# AVANCE
# ESTUDIO DE ORDENACIÓN
# PARCELA SITUADA EN C/AFRODITA Nº 2
## (PARCELA T DEL PERI-GU-201 "URALITA BELLAVISTA")
## SEVILLA



OCTUBRE 2023


**PROMUEVE:**

INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L.

**EQUIPO REDACTOR:**

BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

# ÍNDICE


**1. INTRODUCCIÓN ..... 4**

1.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN ..... 4
1.2. ANTECEDENTES ..... 5
1.3. OBJETIVO DE LA PROPUESTA ..... 5
1.4. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO SELECCIONADO. CONDICIONES Y TRÁMITES ..... 5
1.5. INICIATIVA Y REDACCIÓN ..... 9

**2. MEMORIA DE INFORMACIÓN ..... 10**

2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO ..... 10
2.2. ENCUADRE URBANO ..... 11
2.2.1. ESTADO ACTUAL Y EDIFICACIONES EXISTENTES ..... 11
2.2.2. SISTEMA DE COMUNICACIONES. ..... 11
2.2.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS ..... 12
2.2.4. USOS Y TEJIDOS URBANOS DEL ENTORNO ..... 13
2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ..... 16
2.3.1. INFORMACIÓN REGISTRAL ..... 16
2.3.2. INFORMACIÓN CATASTRAL ..... 16
2.4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ..... 17
2.4.1. DETERMINACIONES PLANEAMIENTO ANTERIOR: PERI-GU 201 "URALITA BELLAVISTA" ..... 17
2.4.2. DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE ..... 18
2.5. NORMATIVA SECTORIAL ..... 20

**3. MEMORIA DE ORDENACIÓN ..... 21**

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN BASE AL ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL ..... 21
3.2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN ..... 24
3.3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS ..... 28
3.3.1. ALTERNATIVA 0 ..... 29
3.3.2. ALTERNATIVA 1 ..... 32
3.3.3. ALTERNATIVA 2 ..... 35
3.3.4. ALTERNATIVA 3 ..... 38
3.3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA ..... 42
3.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ..... 43
3.4.1. CUADRO RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIES DE LA ACTUACIÓN ..... 45
3.4.2. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS ..... 45
3.4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA CON RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL ..... 46
3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACIÓN ..... 48

**4. ANEXOS ..... 51**

4.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ..... 51

**5. PLANOS ..... 52**

# 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se ha redactado conforme a las vigentes **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía** (en adelante LISTA) y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el **Reglamento General de dicha ley** (en adelante Reglamento LISTA).

De acuerdo a LISTA art. 77 y Reglamento LISTA art. 101:

- El documento se redacta con carácter de **AVANCE**, en el que se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

- Al tratarse de un instrumento de ordenación urbanística detallada que requiere sometimiento al trámite de evaluación ambiental estratégica, el Avance tendrá en este caso también la consideración de **BORRADOR DEL PLAN**, a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

## 1.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente documento corresponde a la parcela T, procedente del Plan Especial de Reforma Interior PERI-GU 201 "Uralita Bellavista", situada en C/ Afrodita, nº 2, 41014 Sevilla.

La parcela se ubica al sur del núcleo urbano de la localidad de Sevilla, junto a la Avenida de Jerez, entre el polígono industrial Pineda y la urbanización residencial "Jardines de Hércules".

*Foto aérea - Situación del ámbito de actuación*



## 1.2. ANTECEDENTES

La parcela se localiza actualmente en suelo urbano consolidado.

Esta parcela se encontraba incluida en el antiguo Plan Especial de Reforma Interior PERI-GU-201 "Uralita-Bellavista", tramitado en el marco del anterior Plan General Municipal de Ordenación de Sevilla de 1987, que establecía el uso terciario para la misma, y fijaba sus determinaciones urbanísticas y de aprovechamiento.

Con la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de 2006, se estableció una nueva ordenación pormenorizada de la zona, que mantenía el uso terciario de la parcela, pero reducía significativamente su aprovechamiento. Aunque de acuerdo a la Disposición Transitoria 2ª del PGOU, dentro de un plazo de 2 años desde la fecha de entrada en vigor del Plan General (19 de Julio de 2006), se permitía para el ámbito concreto del PERI-GU-201, la solicitud de licencia de obras ajustada a las condiciones del documento de planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad.

Al amparo de esta Disposición Transitoria 2ª, se tramitó por parte del promotor el correspondiente Estudio de Detalle (con aprobación inicial el 26 de Junio de 2008), y solicitud de licencia de obras (4 de Julio de 2008), para proceder al desarrollo de los suelos, de acuerdo a las condiciones previas establecidas por el PERI-GU-201.

Pero la falta de subsanación de algunas deficiencias detectadas en el Estudio de Detalle, indicadas por parte de la Gerencia de Urbanismo, paralizó el procedimiento, no llegando a producirse la aprobación final del documento.

Y tampoco llegó a examinarse la solicitud de licencia de obras presentada, al estar esta condicionada por la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

La suspensión de estos trámites, junto con la llegada sobrevenida de la crisis financiera de 2008, paralizó cualquier iniciativa para el desarrollo de los suelos, hasta la fecha actual.

## 1.3. OBJETIVO DE LA PROPUESTA

Teniendo en cuenta la situación de estancamiento de los suelos descrita en el apartado anterior, el objetivo de la propuesta es generar una alternativa de ordenación a la actualmente vigente, que permita una mejora de la ciudad existente, basada en el análisis de los cambios producidos tanto en el entorno -producto del natural desarrollo del sector-, como en la propia ciudad, desde la aprobación del PGOU de Sevilla de 2006 hasta fecha de hoy, para permitir dar una respuesta actualizada a las demandas, necesidades y oportunidades de mejora actualmente existentes en el ámbito.

Se trata por tanto de un suelo urbano no desarrollado, con un planeamiento aprobado hace más de 15 años, donde el cambio en las condiciones del entorno supone una clara oportunidad de mejora de la ciudad existente, mediante la elaboración de una propuesta alternativa de ordenación.

## 1.4. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO SELECCIONADO. CONDICIONES Y TRÁMITES

Al encontrarse la parcela en suelo urbano, y de acuerdo al objetivo de la propuesta descrito en el apartado anterior, la actuación se considera enmarcada dentro de las **actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana** reguladas por LISTA art. 27 y Reglamento LISTA art. 47, en términos similares:

- LISTA art. 27 Actuaciones de mejora urbana.

  *1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un*

*incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.*

*2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.*

*3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación.*

*El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.*

*4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.*

- Reglamento LISTA art. 47 Actuaciones de mejora urbana.

*1. Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.*

*2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4.ª del Capítulo I del Título IV.*

*3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:*

*a) La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.*

*b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento.*

*4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.*

Según lo contemplado en los artículos anteriores, la propuesta podrá prever el aumento de la edificabilidad, el número de viviendas o el cambio de uso y tipología, cuando esta implique un incremento del aprovechamiento urbanístico.

Se considera que la actuación se encuentra debidamente justificada como posibilidad de mejora de la ciudad existente, en base la situación de estancamiento de los suelos, el desfase del planeamiento vigente con respecto

a las condiciones actuales del entorno y de la propia ciudad, y la oportunidad que supone la parcela para dar respuesta a las necesidades y potenciales de mejora actuales del ámbito.

Aclarar que, al implicar la propuesta un aumento de aprovechamiento y no conllevar la necesidad de reforma o renovación de la urbanización existente, se trata inequívocamente de una actuación de transformación urbanística de mejora urbana y no de reforma interior.

De acuerdo a LISTA art. 69 y Reglamento LISTA art. 92, el instrumento de ordenación urbanística detallada previsto para el desarrollo de este tipo de actuaciones es el **Estudio de Ordenación**, cuyas condiciones generales se describen a continuación, y han sido tenidas en cuenta para la redacción del presente documento:

- LISTA art. 69 Los Estudios de Ordenación.

  *1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.*

  *2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.*

- Reglamento LISTA art. 92 Los Estudios de Ordenación.

  *1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.*

  *2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.*

  *... (continúa)*

TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo a LISTA art. 62.3:

*3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.*

En ese sentido, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), como legislación específica, establece:

- GICA art. 40 Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, apart. 4.

  *4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:*

  *a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

  *b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.*

  *c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.*

De acuerdo a esto, la actuación prevista, al tratarse de un Estudio de Ordenación, se encuentra sometida al trámite de **evaluación ambiental estratégica simplificada.**

TRÁMITE DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

De acuerdo a LISTA art. 62.3:

*3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.*

En ese sentido, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (SAPA), como legislación específica, establece:

- SAPA art. 56 Ámbito de aplicación, apart. 1b).

  *1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:*

  *...*

  *b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:*

  *1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.*

  *2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.*

  *3.º El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.*

  *4.º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.*

  *...*

De acuerdo a esto, al tratarse de un Estudio de Ordenación (resto de instrumentos de ordenación detallada), sin afección a ningún área urbana socialmente desfavorecida, ni con especial incidencia en la salud humana, la actuación prevista **no precisa sometimiento al trámite de informe de evaluación de impacto en la salud.**

## 1.5. INICIATIVA Y REDACCIÓN

La iniciativa del presente documento corresponde a INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L.

El documento ha sido redactado por **BURÓ4 ARQUITECTOS SLP**, sociedad inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con número SP-0137, designando para ello a los siguientes técnicos redactores:

Director y coordinación

Jorge Ferral Sevilla, arquitecto urbanista.

FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A

Firmado digitalmente por FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-31699431A, givenName=JORGE, sn=FERRAL SEVILLA, cn=FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A
Fecha: 2023.11.07 12:12:44 +01'00'

Ramón Cuevas Rebollo, arquitecto urbanista.

CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R

Firmado digitalmente por CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-28613680R, givenName=RAMON DE LOS SANTOS, sn=CUEVAS REBOLLO, cn=CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R
Fecha: 2023.11.07 12:11:28 +01'00'

Isabel Jiménez López, arquitecta.

JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J

Firmado digitalmente por JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-74721286J, givenName=ISABEL MARIA, sn=JIMENEZ LOPEZ, cn=JIMENEZ LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J
Fecha: 2023.11.07 12:06:02 +01'00'

Equipo base redactor:

Jesús Díaz Gómez, arquitecto.

Ismael Ferral Sevilla, arquitecto, arquitecto técnico, y PMP.

Antonio Alonso Campaña, arquitecto.

Rosario Rodríguez Cazorla, arquitecta.

Javier López Ruiz, arquitecto.

Orlando Castro Camarero, arquitecto.

# 2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

## 2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de actuación del presente Estudio de Ordenación coincide con el área homogénea a delimitar en las actuaciones de mejora urbana de acuerdo a LISTA art. 27 y Reglamento LISTA art. 47. El área homogénea es continua, e incluye los terrenos objeto de incremento de edificabilidad, de incremento del número de viviendas y del cambio de uso contemplados por el Estudio de Ordenación, así como los suelos donde se prevé localizar la cesión de dotaciones públicas previstas.

El ámbito concreto de actuación se corresponde con la parcela T, procedente del Plan Especial de Reforma Interior PERI-GU 201 "Uralita Bellavista", situada en C/ Afrodita, nº 2, 41014 Sevilla. La parcela se ubica al sur del núcleo urbano, junto a la Avenida de Jerez, situada entre el polígono industrial Pineda y la urbanización residencial "Jardines de Hércules".

La parcela tiene forma trapezoidal, con una superficie total de **7.006,80 m²**, de acuerdo al PERI-GU 201 "Uralita Bellavista", coincidiendo también esta cifra con los datos actuales obtenidos del Registro de la Propiedad.

Elementos de delimitación del ámbito:

- Al norte: calle Afrodita, de separación con supermercado y resto de edificaciones terciaras e industriales del polígono industrial Pineda.
- Al sur: viario peatonal, de separación con la urbanización residencial "Jardines de Hércules".
- Al este: calle Afrodita, de separación con el Parque Ana María Rossetti.
- Al oeste: avenida de Jerez, de separación con las naves industriales y terciarias de la calle Jardín de la Isla.

*Foto aérea - Delimitación del ámbito*



## 2.2. ENCUADRE URBANO

Con el objeto de ampliar la información sobre la situación actual de la parcela, desde el punto de vista de sus necesidades y potenciales, se realiza a continuación el análisis desde una perspectiva más amplia, considerando su encuadre en la estructura urbana de la ciudad.

### 2.2.1. ESTADO ACTUAL Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Solar de forma trapezoidal, de topografía prácticamente plana, con perímetro vallado y vacante de edificaciones, a excepción de un centro de transformación situado en el lindero oriental, que da servicio a la urbanización "Bellavista-Uralita".

### 2.2.2. SISTEMA DE COMUNICACIONES.

El solar se encuentra en contacto directo con una de las arterias de acceso a la ciudad, la avenida de Jerez (antigua N-IV), que garantiza un elevado nivel de accesibilidad, tanto desde la propia ciudad como desde el exterior, además de conferirle un alto grado de visibilidad.

Por tanto, su emplazamiento cuenta con una posición privilegiada en relación a la ciudad y su área metropolitana, permitiendo conexiones con todo el municipio y con el exterior mediante diversos medios de transporte.

Las conexiones del municipio con el exterior se articulan a través de la avenida de Jerez, límite occidental del solar analizado, que enlaza con la ronda de Circunvalación SE-30, en la que confluyen las carreteras a Málaga (A-92), Utrera (SE-401), Madrid-Cádiz (A-4), Mérida (N-630) y Huelva (A-49). Además, esta arteria viaria constituye uno de los principales ejes de penetración hacia la ciudad conectando directamente con la Avenida de La Palmera.

En cuanto a transporte público, las redes de autobuses más cercanas discurren por la avenida de Jerez, donde se localizan varias paradas de autobús, tanto municipal como metropolitano.

A 500m de la parcela se sitúa además el apeadero de cercanías "Jardines de Hércules", estando por tanto conectado el sector con la red ferroviaria.

Adicionalmente hay que destacar la futura conexión con la línea 3 de la red de metro, la cual se prevé ubicar en el entorno inmediato de las estaciones de "Cortijo del Cuarto" y "Ermita Virgen de Valme".

*Foto aérea - Análisis del sistema de comunicaciones*




### 2.2.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

La red de espacios libres prevista en el planeamiento vigente conforma un anillo que rodea todo el municipio de Sevilla, planteando una estrategia en la que juegan un papel de especial relevancia los espacios relacionados directamente con el cauce del Guadalquivir y del Guadaíra, situados a unos 600m del ámbito de actuación, que además se encuentra en contacto directo con el corredor verde interior de la urbanización "Jardines de Hércules", que articula dicho desarrollo residencial.

En cuanto a equipamientos, en el entorno se detectan varios de ellos tanto de nivel ciudad como de ámbito local, además de existir algunos solares vacantes destinados a dotaciones, a los que desde la administración todavía no se les ha asignado un destino específico.

Se detecta también en la zona una paulatina ocupación tanto de los usos terciarios como industriales con equipamientos de uso compatible. Así, en el entorno inmediato de la parcela objeto de la actuación se localizan desde hospitales y clínicas infantiles, a servicios administrativos estatales, etc.

*Foto aérea - Análisis del sistema de espacios libres y equipamientos*




### 2.2.4. USOS Y TEJIDOS URBANOS DEL ENTORNO

El solar está inmerso entre dos zonas diferenciadas, actuando de charnela entre las viviendas existentes en la urbanización "Jardines de Hércules" y el arranque del tejido residencial de Bellavista, y los suelos industriales del Polígono Pineda y los usos terciarios vinculados a la Avda. de Jerez.

Constituye el único solar de ciertas dimensiones vacante en la zona, en un área consolidada y en pleno funcionamiento con fachada a la avenida de Jerez, que en la última década ha ido adquiriendo un carácter cada vez más terciario, tras abandonar su carácter de carretera, por su amplia visibilidad y elevado grado de accesibilidad.

En este sentido desde la salida de los enlaces con la circunvalación SE-30 se han ido consolidando los márgenes de esta vía estructural con usos comerciales y otros servicios terciarios, abandonando paulatinamente la naturaleza más industrial que tenían originalmente, conforme ha ido evolucionando la antigua nacional IV, tras la construcción de la variante de la A-4, hacia una vía más urbana.

Por tanto, el entorno del solar es muy heterogéneo distinguiéndose tejidos urbanos de naturaleza diferenciada y escalas contrastadas:

- Al norte, se identifica tejido industrial constituido principalmente por naves escaparate y usos terciarios vinculados a la avenida de Jerez, con alturas que no superan las dos plantas,
- Mientras que al sur, se diferencian por un lado los bloques plurifamiliares en edificación abierta de la urbanización "Jardines de Hércules", configurados en torno a espacios comunes de carácter privativo con una altura de 10 plantas, y el inicio de las construcciones residenciales de Bellavista, con tipologías variadas que oscilan entre las 2 y 4 plantas.

*Foto aérea - Confluencia de tejidos urbanos diferenciados en el ámbito*



Se constata en el ámbito una elevada oferta de suelos de uso terciario, que se verá reforzada además cuando se consoliden los crecimientos previstos por el PGOU en las inmediaciones del cauce del Guadaíra: por un lado, el API-DBP-04, situado a unos 350 m del ámbito de actuación, en el que se prevén más de 40.000m²t de usos terciarios en tipologías edificatorias singulares y que ya iniciado la tramitación de sus instrumentos de desarrollo; y por otro lado el ARI-DBP-01 "Cuartel de Artillería", cuya puesta en carga previsible es más a largo plazo, que dispondrá de otros 78.000m²t más de servicios terciarios.

En cuanto a usos residenciales, en la actualidad la oferta de vivienda en el entorno se reduce prácticamente a las nuevas áreas de Pítamo Sur, de las que buena parte de ellas ya estén en carga.

*Foto aérea - Identificación de usos de carácter lucrativo del sector (residencial, terciario e industrial)*



## 2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

### 2.3.1. INFORMACIÓN REGISTRAL

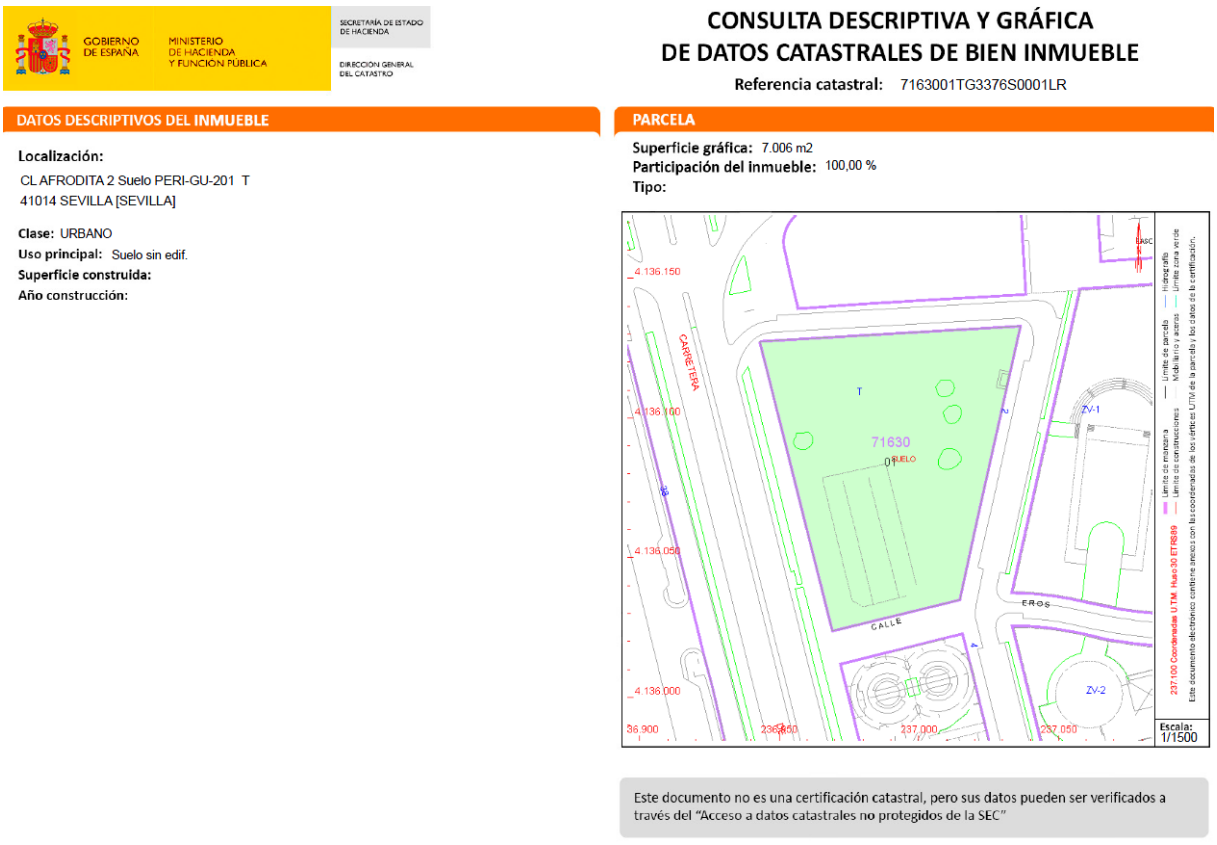
La parcela única que conforma el ámbito de actuación es propiedad de INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L., con CIF: B91292805, y domicilio en C/ Torre de los Herberos, nº 6, P.I. Carretera La Isla, 41703, Dos Hermanas (Sevilla), de acuerdo a los siguientes datos registrales:

| Nº FINCA | IDUFIR | SUPERFICIE | TITULAR | DERECHO | CIF |
|---|---|---|---|---|---|
| 2/5334 | 41036000187349 | 7.006,80 m2 | INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L. | 100% | B91292805 |

Al final del documento, se incluyen como anexo al Estudio de Ordenación, tanto la información registral como la certificación registral de la parcela.

### 2.3.2. INFORMACIÓN CATASTRAL

| REF. CATASTRAL | LOCALIZACIÓN | SUPERFICIE | CLASE DE SUELO | COEF. PARTICIP. |
|---|---|---|---|---|
| 7163001TG3376S0001LR | C/ AFRODITA 2<br>PERI-GU-201 T 41014 SEVILLA | 7.006 m2 | URBANO | 100% |



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**Referencia catastral:** 7163001TG3376S0001LR

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**
CL AFRODITA 2 Suelo PERI-GU-201 T
41014 SEVILLA [SEVILLA]

**Clase:** URBANO
**Uso principal:** Suelo sin edif.
**Superficie construida:**
**Año construcción:**

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 7.006 m2
**Participación del inmueble:** 100,00 %
**Tipo:**



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"

Al final del documento, se incluye como anexo al Estudio de Ordenación la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela.

## 2.4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

### 2.4.1. DETERMINACIONES PLANEAMIENTO ANTERIOR: PERI-GU 201 "URALITA BELLAVISTA"

A pesar de que el PGOU establece la ordenación pormenorizada completa y directa de la parcela, en su Disposición Transitoria Segunda (modificada en mayo de 2010), permitía para determinados ámbitos, entre los que se encuentra el Plan Especial PERI-GU-201 "Uralita-Bellavista", la solicitud de licencia de obras ajustada a las condiciones de edificación relativas al planeamiento anterior aprobado.

En base a esta disposición, los parámetros urbanísticos de aplicación a la parcela corresponderían a los definidos en el Plan Especial PERI-GU-201 "Uralita-Bellavista", aprobado definitivamente el 28/12/2001, que se resumen en el siguiente cuadro:

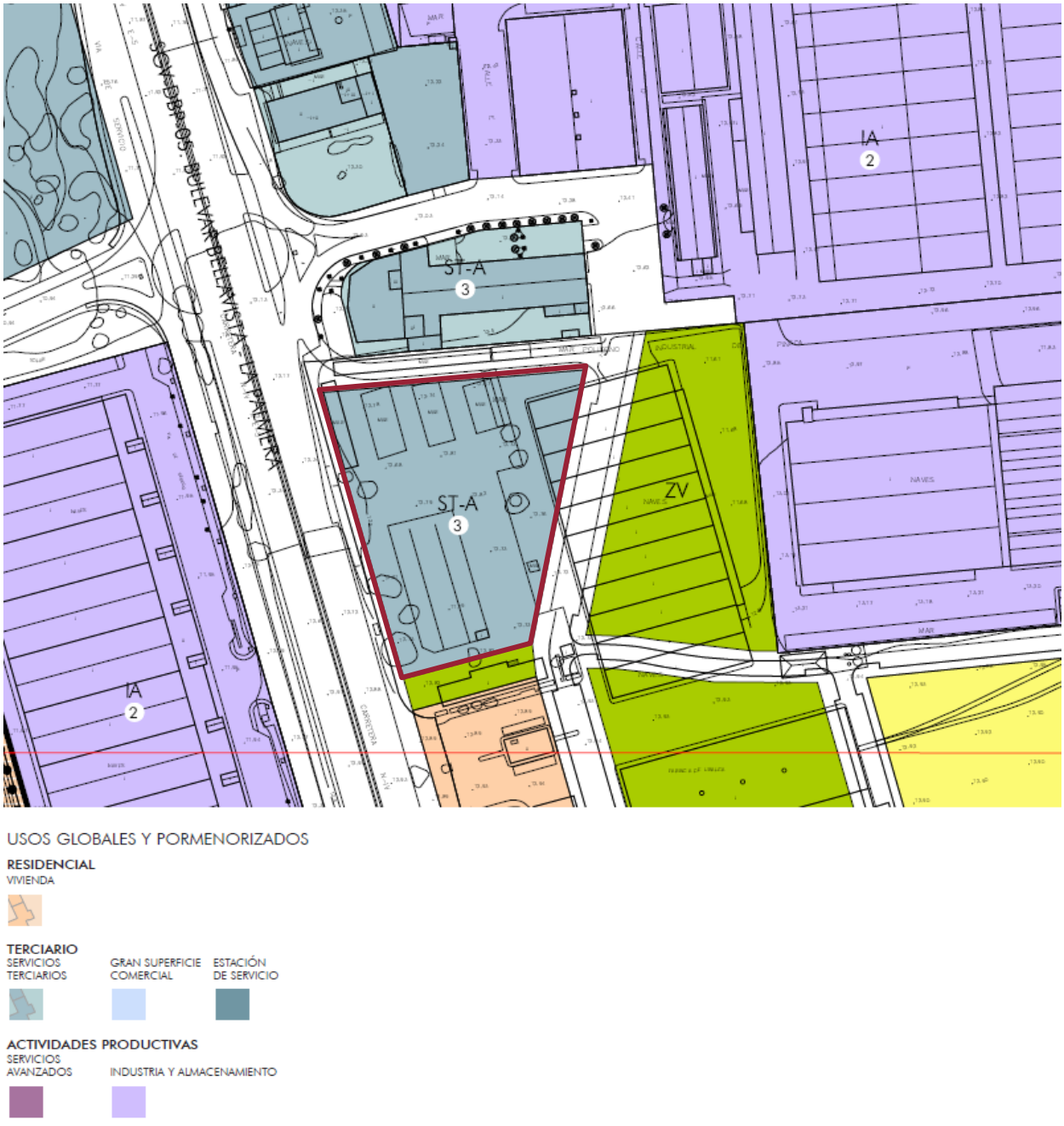
| | |
|---|---|
| **ZONA DE ORDENANZA** | Edificio aislado |
| **OCUPACIÓN** | Sobre rasante: 70%<br>Bajo rasante: 100% |
| **SEPARACIÓN A LINDEROS** | La edificación se ajustará a las alineaciones marcadas en el plano correspondiente. |
| **ALINEACIONES** | La construcción dispondrá su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas como obligatorias en el plano de alienaciones y rasantes. |
| **USO PRINCIPAL** | Terciario |
| **EDIFICABILIDAD** | 14.660 $m^2$ |
| **ALTURA MÁXIMA** | 3 plantas (15m) |

Sin embargo, los plazos para la solicitud de dicha licencia en base a estas condiciones ya han finalizado, por lo que las determinaciones actuales de aplicación a la parcela son las correspondientes al PGOU vigente.

### 2.4.2. DETERMINACIONES PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 19/07/2006, clasifica el solar como **suelo urbano consolidado**, asignándole el uso de **servicios terciarios**, zona de ordenanza servicios terciarios en edificación abierta **(ST-A)**, y una **altura máxima de 3 plantas**, como se refleja en el plano de ordenación pormenorizada.

*PGOU Sevilla - Plano de ordenación pormenorizada completa (14-20)*




USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

**RESIDENCIAL**
VIVIENDA

**TERCIARIO**
SERVICIOS TERCIARIOS
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
ESTACIÓN DE SERVICIO

**ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**
SERVICIOS AVANZADOS
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

Los parámetros principales asignados a la parcela, de acuerdo a la zona ordenanza ST-A, recogidos en el Capítulo XII del Título XII de las Normas Urbanísticas del PGOU, se resumen en el siguiente cuadro:

| | |
|---|---|
| **ZONA DE ORDENANZA** | Servicios Terciarios en edificación abierta (ST-A) |
| **OCUPACIÓN** | - Sobre rasante: 60%<br>(Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público)<br><br>- Bajo rasante: 100% |
| **USO PRINCIPAL** | Servicios Terciarios<br>(comercio, oficinas, hotel, recreativo, espectáculos, agrupaciones terciarias, aparcamiento) |
| **USOS COMPATIBLES** | - Vivienda adscrita a los servicios terciarios (1 viv de 150m²t máx./8.000 m2 de parcela).<br>- Industrial y almacenamiento (talleres de mantenimiento del automóvil y domésticos).<br>- Servicios Avanzados.<br>- Equipamientos y servicios públicos.<br>- Espacios libres, viario y transportes e infraestructuras básicas. |
| **EDIFICABILIDAD** | 1,50 m²t/m²s→10.510,20 m²t |
| **ALTURA MÁXIMA** | 3 plantas (12,5 m) |
| **SEPARACIÓN A LINDEROS** | 10 m |
| **SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS** | 2h/3 |
| **APARCAMIENTOS** | 1 plaza/100 m²t |

## 2.5. NORMATIVA SECTORIAL

- SERVIDUMBRE AERONAÚTICA

Sin afección.

- CARRETERAS

Sin afección.

- VÍAS PECUARIAS

Sin afección.

- INFRAESTRUCTURAS

En el entorno del ámbito de actuación no se localizan afecciones por trazado de infraestructuras que condicionen su desarrollo.

- INUNDABILIDAD

Sin afección. El ámbito de actuación no se encuentra dentro de las zonas inundables con probabilidad baja o excepcional (T=500 años), que corresponde a la lámina de inundabilidad asociada a un periodo de retorno de 500 años.

- CEMENTERIOS

La zona de actuación no se encuentra en el ámbito de protección de ningún cementerio o zona libre de construcción conforme al Decreto 95/2001, de 3 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, y modificaciones posteriores, de acuerdo a Decreto 62/2012, de 13 de marzo y Decreto 26/2014, de 11 de febrero.

- VEGETACIÓN, PATRIMONIO NATURAL y BIODIVERSIDAD

El ámbito de actuación pertenece al suelo urbano y se encuentra en un entorno edificado, no existiendo ninguna afección en el mismo en lo relativo a la protección de espacios naturales, patrimonio natural o biodiversidad.

- COSTAS

Sin afección. El ámbito de actuación no se encuentra ubicado dentro de los límites del dominio público marítimo-terreste o de las zonas de servidumbre establecidas por la Ley 22/1988 de Costas.

- MONTE PÚBLICO

Sin afección. En el ámbito de actuación no se encuentra ningún Monte Público deslindado de acuerdo a la Ley 43/2003 de Montes, ni a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía.

- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

En el ámbito de actuación no existe ningún bien arquitectónico patrimonial objeto de protección, que pudiera afectar al desarrollo del mismo.

- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En el ámbito de actuación no existe ningún bien patrimonial arqueológico objeto de protección, ni indicio alguno, que pudiera afectar al desarrollo del mismo.

En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra.

La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

# 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

## 3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN BASE AL ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

De acuerdo a LISTA art. 27 y Reglamento LISTA art. 47, las actuaciones de mejora urbana deberán estar justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

En este sentido, la actuación se encuentra justificada en base a la necesidad de mejora de las siguientes problemáticas, derivadas del análisis de la situación actual:

- Situación de estancamiento en el desarrollo del suelo, de carácter prolongado.
- Saturación actual de la oferta de usos terciarios en el sector, siendo este uso el asignado por el planeamiento vigente, frente a la práctica carencia de suelos vacantes para uso residencial.
- Frente hacia la avenida de Jerez sin completar, constituyendo un área de oportunidad para la implantación de una pieza de articulación entre los tejidos industrial, terciario y residencial del sector.
- Falta de percepción de los grandes espacios verdes interiores del sector desde la avenida de Jerez y ausencia de interrelación entre ambas zonas.

SITUACIÓN DE ESTANCAMIENTO EN EL DESARROLLO DEL SUELO

Desde la paralización del procedimiento iniciado para el desarrollo de los suelos en 2008 (ver apartado de antecedentes), no se ha tramitado ninguna nueva iniciativa hasta la fecha actual.

Debe considerarse inicialmente como causa fundamental la crisis económica y financiera sobrevenida entre los años 2008 y 2014, que provocó -entre otros- la parálisis generalizada del sector inmobiliario.

Pero tras la crisis económica y el consiguiente ajuste de la situación de mercado, se ha revelado una situación de demanda de usos distinta a la inicialmente contemplada por parte del planeamiento, siendo este el motivo fundamental de la ausencia de nuevas iniciativas, hasta la actualidad.

Para posibilitar el desarrollo de los suelos se precisa un cambio en las condiciones de ordenación actualmente vigentes, para permitir la implantación de otros usos de mayor demanda en la actualidad, que puedan tanto dar una mejor respuesta a las necesidades del ámbito, como garantizar su viabilidad económica.

SATURACIÓN DE LA OFERTA DE USOS TERCIARIOS Y AUSENCIA DE SUELOS VACANTES PARA USO RESIDENCIAL

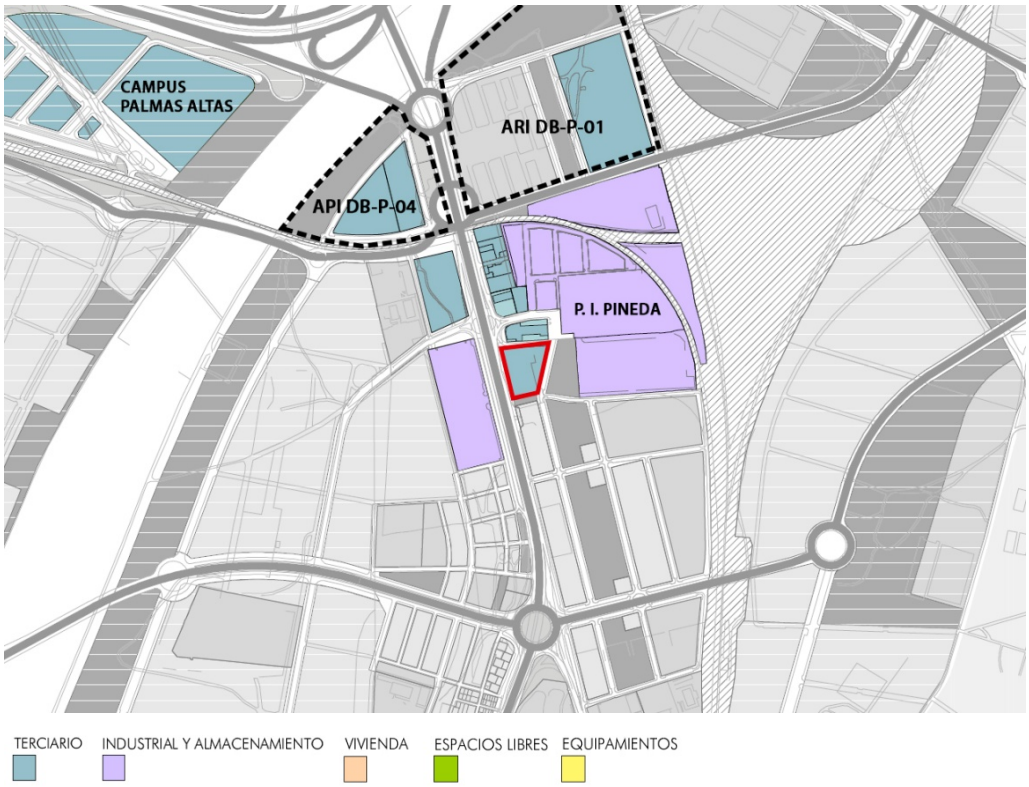
Analizando la situación actual, desde el punto de vista del uso terciario previsto para la parcela por parte del planeamiento vigente, se constata que la oferta de suelos con un uso similar en la zona es ya muy elevada, y se encuentra actualmente por encima de la demanda real, disponiendo en el entorno más inmediato de los siguientes grandes conjuntos:

- Naves entorno a la Avenida de Jerez, en la parte norte del sector, reconvertidas al uso terciario y comercial, debido a la tercialización de esta vía, tras la transformación paulatina de la función de acceso industrial de la antigua carretera nacional IV, hacía una vía de carácter más urbano.
- Centro Comercial "Lagoh Sevilla".
- Campus "Palmas Altas".

Esta oferta, se verá además pronto incrementada, con más de 110.000 m2 procedentes de los desarrollos futuros de los sectores API-DBP-04 "SE-30/N-IV" y ARI-DBP-01 "Cuartel de Artillería" (más a largo plazo).

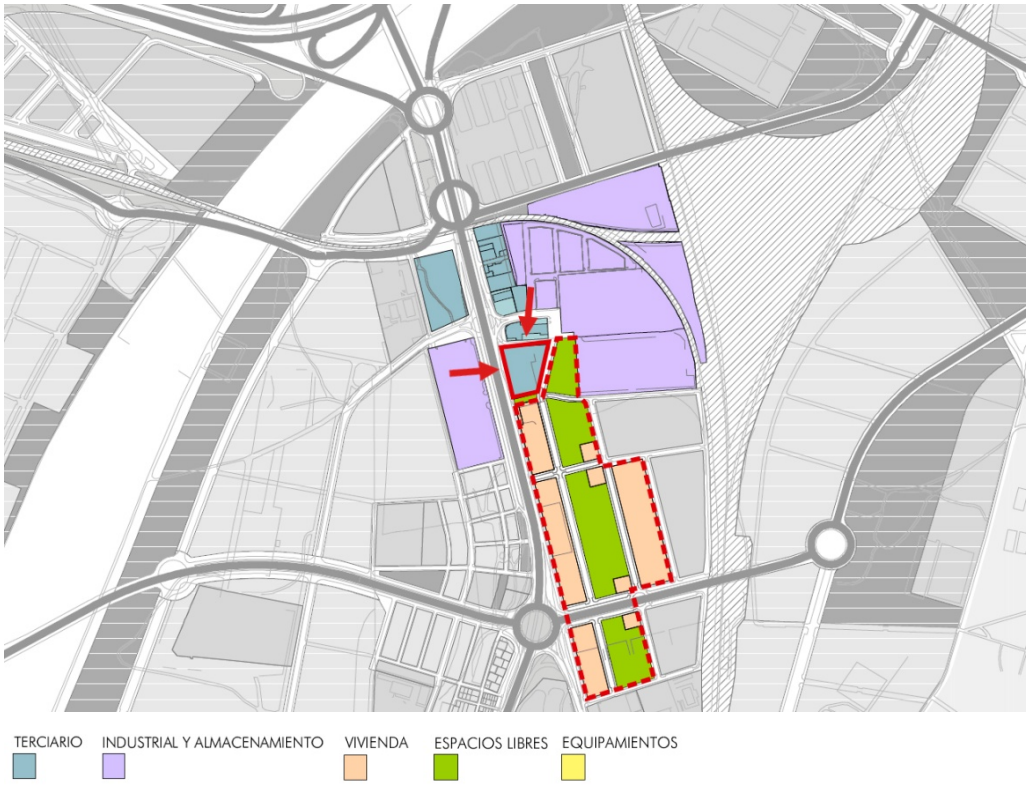
Por lo que se considera en definitiva que el uso terciario, se encuentra ya en la zona en una situación de saturación, con un nivel de la oferta muy por encima de las demandas actuales de mercado.

*PGOU Sevilla - Plano modificado con indicación del ámbito y zonas de uso terciario e industrial del entorno*




Sin embargo, la oferta de suelos vacantes para uso residencial en la zona es prácticamente inexistente, por lo que dada la ubicación estratégica de la parcela como cabecera del conjunto residencial "Jardines de Hércules", la zona constituye un área de oportunidad para la mejora de la oferta residencial del sector.

*PGOU Sevilla - Plano modificado con la delimitación de la urbanización "Jardines de Hércules" y la indicación de la confluencia de los distintos tejidos urbanos del entorno en la parcela (industrial, terciario y residencial)*



FRENTE DE LA AVENIDA DE JEREZ SIN COMPLETAR. ESPACIO DE OPORTUNIDAD COMO ZONA DE ARTICULACIÓN ENTRE LOS TEJIDOS INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL

La parcela objeto de estudio es el único suelo sin desarrollar del tramo de la avenida de Jerez entre el nudo de conexión con la ronda de circunvalación SE30 y la rotonda sur de bifurcación con la avenida de Bellavista.

Este vacío en la edificación genera una imagen incompleta del frente urbano de la avenida de Jerez, interrumpiendo de manera abrupta la secuencia de edificios residenciales establecida por la urbanización "Jardines de Hércules", hasta la aparición de las primeras construcciones de la zona terciaria e industrial de la parte norte del sector. Dejando además sin resolver una deseable transición entre los distintos tejidos urbanos del ámbito: industrial, terciario y residencial, de naturaleza muy heterogénea.

Sin embargo, la ubicación de la parcela es estratégica, con excelentes condiciones de accesibilidad y con un alto grado de visibilidad desde la Avenida de Jerez. Esto, añadido a su posición privilegiada como cabecera de la urbanización "Jardines de Hércules", le confiere un elevado potencial para poder desarrollar esa función de elemento de articulación entre los distintos tejidos urbanos del sector.

Para el desempeño de esa función de elemento de transición, sería recomendable permitir el cambio de uso de la parcela a residencial, como uso de más demanda actual en el sector, así como incrementar la edificabilidad neta, para establecerla en un valor intermedio -de acuerdo a ese carácter de transición- entre los 4,50 m2t/m2s de la urbanización "Jardines de Hércules" y los 1,50 m2t/m2s actualmente previstos para la parcela por el planeamiento vigente.

Se considera por tanto como una clara oportunidad de mejora de la ciudad existente, la posibilidad de modificación de las condiciones actuales de uso asignado, altura máxima, edificabilidad, y forma y volumen de la parcela establecidas por parte del planeamiento vigente, para permitir el desarrollo de este suelo de acuerdo a su potencial como pieza de engranaje y articulación del sector.

*Foto aérea - Identificación de tejidos del ámbito y potencial de la parcela como pieza de articulación*




FALTA DE PERCEPCIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES INTERIORES DEL SECTOR DESDE LA AVENIDA DE JEREZ Y AUSENCIA DE INTERRELACIÓN ENTRE AMBAS ZONAS

La configuración de fachada urbana a la avenida de Jerez de la urbanización "Jardines de Hércules" funciona actualmente como barrera visual, impidiendo la percepción de los grandes espacios verdes del interior del sector: Jardines de Hércules y Parque Ana María Rossetti.

Del igual modo, este aislamiento visual se traslada a una ausencia total de interrelación entre dichas zonas verdes y el espacio libre constituido por el amplio acerado del frente de la avenida, que se utiliza actualmente sólo para

la instalación de terrazas y veladores de los usos terciarios ubicados en el zócalo de planta baja de los bloques residenciales.

El desarrollo de la parcela objeto del presente Estudio de Ordenación, podría plantear una alternativa de mejora a esta situación de aislamiento, al menos en su propio ámbito, mediante la flexibilización de las condiciones de implantación inicialmente previstas, que permitiera tanto una mayor visibilidad del interior del sector, como una mejor interrelación entre los nuevos espacios libres, zonas verdes y usos terciarios que pudieran llegarse a implantar.

*Foto aérea - Diagrama de posibilidad de interrelación de los espacios libres del ámbito a través de la parcela*




---

En síntesis y como conclusión de lo descrito en los apartados anteriores, se considera que el planeamiento vigente se encuentra en una situación de desfase con respecto a las problemáticas y oportunidades actuales de la zona de actuación, y que por tanto se encuentra plenamente justificada la iniciativa de actuación de transformación urbanística de mejora urbana que se plantea.

## 3.2. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

PRINCIPIOS GENERAL DE LA ORDENACIÓN DE ACUERDO A LISTA Y REGLAMENTO

Se mencionan a continuación los principios y criterios de carácter general para la ordenación incluidos en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General (Reglamento LISTA). Se incluyen sólo aquellos de aplicación específica, de acuerdo al instrumento de planeamiento y tipo de intervención prevista.

- **LISTA. Art. 4** Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al **principio de desarrollo sostenible** y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) **Viabilidad social:** todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación...

b) **Viabilidad ambiental y paisajística:** la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) **Ocupación sostenible del suelo**: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

d) **Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética:** las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

...

f) **Viabilidad económica:** todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

...

- **LISTA. Art. 61** Criterios para la ordenación urbanística.

1. Con el fin de procurar un **desarrollo urbano y territorial sostenible**, la ordenación urbanística promoverá una **ocupación racional y eficiente del suelo** y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante **actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas,** debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.

2. La ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas -sistemas generales o locales- como privadas, deberá:

a) **Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes** en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la **conexión en red de estos espacios**, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.

...

d) Incluir los **equipamientos comunitarios en proporción suficiente** a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.

...

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a **estándares y reservas dotacionales**, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos. Se destinará como **mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes**, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa

equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía.

...

- **Reglamento LISTA. Art. 79** Criterios generales para la ordenación urbanística.

1. Para la integración del principio de **desarrollo urbano y territorial sostenible** en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La **ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030** y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una **ocupación racional y eficiente del suelo,** implantando un modelo de ordenación de **ciudad compacta y de diversidad funcional** que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:

a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

...

3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la **revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional** proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:

a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, **la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana** y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de **diversidad funcional y de usos**, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

...

b) El **diseño y orientación adecuados de la trama urbana** para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

c) La instalación de **fuentes de generación de energías renovables**, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de **accesibilidad universal**, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad...

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN

Tomando como base los principios y criterios enunciados en el apartado anterior, se incluyen a continuación los objetivos específicos de la ordenación prevista, de acuerdo a la situación y contexto urbano actuales:

- Como objetivo principal se establece la necesidad de modificar las condiciones actuales establecidas por parte del planeamiento vigente, para permitir la implantación de un nuevo uso de tipo residencial, con mayor demanda en el sector y viabilidad para su desarrollo, y resolver de este modo la situación de parálisis y estancamiento del suelo sobrevenida desde hace años; de acuerdo a los principios establecidos -entre otros- por LISTA art. 61, en relación a promover una ocupación racional y eficiente del suelo, revitalizar la ciudad existente y su complejidad funcional, y fomentar la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

- Regular adecuadamente en la nueva propuesta de ordenación las condiciones de altura máxima, edificabilidad, retranqueos, y forma y volumen de la edificación, para permitir la implantación de una pieza que pueda resolver la necesaria transición entre los distintos tejidos urbanos de la zona: industrial, terciario y residencial, de carácter muy heterogéneo y que confluyen precisamente en el ámbito de la intervención.

- El procedimiento previsto para la propuesta, mediante actuación de transformación urbanística de mejora urbana, permitirá además completar la oferta de equipamientos locales existentes en el sector, debiendo velar la ordenación por seleccionar la mejor ubicación posible para dichos equipamientos.

- Por último, la propuesta de mejora urbana supone en su conjunto la oportunidad de crear un ámbito de centralidad de carácter local, ligado tanto al uso residencial principal, como al posible uso terciario (compatible) a implantar en planta baja, y al propio equipamiento, con capacidad de influencia en la actual relación de aislamiento existente entre el frente de la avenida de Jerez y los grandes espacios verdes del interior del sector: Jardines de Hércules y Parque Ana María Rossetti.

## 3.3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

De acuerdo a LISTA, arts. 62 y 77, y Reglamento LISTA, arts. 85 y 111, -todos ellos en términos similares-, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en su apartado de memoria de ordenación, entre otros, la descripción y análisis de las distintas alternativas razonables de ordenación contempladas, técnica y ambientalmente viables.

Según esto, se incluye a continuación la descripción y análisis individual de las distintas alternativas de ordenación contempladas para el presente documento.

Aclarar que estas alternativas, aparte de plantear la valoración urbanística de las distintas posibilidades de desarrollo del sector, se tomarán fundamentalmente en consideración en el proceso de evaluación ambiental de la intervención prevista, donde a través del Documento Inicial Estratégico (DIE) y posterior Estudio Ambiental Estratégico (EAE), -en el caso de evaluación ambiental estratégica ordinaria-, o a través del Documento Ambiental Estratégico (DAE), -en el caso de la evaluación ambiental estratégica simplificada-, se desarrollará en profundidad la evaluación ambiental de cada una de las alternativas.

En ese sentido, el establecimiento de alternativas de ordenación y su posterior evaluación desde el punto de vista tanto de la planificación urbana como de la evaluación ambiental, constituye una valiosa herramienta para poder anticipar, mitigar o prevenir dinámicas actuales de crecimiento urbano que pudieran llegar a ser insostenibles.

Para la ordenación propuesta se han contemplado **4 alternativas**, eligiendo finalmente entre ellas la que se considera más adecuada para el cumplimiento de los principios y objetivos de la ordenación.

### 3.3.1. ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 propone el mantenimiento de las condiciones actuales de ordenación de acuerdo al planeamiento vigente.

Según estas condiciones el uso previsto a desarrollar sería el de servicios terciarios.

Se respetarían las condiciones de altura máxima y retranqueo establecidas (10m), permitiendo la implantación, entre otras opciones, de una pieza de edificación de tipo zócalo, de uso comercial, de oficinas o mixto.

*Alternativa 0 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos*

| PARCELA | USO PRINCIPAL | OCUPACIÓN | EDIFICABILIDAD | ALTURA MÁX. |
|---|---|---|---|---|
| ST1 - 7.006,80 m2 | Servicios Terciarios | 60% | 1,50 $m^2t/ m^2s \rightarrow 10.510,20 m^2t$ | 3 plantas |

*Alternativa 0 - Plano general*




USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

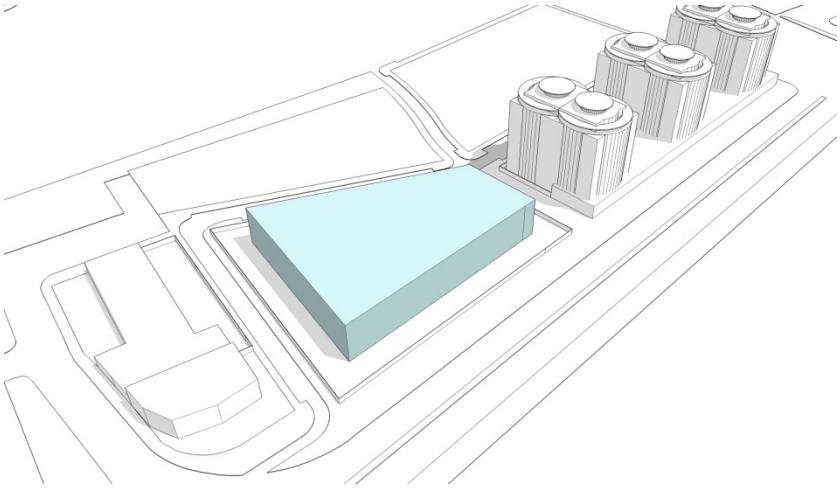
**TERCIARIO**

SERVICIOS TERCIARIOS

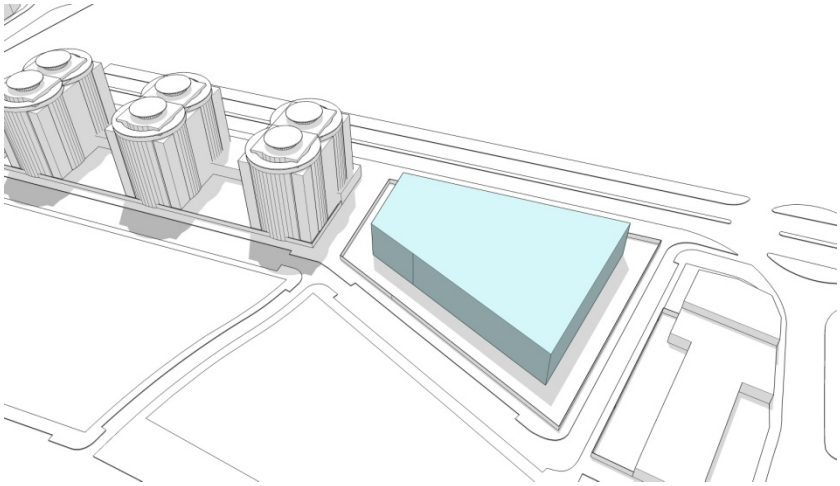
Se incluyen a continuación las imágenes del estudio volumétrico realizado para analizar la afección en el entorno de la alternativa de ordenación propuesta.

Imágenes del estudio volumétrico realizado para analizar la influencia en el entorno de la alternativa propuesta:

*Alternativa 0 - Vista noroeste*



*Alternativa 0 - Vista noreste*



*Alternativa 0 - Implantación*



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA:

- La oferta de servicios terciarios en el entorno es ya muy elevada, situándose la oferta existente actualmente por encima de la demanda real para este tipo de actividades en el sector, por lo que el desarrollo de la parcela de acuerdo a este uso entraña un elevado riesgo de falta de aprovechamiento e inviabilidad económica, como se constata en la situación actual de estancamiento del suelo.

- El desarrollo del suelo como pieza aislada no contribuye a la mejora de la ordenación del entorno urbano, dejando sin resolver la necesaria transición entre los tejidos industrial, terciario y residencial.

  Tampoco influye en una posible mejora en la relación entre los espacios libres del frente de la avenida de Jerez y las grandes zonas verdes interiores del sector (Jardines de Hércules y Parque Ana María Rossetti), continuando el mismo "efecto de barrera" actualmente producido por la urbanización "Jardines de Hércules".

### 3.3.2. ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 propone el cambio de uso de la parcela a residencial, estableciendo por similitud un valor de edificabilidad neta (4,50 m2t/m2s) y altura máxima (10 plantas) similar al existente en la urbanización "Jardines de Hércules".

La edificación se dispone en el perímetro de la manzana, con la zona común de espacios libres en el interior, sin llegar a conectar los bloques para no sobrepasar los límites máximos de longitud de fachada establecidos por el planeamiento.

No se realiza ninguna concesión de suelo para equipamientos ni espacios libres, en concepto de deberes de la actuación de transformación urbanística, quedando pendiente la justificación de su sustitución por su valor en metálico.

*Alternativa 1 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos*

| PARCELA | USO PRINCIPAL | OCUPACIÓN | EDIFICABILIDAD | ALTURA MÁX. |
|---|---|---|---|---|
| R1 - 7.006,80 m2 | Residencial | 60% | 4,50 $m^2t/ m^2s \rightarrow 31.530,60 m^2t$ | 10 plantas |

*Alternativa 1 - Plano general*



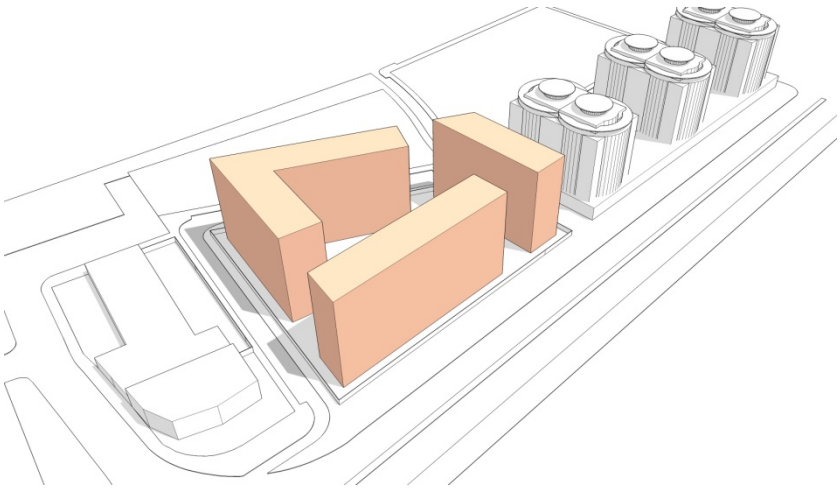

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

**RESIDENCIAL**

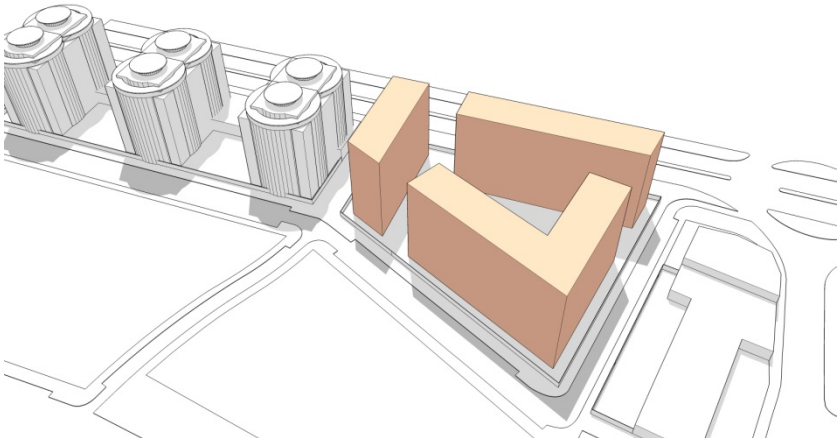
VIVIENDA

Imágenes del estudio volumétrico realizado para analizar la influencia en el entorno de la alternativa propuesta:

*Alternativa 1- Vista noroeste*



*Alternativa 1 - Vista noreste*



*Alternativa 1 - Implantación*



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA:

- El cambio de uso de la parcela a residencial se considera positivo para asegurar la viabilidad del desarrollo del suelo, al no existir saturación de la oferta de este uso en el sector.

- Pero en la ordenación prevista, la edificación se sigue configurando como pieza aislada, sin contribución alguna a la mejora del entorno urbano.

- Y la edificabilidad neta establecida (4,50 m2t/m2s) resulta además excesivamente elevada para posibilitar una adecuada relación con los tejidos terciario e industrial de las inmediaciones.

- Por otro lado, aún tratándose de una actuación de mejora urbana, no se contempla ninguna cesión de suelo para dotaciones (habría que justificar la sustitución por su valor en metálico), por lo que en ese sentido tampoco se contribuye a la mejora del sector en cuanto a sus espacios libres o equipamientos.

- Por último, la propuesta planteada tampoco influye en una posible mejora de la visualización de las grandes zonas verdes interiores del sector desde la avenida de Jerez, ni contribuye a la relación de estos espacios con el frente de la avenida.

### 3.3.3. ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 propone también el cambio de uso de la parcela a residencial, estableciendo un valor de edificabilidad neta de 4,00 m2t/m2s, inferior al de la alternativa anterior , con la intención de posibilitar una mejor transición entre el tejido residencial de la urbanización "Jardines de Hércules" y la zona industrial.

Se realiza una segregación de parcela para ubicar en la parte sur de la manzana la dotación de suelo para equipamientos correspondiente a los deberes de la actuación de transformación urbanística.

En la parte norte se ubica la parcela residencial, con la edificación dispuesta en forma de manzana cerrada y la zona común de espacios libres en el interior, dejando además en la parte sur otra zona de espacios libres de separación con la medianera de la parcela de equipamientos.

*Alternativa 2 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos*

| PARCELA | USO PRINCIPAL | OCUPACIÓN | EDIFICABILIDAD | ALTURA MÁX. |
|---|---|---|---|---|
| R1 - 5.854,30 m2 | Residencial | 60% | 4,00 $m^2t/ m^2s$ → 23.417,20 $m^2t$ | 10 plantas |
| EQ1 - 1.152,50 m2 | Equipamiento (cesión) | | | |

*Alternativa 2 - Plano general*



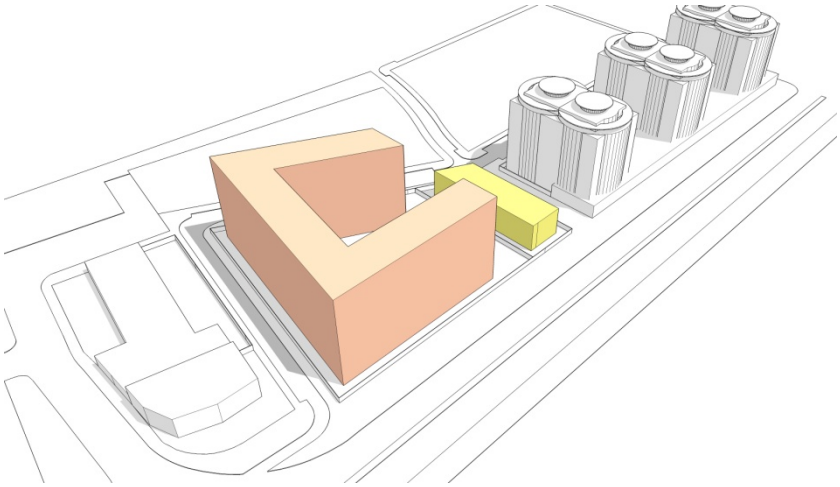

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

**RESIDENCIAL** **DOTACIONAL**

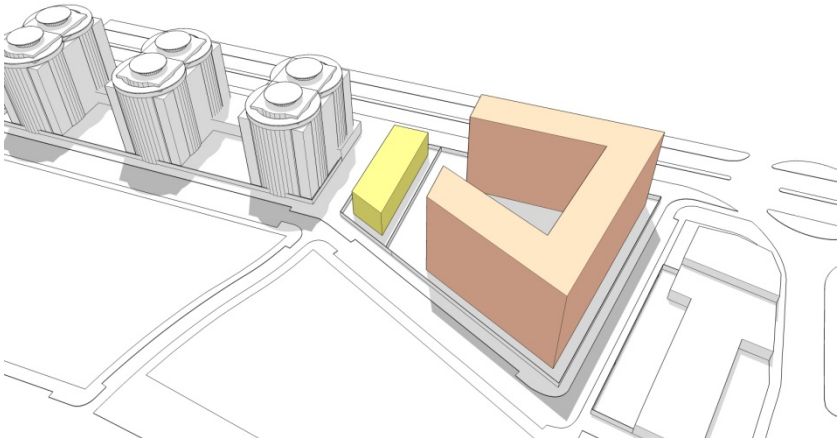
VIVIENDA EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (GENÉRICO)

Imágenes del estudio volumétrico realizado para analizar la influencia en el entorno de la alternativa propuesta:

*Alternativa 2 - Vista noroeste*



*Alternativa 2 - Vista noreste*



*Alternativa 2 - Implantación*



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA:

- El cambio de uso de la parcela a residencial se considera positivo para asegurar la viabilidad del desarrollo del suelo, al no existir saturación de la oferta de este uso en el sector.

- La propuesta incluye la cesión de suelo para equipamientos, como parte de los deberes vinculados a la promoción de actuaciones de mejora urbana. Esto supone un elemento favorable con respecto a las versiones anteriores, en pro de la mejora de la situación actual del sector.

- Pero la disposición de la edificación residencial se sigue configurando como pieza aislada, sin influencia de mejora en la percepción urbana del entorno o en la relación entre los espacios libres del ámbito.

  Sólo en la parte sur de la manzana, coincidiendo con la zona de cesión de suelo para equipamiento, se consigue romper la secuencia de edificaciones alineadas a vial y romper el efecto "pantalla" que supone actualmente la urbanización "Jardines de Hércules". Pero es precisamente al otro lado de la manzana, en la parte norte, donde resultaría más conveniente disponer los espacios libres, como elemento de transición con las edificaciones de menor altura de la zona terciaria e industrial.

- Se concluye por tanto, que la edificabilidad neta establecida (4,00 m2t/m2s), aun siendo inferior a la de la propuesta anterior, sigue siendo todavía muy elevada para posibilitar una adecuada relación con los tejidos terciario e industrial del ámbito.

### 3.3.4. ALTERNATIVA 3

Es la alternativa seleccionada.

Al igual que las dos propuestas anteriores, la alternativa 3 propone el cambio de uso de la parcela a residencial, estableciendo un porcentaje de edificabilidad neta más bajo que los anteriores, hasta alcanzar los 3,60 $m^2t/ m^2s$, como valor intermedio entre la edificabilidad actual de la parcela de acuerdo al uso terciario previsto por el planeamiento vigente (1,50 $m^2t/ m^2s$) y la edificabilidad neta de la urbanización residencial "Jardines de Hércules" (4,50 $m^2t/ m^2s$) .

Se realiza también una segregación de parcela para ubicar, en este caso en la esquina noreste de la manzana, la dotación de suelo para equipamientos, vinculada a los deberes de la promoción de actuaciones de mejora urbana.

En la parcela de uso residencial, la ocupación se desarrolla mediante tipología de edificación abierta, con una disposición flexible, para permitir dar respuesta a las necesidades y oportunidades de mejora detectadas en el ámbito.

La forma quebrada del edificio permite la creación de 2 grandes zonas de espacios libres en el interior de la parcela, cada una de ellas con un carácter diferenciado:

- El espacio libre principal, que alojaría los uso comunes del edificio, con apertura hacia la avenida de Jerez, para romper de algún modo el efecto barrera que constituye la secuencia de alineación a vial de los edificios de la urbanización "Jardines de Hércules".

- Y un segundo espacio libre, de carácter ajardinado, de dimensión algo menor, también con apertura hacia la calle Afrodita, para evitar el efecto pantalla que supondría la alineación a vial del edificio en esta zona, y generar a su vez una escala intermedia de "plaza urbana", que permita una mejor modulación de la transición entre la gran escala de los bloques de la urbanización "Jardines de Hércules" y la menor altura del tejido industrial y terciario del polígono industrial Pineda.

*Alternativa 3 - Tabla resumen de parámetros urbanísticos*

| PARCELA | USO PRINCIPAL | OCUPACIÓN | EDIFICABILIDAD | ALTURA MÁX. |
|---|---|---|---|---|
| R1 - 5.854,30 m2 | Residencial | 60% | 3,60 $m^2t/ m^2s$ → 21.075,50 $m^2t$ | 10 plantas |
| EQ1 - 1.152,50 m2 | Equipamiento (cesión) | | | |

*Alternativa 3 - Plano general*




USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

**RESIDENCIAL**

VIVIENDA

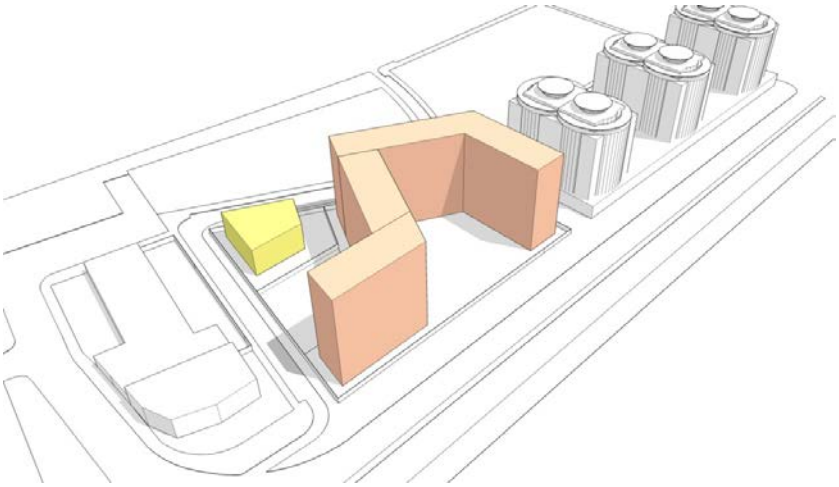
**DOTACIONAL**

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (GENÉRICO)

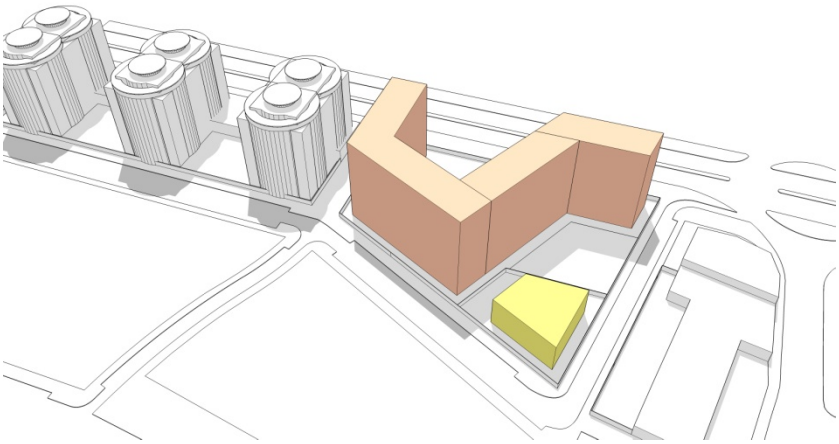
EL(C) ZONA PRIVADA DE ESPACIOS LIBRES
Computable a efectos de la reserva exigida
(Reglamento LISTA, art. 82 apart. 2)

Imágenes del estudio volumétrico realizado para analizar la influencia en el entorno de la alternativa propuesta:

*Alternativa 3 - Vista noroeste*



*Alternativa 3 - Vista noreste*



*Alternativa 3 - Implantación*



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA ALTERNATIVA:

- Como en las alternativas anteriores 1 y 2, se modifica el uso de la parcela a residencial, como uso de mejor correspondencia con las demandas y oportunidades actuales del sector.

- Al igual que la alternativa 2, esta propuesta incluye cesión de suelo para equipamientos, como parte de los deberes vinculados a la promoción de actuaciones de mejora urbana, redundando en una mejora de la situación actual del sector, al completar su oferta de equipamientos de carácter local.

- La menor edificabilidad neta asignada a la parcela (3,60 m2t/m2s), junto con la mayor flexibilidad en la disposición de la edificación, permite la alternancia de los espacios libres con los elementos construidos, resolviendo de este modo adecuadamente la necesaria transición entre la mayor altura de la urbanización "Jardines de Hércules" y la menor escala del tejido terciario e industrial de la parte norte.

- Del mismo modo, la disposición quebrada de las piezas, permite obtener una mayor espacialidad y permeabilidad visual del conjunto, tanto desde el frente de la avenida de Jerez, como desde la esquina de confluencia de la avenida de Jerez con la calle Afrodita.

- Todas estas decisiones estratégicas de la ordenación: rebaja de la edificabilidad neta hasta un valor intermedio adecuado para la zona, alternancia de los espacios libres con los elementos construidos y apertura visual de la pieza, redundan en una mejora de la interrelación entre los espacios libres actuales del ámbito y lo nuevos previstos a instalar, y de estos en su conjunto con los posibles usos terciarios (compatibles) a implantar en planta baja de la edificación residencial, y con el propio equipamiento.

### 3.3.6. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

De entre las alternativas planteadas, se selecciona como propuesta definitiva la **alternativa 3**, al ser la única de ellas que cumple todos los objetivos planteados para la ordenación.

La alternativa 0, al mantener las mismas condiciones actuales y de uso de la parcela establecidas por el planeamiento vigente, no se considera viable para poder resolver la situación actual de estancamiento del suelo.

Las alternativas 1 y 2 plantean el cambio de uso de la parcela, de terciario a residencial, de acuerdo a la situación actual de mayor demanda y oportunidad en el sector para este tipo de uso. La alternativa 1 parte de unas condiciones de altura máxima (10 plantas) y edificabilidad neta (4,50 m2t/m2s) similares a la urbanización "Jardines de Hércules", mientras que la alternativa 2 propone una ligera rebaja de la edificabilidad (4,00 m2t/m2s), para facilitar una mejor transición con la zona terciaria e industrial de la parte norte, de menor escala.

Sin embargo ninguna de ellas alcanza a resolver con acierto y de manera completa los objetivos de ordenación inicialmente planteados.

La alternativa 1 se constituye como un conjunto residencial aislado, sin ninguna influencia en la mejora de la ordenación del entorno y sin materializar además ninguna cesión de suelo para dotaciones.

La alternativa 2 sí prevé cesión de suelo para equipamientos. Pero la ubicación de la parcela para dotaciones en la zona sur de la manzana, hace que el resto de la edificación residencial al completo deba concentrarse al norte. Esta circunstancia junto con que el valor de edificabilidad establecido (4,00 m2t/m2s) sigue siendo todavía muy elevado, provocan de nuevo la generación de un edificio aislado de tipo pantalla, que vuelve a dejar sin resolver adecuadamente la transición con el tejido terciario e industrial situado al otro lado de la calle Afrodita.

La alternativa 3, seleccionada como propuesta definitiva, rebaja todavía más su edificabilidad, hasta situarse en 3,60 m2t/m2s, como valor intermedio entre la edificabilidad actual de la parcela de acuerdo al planeamiento vigente (1,50 m2t/m2s) y la edificabilidad neta de la urbanización "Jardines de Hércules" (4,50 m2t/m2s).

Esta rebaja genera una mayor flexibilidad en las posibilidades de implantación de los elementos construidos, lo que ligado a la ubicación estratégica de la cesión de suelo para equipamientos en la parte norte de la manzana, permite a la ordenación crear una alternancia entre elementos construidos y zonas libres, que sí consigue resolver adecuadamente la transición entre los distintos tejidos urbanos del ámbito.

La ordenación de la alternativa 3 rompe además la hermeticidad de los planteamientos anteriores, permitiendo gracias a su forma quebrada, la percepción de los espacios libres interiores de parcela desde los frentes de viario y acerado de la avenida de Jerez y calle Afrodita, así como la apertura visual de los grandes espacios verdes del interior del sector, lo que repercute en una mejora general de la imagen urbana del conjunto.

Se considera por tanto que la alternativa 3 cumple adecuadamente los objetivos de ordenación establecidos para la mejora de la ciudad existente, lo que legitima esta iniciativa de propuesta de actuación de transformación urbanística.

## 3.4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La alternativa seleccionada propone el cambio de uso de la parcela, actualmente con uso terciario asignado por el planeamiento vigente, a uso residencial, al tratarse de un tipo de uso de mejor correspondencia con las demandas y oportunidades actuales del sector.

Se establece como parámetro de partida un valor de edificabilidad neta para la edificación residencial de 3,60 m2t/m2s, como valor intermedio entre la edificabilidad actual de la parcela de acuerdo al planeamiento vigente (1,50 $m^2t/ m^2s$) y la edificabilidad de la urbanización residencial colindante "Jardines de Hércules" (4,50 $m^2t/ m^2s$), que permita resolver adecuadamente la transición de escala entre los distintos tejidos urbanos de la zona: industrial, terciario y residencial.

En la esquina noroeste de la manzana, se realiza una segregación de parcela, destinada a cesión de suelo para equipamientos, vinculada al cumplimiento de los deberes de la actuación de mejora urbana planteada.

*Propuesta de ordenación - Plano de ordenación pormenorizada*




USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

**RESIDENCIAL**

VIVIENDA

**DOTACIONAL**

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (GENÉRICO)

EL(C) ZONA PRIVADA DE ESPACIOS LIBRES
Computable a efectos de la reserva exigida
(Reglamento LISTA, art. 82 apart. 2)

En la parcela de uso residencial, la disposición de la edificación se plantea en base a una tipología de bloque lineal abierto con viviendas pasantes con dos orientaciones, para optimizar la condiciones de soleamiento. La forma quebrada del bloque, le permite generar dos grandes zonas de espacios libres en el interior de la parcela:

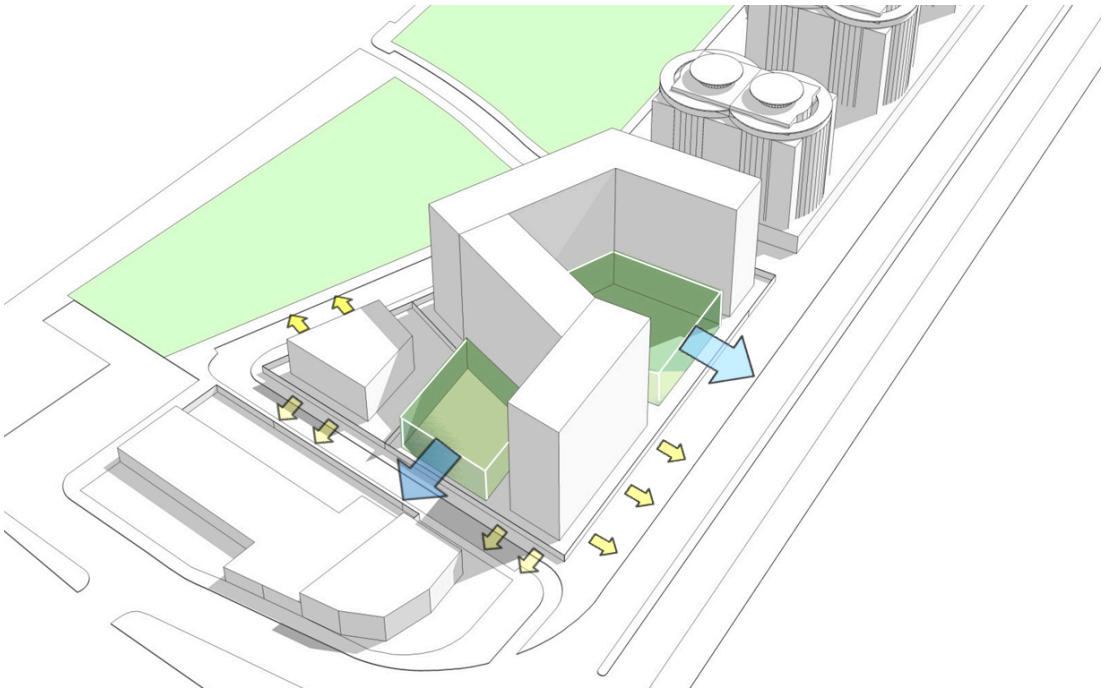
- Un espacio libre principal, destinado a los usos comunes del edificio residencial, con apertura espacial hacia la avenida de Jerez, que rompería el efecto barrera que actualmente constituye la secuencia de la edificación alineada a vial de la urbanización "Jardines de Hércules".

- Y un segundo espacio libre, de carácter ajardinado, de menor dimensión que el anterior, también con apertura hacia el viario exterior de la calle Afrodita, para evitar de igual modo el efecto pantalla que supondría la alineación a vial de la edificación en esta zona. Configurando así un espacio urbano de escala intermedia, que contribuye a modular la transición de altura entre los bloques de la urbanización "Jardines de Hércules" y la menor escala del tejido industrial y terciario del polígono industrial Pineda.

Esta alternancia entre espacios libres y construidos, junto con la previsión de suelo para la implantación de un nuevo equipamiento de carácter local en la parte norte de la manzana, consiguen resolver adecuadamente la transición entre los distintos tejidos urbanos del ámbito.

La posición elegida para la reserva de suelo del nuevo equipamiento resulta además estratégica, al estar situada junto a la cabecera del gran corredor de espacios verdes interiores del sector, constituido por los Jardines de Hércules y Parque Ana María Rosseti, facilitando una relación óptima de este equipamiento con el sistema local de espacios libres de la zona.

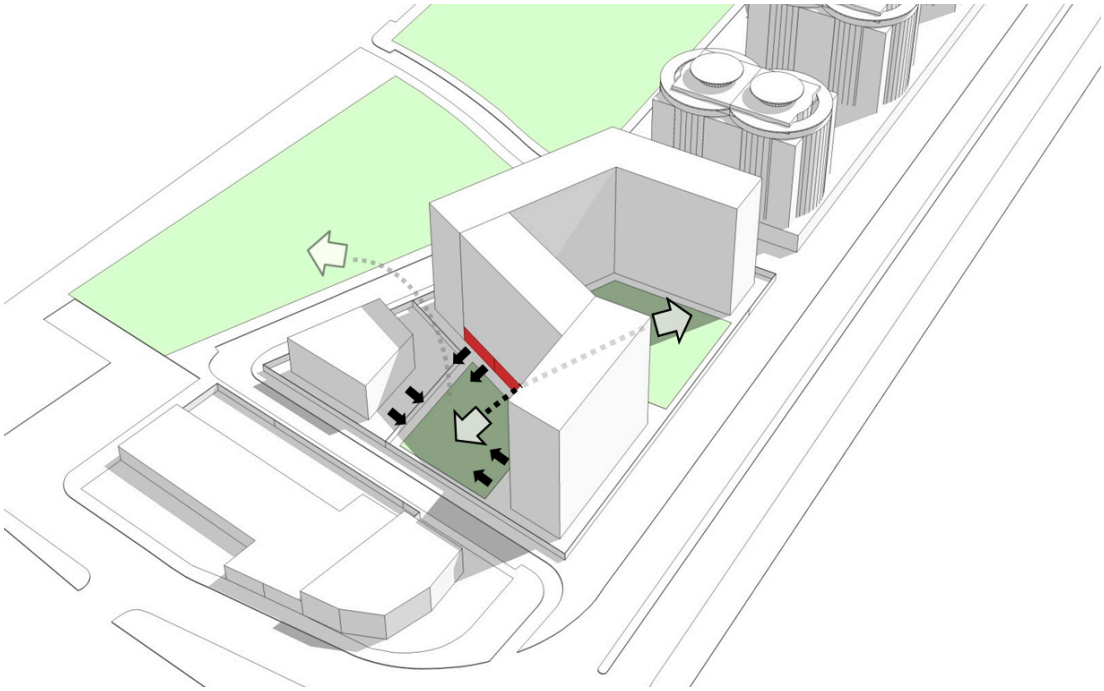
*Propuesta de ordenación - Estrategias de implantación 1*



Las dos grandes espacios libres interiores de manzana se conectan a través de la planta baja del bloque central, siendo esta una zona idónea para la ubicación de los posibles servicios comunes del edificio residencial con potencial de proyección hacia los espacios exteriores (club social, coworking, etc).

El planteamiento redunda además en una mejora de la interrelación entre los espacios libres actuales y lo nuevos previstos en la ordenación, y de ambos en su conjunto con los posibles usos terciarios (compatibles) a desarrollar en planta baja de la edificación residencial, y con el propio equipamiento.

*Propuesta de ordenación - Estrategias de implantación 2*



De este modo, la propuesta consigue romper la hermeticidad actual generada por la alineación a vial de los edificios de la urbanización "Jardines de Hércules", permitiendo tanto la percepción de los espacios libres interiores de parcela desde los frentes de viario (avenida de Jerez y calle Afrodita), como la apertura visual desde el exterior de los grandes espacios verdes interiores del sector (Jardines de Hércules y Parque Ana María Rossetti), lo que de manera global repercute en una mejora de la imagen urbana de todo el conjunto.

### 3.4.1. CUADRO RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIES DE LA ACTUACIÓN

Resumen de datos de usos, superficies y edificabilidades previstas en la ordenación:

| | Superficie | | Edificabilidad | |
|---|---|---|---|---|
| PARCELA | $m^2$ | % Suelo | $m^2$ | $m^2t/m^2s$ |
| Residencial | 5.854,30 | 83,6% | 21.075,50 | |
| R1 | 5.854,30 | 83,6% | 21.075,50 | 3,60 |
| Equipamiento | 1.152,50 | 16,4% | | |
| EQ1 | 1.152,50 | 16,4% | | |
| **TOTAL** | 7.006,80 | 100,0% | 21.075,50 | |

### 3.4.2. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

Según Reglamento LISTA art. 92, los Estudios de Ordenación incorporarán en la memoria de ordenación un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos. De acuerdo a esto:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES - PGOU 2006

| PARCELA | USO PRINCIPAL | OCUPACIÓN | EDIFICABILIDAD | ALTURA MÁX. |
|---|---|---|---|---|
| 7.006,80 m2 | Servicios Terciarios | 60% | 1,50 $m^2t/ m^2s \rightarrow$ 10.510,20 $m^2t$ | 3 plantas |

- Zona de ordenanzas: servicios terciarios en edificación abierta (ST-A).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS - ESTUDIO DE ORDENACIÓN

| PARCELA | USO PRINCIPAL | OCUPACIÓN | EDIFICABILIDAD | ALTURA MÁX. |
|---|---|---|---|---|
| R1 - 5.854,30 m2 | Residencial | 60% | 3,60 $m^2t/ m^2s \rightarrow$ 21.075,50 $m^2t$ | 10 plantas |

| | |
|---|---|
| EQ1 - 1.152,50 m2 | Equipamiento (cesión) |

- Zona de ordenanzas: pendiente de definición.

### 3.4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA CON RESPECTO A LA SITUACIÓN ACTUAL

Según Reglamento LISTA art. 92, los Estudios de Ordenación justificarán la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente. De acuerdo a esto:

01. El cambio de uso característico de la propuesta, de terciario a residencial, supone una mejora en la adaptación a las condiciones actuales de demanda y oportunidades del sector.

    El uso terciario se encuentra en la actualidad en una situación de saturación, con una oferta de suelo en las inmediaciones muy por encima de la demanda real, estando además prevista la ampliación de la misma mediante el desarrollo futuro de los sectores aledaños API-DBP-04 "SE-30/N-IV" y ARI-DBP-01 "Cuartel de Artillería".

    Sin embargo, la oferta de suelos vacantes para uso residencial en la zona es prácticamente inexistente, por lo que dada la ubicación estratégica de la parcela como cabecera del conjunto residencial "Jardines de Hércules", el suelo constituye un claro caso de espacio de oportunidad para la mejora de la oferta residencial del sector.

    Con el cambio de uso de la propuesta se prevé además solucionar la negativa situación actual de estancamiento en el desarrollo del suelo, en pro de los principios generales de ordenación recogidos por la LISTA (art. 4) para una ocupación sostenible del suelo, fomentando el uso de la ciudad compacta, mediante actuaciones -entre otras- de regeneración y renovación urbanas.

02. La cesión de suelo para equipamientos que supone la propuesta de transformación urbanística, como parte de los deberes vinculados a la promoción de actuaciones de mejor urbana, supone una clara mejora del sistema local de equipamientos del sector.

03. Con respecto a las condiciones de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente, la nueva propuesta supone una mejora en cuanto a las estrategias planteadas para resolver adecuadamente la necesaria transición de escala entre los distintos tejidos urbanos que confluyen precisamente en el ámbito de intervención: zonas industriales y terciarias del polígono industrial Pineda y avenida de Jerez, y zona residencial de la urbanización "Jardines de Hércules".

    La nueva alternativa de ordenación prevé una regulación de su edificabilidad hasta un valor intermedio entre los tejidos de la zona, así como una mayor flexibilidad en las condiciones de implantación de los edificios, para

permitir una alternancia entre los elementos construidos y los espacios libres, que contribuya a modular la necesaria transición entre escalas antes mencionada, así como dotar de una mejor espacialidad urbana al conjunto.

En este sentido, el planeamiento actual vigente no incluye ninguna previsión, ni recomendación concreta al respecto.

04. A su vez, la nueva propuesta también plantea de manera más efectiva la conveniencia de dotar de mayor permeabilidad visual al sector, para mitigar el actual efecto barrera producido por las edificaciones de la urbanización "Jardines de Hércules".

    La alternancia entre espacios libres y elementos construidos, así como la disposición quebrada de las piezas, evitando las alineaciones a vial excesivamente largas que puedan llegar a generar pantalla, permite obtener una mayor espacialidad y permeabilidad visual del conjunto, tanto desde los frentes de avenida de Jerez y calle Afrodita, como desde la esquina de confluencia de ambas, permitiendo desde esta esquina la percepción visual de los grandes espacios verdes interiores del sector: Jardines de Hércules y Parque Ana María Rossetti.

05. Por último, la confluencia de una variedad de usos en la nueva propuesta: residencial principal, cesión de suelo para equipamientos, y terciario (compatible) en planta baja de la nueva edificación residencial, promueve un modelo de planificación urbanística que mezcla usos y funciones, favoreciendo la proximidad, en pro de la reducción de los desplazamientos.

    Fomentando de este modo la creación de una ciudad policéntrica y descentralizada, favoreciendo la implantación de nuevos centros de actividad de carácter local, aumentando de este modo la diversidad y riqueza de los tejidos urbanos existentes.

## 3.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACIÓN

De acuerdo a LISTA art. 28, son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana los siguientes:

*a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.*

*Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.*

*b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.*

*Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.*

Abundando en la aclaración realizada en el último párrafo del apart. b), de acuerdo a Reglamento LISTA art. 49:

*2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:*

*a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.*

*b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.*

*c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.*

CESIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Cesión del porcentaje del incremento de aprovechamiento de la zona de actuación, de acuerdo a LISTA art. 28:

Incremento de aprovechamiento:

| USO PREVISTO | EDIFICAB. (m2t) | COEF. USO PORM. (UA/m2t) | COEF. TIPOLÓGICO (UA/m2t) | TOTAL APROVECH. (UA) | APROVECH. ACTUAL PGOU (UA) | INCREMENTO APROVECH. (UA) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vivienda libre | 21.075,50 | 1,00 | 1,00 | 21.075,50 | | |
| **TOTAL** | 21.075,50 | | | 21.075,50 | 10.510,20 | **10.565,30** |

Porcentaje de cesión:

| INCREMENTO APROVECH. (UA) | PORCENTAJE DE CESIÓN | TOTAL CESIÓN INCREM. APROVECHAMIENTO (UA) |
|---|---|---|
| 10.565,30 | 10% | **1.056,53** |

De acuerdo a lo contemplado en LISTA art. 28 a), se prevé la sustitución de la obligación de entrega del suelo correspondiente, por la alternativa de entrega de su importe equivalente en metálico.

CESIÓN DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Reserva mínima de la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de acuerdo a Reglamento LISTA art. 82, calculada en función del estándar existente en el municipio:

Incremento del nº de habitantes:

| TIPO DE VIVIENDA | EDIFICABILIDAD (m2t) | COEFICIENTE (m2/viv) | Nº DE VIVIENDAS | HABIT./VIVIENDA (*) | INCREM. Nº HABITANTES |
|---|---|---|---|---|---|
| Vivienda libre | 21.075,50 | 110 | 192 | 2,4 | 461 |
| **TOTAL** | 21.075,50 | | 192 | | **461** |

(*) *Reglamento LISTA, Disposición adicional primera*

Cálculo de la reserva mínima dotacional:

| INCREMENTO Nº HABITANTES | ESTÁNDAR PGOU SEVILLA (m2s/hab.) | TOTAL RESERVA S.G. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| 461 | 17,29 | **7.970,69 m2s** |

De acuerdo a lo contemplado en Reglamento LISTA art. 49 apart. 2 a), b) y c), al tratarse de una actuación de mejora urbana, y debido a la imposibilidad física de materializar en el propio emplazamiento la entrega del suelo correspondiente, y resultar también inviable la constitución de un complejo inmobiliario para la entrega alternativa de superficie edificada, se prevé en su lugar la entrega del importe equivalente en metálico.

CESIÓN DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Reserva mínima de la dotación del sistema local de espacios libres y zonas verdes, de acuerdo a Reglamento LISTA art. 82 apart. 6, calculada por asimilación de la actuación de mejora urbana a los estándares descritos para las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico:

Cálculo de la reserva mínima dotacional:

| INCREMENTO Nº HABITANTES | RESERVA (m2s/hab.) | TOTAL RESERVA S.L. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES |
|---|---|---|
| 461 | 10,00 | **4.610,00 m2s** |

De acuerdo a lo contemplado en Reglamento LISTA art. 49 apart. 2 a), b) y c), al tratarse de una actuación de mejora urbana, y debido a la imposibilidad física de materializar en el propio emplazamiento la entrega del suelo

correspondiente, y resultar también inviable la constitución de un complejo inmobiliario para la entrega alternativa de superficie edificada, se prevé en su lugar la entrega del importe equivalente en metálico.

En relación a esta reserva y la materialización de su importe equivalente en metálico, es necesario precisar que la zona de espacios libres de uso privado prevista en la parte norte de la parcela de uso residencial R1 se considera como dotación privada, y de acuerdo a Reglamento LISTA art. 82 apart. 2, es computable a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este apartado, hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva total exigida.

Según esto, el desglose final de las obligaciones a satisfacer sería el siguiente:

| **RESERVA DE ESPACIOS LIBRES A MATERIALIZAR EN METÁLICO** | DOTACIÓN PRIVADA DE ESPACIOS LIBRES COMPUTABLE COMO RESERVA (hasta un 20% de la reserva exigida) | TOTAL RESERVA S.L. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES |
|---|---|---|
| **3.688 m2s** | 922,00 m2s | **4.610,00 m2s** |

CESIÓN DE SUELO PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

Reserva mínima de la dotación del sistema local de equipamientos comunitarios básicos, de acuerdo a Reglamento LISTA art. 82 apart. 6, calculada por asimilación de la actuación de mejora urbana a los estándares descritos para las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico:

Cálculo de la reserva mínima dotacional:

| INCREMENTO Nº HABITANTES | RESERVA (m2s/hab.) | TOTAL RESERVA S.L. EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| 461 | 2,50 | **1.152,50 m2s** |

En este caso, al ser físicamente viable, sí se prevé la materialización de esta reserva en el propio emplazamiento, mediante la **cesión de la parcela EQ1**, de superficie igual a la reserva establecida (1.152,50 m2).

DOTACIÓN MÍNIMA DE ZONAS VERDES

Dotación mínima de zonas verdes en las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo a Reglamento LISTA art. 82 apart. 8, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático y el adecuado esparcimiento de la ciudadanía:

Cálculo de la dotación mínima de zonas verdes:

| TOTAL SUPERFICIE SECTOR | PORCENTAJE DE RESERVA | DOTACIÓN MÍNIMA DE ZONAS VERDES |
|---|---|---|
| 7.006,80 | 10% superf. total | **700,70 m2** |

La ordenación prevista cumple con esta dotación, al disponer la zona privada de espacios libres computable como reserva del sistema local de una superficie total de 922,00 m2, que supera por sí misma la dotación mínima establecida, sin contar siquiera con el resto de zonas verdes posibles a implantar tanto en el conjunto residencial, como en la parcela de cesión de suelo para equipamientos.

# 4. ANEXOS

## 4.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Documentos aportados:

| Nº FINCA | TIPO DE DOCUMENTO | FECHA |
|---|---|---|
| 2/5334 | Información registral | 18/10/2023 |
| 2/5334 | Certificación registral | 19/10/2023 |

| REF. CATASTRAL | TIPO DE DOCUMENTO | FECHA |
|---|---|---|
| 7163001TG3376S0001LR | Certificación catastral descriptiva y gráfica | 25/10/2023 |

Información Registral expedida por:

**PALOMA VILLALOBOS SANCHEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DOS HERMANAS-DOS

C/SAN JOSE 9 B
41701 - DOS HERMANAS (SEVILLA)
Teléfono: 955675434
Fax: 954729535
Correo electrónico: doshermanas2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON SL**

con DNI/CIF: 91292805

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**
El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F39PQ12Q3**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)*
*Su referencia:*

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DOS HERMANAS 2**
C/ San José número 9 B
41.701 Dos Hermanas
Sevilla
Teléfono: 680 74 23 58/660 26 14 79
Fax: 954 72 95 35
e-mail: doshermanas2@registrodelapropiedad.org

EXPEDIDA A SOLICITUD DE : INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON SL

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO: El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

*CODIGO REGISTRAL UNICO: 41036000187349* (FINCA DE SEVILLA Nº: 5334)

**URBANA. MANZANA DESTINADA A USO TERCIARIO, T.** Porción de suelo urbano en término de Sevilla, que ocupa una superficie de siete mil seis metros con ochenta decímetros cuadrados. Linda al Norte, con calle en proyecto identificada con la letra A; al Sur, con parcela o manzana destinada a zona verde ZV-5; al Este, con calle en proyecto identificada con la letra I; y al Oeste, con calle en proyecto identificada con la letra J. Tiene forma similar a trapecio rectangular. CALIFICACION URBANISTICA: Viene constituida por la manzana destinada a uso terciario, T, de las delimitadas por el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución PERI-GU-201, URALITA-BELLAVISTA. Se le atribuye a esta finca una superficie edificable de catorce mil seiscientos sesenta metros cuadrados techo para uso terciario.

**Coordinación gráfica con Catastro: No coordinado con catastro.**

Si la finca no está coordinada con Catastro, la expresión de la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca en el Registro ni implica una incorporación implícita de linderos y superficie catastral en el Registro, sino que únicamente determina un dato más sobre la localización o situación de la finca en un determinado entorno o zona.

**TITULARIDADES**

| TITULAR | N.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|---|---|---|---|---|
| INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON SL | B91292805 | 1522 | 97 | 37 | 2 |

100,000000% del pleno dominio por título de Compraventa.
Adquirida por título de compra en virtud de escritura otorgada en Córdoba el 4 de octubre de 2005 ante el Notario Don José María Montero Pérez-Barquero.

**CARGAS**

Gravada prescindiendo de afecciones fiscales caducadas y pendientes de cancelar con las siguientes CARGAS:

Con una hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, en garantía de la devolución de un préstamo de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL EUROS, por plazo que expira el día uno de diciembre de dos mil diez, que devengará inicialmente el interés nominal fijo hasta el 30 DE NOVIEMBRE DE 2005 del DOS ENTEROS OCHENTA Y CINCO CENTESIMAS POR CIENTO, siendo posteriormente variable; quedando a responder la finca de este número de: a) del capital prestado ascendente a DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL EUROS; b) del pago de sus intereses por el plazo de seis meses a razón del tipo inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas, c) del pago de los intereses de demora por el plazo de dieciocho meses a razón del tipo convenido; y d) de la cantidad de quinientos cincuenta y dos mil doscientos cincuenta euros para costas y gastos. Tasan esta finca hipotecada, a efectos de subasta, en el importe de once millones setecientos cincuenta mil euros. Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el sito en Sevilla, calle Pedro Salinas número cinco, módulo dieciocho; todo ello en virtud de la escritura otorgada en Córdoba, a cuatro de octubre de dos mil cinco, ante el Notario Don José María Montero Pérez Barquero, acompañada de acta autorizada en Córdoba a cuatro de noviembre de dos mil cinco, por el citado notario autorizante, que motivó la inscripción 3ª de la finca, practicada con fecha catorce de diciembre de dos mil cinco, y de escritura de modificación de hipoteca otorgada en Sevilla, el día veintiséis de noviembre de dos mil ocho, ante el Notario Don Luis Marín Sicilia, que motivó la inscripción 4ª de la finca, practicada con fecha catorce de enero de dos mil nueve.

La hipoteca objeto de la inscripción 3ª, modificada por la inscripción 4ª, a favor de la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, se modifica por la presente, entre otras, el sentido de modificar el vencimiento final del préstamo, que finalizará el día uno de noviembre de dos mil veintidós, mediante el pago de CIENTO VEINTE CUOTAS mensuales, siendo la primera el día uno de diciembre de dos mil doce, y la última el día uno de noviembre de dos mil veintidós; todo ello en virtud de la escritura otorgada en Sevilla, el día tres de agosto de dos mil diez, ante el Notario Don Luis Marin Sicilia, que motivó la inscripción 5ª de esta finca, practicada con fecha veintinueve de diciembre de dos mil diez, la cual se encuentra subsanada por la escritura otorgada en Sevilla, ante el mismo Notario, el día ocho de abril de dos mil once, que motivó la inscripción 6ª de la finca, practicada con fecha catorce de diciembre de dos mil once.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día DIECISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS ANTES DE LA APERTURA DEL LIBRO DIARIO.

ADVERTENCIAS

I. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

II. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Articulo 225 de la Ley Hipotecaria)

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los

datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---

**Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE DOS HERMANAS 2 a día dieciocho de octubre del dos mil veintitrés.**

**(*) C.S.V. : 2410362852FF731F**

**Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv**

**(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).**

Certificación con información continuada (artículo 354 R.H.) expedida por:

**PALOMA VILLALOBOS SÁNCHEZ**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DOS HERMANAS-DOS

C/SAN JOSE 9 B
41701 - DOS HERMANAS (SEVILLA)
Teléfono: 955675434
Fax: 954729535
Correo electrónico: doshermanas2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON SL**

con DNI/CIF: 91292805

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**
El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F39PQ12P5**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)*
*Su referencia:*

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DOS HERMANAS 2**
C/ San José número 9 B
41.701 Dos Hermanas
Sevilla
Teléfono: 680 74 23 58/660 26 14 79
Fax: 954 72 95 35
e-mail: doshermanas2@registrodelapropiedad.org

**CERTIFICACION**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DOS HERMANAS DOS**

**PALOMA VILLALOBOS SANCHEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE DOS HERMANAS-DOS TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE ANDALUCIA.**

**CERTIFICO:** Que en vista de la precedente instancia suscrita por INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L., con cif B91292805, que tuvo entrada en este Registro a las diecisiete horas y treinta y seis minutos del día diecisiete de octubre de dos mil veintitrés, con el objeto de obtener la certificación a que la misma se refiere, y, acomodándose a los términos en que está redactada, he examinado los libros del Archivo de mi cargo, de los cuales **RESULTA:**

**Datos registrales de la finca:**

**CODIGO REGISTRAL UNICO:** 41036000187349.

**FINCA:** 2/ 5334.

**La finca de este número no esta coordinada gráficamente con Catastro.**

Si la finca no está coordinada con Catastro, la expresión de la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca en el Registro ni implica una incorporación implícita de linderos y superficie catastral en el Registro, sino que únicamente determina un dato más sobre la localización o situación de la finca en un determinado entorno o zona.

**Descripción de la finca:**

**URBANA. MANZANA DESTINADA A USO TERCIARIO, T.** Porción de suelo urbano en término de Sevilla, que ocupa una superficie de siete mil seis metros con ochenta decímetros cuadrados. Linda al Norte, con calle en proyecto identificada con la letra A; al Sur, con parcela o manzana destinada a zona verde ZV-5; al Este, con calle en proyecto identificada con la letra I; y al Oeste, con calle en proyecto identificada con la letra J. Tiene forma similar a trapecio rectangular. CALIFICACION URBANISTICA: Viene constituida por la manzana destinada a uso terciario, T, de las delimitadas por el Proyecto de Compensación de la Unidad de Ejecución PERI-GU-201, URALITA-BELLAVISTA. Se le atribuye a esta finca una superficie edificable de catorce mil seiscientos sesenta metros cuadrados techo para uso terciario.

**Titular registral:**

La entidad INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L., con C.I.F. número B91292805, es titular registral del pleno dominio de esta finca por título de compraventa, formalizada según escritura con fecha 04/10/05, autorizada en CÓRDOBA, por DON JOSÉ MARÍA MONTERO PEREZ-BARQUERO, según consta en la inscripción 2ª de la finca, al tomo 1.522, libro 97, folio 37, de fecha 10/12/2005.

**CARGAS:**

Con una hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, en garantía de la devolución de un préstamo de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL EUROS, por plazo que expira el día uno de diciembre de dos mil diez, que devengará inicialmente el interés nominal fijo hasta el 30 DE NOVIEMBRE DE 2005 del DOS ENTEROS OCHENTA Y CINCO CENTESIMAS POR CIENTO, siendo posteriormente variable; quedando a responder la finca de este número de: a) del capital prestado ascendente a DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL EUROS; b) del pago de sus intereses por el plazo de seis meses a razón del tipo inicial pactado o del que resulte, hasta el tope máximo establecido, de las variaciones, al alza o a la baja, convenidas, c) del pago de los intereses de demora por el plazo de dieciocho meses a razón del tipo convenido; y d) de la cantidad de quinientos cincuenta y dos mil doscientos cincuenta euros para costas y gastos. Tasan esta finca hipotecada, a efectos de subasta, en el importe de once millones setecientos cincuenta mil euros. Señalan como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar, el sito en Sevilla, calle Pedro Salinas número cinco, módulo dieciocho; todo ello en virtud de la escritura otorgada en Córdoba, a cuatro de octubre de dos mil cinco, ante el Notario Don José María Montero Pérez Barquero, acompañada de acta autorizada en Córdoba a cuatro de noviembre de dos mil cinco, por el citado notario autorizante, que motivó la inscripción 3ª de la finca, practicada con fecha catorce de diciembre de dos mil cinco, y de escritura de modificación de hipoteca otorgada en Sevilla, el día veintiséis de noviembre de dos mil ocho, ante el Notario Don Luis Marín Sicilia, que motivó la inscripción 4ª de la finca, practicada con fecha catorce de enero de dos mil nueve.

La hipoteca objeto de la inscripción 3ª, modificada por la inscripción 4ª, a favor de la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, se modifica por la presente, entre otras, el sentido de modificar el vencimiento final del préstamo, que finalizará el día uno de noviembre de dos mil veintidós, mediante el pago de CIENTO VEINTE CUOTAS mensuales, siendo la primera el día uno de diciembre de dos mil doce, y la última el día uno de noviembre de dos mil veintidós; todo ello en virtud de la escritura otorgada en Sevilla, el día tres de agosto de dos mil diez, ante el Notario Don Luis Marín Sicilia, que motivó la inscripción 5ª de esta finca, practicada con fecha veintinueve de diciembre de dos mil diez, la cual se encuentra subsanada por la escritura otorgada en Sevilla, ante el mismo Notario, el día ocho de abril de dos mil once, que motivó la inscripción 6ª de la finca, practicada con fecha catorce de diciembre de dos mil once.

**SE HACE CONTAR EXPRESAMENTE QUE ESTA CERTIFICACIÓN ES UNA CERTIFICACION CONTINUADA Y NO UNA CERTIFICACION EXPEDIDA DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 656 Y 688 DE LA LEC.**

**Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación al cierre del Libro Diario el día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:**

NO hay documentos pendientes de despacho

Que no existe ninguna solicitud notarial de información sobre la finca.

Extiendo la presente, que firmo en **Dos Hermanas, a la fecha de la firma.**

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación,

supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

- Los datos que, en su caso, aparezcan tachados en esta certificación en la inserción literal de los asientos registrales, han sido suprimidos en virtud de la obligación del Registrador certificante de velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos personales protegidos, carentes de relevancia patrimonial (artículos 18 de la Constitución, 222.1 y 222.6 de la Ley Hipotecaria e Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 -B.O.E. de 27 de febrero-).

---

**Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PALOMA VILLALOBOS SÁNCHEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE DOS HERMANAS 2 a día diecinueve de octubre del dos mil veintitrés.**

**(*) C.S.V. : 24103627C8F227CB**

**Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv**

**(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).**

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

**Referencia catastral:** 7163001TG3376S0001LR

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL AFRODITA 2 Suelo PERI-GU-201 T 41014 SEVILLA [SEVILLA]

**Clase:** Urbano
**Uso principal:** Suelo sin edif.

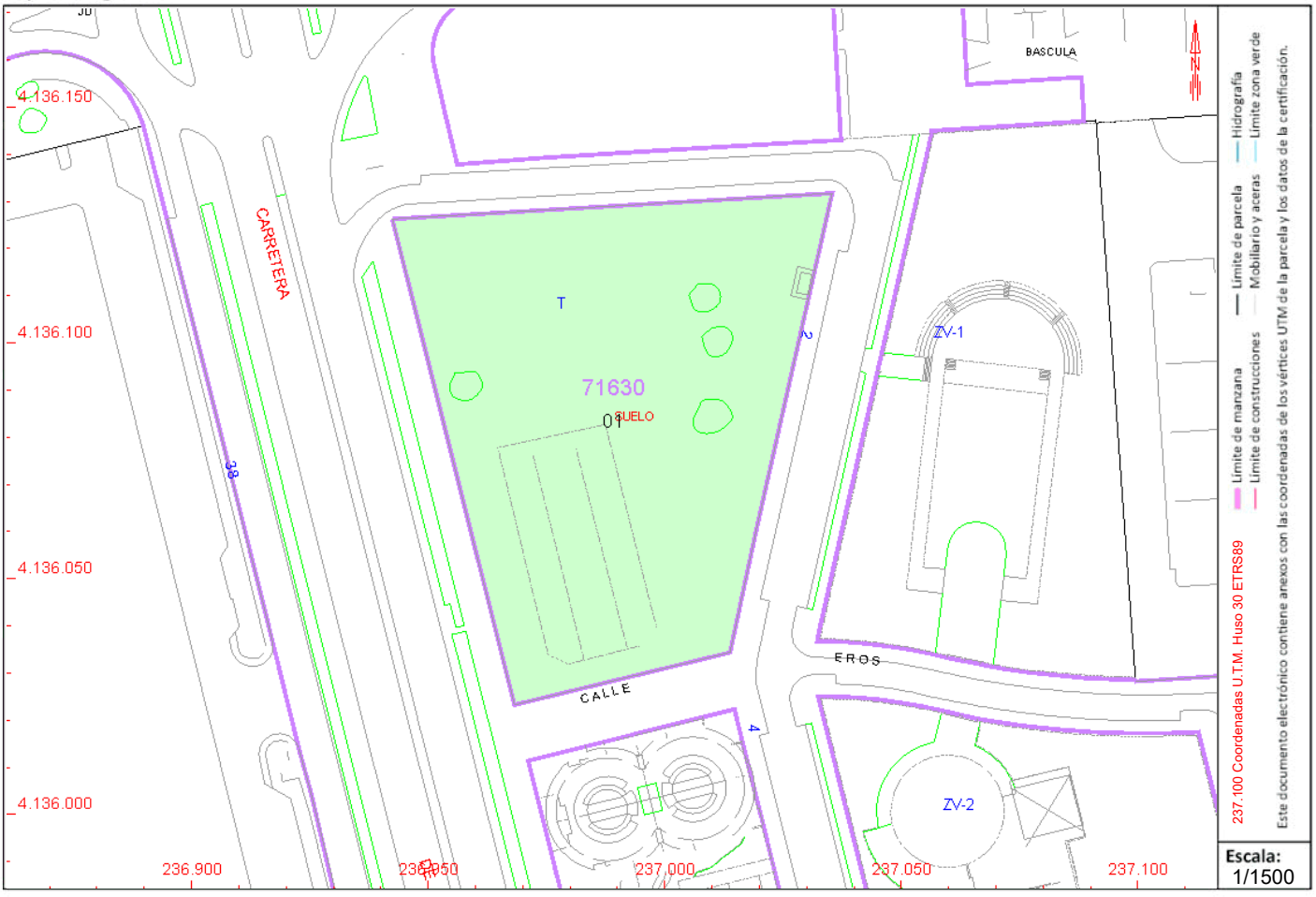
| | |
|---|---|
| **Valor catastral [ 2023 ]:** | **413.262,97 €** |
| **Valor catastral suelo:** | 413.262,97 € |
| **Valor catastral construcción:** | 0,00 € |

### Titularidad

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF/NIE | Derecho | Domicilio fiscal |
|---|---|---|---|
| INMOBILIARIA VITRUVIO MARGON SL | B91292805 | 100,00% de propiedad | CL TORRE DE LOS HERBEROS 6 P.I. CARRETERA LA ISLA 41703 DOS HERMANAS [SEVILLA] |

## PARCELA CATASTRAL

**Superficie gráfica:** 7.006 m2




*Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.*
**Solicitante:** B91292805 INMOBILIARIA VITRUVIO MARGON SL
**Finalidad:** INFORMATIVA
**Fecha de emisión:** 25/10/2023

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro** | Fecha de firma: 25/10/2023
CSV: **W1D1HKXQW1FF4BF6** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

# 5. PLANOS

INFORMACIÓN.

| | |
|---|---|
| I. 01. Situación | E: 1/6.000 |
| I. 02. Ámbito de actuación | E: 1/1.000 |
| I. 03. PGOU Vigente. Ordenación pormenorizada | E: 1/2.000 |

ORDENACIÓN.

| | |
|---|---|
| O.00. Alternativa 0 | E:1/1.000 |
| O.01. Alternativa 1 | E:1/1.000 |
| O.02. Alternativa 2 | E:1/1.000 |
| O.03. Alternativa 3 | E:1/1.000 |
| O.04. Alternativa seleccionada: Alternativa 3 | E:1/1.000 |

CAMPUS PALMAS ALTAS

CANAL DEL RÍO GUADAIRA

P.I. PINEDA

AVENIDA DE JEREZ

URBANIZACIÓN JARDINES DE HÉRCULES

EST. DE TREN JARDINES DE HÉRCULES

CANAL DEL RÍO GUADAIRA

N

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

PARCELA SITUADA EN C/ AFRODITA, Nº 2. SEVILLA

SITUACIÓN

I.01

ESCALA: 1/6.000 OCTUBRE 2023

Promotor: INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L.

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.




DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - ÁREA HOMOGÉNEA (7.006,80 m$^2$)

AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN

PARCELA SITUADA EN C/ AFRODITA, Nº 2. SEVILLA

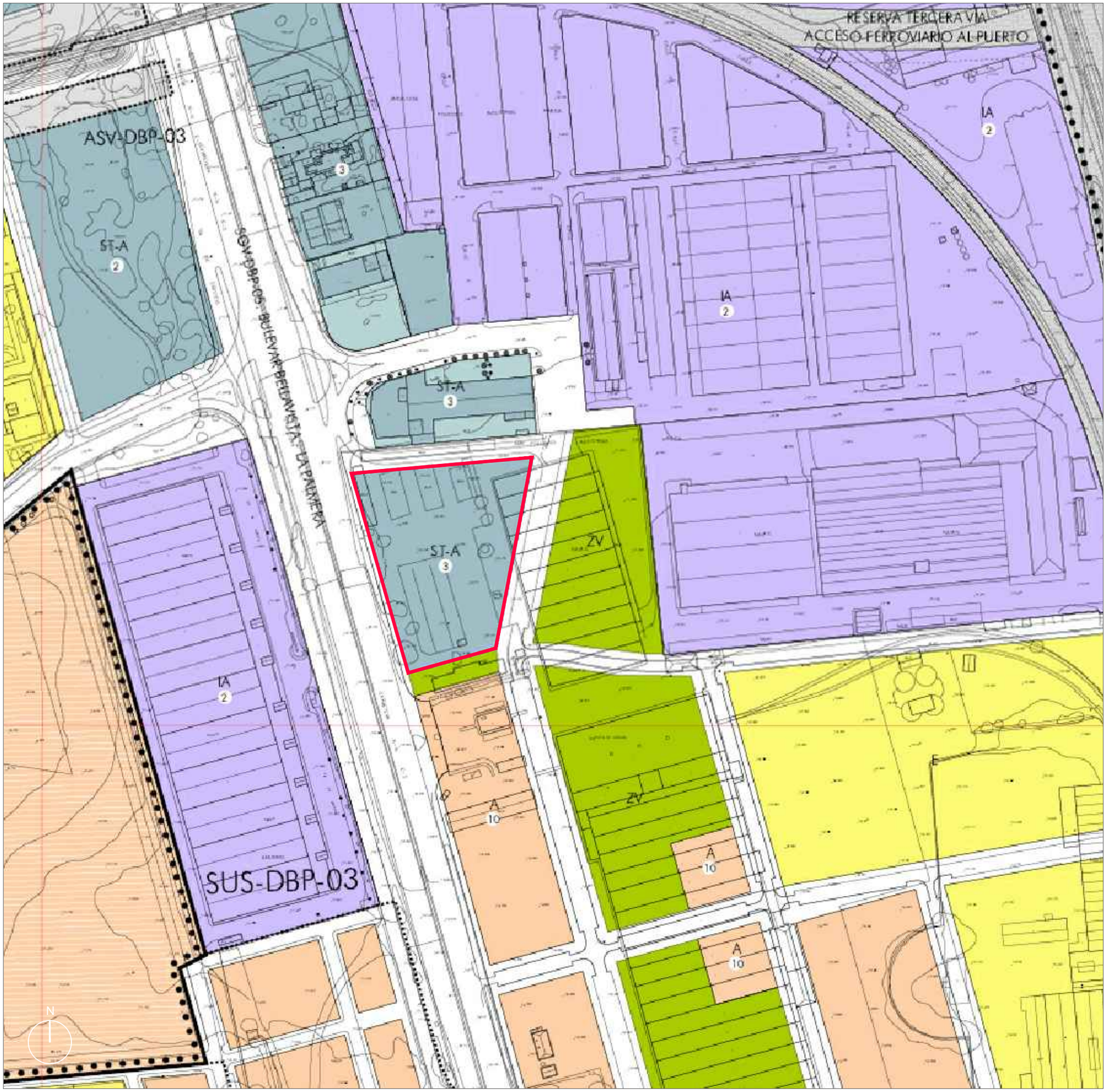
# ÁMBITO DE ACTUACIÓN

I.02

ESCALA: 1/1.000 OCTUBRE 2023

Promotor: INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L.

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.




## USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

**RESIDENCIAL**

VIVIENDA

**TERCIARIO**

SERVICIOS TERCIARIOS | GRAN SUPERFICIE COMERCIAL | ESTACIÓN DE SERVICIO

**ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**

SERVICIOS AVANZADOS | INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

**DOTACIONAL**

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

| | | |
|---|---|---|
| E | EDUCATIVO | |
| D | DEPORTIVO | |
| S | SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL | S-S |
| | | S-BS |
| | | S-EA |
| (*) | DE CARÁCTER PRIVADO | S-SC |
| | | S-SP |
| | | S-EES |

ESPACIOS LIBRES

| | |
|---|---|
| PM | PARQUE METROPOLITANO |
| PU | PARQUE URBANO |
| ZV | ZONAS VERDES |

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

| | | | |
|---|---|---|---|
| TI-SI | SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES | TI-F | FERROVIARIO |
| | | TI-P | PUERTO |
| TI-CTM | CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS | TI-AP | AEROPUERTO |
| | | TI-HP | HELIPUERTO |
| | | TI-IT | INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE |

VIARIO PROPUESTO | ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

## ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

| | |
|---|---|
| CH | CENTRO HISTÓRICO |
| M | EDIFICACIÓN EN MANZANA |
| MP | EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA |
| A | EDIFICACIÓN ABIERTA |
| SB | SUBURBANA |
| CJ | CIUDAD JARDÍN |
| AD | UNIFAMILIAR ADOSADA |
| UA | UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPADA |
| CT | CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA |
| IS | INDUSTRIA SINGULAR |
| IA | INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA |
| IC | INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA |
| SA | SERVICIOS AVANZADOS |
| ST-A | SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA |
| ST-C | SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA |

## DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - ÁREA HOMOGÉNEA (7.006,80 m$^2$)

# AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
## PARCELA SITUADA EN C/ AFRODITA, Nº 2. SEVILLA

## PGOU VIGENTE. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

I.03

ESCALA: 1/2.000 OCTUBRE 2023

Promotor: INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L.

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.






Fig. 1. Imagen de implantación urbana de la propuesta

| | Superficie | | Edificabilidad | |
|---|---|---|---|---|
| PARCELA | m² | % Suelo | m² | m²t/m²s |
| Servicios Terciarios | 7.006,80 | 100,0% | 10.510,20 | |
| ST1 | 7.006,80 | 100,0% | 10.510,20 | 1,50 |
| **TOTAL** | 7.006,80 | 100,0% | 10.510,20 | |

## USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

**TERCIARIO**

SERVICIOS TERCIARIOS

## DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - ÁREA HOMOGÉNEA (7.006,80 m²)

(2) ALTURA MÁXIMA

R1 IDENTIFICACIÓN PARCELAS

# AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
## PARCELA SITUADA EN C/ AFRODITA, Nº 2. SEVILLA

## ALTERNATIVA 0

**0.00**

ESCALA: 1/750 OCTUBRE 2023

Promotor: INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L.

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.






Fig. 1. Imagen de implantación urbana de la propuesta

| | Superficie | | Edificabilidad | |
|---|---|---|---|---|
| PARCELA | $m^2$ | % Suelo | $m^2$ | $m^2t/m^2s$ |
| Residencial | 7.006,80 | 100,0% | 31.530,60 | |
| R1 | 7.006,80 | 100,0% | 31.530,60 | 4,50 |
| **TOTAL** | 7.006,80 | 100,0% | 31.530,60 | |

## USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

**RESIDENCIAL**

VIVIENDA

## DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - ÁREA HOMOGÉNEA (7.006,80 $m^2$)

(2) ALTURA MÁXIMA

R1 IDENTIFICACIÓN PARCELAS

# AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
## PARCELA SITUADA EN C/ AFRODITA, Nº 2. SEVILLA

ALTERNATIVA 1

O.01

ESCALA: 1/1.000 OCTUBRE 2023

Promotor: INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L.

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.






Fig. 1. Imagen de implantación urbana de la propuesta

| | Superficie | | Edificabilidad | |
|---|---|---|---|---|
| PARCELA | m² | % Suelo | m² | m²t/m²s |
| | | | | |
| Residencial | 5.854,30 | 83,6% | 23.417,20 | |
| R1 | 5.854,30 | 83,6% | 23.417,20 | 4,00 |
| | | | | |
| Equipamiento | 1.152,50 | 16,4% | | |
| EQ1 | 1.152,50 | 16,4% | | |
| | | | | |
| **TOTAL** | 7.006,80 | 100,0% | 23.417,20 | |

## USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

**RESIDENCIAL**

VIVIENDA

**DOTACIONAL**

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (GENÉRICO)

## DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - ÁREA HOMOGÉNEA (7.006,80 m²)

(2) ALTURA MÁXIMA

R1 IDENTIFICACIÓN PARCELAS

# AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
## PARCELA SITUADA EN C/ AFRODITA, Nº 2. SEVILLA

## ALTERNATIVA 2

O.02

ESCALA: 1/1.000 OCTUBRE 2023

Promotor: INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L.

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.






Fig. 1. Imagen de implantación urbana de la propuesta

| | Superficie | | Edificabilidad | |
|---|---|---|---|---|
| PARCELA | m² | % Suelo | m² | m²t/m²s |
| | | | | |
| Residencial | 5.854,30 | 83,6% | 21.075,50 | |
| R1 | 5.854,30 | 83,6% | 21.075,50 | 3,60 |
| | | | | |
| Equipamiento | 1.152,50 | 16,4% | | |
| EQ1 | 1.152,50 | 16,4% | | |
| | | | | |
| **TOTAL** | 7.006,80 | 100,0% | 21.075,50 | |

Zona privada de espacios libres computable como dotación: 922,00 m2

## USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

**RESIDENCIAL**

VIVIENDA

**DOTACIONAL**

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (GENÉRICO)

EL(C) ZONA PRIVADA DE ESPACIOS LIBRES
Computable a efectos de la reserva exigida
(Reglamento LISTA, art. 82 apart. 2)

## DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - ÁREA HOMOGÉNEA (7.006,80 m²)

(2) ALTURA MÁXIMA

R1 IDENTIFICACIÓN PARCELA

# AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
## PARCELA SITUADA EN C/ AFRODITA, Nº 2. SEVILLA

## ALTERNATIVA 3

O.03

ESCALA: 1/1.000 OCTUBRE 2023

Promotor: INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L.

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.

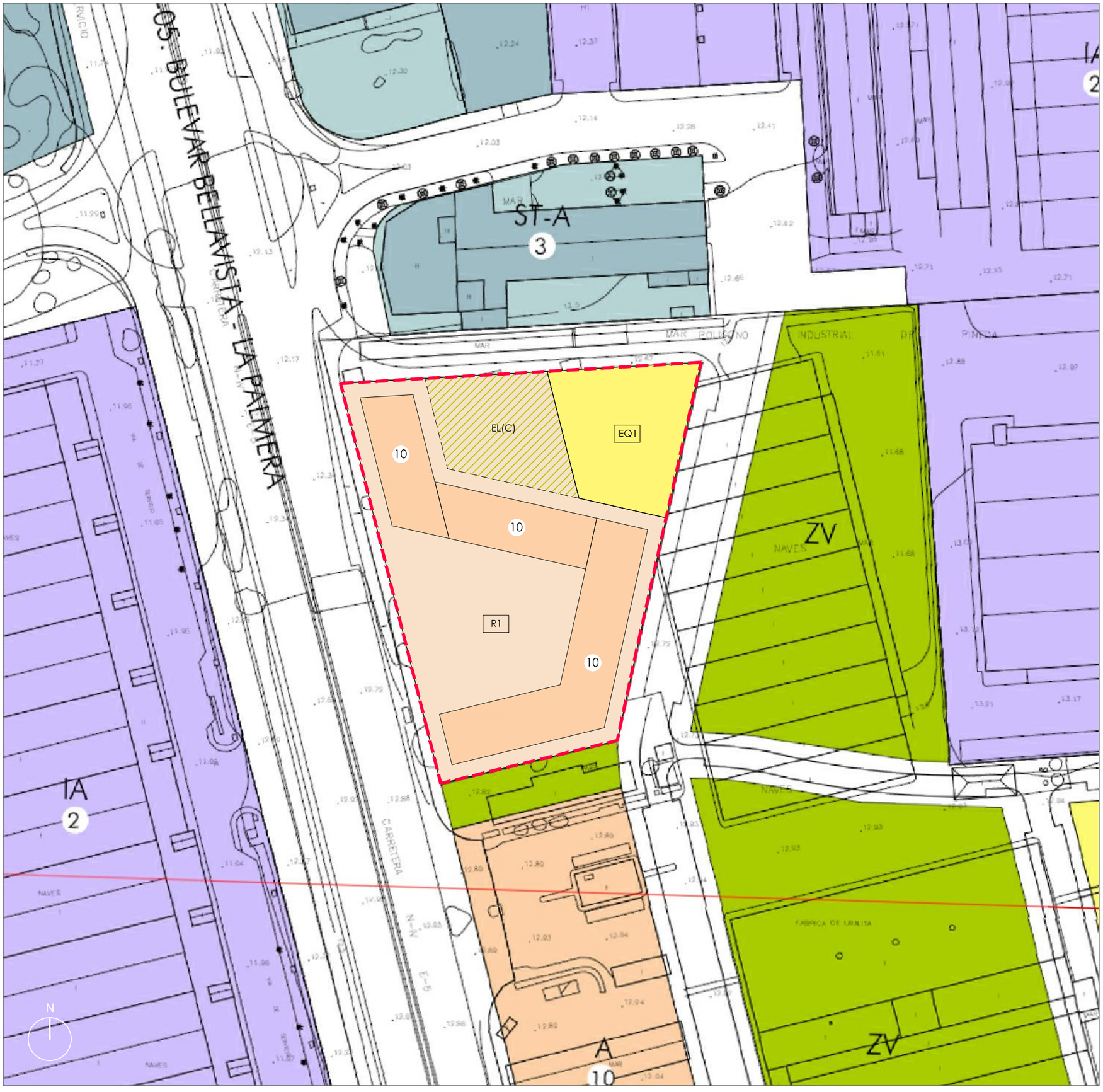





Fig. 1. Imagen de implantación urbana de la propuesta

| | Superficie | | Edificabilidad | |
|---|---|---|---|---|
| PARCELA | m² | % Suelo | m² | m²t/m²s |
| Residencial | 5.854,30 | 83,6% | 21.075,50 | |
| R1 | 5.854,30 | 83,6% | 21.075,50 | 3,60 |
| Equipamiento | 1.152,50 | 16,4% | | |
| EQ1 | 1.152,50 | 16,4% | | |
| **TOTAL** | 7.006,80 | 100,0% | 21.075,50 | |

Zona privada de espacios libres computable como dotación: 922,00 m2

## USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

**RESIDENCIAL**

VIVIENDA

**DOTACIONAL**

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS (GENÉRICO)

EL(C) ZONA PRIVADA DE ESPACIOS LIBRES
Computable a efectos de la reserva exigida
(Reglamento LISTA, art. 82 apart. 2)

## DETERMINACIONES GRÁFICAS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN - ÁREA HOMOGÉNEA (7.006,80 m²)

(2) ALTURA MÁXIMA

R1 IDENTIFICACIÓN PARCELA

# AVANCE ESTUDIO DE ORDENACIÓN
## PARCELA SITUADA EN C/ AFRODITA, Nº 2. SEVILLA

ALTERNATIVA SELECCIONADA: ALTERNATIVA 3

O.04

ESCALA: 1/1.000 OCTUBRE 2023

Promotor: INMOBILIARIA VITRUBIO MARGON S.L.

Redactor: BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.