintas edificaciones que en dicho punto confluyen.
- Se adecua a la localización y a la altura de la zona de extensión en la que se sitúa y más concretamente a su fachada a la Ronda de Tejares.
- Los volúmenes o edificios proyectados, al estar unidos en su base reflejan una imagen unitaria y rotunda de la totalidad de la edificación.
- Da continuidad a la fachada de Triana desde el Aljarafe, rematando la zona de la torre en su parte más cercana al acceso desde el Aljarafe. Para ello se proponen dos edificaciones unidas por su base.

De la ordenación propuesta destaca la ordenación de un edificio aislado en el punto central de la parcela E3, o parte sur de la E-3A, el cual estará unido por su base con la Torre proyectada de PB+11. Para poder proyectar la imagen de torre, se establece una proporción donde la predomina la dimensión vertical frente a la horizontal.



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	29/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	29/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

1. MEMORIA DESCRIPTIVA


De la ordenación propuesta destaca la ordenación de un edificio aislado en el punto central de la parcela E3, o parte sur de la E-3A, el cual estará unido por su base con la Torre proyectada de PB+11. Para poder proyectar la imagen de torre, se establece una proporción donde la predomina la dimensión vertical frente a la horizontal.

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION SEGUN LA ALTURA


- PB+3
- PB+5
- PB+8
- PB+11

* H₁ - SEMISUMA DE LAS ALTURAS CONSIDERADA ("PB+6" + "PB+5" / 2)
 * H₂ - SEMISUMA DE LAS ALTURAS CONSIDERADA ("PB+6" + "PB+8" / 2)
 * H₃ - SEMISUMA DE LAS ALTURAS CONSIDERADA ("PB+4" + "PB+11" / 2)



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43	
Observaciones		Página	30/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==			

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
 EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07	
Observaciones		Página	30/31	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==			

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Tipología edificatoria: Residencial Vivienda. E-3A.

		E-3A
Nº maximo Viviendas		según Plan General
Superficie suelo		2.517,59 m ²
Edificabilidad maxima		7.500,00 m ²
Alturas		PB+11 *
Uso predominante		Residencial
Uso permitido		Terciario
Ocupacion maxima Sobre Rasante	80%	2.014,07 m ²
Ocupacion maxima Bajo Rasante	100%	2.517,59 m ²
Alineaciones		según Estudio Detalle
Otras consideraciones	<p>* Se respeta el criterio establecido en el PERI de construir un volumen único singular de 12 plantas (PB+11) que conforma un hito de acceso a la ciudad. Igualmente se contruira otra edificación de 9 alturas (PB+8) conforme directrices PERI.</p> <p>**Se procederá a la demolicion total de la edificación existente incluidas las dos plantas bajo rasante, si bien se van a mantener las pantallas perimetrales por lo que la ocupación bajo rasante no va a modificarse.</p>	

Servidumbres aeronáuticas: El ámbito del estudio de detalle se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. En el plano que se adjunta, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Sevilla, Enero 2024


ORFILA11 Arquitectos, S.L.P.
C.I.F.: B-91.724.575
C/ Orfila, n.º 11 - 2º
41003 Sevilla



ORFILA11 arquitectos, SLP
JOSE LUIS VARGAS DIAZ. Arquitecto



Código Seguro De Verificación	ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan de la Rosa Bonson	Firmado	14/02/2024 17:36:43
Observaciones		Página	31/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/ln+8NYj5Aw/Nm2PC5lyKFg==		



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22/02/2024
EL SECRETARIO GENERAL

Código Seguro De Verificación	elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Enrique Flores Dominguez	Firmado	23/02/2024 12:43:07
Observaciones		Página	31/31
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/elmjfaafwvLnFBV2yxXJqg==		

