



AVANCE

**MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE
REFORMA INTERIOR
ARI-DSP-04 ABENGOA IBISA**

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

DICIEMBRE

2022

Toma de conocimiento por Resolución
nº 1539 de 08 Marzo 2023 del
Sr. Gerente de urbanismo





Índice

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
 - 1.1. ANTECEDENTES
 - 1.2. OBJETO
 - 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA
 - 1.5. AFECCIONES SECTORIALES
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN
 - 3.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL
 - 3.2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL
 - 3.3. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
 - 3.4. FICHA JUSTIFICATIVA DECRETO 293/2009
4. MEMORIA ECONÓMICA
 - 4.1. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
 - 4.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
 - 4.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
5. RESUMEN EJECUTIVO
6. PLANIMETRÍA MODIFICADA
 - ANEXO: INFORME DE VALIDACIÓN CATASTRAL



1. MEMORIA DE INFORMACIÓN



1.1. ANTECEDENTES

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla fue aprobada definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de Julio de 2006. El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2007 aprobó el Texto Refundido del Plan General, con el que se daba cumplimiento a lo exigido en la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Las condiciones urbanísticas que afectan al presente documento son:

- La ordenación pormenorizada califica de Servicios Terciarios a la parcela con referencia catastral 7825012TG3472N0001BW, localizada en la Plaza de Malta nº 1. (figuras 1 y 2)

- En el Anexo I del Plan general se recogen las FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN. Entre ellas se encuentra la del ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA. Se trata de un suelo urbano no consolidado que precisa de un plan especial de reforma interior para integrar al suelo urbano consolidados los suelos procedentes de desmantelamiento de una industria. El instrumento de planeamiento tiene aprobación definitiva de fecha 28 de septiembre de 2018.

- Los suelos que dan acceso en la actualidad a la parcela 7825012TG3472N0001BW se encuentran en el ámbito del ARI-DSP-03 CRUZ DEL CAMPO, concretamente en la parcela calificada de Sistema General de Espacios Libres. Su Plan Especial de Reforma Interior fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 17 de octubre de 2019, y se está tramitando su proyecto de urbanización.

Debido a la proximidad y similares circunstancias de su procedencia (son suelos vacantes tras el agotamiento de la actividad industrial), los desarrollos de estos sectores se encuentran profundamente vinculados, por lo que se consideró, en la tramitación de ambas propuestas, la ordenación conjunta de los sectores.

Desde los primeros estudios, los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo plantearon la ordenación basándose en una estructura viaria de continuidad y una lógica y funcional localización de las dotaciones, como consecuencia, incluso la urbanización debería estudiarse y resolverse en conjunto. La tramitación de los instrumentos de desarrollos se alargó en el tiempo y experimentaron correcciones, cambio de propietarios, nuevas necesidades, etc, originando modificaciones y procedimientos prolongados cuya

consecuencia fue la alteración del viario existente en la actualidad y el previsto en primeros documentos, impidiendo el acceso a la parcela ubicada en Plaza de Malta, nº 1, siendo este el objeto de la modificación de plan especial que se acomete.

Localización



Figura 1



Figura 2



Propiedades del ámbito del ARI-DSP ABENGOA-IBISA

Conforme a lo establecido en el art. 78.5.c) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y art. 2.2.3. del Texto Refundido de la Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, el documento que se redacte y ejecute a iniciativa particular deberá recoger la estructura de la propiedad.

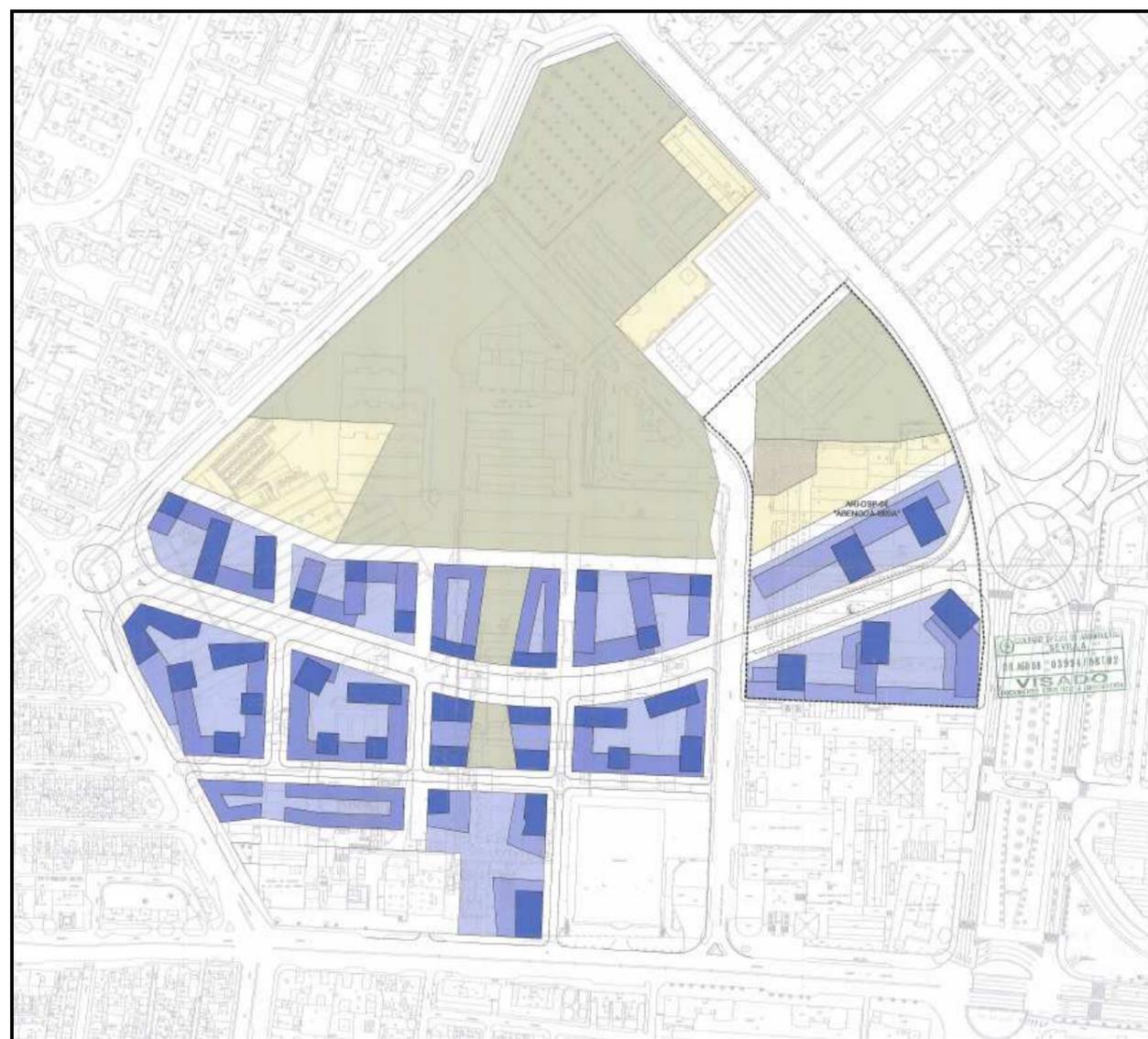
El Proyecto de Reparcelación fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo el 29 de diciembre de 2020. Con la aprobación definitiva de dicho proyecto, se produce, a tenor del art. 102.2.a) de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (entonces en vigor), la "transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afección a los usos previstos en el planeamiento.

Distribución parcelaria de Proyecto de Parcelación y parcelas catastrales.

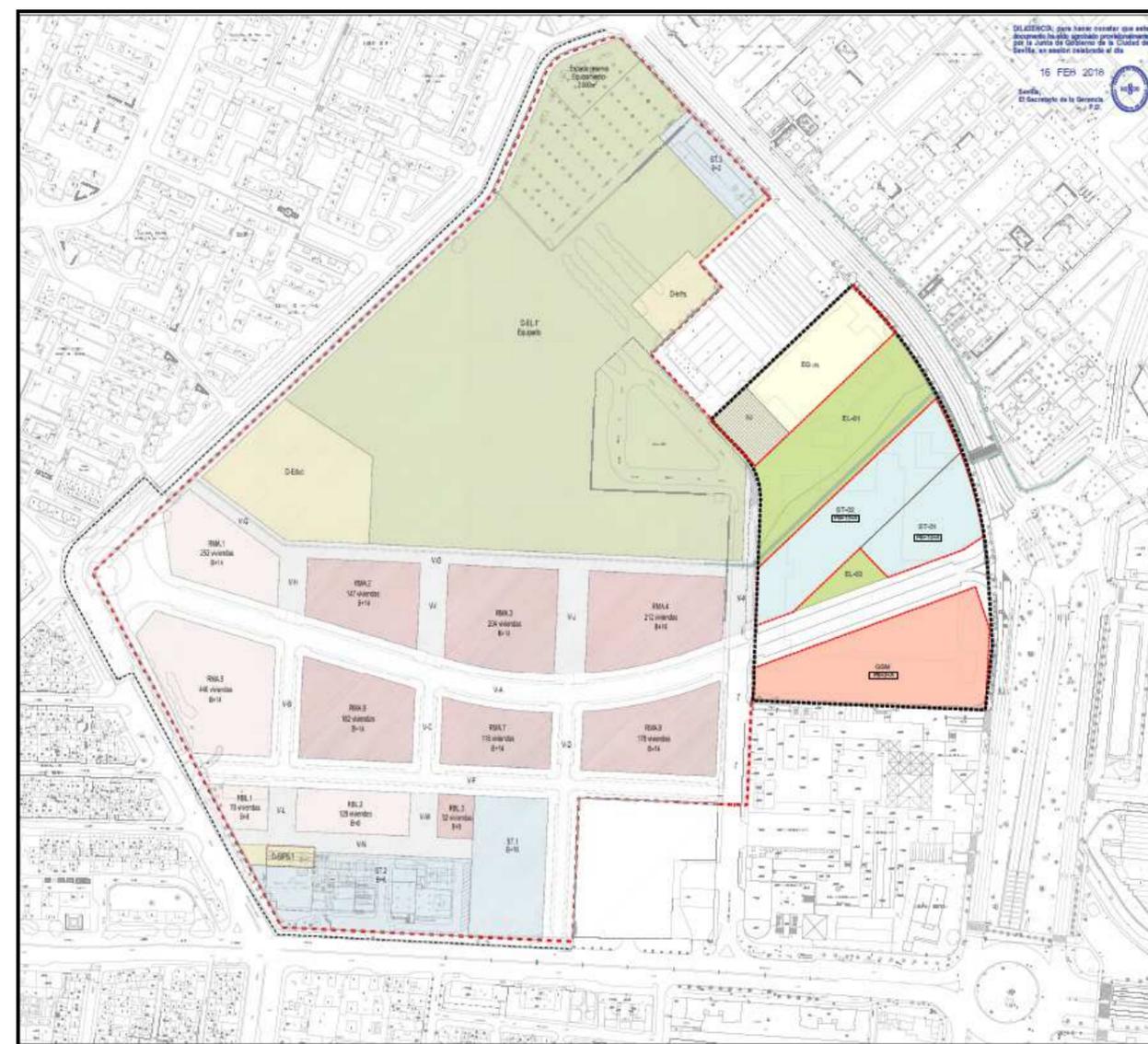
TITULAR	PARCELA		DIRECCIÓN
DIVARAN PROPIEDAD, S.A.	GSM	7825017TG3472N0001LW	Calle Julián Camarillo, nº 4-Madrid,
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	ST-01	7825016TG3472N0001PW	Plaza Nueva, nº 1. 41001. Sevilla
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	ST-02-A	7825015TG3475N0001QW	Plaza Nueva, nº 1. 41001. Sevilla
DIVARAN PROPIEDAD, S.A.	ST-02-B	7825019TG3472N0001FW	Calle Julián Camarillo, nº 4-Madrid
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	EQ	7825013TG3472N0001YW	Plaza Nueva, nº 1. 41001. Sevilla
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	IU	7825020TG3472N0001LW	Plaza Nueva, nº 1. 41001. Sevilla
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	EL-01	7825014TG3472N0001GW	Plaza Nueva, nº 1. 41001. Sevilla
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA	EL-02	7825018TG3472N0001TW	Plaza Nueva, nº 1. 41001. Sevilla



Situación urbanística actual



ORDENACIÓN CONJUNTA.
ARI-DSP-04. APROBACIÓN PROVISIONAL 2008.



ORDENACIÓN CONJUNTA.
ARI-DSP-04. APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA 2018.



1.2. OBJETO

La presente modificación tiene por objeto la creación de un viario compartido para facilitar el acceso a la parcela de Servicios Terciarios localizada en la Plaza de Malta nº 1, con referencia catastral 7825012TG3472N0001BW (en adelante ST-A). Para ello se reajustan las superficies de los suelos dotacionales del sector del ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA.



1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La pérdida del acceso a la parcela ST a causa de las ordenaciones aprobadas en los sectores adyacentes, obligan a la modificación de los mismos para solucionar dicha deficiencia.

La modificación reconvierte y recuantifica las superficies destinadas a uso dotacional en el ámbito del sector ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA, disponiendo de la superficie calificada de Infraestructuras Urbanas Básicas debido a su innecesariedad. A pesar de estar prevista la implantación de una subestación en este ámbito del ARI-DSP-04 desde su ficha urbanística, la compañía suministradora de energía eléctrica optó por que el suministro para los dos sectores colindantes, el 03 y el 04, se resolviera con una única subestación, mejorando así los factores sostenibles, funcionales y económicos. Se adjunta informe de Endesa aclarando esta solución.

La ubicación de la infraestructura eléctrica está actualmente prevista en el ámbito del ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO, el PERI que ahora se modifica, el del ARI-DSP-04, participa en la ejecución y financiación de la misma, aspecto que queda recogido en el estudio económico del documento de planeamiento aprobado definitivamente.

Consta en el citado documento informe de Endesa con la propuesta para la construcción de una subestación de 220/20 Kv que de servicio a los dos sectores citados.



GRUPO URVASCO
VIVIENDAS CIUDAD DE SEVILLA
D. Francisco Ceballos Cerazo
C/Maestranza, 4. ENTREPLANTA Oficina B
29016 – MÁLAGA

Fecha: 14/11/2007

ASUNTO: ARI-DSP-03 La Cruz del Campo y ARI-DSP-04 Abengoa-Isbisa.

Contestamos su petición de condiciones de suministro de energía eléctrica para el ARI-DSP-03 - LA CRUZ DEL CAMPO, en la Avda de Andalucía de Sevilla, con uso residencial para un total de 1.224 viviendas, 3.500 plazas de aparcamiento y 43.593 m² de locales comerciales y una demanda prevista de 28.592 KW; así como del ARI-DSP-04 ABENGOA-ISBISA propiedad de GECOVISA, de uso terciario 54.581 m² de locales comerciales y una demanda prevista de 5.458 KW, lo que supone un total de potencia prevista para los dos sectores de 34.050 KW según su escrito de fecha 3 de julio de 2007.

Atendiendo esta petición, Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal le informa:

Que en dicha zona no existe infraestructura eléctrica con capacidad suficiente en media tensión para atender su solicitud. Que actualmente la **capacidad de acceso se encuentra en la línea de alta tensión 66 KV T KANSAS - SANTA ELVIRA**. Así pues, será necesario desarrollar una nueva subestación 66/20 KV de 40 MVA de potencia instalada, blindada, doble barra en AT y MT, conectada en entrada/salida a la línea T Kansas - Sta. Elvira 66 KV como instalaciones de extensión.

No obstante, como alternativa al punto de conexión indicado en el punto anterior, le informamos que está prevista la ejecución una subestación 220/20 KV en la zona y que es posible atender la demanda prevista desde barras de media tensión 20 KV de la subestación "Cruzcampo" siempre y cuando se disponga de la:

- Reserva de una parcela de terreno de aproximadamente 60x35 metros dentro de unos de los sectores indicados en el asunto, libre de cargas y gravámenes, para ubicar una futura Subestación 220/20 KV de cesión a Sevillana Endesa.

Y se acometan la ejecución de las siguientes actuaciones:

- Sustitución de los transformadores de potencia de Sub. Cruzcampo 66/15(20) de 30 MVA por 40 MVA.
- Unificación de las tensiones de media tensión de Sub Cruzcampo, mediante el paso de la red de 15 KV a 20 KV.

Todas las infraestructuras eléctricas futuras así como las posibles modificaciones que se realicen sobre las existentes deberán cumplir, tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como las establecidas por Sevillana Endesa, contando con la preceptiva autorización de puesta en marcha de las instalaciones. Respecto a la sustitución de los transformadores de potencia de 30 a 40 MVA y a la unificación de tensiones y modificaciones necesarias en la Subestación Cruzcampo, por ser instalaciones en servicio deben ser ejecutadas directamente por Sevillana Endesa.

De aceptar una de las las condiciones expuestas en este escrito, pasaremos a facilitarle presupuesto de ejecución de las obras y reformas necesarias, siendo objeto de nueva carta de condiciones técnico-económicas.



La ejecución de la nueva red de media tensión y centros de transformación, la podrá realizar una empresa instaladora de reconocida solvencia, debiendo presentarnos el proyecto correspondiente, visado y aprobado por la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico de la Junta de Andalucía.

Las instalaciones de distribución pasarán a propiedad de Sevillana-Endesa previa firma del convenio de cesión de las instalaciones, así como tras la inspección y comprobación del cumplimiento de la normativa eléctrica vigente, y antes de su puesta en servicio.

Las condiciones expuestas tienen un plazo de validez de tres meses a partir de la fecha del presente escrito, transcurrido el cual y siendo aún de su interés, deberá formularnos nueva solicitud.

Agradeciéndole su confianza, aprovechamos esta ocasión para saludarle muy atentamente y quedamos a su disposición en el teléfono 954657800, a través de nuestro Gestor de Nuevos Suministros, Víctor Bazaga García.

Atentamente,

ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.
Departamento Sevilla

Fdo: Antonio Martos Guillén.



1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA.

Este documento de modificación de plan especial se redacta al amparo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en adelante LISTA), que entró en vigor el 24 de diciembre de 2021. La competencia de su tramitación y aprobación corresponde al municipio en virtud del artículo 75 de la LISTA, al ser una innovación que no tiene incidencia supralocal.

El artículo 86 de la LISTA regula la Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Se inicia el procedimiento con la elaboración de este documento de Avance, en virtud de su artículo 77, en el que se determina preceptiva la aprobación de un Avance en los documentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental. Este Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos de la tramitación ambiental.

El artículo 40.4 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece que se encuentran sometidos a evaluación estratégica simplificada los planes de reforma interior, así como sus revisiones y modificaciones.

Una vez aprobado este documento de Avance, se someterá a información pública por un periodo no inferior a veinte días y tendrá la consideración de versión preliminar del plan en lo que respecta a la tramitación ambiental.



2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN



En virtud del artículo 78 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, y al ser obligatorio el sometimiento de esta modificación a la GICA, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 10.3 de la LISTA, la Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que se hace referencia en el presente artículo puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.



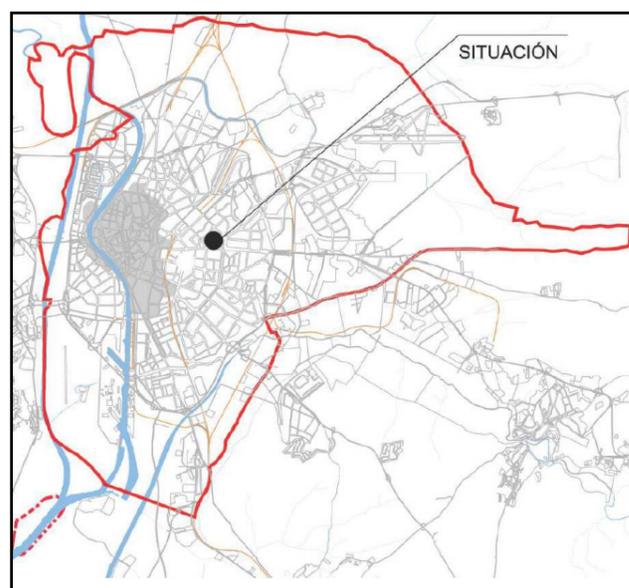
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN



3.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

3.1.1 Ámbito de la actuación

Sector de Suelo urbano no consolidado ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA, procedente del desmantelamiento de una industria y cuyo instrumento de planeamiento tiene aprobación definitiva de fecha 28 de septiembre de 2018.





3.1.2 Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales

Afecciones territoriales.

La innovación se enclava dentro de un sector definido por el Plan General vigente como suelo urbano. No se estiman afecciones territoriales, del mismo modo que se considera mínima la incidencia de la modificación en su propia área de desarrollo, que es el plan especial de reforma interior del ARI-DSP-04.

Por otro lado, la ordenación aprobada definitivamente del otro sector colindante, el ARI-DSP-03, tampoco se ve afectada por esta modificación.

Afecciones ambientales

El sector se encuentra inmerso en un suelo urbano consolidado, se trata de un suelo vacante por el traslado y demolición de usos industriales. El Plan General aprovecha esta oportunidad para reequipamiento del sector con nuevos espacios libres, dotaciones y usos terciarios. La Modificación de este PERI se limita a ajustarse a una realidad existente (la ausencia de acceso a una parcela de suelo urbano) y una necesidad, la de resolver la deficiencia producida por un error en el trazado del viario del plan especial que impide la accesibilidad de la parcela. La superficie empleada para el nuevo viario en el ARI-DSP-04 no merma las dotaciones para deportivo y espacios libres del plan especial aprobado, sino que utiliza la superficie destinada a Infraestructuras por traslado de la subestación inicialmente prevista, al sector colindante. Por otro lado, el sector del ARI-DSP-03 no sufre alteración ambiental alguna pues su plan especial aprobado ya incluye la parcela destinada a Infraestructuras Urbanas donde se implanta la subestación que atenderá a las demandas de ambos sectores.

Por las circunstancias descritas en este apartado, no se estiman efectos ambientales negativos derivados de la modificación del instrumento de planeamiento.

Afecciones sectoriales

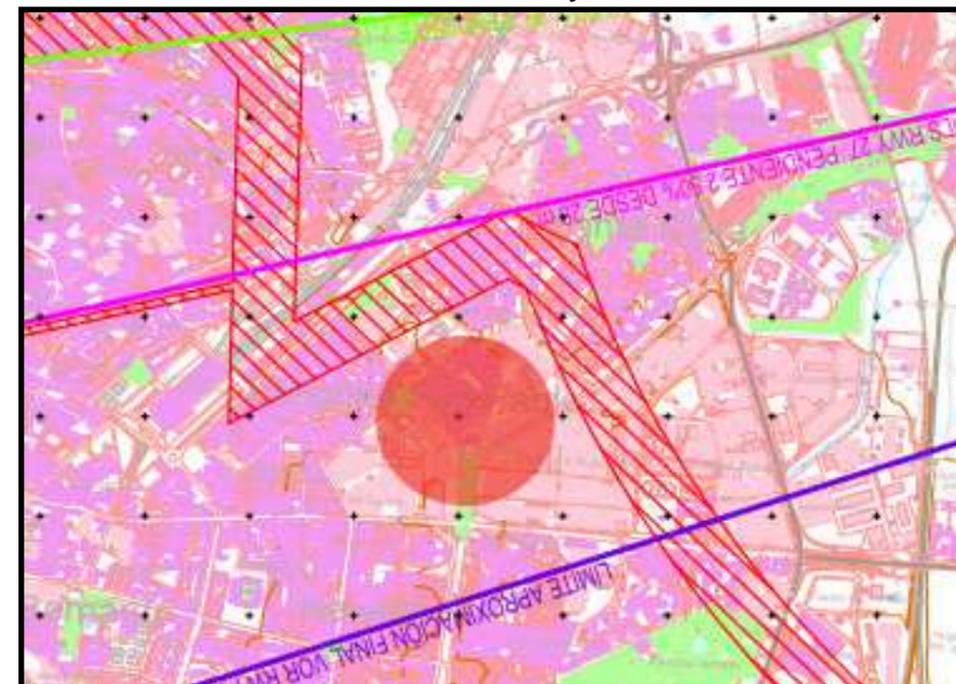
Servidumbres Aeronáuticas.

A pesar de que la innovación no altera las alturas ya aprobadas ni se encuentra afectada por las servidumbres de aeródromo y radioeléctricas, sí se localiza bajo las servidumbres de operación recogidas en el Real Decreto 764/2017 de de 21 de julio, por

el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla. En cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda del R.D. 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General, con carácter previo a la aprobación inicial se solicitará informe a la Dirección General de Aviación Civil.



Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas.

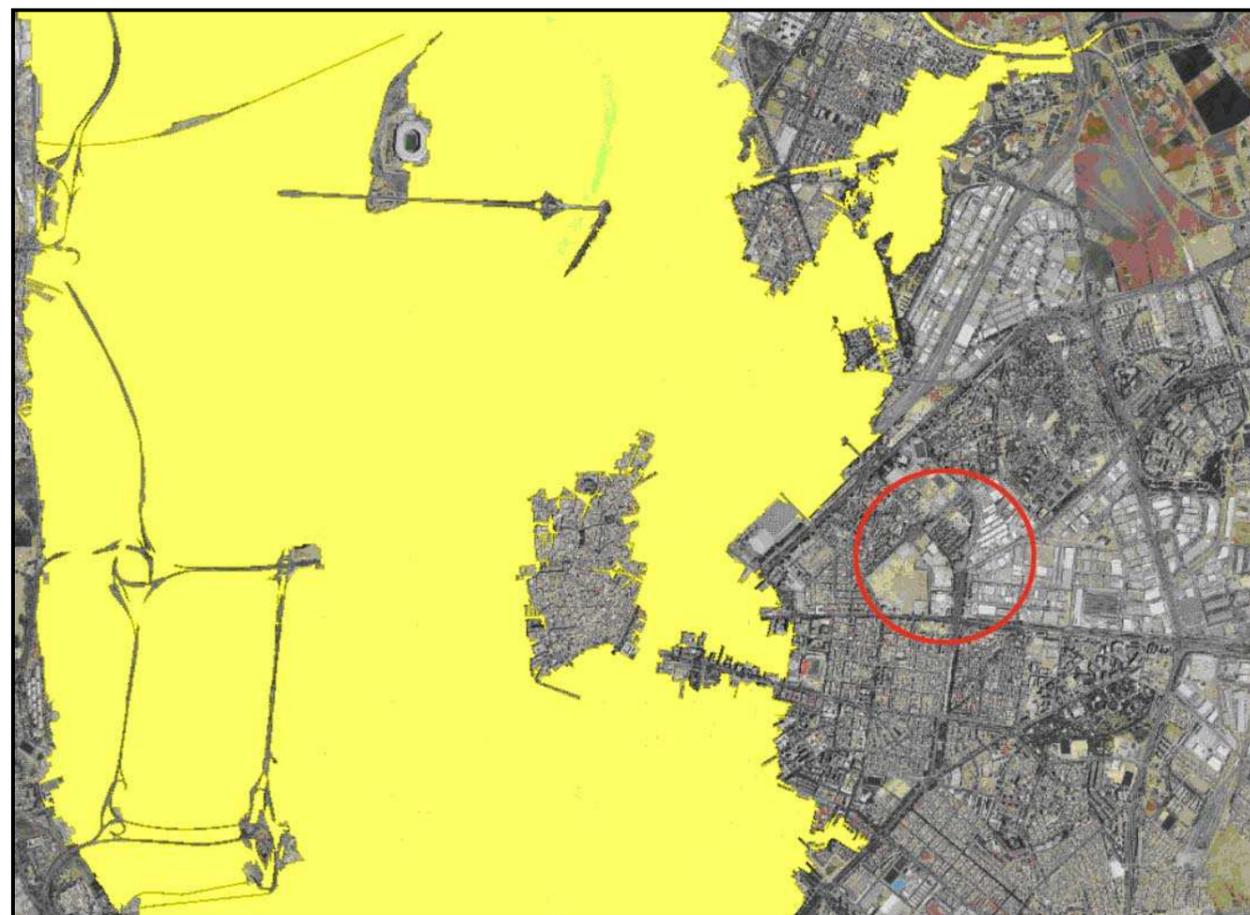


Servidumbres de operación



Inundación

Tras consultar el mapa del Sistema Nacional de Zonas Inundables, se comprueba que la parcela no se encuentra en el ámbito considerado como zona inundable por probabilidad baja o excepcional en un periodo de retorno de 500 años.



No obstante lo anterior, con carácter previo a la aprobación inicial del documento, deberá solicitarse informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en cumplimiento de lo establecido en el art. 52 y siguientes del R.D. 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Costas

Por otro lado, el río Guadalquivir establece en este municipio su Dominio Público Marítimo Terrestre, de forma previa a la aprobación definitiva del documento se deberá solicitar informe al Servicio Provincial de Costas, conforme a lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.



ÁMBITO ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA

DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

- Límite DPMT aprobado
- Límite DPMT en tramitación
- Límite Ribera del mar
- Límite SP aprobada
- Límite SP en tramitación



3.1.3 Objetivo de la modificación

Creación de un viario compartido para facilitar el acceso a la parcela de Servicios Terciarios localizada en la Plaza de Malta nº 1, con referencia catastral 7825012TG3472N0001BW (en adelante ST-A).

3.1.4. Análisis de las posibles alternativas.

Previamente a la adopción de la solución definitiva, se analizan todas las posibilidades de actuación lógica, técnica y ambientalmente posibles, teniendo como meta la consecución del objeto de la modificación.

Las alternativas analizadas son:

Alternativa 0: Mantenimiento de las condiciones urbanísticas vigentes. Esta solución es inviable de partida, puesto que deja a la citada parcela sin posibilidad de acceso, invalidando su uso y aprovechamiento urbanístico.





Alternativa 1: En esta primera opción, Se propone prolongar el viario norte-sur del ARI-DSP-03 en fondo de saco, finalizando en el espacio ocupado por la parcela calificada en la actualidad de infraestructuras urbanas (subestación eléctrica).



Alternativa 2: Esta propuesta aprovecha igualmente la superficie de la dotación de Infraestructura pero diseña un viario compartido que facilita el acceso a la parcela terciaria desde la prolongación del viario del sector colindante y discurre paralelamente a los suelos dotacionales del ARI-DSP-04 hasta su desembocadura en la calle Ada.





3.1.5 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

La Alternativa 0 se analiza desde el punto de vista de la inacción ante un problema evidente que hay que resolver. Se trata de mantener el planeamiento aprobado definitivamente, por lo que la parcela de Plaza de Malta, nº 1, quedaría aislada y sin acceso. Tanto desde el punto de vista jurídico como urbanístico, esta situación es insostenible, por lo que, a pesar de que al cuantificar los efectos de la inactividad en la valoración criterios, algunos tengan resultado positivo, esta alternativa no se podrá mantener porque no cumple el objetivo de la modificación que es, indudablemente, obligatorio.

En la siguiente propuesta, la alternativa 1 prolonga el trazado del viario compartido del sector colindante y aprovecha el suelo vacante, por la innecesariedad de la infraestructura, para localizar el acceso a la parcela de Plaza de Malta.

La alternativa 2 cumple igualmente el objetivo de esta modificación. La propuesta diseña una calle que igualmente continúa con la calle del ARI-DSP-03 y gira al llegar a la alineación exterior de la parcela terciaria, discurriendo en paralelo a esta hasta su desembocadura en la calle Ada.

Esta opción se basa en un único sentido de entrada y salida que organiza un tráfico peatonal y rodado más fluido, garantizando a la vez el acceso a la parcela terciaria.

Para la selección de la alternativa se han utilizado los siguientes tres criterios grupos de criterios:

- a- Criterio de cumplimiento de los objetivos pretendidos.
- b- Criterios urbanísticos.
 - Criterio geográfico, en el sentido de valorar la localización de los usos propuestos por el PGOU.
 - Criterio de clase de suelo, en el sentido de que los suelos tengan la misma clasificación, suelo urbano.
 - Criterio de necesidad e interés social.
 - Criterio de economía, en el sentido de que la relocalización conlleve los mínimos costes adicionales a la actuación.
 - Criterio de facilidad de gestión, en el sentido de que la operación se pueda llevar a cabo, en la medida de lo posible, de manera rápida y sencilla.
- c- Criterios ambientales.
 - Criterios relativos al factor consumo de suelo.
 - Criterios relativos al factor consumo/contaminación del agua.
 - Criterios relativos al factor contaminación atmosférica.
 - Criterios relativos a los efectos de cambio climático.

Se analizan para las diferentes alternativas las anteriores categorías:

A. Criterio de cumplimiento de los objetivos pretendidos.

El objeto de la modificación de este PERI definitivamente aprobado es dotar de acceso a la parcela colindante terciaria. La alternativa 0 no cumple el objetivo de la modificación, las otras dos dotan de acceso a la parcela terciaria adyacente. Como ya se ha explicado anteriormente, el acceso a las parcelas de suelo urbano es obligatorio, por lo que el cumplimiento de este criterio es necesario.



B. Criterios urbanísticos.

Los criterios urbanísticos establecidos, tratan de evaluar la adecuación, desde el punto de vista urbanístico, de las distintas ordenaciones propuestas.

- Criterio geográfico. Se valora con este criterio la localización de los diferentes usos propuestos por el PGOU. En ambas alternativas 1 y 2 se trata de una redistribución de las superficies calificadas de dotaciones sin alterar la localización del espacio libre ni del deportivo. Tampoco los usos lucrativos se ven afectados. Se valora positivamente la mejora de la permeabilidad de los suelos en la alternativa 2, en el que el acceso rodado o peatonal resultará más fluido que en la alternativa 1, que propone un fondo de saco con rotonda de entrada y salida.
- Criterio de clase de suelo. Se trata de un suelo urbano consolidado y no se modifica su clasificación, tan solo la calificación y superficie de algunas de las dotaciones. Como ya se ha indicado a lo largo de este documento, la superficie destinada a Infraestructuras se destina a viario compartido. La cuantificación de ambas alternativas queda de la siguiente forma y se valoran todas igual en el resumen.

PERI		MODIFICACIÓN		
DOTACIÓN	ALTERNATIVA 0	DOTACIÓN	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Infraestructuras	1.551 m ²	Infraestructuras	---	---
Viario local	---	Viario local	1.551 m ²	1.551 m ²
Deportivo	4.821 m ²	Deportivo	4.821 m ²	4.821 m ²
Viario	5.415 m ²	Viario	5.415 m ²	5.415 m ²
Espacios libres	9.450 m ²	Espacios libres	9.450 m ²	9.450 m ²

- Criterio de necesidad e interés social. Este apartado valora el impacto que provoca la modificación de la ordenación en el área en la que se ubican. En ambas alternativas el efecto es muy similar. Por un lado, es indiscutible la obligación de dar acceso a la parcela colindante de servicios terciarios. Por otro, la reconversión de la superficie destinada a infraestructura por otras dotaciones, por la agrupación de las necesidades de suministro eléctrico, en una única subestación en el sector DSP-03, no afecta a este último, puesto que no ha alterado la superficie que tiene reservada ni su localización dentro del ámbito.

Sin embargo, la alternativa 2, al diseñar el nuevo viario entre los usos terciarios externos al sector y la parcela deportiva, genera una nueva fachada de este equipamiento que facilitará el acceso y mejorará la imagen del mismo.

La opción alternativa 0 no satisface la necesidad presentada ni el interés social.

- Criterio de economía, para valorar los costes de la modificación.

La infraestructura se costea por las juntas de Compensación de ambos sectores y su coste ya está valorado en los proyectos de urbanización, por lo que su mantenimiento en la ordenación no produce coste extra. Al tratarse de una urbanización básica sin mobiliario urbano ni jardinería, prolongación de la urbanización ya prevista, se estima el coste en 75 €/m².

EQUIPAMIENTO	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
Viario	-	-	1.551 m ²	116.325 €	1.551 m ²	116.325 €
Infraestructura	1.551 m ²	0 €				

El presupuesto de ejecución material valorado en el documento del proyecto de urbanización admitido a trámite es de 2.234.135 €. El incremento que supone la modificación se estima asumible.

- Criterio de gestión. Se valora la complejidad de la puesta en marcha de la innovación. Todas las posibilidades resultan, a priori, factibles de llevar a cabo sin complicación.



C. Criterios ambientales.

Una aproximación a los posibles efectos ambientales provocados por la actuación nos demuestra que esta no altera ninguno de los parámetros medioambientales más sensibles, especialmente porque se trata del ajuste en un área de reforma interior en un suelo urbano no consolidado.

Resulta sencillo afirmar que ninguna de las alternativas planteadas produce consumo o contaminación de suelo; que los usos dotacionales recogidos en este ámbito de desarrollo no conllevan contaminación del suelo; que el posible efecto referido a la contaminación lumínica es idéntico en ambos casos y negativo; y por último, que con respecto a los factores relativos al cambio climático, no existen ni se introducen nuevos elementos que puedan aumentar el riesgo de inundaciones, deslizamiento de tierras,... ni implican emisiones que afecten al efecto invernadero. Es decir, estos no se verán alterados por el desarrollo los suelos. Se valoran todas las alternativas iguales.

CRITERIOS APLICADOS	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS	0	2	2
URBANÍSTICOS	5	6	8
GEOGRÁFICO	0	1	2
CLASE DE SUELO	1	1	1
NECESIDAD/INTERÉS SOCIAL	0	1	2
ECONÓMICO	2	1	1
FACILIDAD DE GESTIÓN	2	2	2
AMBIENTALES	8	8	8
CONSUMO DE SUELO	2	2	2
CONSUMO/CONTAMINACIÓN AGUA	2	2	2
CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	2	2	2
CAMBIO CLIMÁTICO	2	2	2
VALORACIÓN GLOBAL	13	16	18

En base al anterior análisis, se considera que la más adecuada, desde la mayoría de los criterios analizados es la ALTERNATIVA 2, siendo esta la que debe desarrollarse en el documento urbanístico.



3.2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Los sectores DSP-03 y DSP-04 comparten ordenación y resuelven la comunicación a través de ellos de forma conjunta mediante un viario de distribución de sección amplia que los cruza de este a oeste, canalizando buena parte del tráfico rodado y conectando los usos residenciales de la avenida del Greco con los industriales y de servicios del polígono Carretera Amarilla.

El resto del viario interno de ambos sectores tiene carácter local y, en la mayoría de ellos, de uso compartido. Esta circunstancia favorece los tránsitos peatonales que acercan a la población de los usos residenciales al sistema general de espacios libres y a la amplia dotación de espacios locales y equipamientos que los dos sectores aportan al área.

La propuesta resultante tras el estudio de las alternativas que se han barajado en la modificación, continúa con este criterio de ordenación y opta por un viario compartido de única dirección con entrada por el viario del sector colindante (ARI-DBP-03 LA CRUZ DEL CAMPO), y discurre paralelamente a los suelos dotacionales del ARI-DSP-04 desembocando en la calle Ada.

La superficie destinada al nuevo viario es equivalente a la de la parcela calificada previamente de Infraestructuras Urbanas.

DOTACIONES PERI		DOTACIONES PERI MODIFICADO	
Infraestructuras	1.551 m ²	Infraestructuras	---
Viario compartido	---	Viario compartido	1.551 m ²
Viario local	5.415 m ²	Viario local	5.415 m ²
Deportivo	4.821 m ²	Deportivo	4.821 m ²
Espacios libres	9.450 m ²	Espacios libres	9.450 m ²

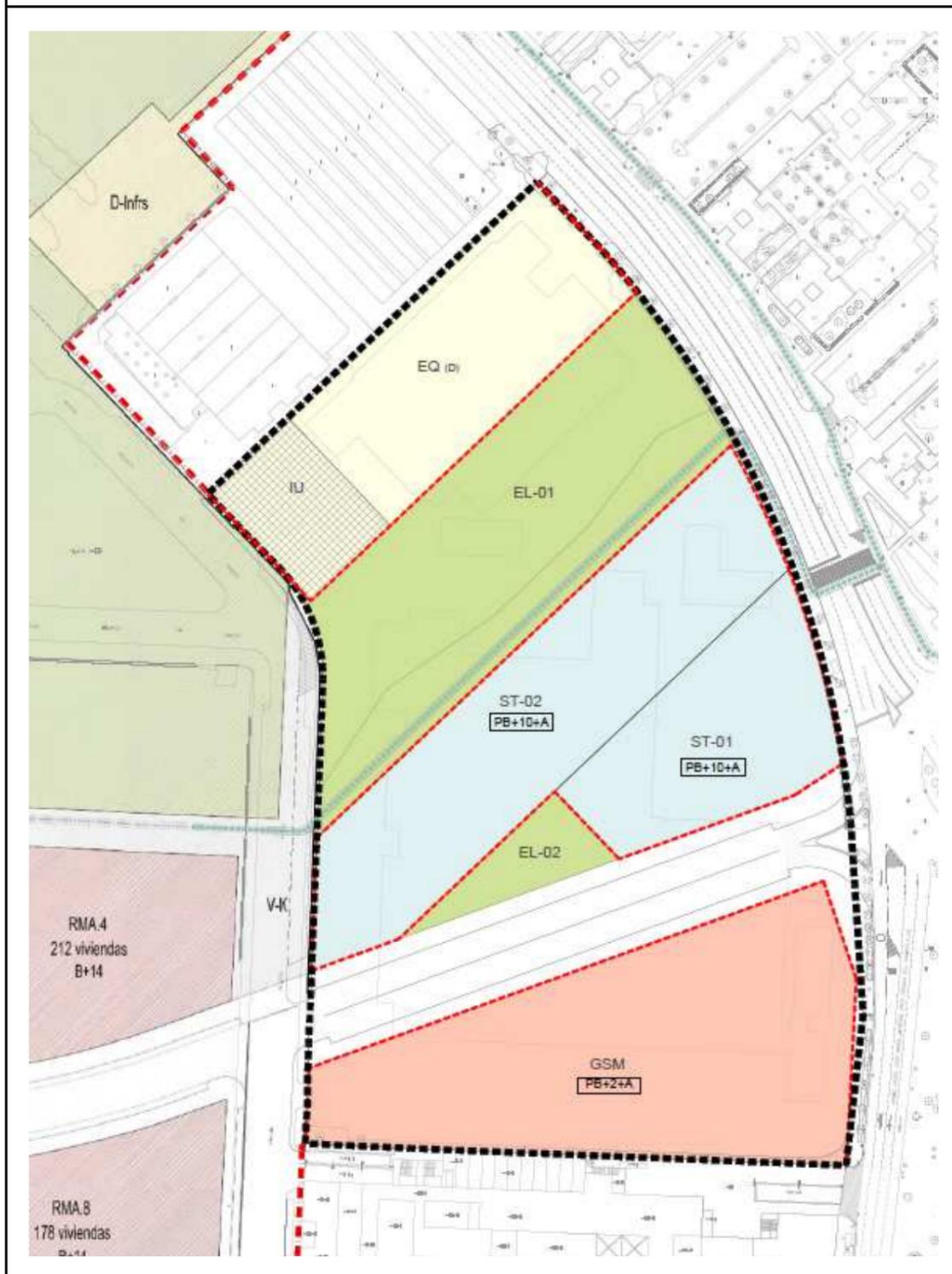
El único sentido de entrada y salida organizará un tráfico mixto fluido. Por otro lado, proporciona nuevas fachadas a las parcelas y crea un espacio entre estas que servirá para amortiguar ruidos y favorecer la independencia del funcionamiento los distintos usos.

Se enumeran a continuación las consecuencias urbanísticas de esta Modificación:

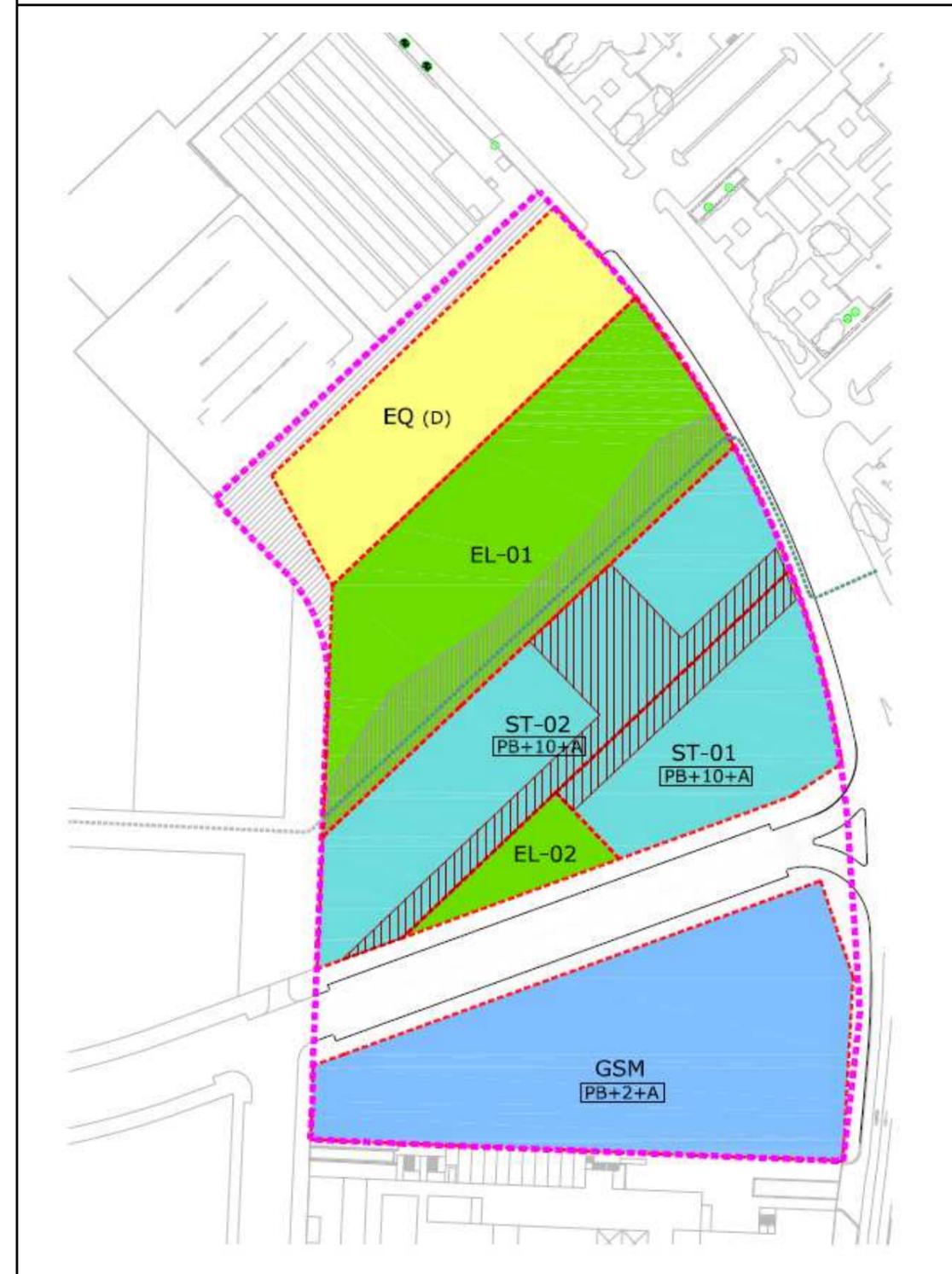
- La parcela de Plaza de Malta, nº 1 tiene garantizado el acceso rodado y peatonal.
- Consta en el expediente informe de Endesa en respuesta a la solicitud de aclaración de las condiciones de suministro de energía eléctrica para los sectores ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO y ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA, en la que se puede atender la demanda de dichos sectores siempre que se reserve una parcela de terreno en cualquiera de ellos para ubicar la futura subestación 220/20KV de cesión a Endesa.
- La parcela en cuestión está reservada y disponible en el sector ARI-DSP-03, por lo que los 1.551 m² de superficie calificada como Infraestructuras del ARI-DSP-04, no son necesarios para este fin.
- Se mantienen las superficies del resto de las parcelas calificadas de dotación, y solo la de equipamiento deportivo ve afectada su geometría.
- Se mantienen las superficies, condiciones de posición y forma, volúmenes y edificabilidades de las parcelas lucrativas.
- El Proyecto de urbanización deberá reajustarse en base a la modificación que se propone.
- La Ordenanzas del plan especial aprobado **NO** sufren modificación y se mantienen.
- Los Planos a modificar en el ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA son:
 - OR.01 INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ARI-DSP-03 Y ARI-DSP-04. 1/1.500
 - OR.02 CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS 1/ 1.000
 - OR.03 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA, RASANTES Y SECCIÓN TRANSVERSAL VIARIA 1/ 1.000
 - OR.04 GESTIÓN Y URBANIZACIÓN 1/ 1.000
 - OR.05-1 ESQUEMA INFRAESTRUCTURA - RED DE SANEAMIENTO 1/ 1.000
 - OR.05-2 ESQUEMA INFRAESTRUCTURA - RED DE ABASTECIMIENTO 1/ 1.000
 - OR.05-3 ESQUEMA INFRAESTRUCTURA - RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA 1/ 1.000
 - OR.05-4 ESQUEMA INFRAESTRUCTURA - RED DE ALUMBRADO 1/ 1.000
 - OR.05-5 ESQUEMA INFRAESTRUCTURA - RED DE GAS 1/ 1.000
 - OR.05-6 ESQUEMA INFRAESTRUCTURA - RED DE TELEFONÍA 1/ 1.000
 - OR.06 IMAGEN DE LA PROPUESTA 1/ 1.000



SITUACIÓN ACTUAL



SITUACIÓN MODIFICADA





3.3. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

Las ordenaciones aprobadas en los documentos de planeamiento que rodean a la parcela situada en Plaza de Malta, nº 4, impiden el acceso a la misma, siendo este el motivo que suscita esta modificación.

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre de Salud Pública de Andalucía, en la nueva redacción de su artículo 56, expone que las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud, no se someterán a evaluación de impacto en la salud.

La modificación debe reordenar y distribuir las superficies de equipamientos y viarios con el objeto de solucionar el defecto de accesibilidad de la parcela citada, y como consecuencia de ella:

- No se altera la ubicación, la superficie ni la geometría de las parcelas destinadas a espacios libres.
- No se altera la ubicación ni se disminuye la superficie calificada de deportivo.
- La superficie calificada de infraestructuras, y ante la innecesariedad de la misma en base a informe de la compañía suministradora, se destinará a viario secundario.
- No se altera la ubicación, la superficie ni la geometría de las parcelas lucrativas (el uso global del sector es de Terciario).

Este Servicio estima que el alcance de la modificación no tiene efectos negativos en la salud de la población.

3.4. FICHA JUSTIFICATIVA DECRETO 293/2009

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero)



JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL Dirección General de Personas con Discapacidad	
DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	
ACTUACIÓN MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ARI-DSP-.04 ABENGOA-IBISA	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO USO GLOBAL TERCIARIO	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN SEVILLA
TITULARIDAD VARIOS
PERSONA/S PROMOTORA/S GERENCIA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA.
PROYECTISTA/S SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
<input checked="" type="checkbox"/> FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/> FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/> FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/> FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/> TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/> TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/> TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/> TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: hormigón prensado

Color: claro

Resbaladidad: antideslizante

Pavimentos de rampas

Material: baldosas piedra abujardado

Color: claro

Resbaladidad: antideslizante

Pavimentos de escaleras

Material: piedra abujardado

Color: claro

Resbaladidad: antideslizante

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: pavimento continuo de hormigón con colorante incorporado en masa

Color: verde

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

<input type="checkbox"/>	TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/>	TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/>	TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/>	TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/>	TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/>	TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/>	TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,80 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---	---	≤ 6,00 %
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	≤ 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m	0,14 ≤ h ≤ 0,16 m	≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios	Ø ≤ 0,01 m	---	---	Ø ≤ 0,01 m
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	---	---	Ø ≤ 0,025 m
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---	---	≥ 20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	≤ 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,50 m	3,00 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	---	3,00 m
Rebaje con la calzada		0,00 cm.	0,00 cm.	0,00 cm.	0,00 cm.
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	---	≤ 2,00 %
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 4,00 m	≥ 4,00 m
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---	---	1,00 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	= 0,80 m
		Longitud	= Hasta línea	---	= Hasta línea
	Franja señalizadora pavimento	Anchura	= 0,60 m	---	---

	táctil botones	Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	---	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46) NO HAY						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre			---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm.)	Fondo dos franjas	= 0,40 m	---		
		Anchura	= 0,80 m	---		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas	= 0,60 m	---		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---		

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30) NO HAY						
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores						
Anchura libre de paso en tramos horizontales			≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme			≥ 20 lux	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura		---	= Itin. peatonal		
	Longitud		---	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		
			≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura		0,65 m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m		
			0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos			≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5) NO HAY						
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.						
Anchura libre de paso en tramos horizontales			≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		



Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m		---
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	N ≤ 10	CUMPLE
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,35 m	0,35 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	---	0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤	---	---	0,67
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	---	90°
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	---	0,05 m
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	---	≥ Ancho escalera
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	---	1,50 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	---	≥ 1,50 m
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	---	≥ 1,20 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura	= Anchura	---	3,00 m
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	---	1,20 m
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final		Altura ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	1,10 m
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	---	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	De 0,045 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	---	≥ 0,30 m

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46) NO HAY

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20	---	

			m		
Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior			≥ 0,035 m	---	
Precisión de nivelación			≥ 0,02 m	---	
Puerta. Dimensión del hueco de paso libre			≥ 1,00 m	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta		1,10 x 1,40 m	---	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	---	
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	---	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	

RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m

Radio en el caso de rampas de generatriz curva	---	R ≥ 50 m	---	---
Anchura libre	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	---	≥ 2,00 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)	≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	---	≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	≤ 2,00 %
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	---	Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	---	≥ 1,50 m
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	---	≥ 1,50 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	= Anchura meseta
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	---	1,20 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1) ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	---	≥ 1,10 m

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m



Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	---	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	De 0,045 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
OBRAS E INSTALACIONES						
NORMATIVA		O.	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
		VIV/561/2010				
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas	Separación a la zona a	---	≥ 0,50 m	---	≥ 0,50 m	
	Altura	---	≥ 0,90 m	---	≥ 0,90 m	
	Altura del pasamano	≥ 0,90 m	---	---	≥ 0,90 m	
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	---	≥ 1,80 m	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m	
Señalización	<input checked="" type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador	= 0,40 m	---	---	0,40 m	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en calzada	≤ 50m	---	---	≤ 50m	
	<input checked="" type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	---	≥ 0,10 m

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O.	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
		VIV/561/2010			
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + 7T (1)	---	≥ 5,00 x 2,60 m	≥ 5,00 x 2,60 m
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m +	---	≥ 5,00 x 2,60 m	≥ 5,00 x 2,60 m
(1) ZT: Zona de transferencia					

	- Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho · 1,50 m y longitud igual a la de la plaza.
	- Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud · 1,50 m
	Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS						
NORMATIVA		O.	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
		VIV/561/2010				
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)						
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m	---	De 0,90 a 1,20 m	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	---	≤ 50,00 m	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	---	Cumple
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	---	Cumple
Rejillas	Resalte máximo	---	Enrasadas	Enrasadas	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal	Ø ≥ 0,01 m	---	---	Cumple	
	Orificios en calzadas	Ø ≥ 0,025 m	---	---	Cumple	
	Distancia a paso de peatones	≥ 0,50 m	---	---	Cumple	
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	---	Cumple
	Altura		≤ 0,85 m	---	---	Cumple
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	---	Cumple
		Ancho	≥ 0,80 m	---	---	Cumple
		Fondo	≥ 0,50 m	---	---	Cumple
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	---	---	Cumple	



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

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

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario	Ø ≥ 1,50 m	---		---
	Altura dispositivos manipulables	De 0,70 m a 1,20	< 1,20 m		---
	Altura pantalla	De 1,00 m a 1,40	---		---
	Inclinación pantalla	Entre 15 y 30º	---		---
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.	---	≤ 0,80 m		---

Papeleras y buzones	Altura boca papeleras	De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	---	De 0,70 a 1,20 m	
	Altura boca buzón	---	De 0,70 a 1,20 m	---	De 0,70 a 1,20 m	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo	De 0,80 a 0,90 m	---	---	De 0,80 a 1,20 m	
	Área utilización libre obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	---	---	Ø ≥ 1,50 m	
	Anchura franja pavimento circundante	---	≥ 0,50 m	---	≥ 0,50 m	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o 1 cada 5	---	---	
	Espacio libre no barrido por las		Ø ≥ 1,50 m	---	---	
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---	---	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---	---	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---	---	
	Inodoro	Espacio lateral libre al		≥ 0,80 m	---	---
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	---
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	---
	Longitud		≥ 0,70 m	---	---	
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---	---	
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50	---	---	
	Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---	---	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o 1 cada 10	---	1 de cada 5 o 1 cada 10	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45	De 0,43 m a 0,46	---	De 0,40 m a 0,45
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45	De 0,40 m a 0,45	---	De 0,40 m a 0,45
	Altura respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50	---	De 0,40 m a 0,50
	Altura reposabrazos respecto del		---	De 0,18 m a 0,20	---	De 0,18 m a 0,20
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105º	---	≤ 105º
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm.	---	≥ 15 cm.
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un	≥ 0,80 x 1,20 m	---	Ø ≥ 1,50 m
Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---	---	≥ 0,60 m	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m	---	≥ 1,20 m
	Diámetro		≥ 0,10 m	---	---	≥ 0,10 m
	Altura		De 0,75 m a 0,90	≥ 0,70 m	---	De 0,75 m a 0,90
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75	---	De 1,45 m a 1,75
	Altura libre bajo la marquesina		---	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de Residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	---	De 0,70 a 0,90 m
	No enterrados	Altura parte	≤ 1,40 m	---	---	≤ 1,40 m
		Altura de	≤ 0,90 m	---	---	≤ 0,90 m



		elementos manipulables				
--	--	---------------------------	--	--	--	--

OBSERVACIONES

Se trata de un documento de planeamiento. El proyecto de urbanización a redactar recogerá las especificaciones técnicas de aquellos elementos a definir en dicho documento que se ajustarán a la normativa aplicable.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.



4. MEMORIA ECONÓMICA

Toma de conocimiento por Resolución
nº 1539 de 08 Marzo 2023 del
Sr. Gerente de urbanismo





4.1. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

El efecto en la urbanización de la Modificación de este plan especial es la adaptación del viario, empleando para ello suelos calificados de equipamiento de infraestructuras urbanas. El Proyecto de Urbanización en tramitación deberá ajustarse a la solución propuesta.

La nueva calle se plantea como continuación del viario compartido del ARI-DSP-03, se trata de una calle de urbanización básica, sin mobiliario urbano ni jardinería, por lo que se estima su coste en en 75 €/m².

$$1.551 \text{ m}^2 \times 75 \text{ €/m}^2 = 116.325 \text{ €}$$

El presupuesto de ejecución material valorado en el documento del proyecto de urbanización admitido a trámite es de 2.234.135 €. El incremento que supone la modificación se estima asumible.

4.2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El objeto de esta Memoria es asegurar la viabilidad de la actuación económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas.

La premisa básica desde el punto de la viabilidad económica para toda actuación urbanística es que los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los Costes de producción. El exceso del coste de 116.325 € al que asciende la nueva urbanización, supone una cantidad que no afecta a la viabilidad económica del sector.

Con estos datos se puede deducir que los costes del desarrollo son razonables y asumibles, por lo que se considera que la planificación es viable y posible, generando ingresos suficientes. El horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación sería de 5 años.

4.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El RDL. 7/2015, de 30 de octubre, por el se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 22.4 exige dentro de la documentación que debe incluirse en los instrumentos de ordenación un informe de sostenibilidad económica para todas aquellas actuaciones de transformación urbanística. En dicho informe se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Con respecto a la capacidad pública para la financiación y el mantenimiento de las dotaciones y el impacto que en la Hacienda Pública produce la Modificación, hay que indicar que esta es prácticamente nula. Según se recoge en el artículo 8 de las Ordenanzas del PERI, los propietarios de la unidad de ejecución tendrán que:

- a.- Costear la urbanización en los términos señalados por el artículo 113 de la LOUA, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que se deriven de los convenios urbanísticos suscritos por ABENGOA-IBISA con el ayuntamiento de Sevilla. Esto es, los costes de construcción corren a cargo de la Junta de Compensación y quedarán englobados en el presupuesto de ejecución material del proyecto de urbanización. Como se ha señalado anteriormente, el incremento de presupuesto con respecto al inicialmente estimado es mínimo.
- b.- Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, para lo que deberán constituir una entidad urbanística de conservación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.3.14 del vigente plan general de ordenación urbanística.

Así pues, como consecuencia de la Modificación se puede concluir que:

- No se afectan suelos lucrativos.
- Impacto sobre los impuestos municipales: nulo.
- Impacto de la actuación sobre el patrimonio municipal: nulo.
- Impacto sobre los gastos municipales: nulo



5. RESUMEN EJECUTIVO



11 RESUMEN EJECUTIVO

SITUACIÓN

Distrito San Pablo-Santa Justa, al oeste del núcleo urbano. La parcela se localiza entre dos sectores de suelo urbano no consolidado (ARI-DSP-03 LA CRUZ DEL CAMPO y ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA), con documentos de planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente y proyectos de urbanización en tramitación.

ANTECEDENTES

Los planeamientos de desarrollo aprobados a la luz del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 2006, han dejado sin acceso a la parcela de Plaza de Malta, nº 1, con referencia catastral 7825012TG3472N0001BW.

En relación a estos suelos, la compañía suministradora informó acerca de las condiciones de suministro de energía eléctrica para los sectores mencionados, concluyendo que se puede atender la demanda siempre que se reserve una parcela de terreno en cualquiera de ellos para ubicar la futura subestación 220/20KV de cesión a Endesa. La parcela en cuestión está reservada y disponible en el sector ARI-DSP-03, por lo que los 1.551 m² de superficie calificada como Infraestructuras Urbanas del ARI-DSP-04, no son necesarios para este fin.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene por objeto la creación de un viario interno mediante el reajuste de los suelos dotacionales del sector del ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA, para facilitar el acceso a la parcela de Servicios Terciarios localizada en la Plaza de Malta nº 1.

CONTENIDO

La ordenación y comunicación en los sectores DSP-03 y DSP-04, se resuelve de forma conjunta. La propuesta resultante tras el estudio de las alternativas mantiene el criterio de diseño del viario local de ambos sectores y traza un viario compartido de única dirección con entrada por el viario K del ARI-DBP-03 y discurre paralelamente a los suelos dotacionales del ARI-DSP-04 desembocando en la calle Ada.

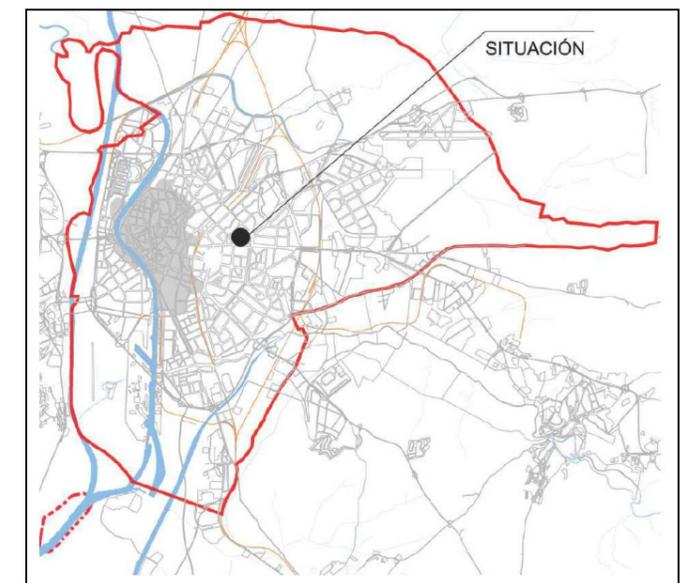
El único sentido de entrada y salida organizará un tráfico peatonal y rodado más fluido. Por otro lado, proporciona nuevas fachadas a las parcelas y crea un espacio entre estas que servirá para amortiguar ruidos y favorecer la independencia del funcionamiento los distintos usos.

La superficie destinada al nuevo viario es equivalente a la de la parcela calificada previamente de Infraestructuras Urbanas que, según la Compañía suministradora, no es necesaria para tal fin. Por todo ello, se mantienen las superficies del resto de las parcelas calificadas de dotación, y solo la de equipamiento deportivo ve afectada su geometría. Igualmente, se mantienen las superficies, condiciones de posición y forma, volúmenes y edificabilidades de las parcelas lucrativas.

Las superficies dotacionales resultantes:

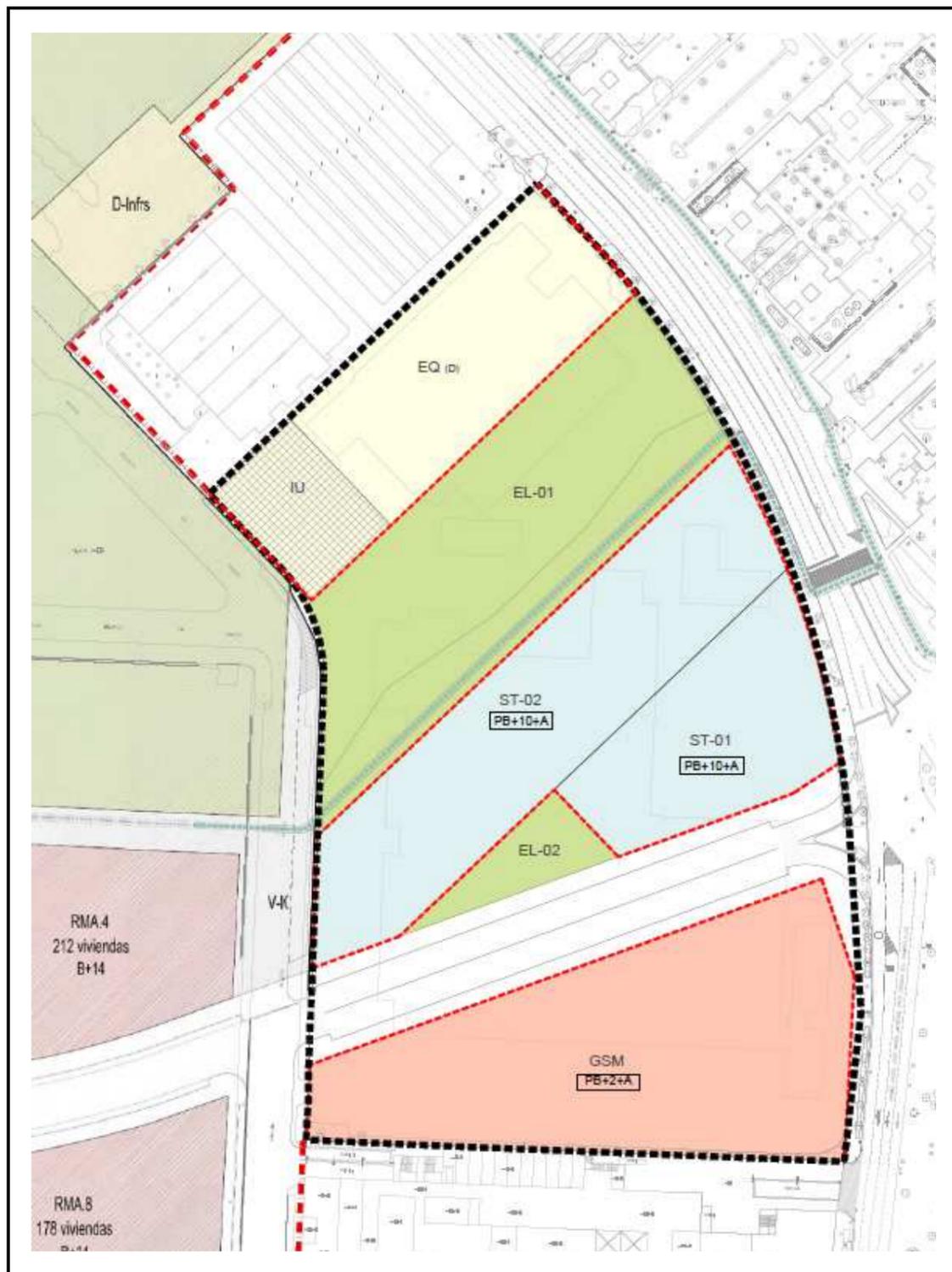
DOTACIONES PERI		DOTACIONES PERI MODIFICADO	
Infraestructuras	1.551 m ²	Infraestructuras	---
Viario compartido	---	Viario compartido	1.551 m ²
Viario local	5.415 m ²	Viario local	5.415 m ²
Deportivo	4.821 m ²	Deportivo	4.821 m ²
Espacios libres	9.450 m ²	Espacios libres	9.450 m ²

PLANO DE SITUACIÓN

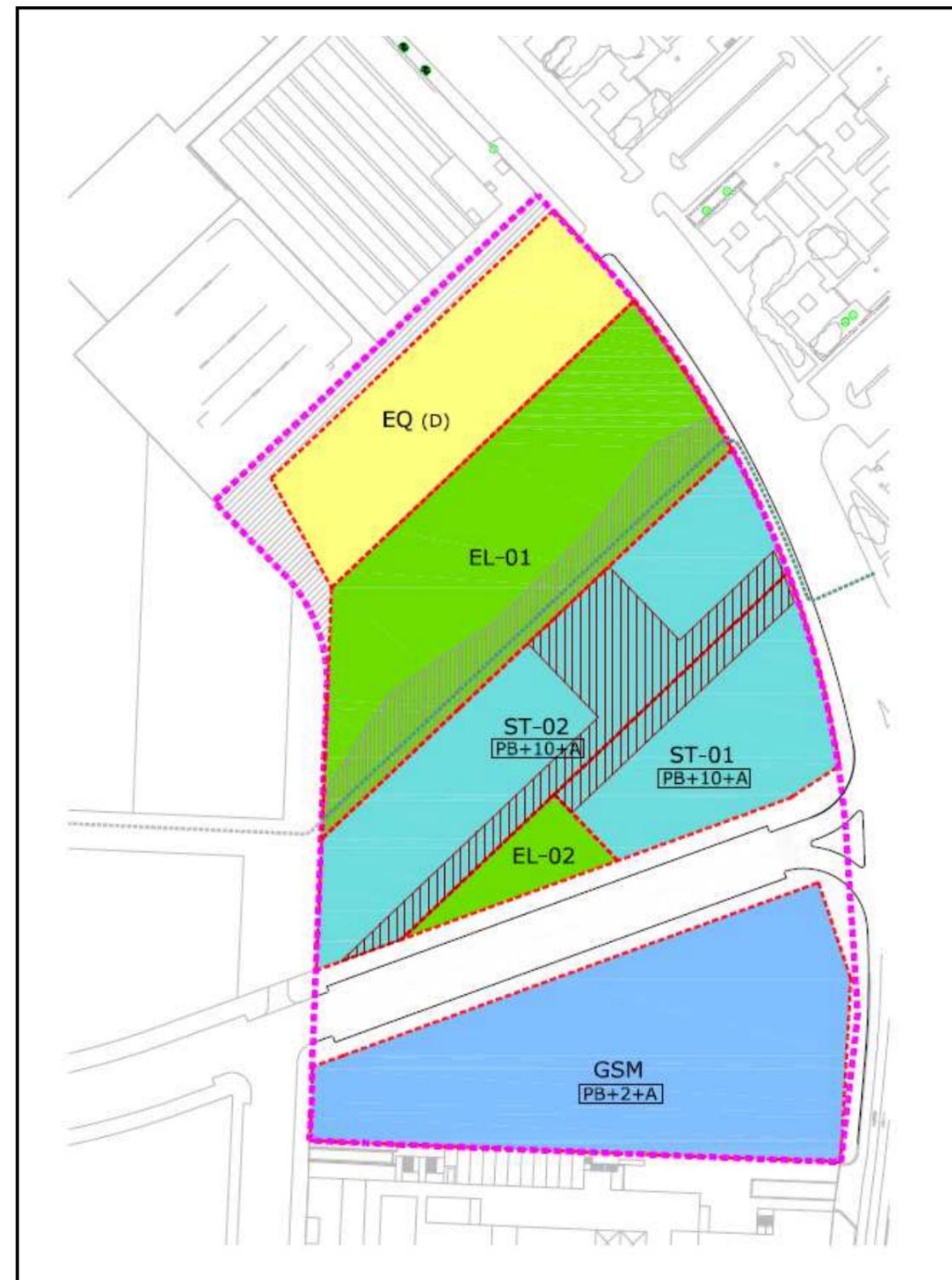




PERI



PERI MODIFICADO

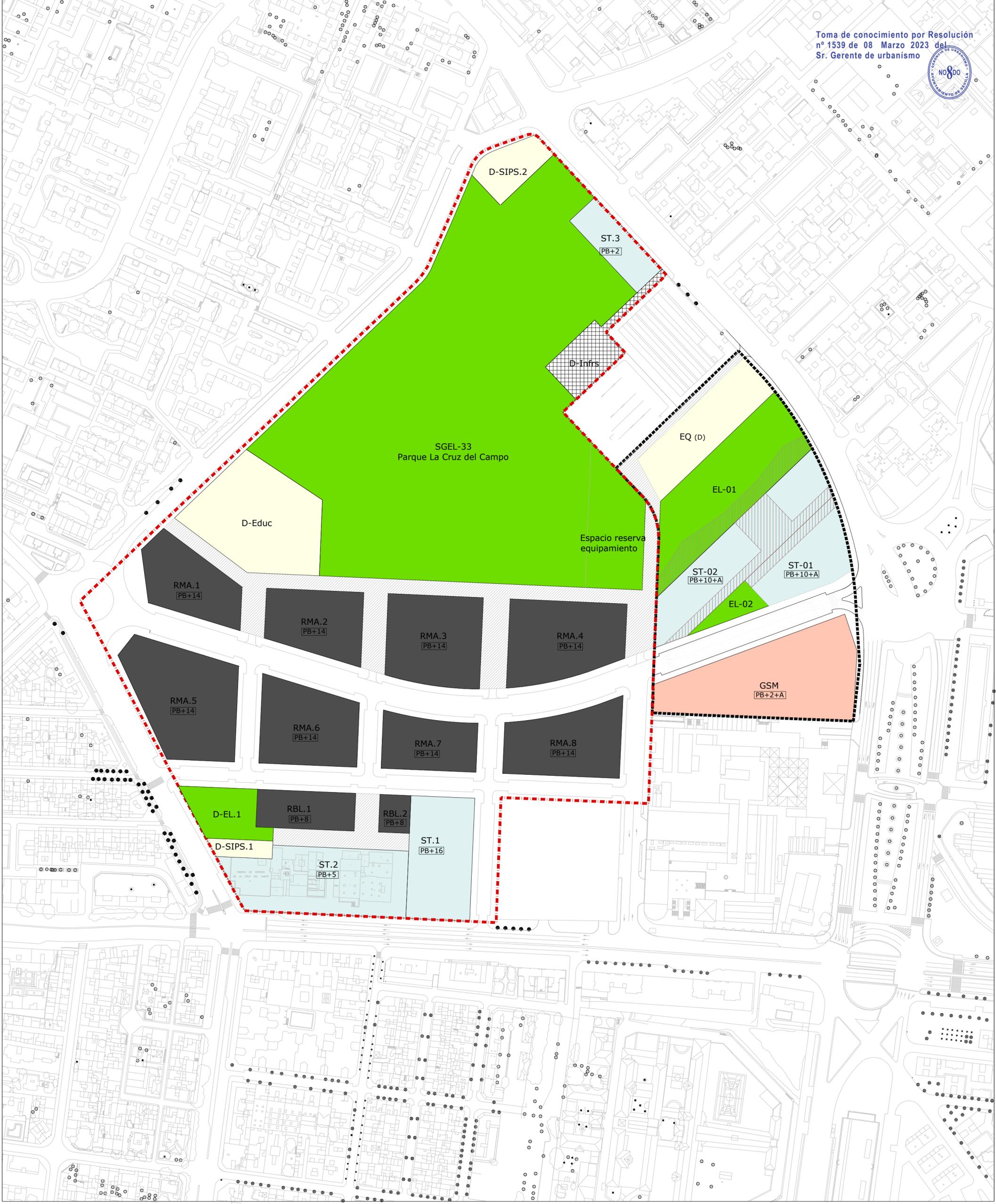




6. PLANIMETRÍA MODIFICADA

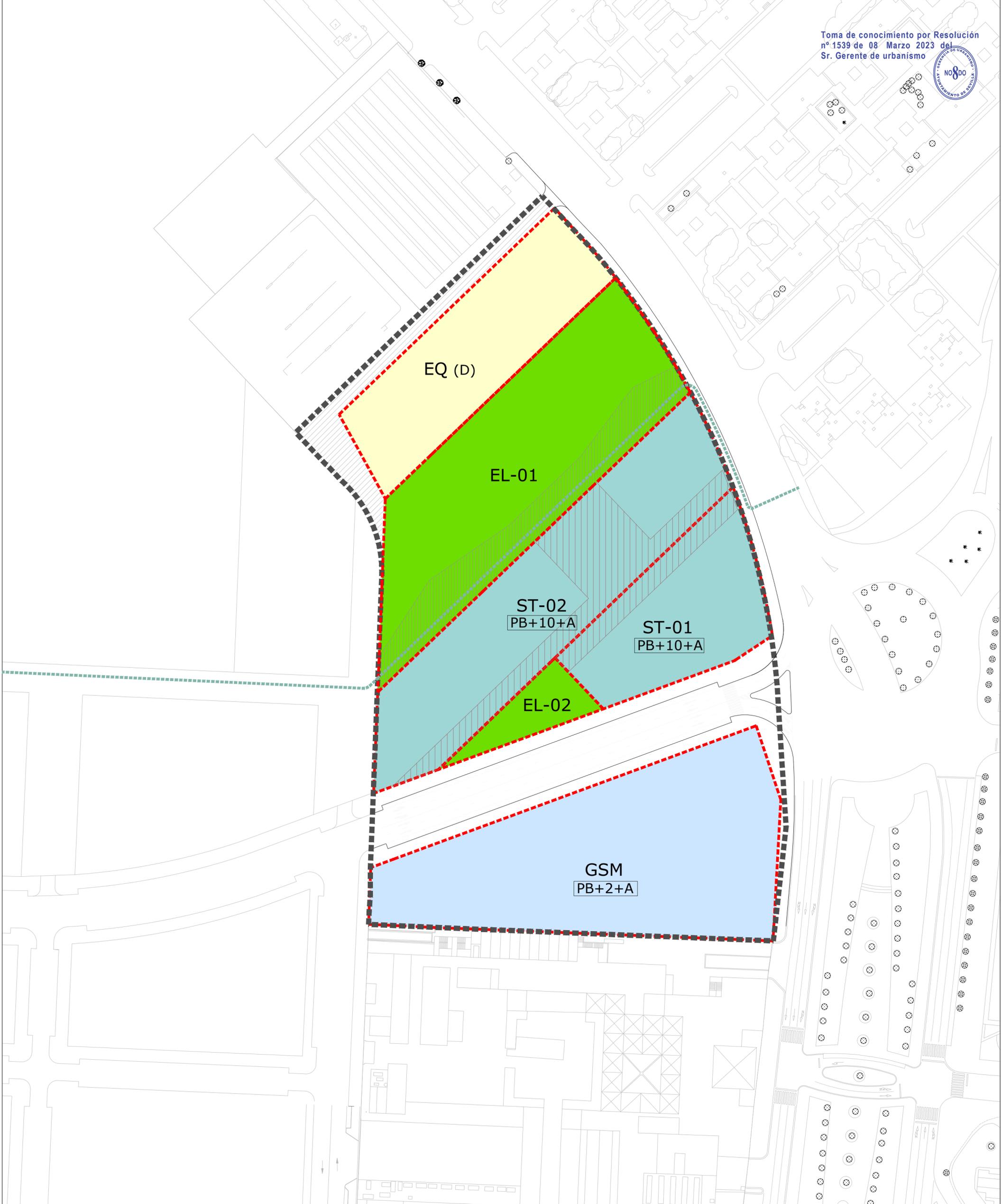
Toma de conocimiento por Resolución
nº 1539 de 08 Marzo 2023 del
Sr. Gerente de urbanismo





CALIFICACIÓN	
	ESPACIO LIBRE (EL)
	VIARIO PEATONAL EN ESPACIO LIBRE
	VIARIO COMPARTIDO
	EQUIPAMIENTO (EQ)
	INFRAESTRUCTURAS
	SERVICIOS TERCIARIOS (ST)
	GRAN SUPERFICIE MINORISTA (GSM)
	RESIDENCIAL
	DELIMITACIÓN ARI-DSP-04
	DELIMITACIÓN MODIFICACIÓN DE PERI

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA



CALIFICACIÓN

- ESPACIO LIBRE (EL)
- VIARIO PEATONAL EN ESPACIO LIBRE
- VIARIO COMPARTIDO
- EQUIPAMIENTO (EQ)
- SERVICIOS TERCIARIOS (ST)
- GRAN SUPERFICIE MINORISTA (GSM)
- CARRIL BICI

POSICIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- SUELO NO OCUPABLE SOBRE RASANTE
- ALTURA MÁXIMA

CUADRO RESUMEN PARÁMETROS BÁSICOS

[ARI-DSP.04]	41.985 m ²	Superficie (m ² S)	Edificabilidad (m ² T)
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES			
EL-01	8.500 m ²	3.915 m ²	7.897 m ² T
EL-02	950 m ²	7.388 m ²	19.939 m ² T
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS			
EQ (DEPORTIVO)	4.821 m ²	9.445 m ²	20.573 m ² T
VIARIO COMPARTIDO	1.551 m ²		
VIARIO LOCAL	5.415 m ²		
TOTAL DOTACIÓN PÚBLICA	21.237 m ²	20.748 m ²	48.409 m ² T

— DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

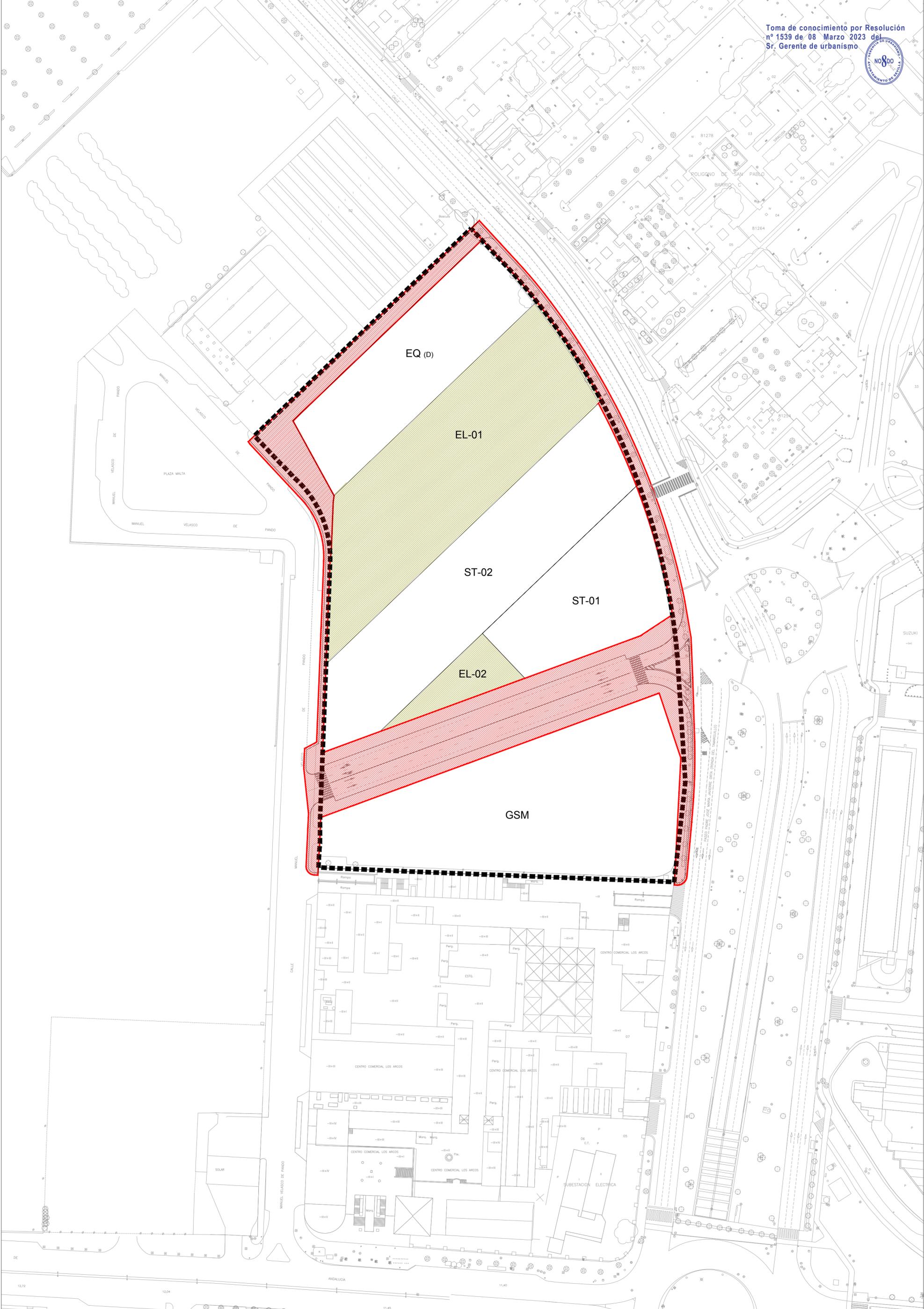
8 Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente **SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO**

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA

PLANO CALIFICACIÓN, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS

HOJA O-002 ESCALA 1:1000

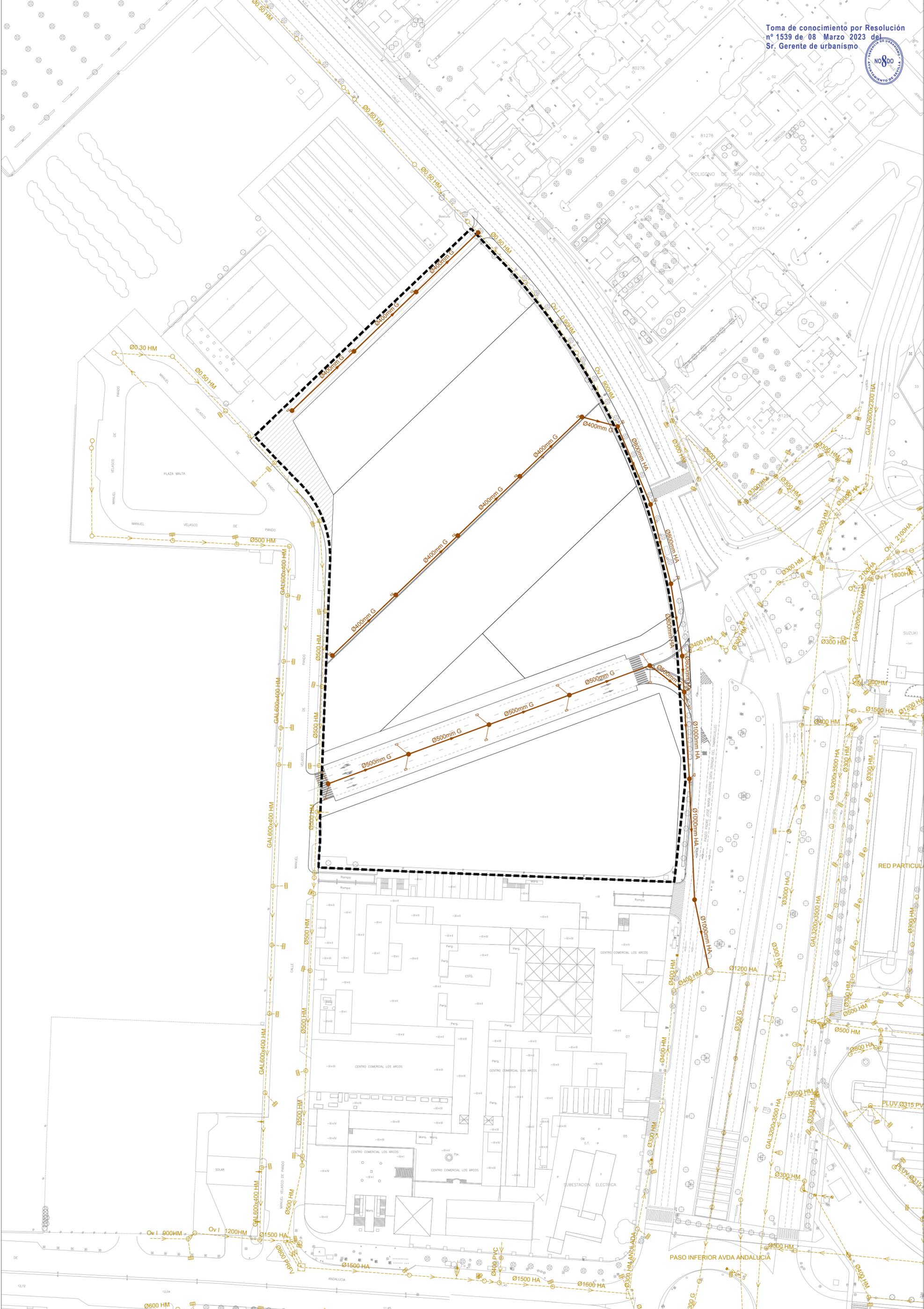
OCTUBRE 2022



URBANIZACIÓN

- ESPACIOS LIBRES A URBANIZAR
- VIARIO A URBANIZAR O REURBANIZAR

DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

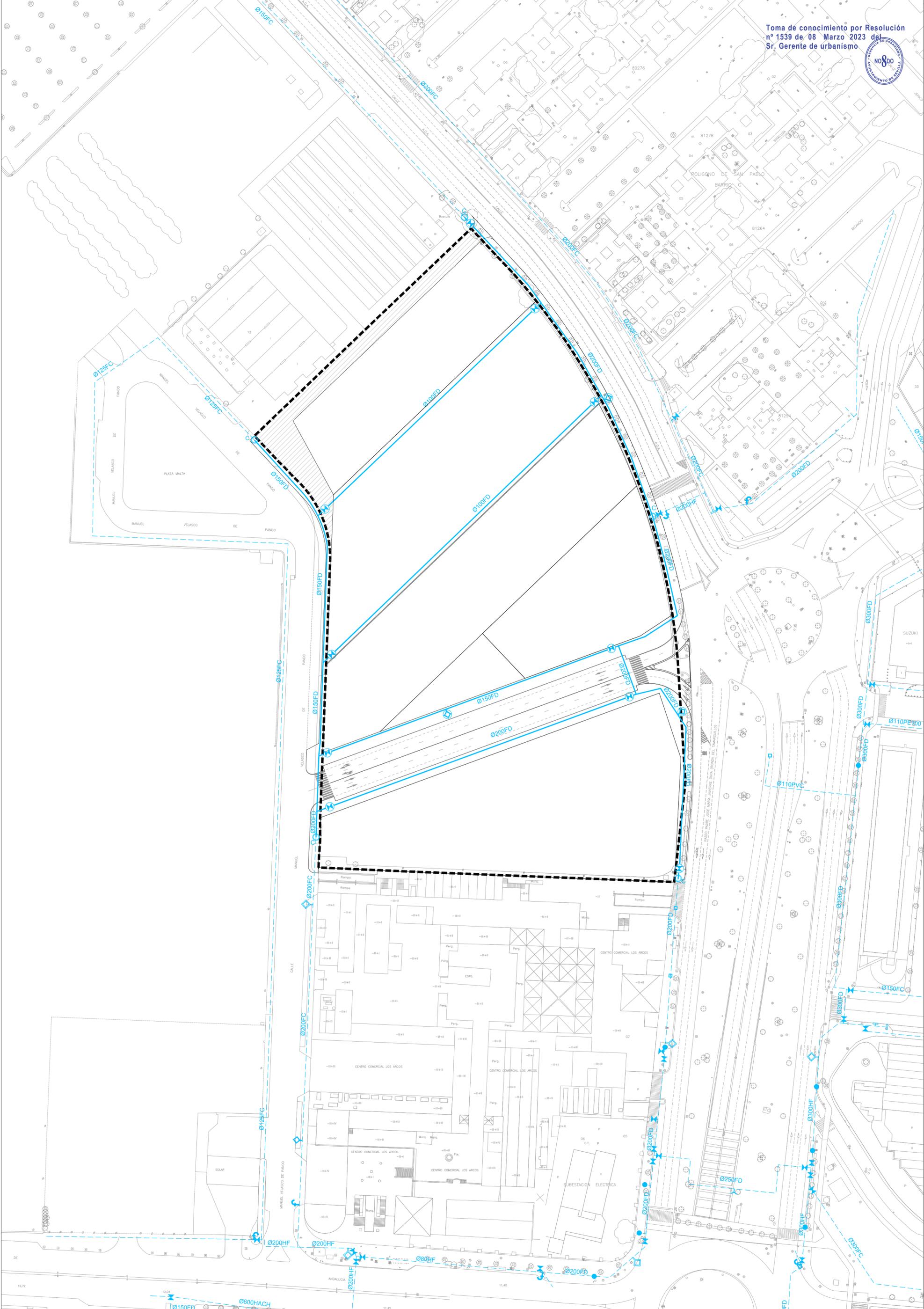


	DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL		CONDUCCIÓN SANEAMIENTO PROYECTADA	MATERIALES
	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE		POZO DE REGISTRO PROYECTADO	HM HORMIGON EN MASA
	SENTIDO DE EVACUACIÓN		POZO DE REGISTRO EXISTENTE	FC FIBROCEMENTO
	POZO DE REGISTRO PROYECTADO		ADAPTACIÓN POZO DE REGISTRO EXISTENTE	G GRES
	ADAPTACIÓN POZO DE REGISTRO EXISTENTE		IMBORNAL PROYECTADO	SG GRES
	IMBORNAL PROYECTADO		IMBORNAL	

8 Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA

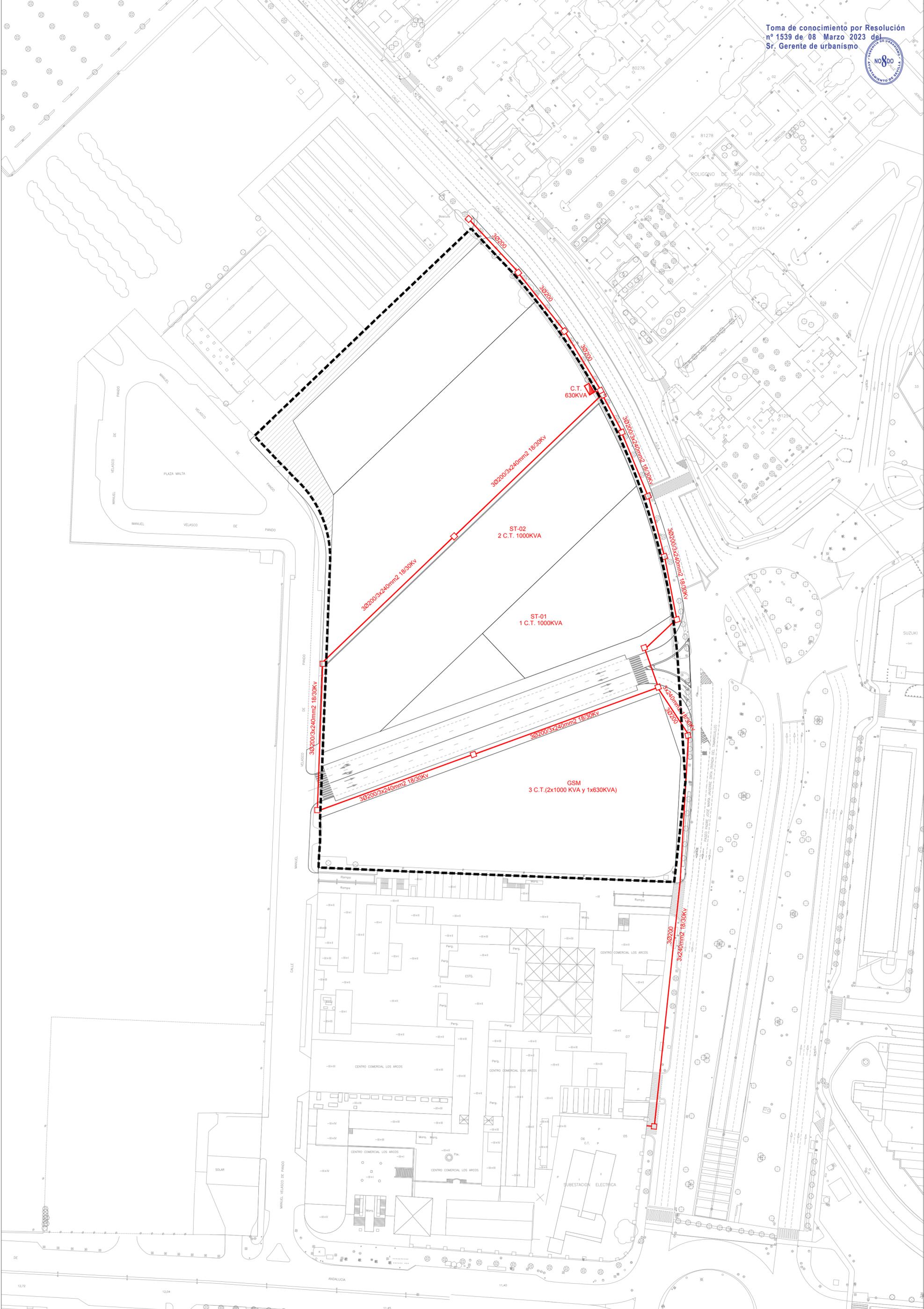
PLANO ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE SANEAMIENTO HOJA O-005.1 ESCALA 1:1000



8 Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

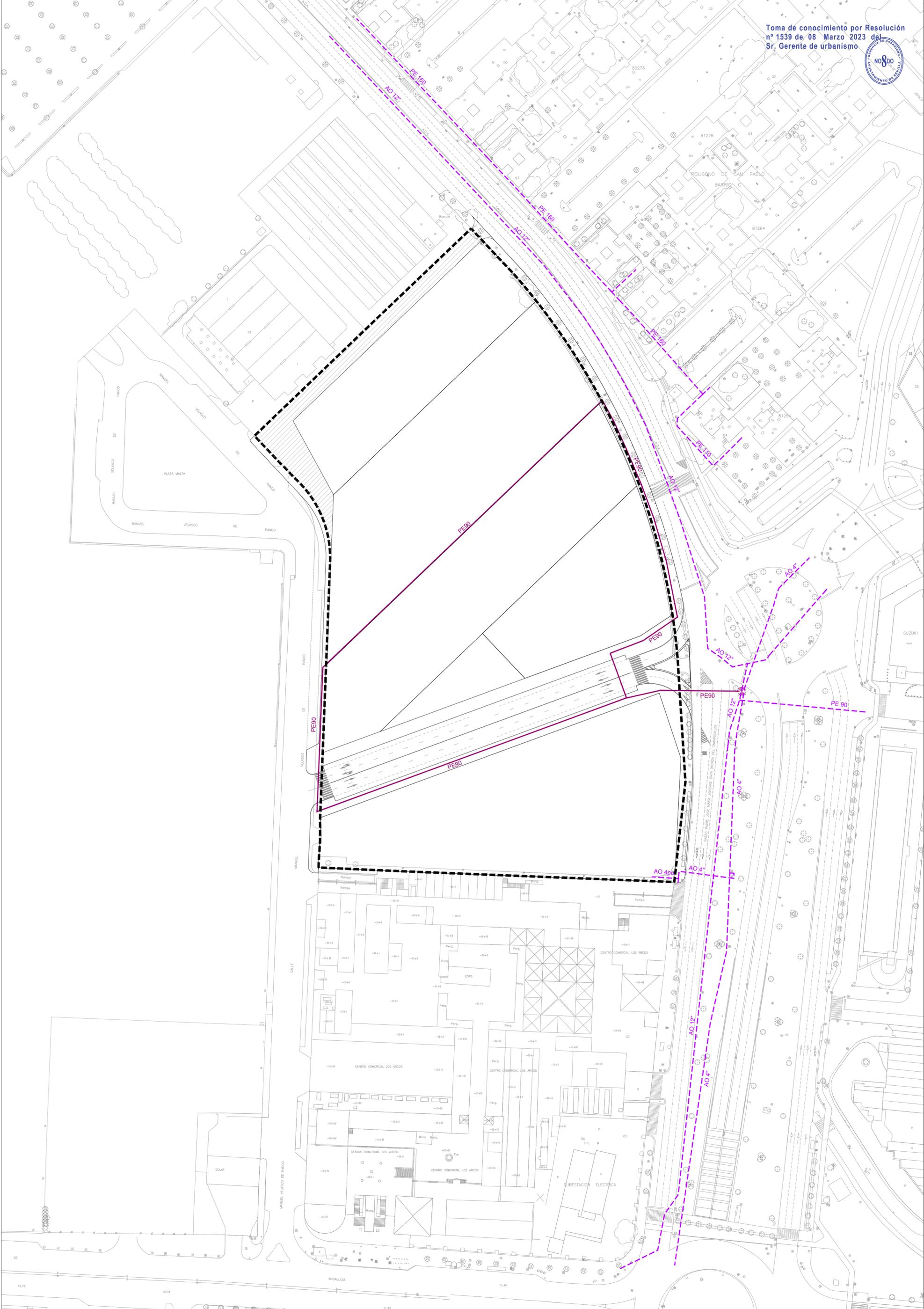
MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA

PLANO ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE ABASTECIMIENTO HOJA O-005.2 ESCALA 1:1000



	DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
	CANALIZACIÓN CIRCUITO DE M.T. DE 3x240mm AL.
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PROYECTADO
	A1 ARQUETA TIPO A-1
	A2 ARQUETA TIPO A-2

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA

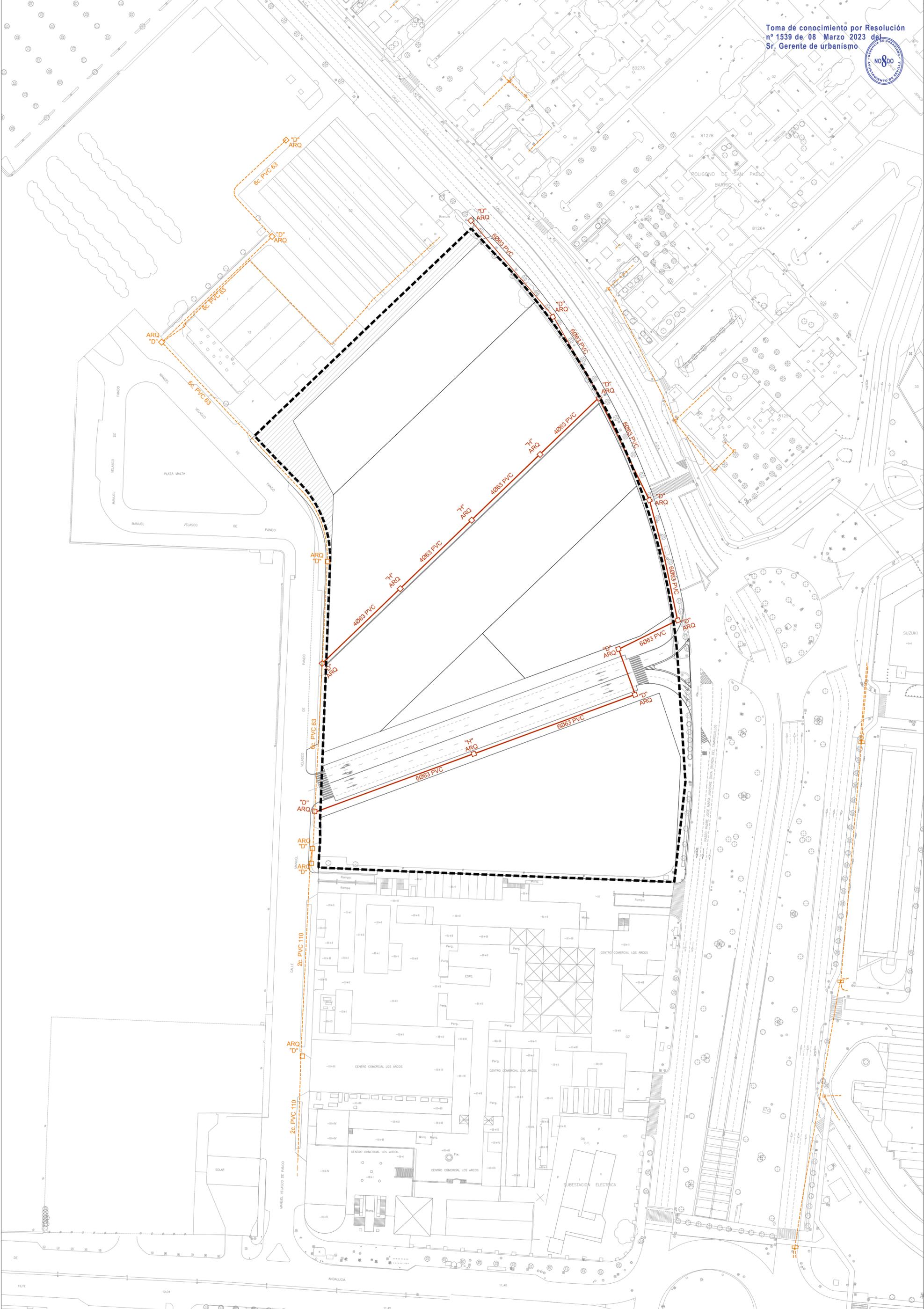


	DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
	CANALIZACIÓN PROYECTADA POLIETILENO
	CANALIZACIÓN EXISTENTE
	CONEXIÓN CON RED EXISTENTE

8 Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA

PLANO ESQUEMA INFRAESTRUCTURA RED DE GAS HOJA O-005.5 ESCALA 1:1000



	DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL		CANALIZACIÓN PROYECTADA 6c PVC 63mm.
	RED EXISTENTE		CÁMARA DE REGISTRO/ARQUETA EXISTENTE
	ARQUETA TIPO "D"/"H" PROYECTADA		

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA



--- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL



ANEXO: INFORME DE VALIDACIÓN CATASTRAL

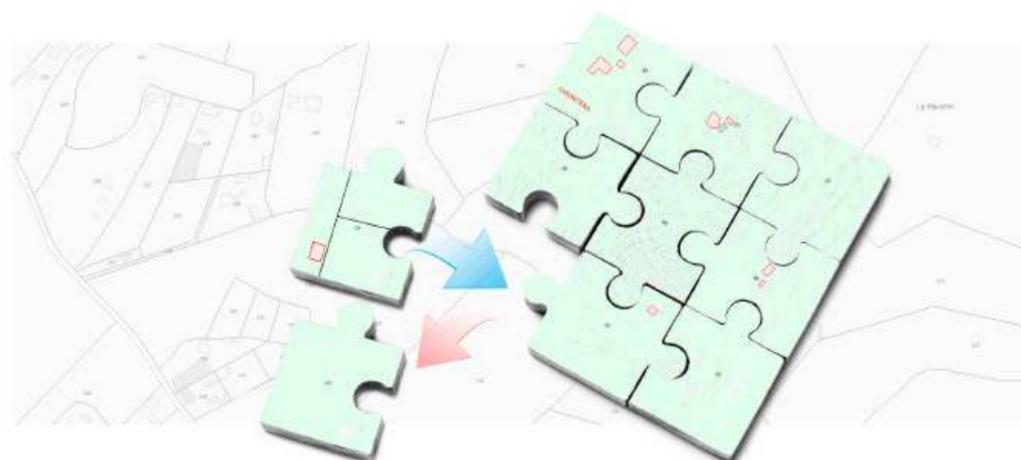
Toma de conocimiento por Resolución
nº 1539 de 08 Marzo 2023 del
Sr. Gerente de urbanismo





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V13284EQBXG7S0X4



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: V13284EQBXG7S0X4 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 27/10/2022



Hoja 1/8

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V13284EQBXG7S0X4

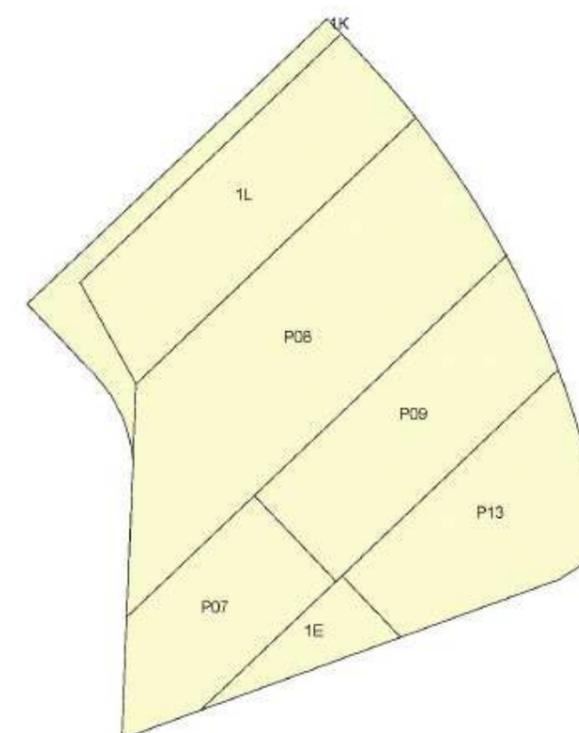
Nueva parcelación

Provincia: SEVILLA

Municipio: SEVILLA

(237719 : 4142512)

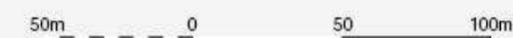
(238093 : 4142512)



(237719 : 4142177)

(238093 : 4142177)

ESCALA 1:2000



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: V13284EQBXG7S0X4 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 27/10/2022



Hoja 2/8



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V13284EQBXG750X4

Parcelación catastral



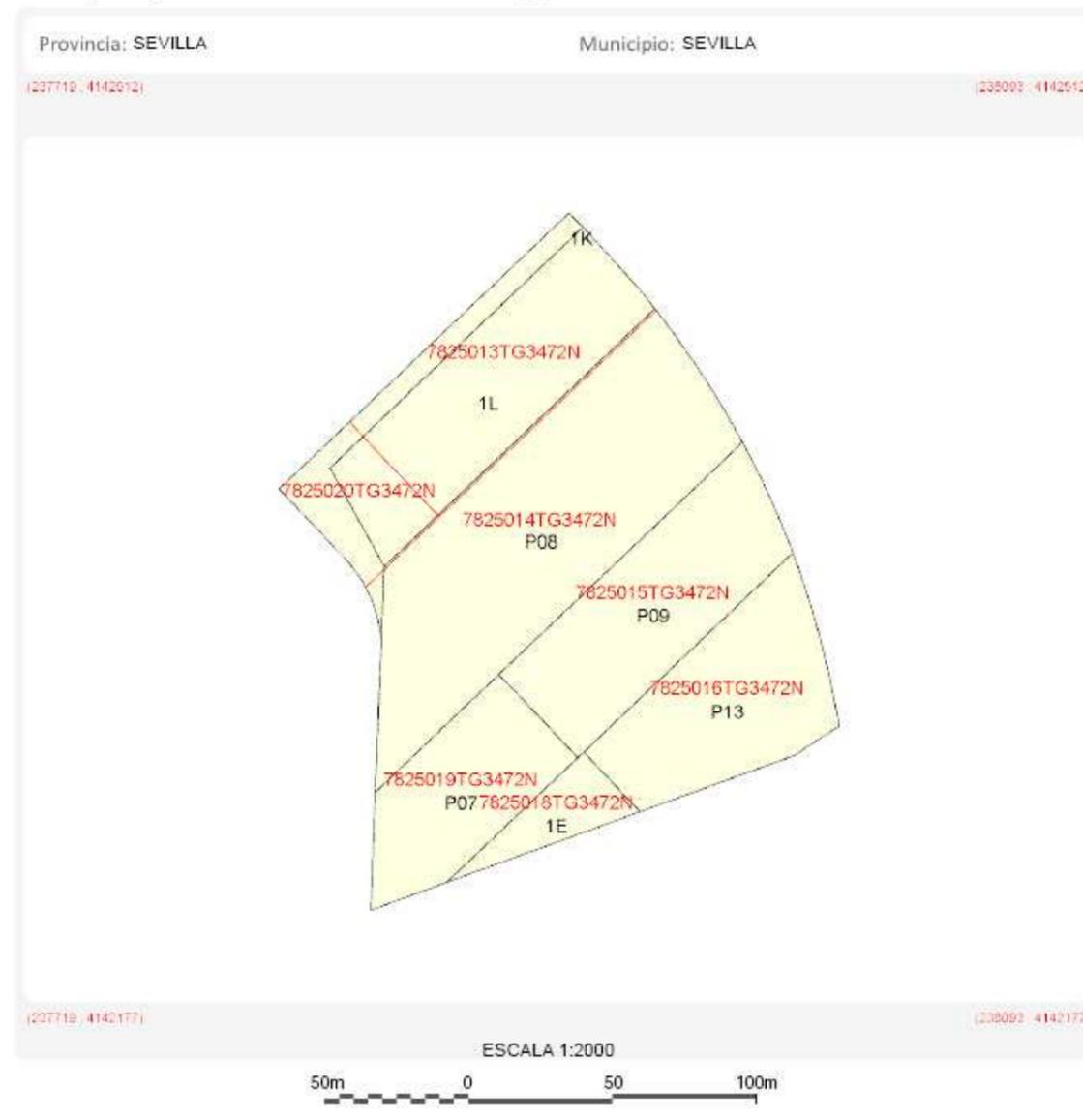
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: V13284EQBXG750X4 (verificable en https://www.sede.atastro.gob.es) | Fecha de firma: 27/10/2022



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V13284EQBXG750X4

Superposición con cartografía catastral



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: V13284EQBXG750X4 (verificable en https://www.sede.atastro.gob.es) | Fecha de firma: 27/10/2022





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V13284EQBXG750X4

Parcelas catastrales **afectadas**

	Referencia Catastral: 7825016TG3472N Dirección PG ARI DSP 04 ABENGOA-IBISA SEVILLA [SEVILLA] COINCIDE CON P13
	Referencia Catastral: 7825015TG3472N Dirección PG ARI DSP 04 ABENGOA-IBISA SEVILLA [SEVILLA] COINCIDE CON P09
	Referencia Catastral: 7825019TG3472N Dirección PG ARI DSP 04 ABENGOA-IBISA SEVILLA [SEVILLA] COINCIDE CON P07
	Referencia Catastral: 7825018TG3472N Dirección PG ARI DSP 04 ABENGOA-IBISA SEVILLA [SEVILLA] COINCIDE CON 1E
	Referencia Catastral: 7825014TG3472N Dirección PG ARI DSP 04 ABENGOA-IBISA SEVILLA [SEVILLA] AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: V13284EQBXG750X4 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 27/10/2022



Hoja 5/8



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**

	Referencia Catastral: 7825020TG3472N Dirección PG ARI DSP 04 ABENGOA-IBISA SEVILLA [SEVILLA] AFECTADA TOTALMENTE
	Referencia Catastral: 7825013TG3472N Dirección PG ARI DSP 04 ABENGOA-IBISA SEVILLA [SEVILLA] AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: V13284EQBXG750X4 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 27/10/2022



Hoja 6/8



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: V13284EQBXG750X4

Parcelas resultantes

	Parcela 1L superficie 4803 m2	LINDEROS LOCALES: P08 1K
	Parcela P08 superficie 8501 m2	LINDEROS LOCALES: P07 P09 1L 1K
	Parcela 1K superficie 1549 m2	LINDEROS LOCALES: 1L P08
	LINDEROS EXTERNOS: 7825017TG3472N 7825012TG3472N 7825002TG3472N 7624601TG3472N	

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: V13284EQBXG750X4 (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 27/10/2022



Parcelas resultantes

	Parcela 1E superficie 950 m2	LINDEROS LOCALES: P07 P13 P09
	Parcela P07 superficie 3000 m2	LINDEROS LOCALES: 1E P09 P08
	Parcela P13 superficie 3980 m2	LINDEROS LOCALES: 1E P09
	Parcela P09 superficie 4451 m2	LINDEROS LOCALES: 1E P07 P13 P08

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: V13284EQBXG750X4 (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 27/10/2022

