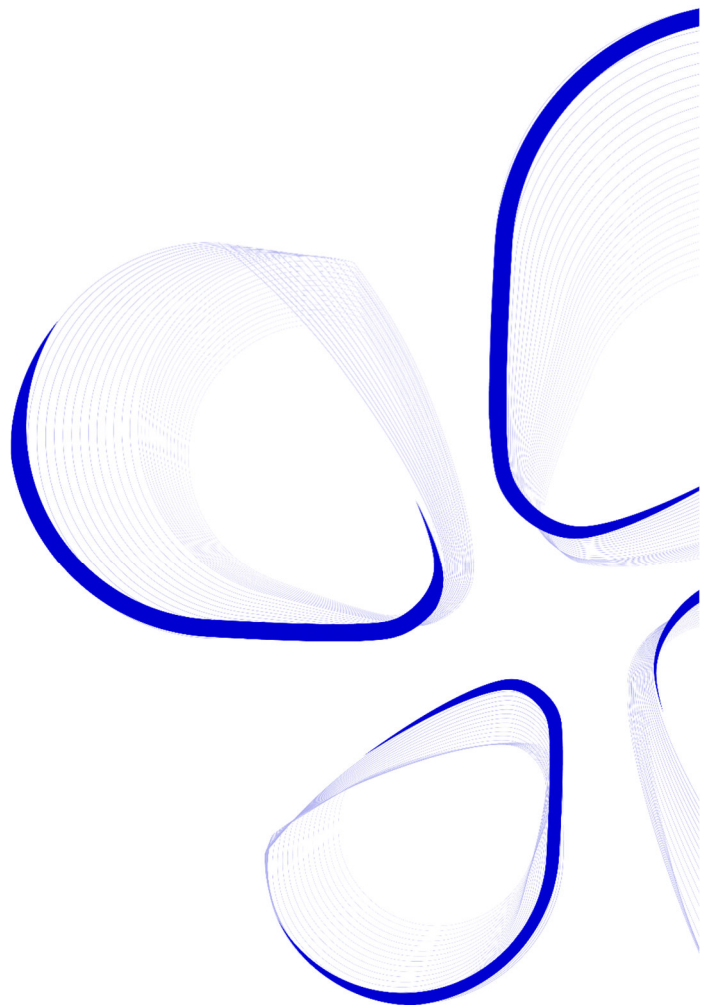




Proyecto

PLAN PARCIAL SUS-DE-10 Documento de Avance.

Sevilla, España

Cliente

Heineken España, S.A.

Contrato

Redacción y Tramitación del PLAN PARCIAL SUS-DE-10

ID Contrato

P03/3507

Registro DOC

3507-AYE-DOC-URB-00101

PÁGINA DELIBERADAMENTE EN BLANCO

Proyecto	PLAN PARCIAL SUS-DE-10 Documento de Avance
ID Contrato	P03/3507
Cliente	Heineken España, S.A.
Contrato	Redacción y Tramitación Urbanística del PLAN PARCIAL SUS-DE-10
Documento	Memoria de información y diagnóstico
Registro DOC	3507-AYE-DOC-URB-00101
Confidencial	☒ Sí ☐ No

Versión	Fecha (DD/MM/YYYY)	Descripción	Responsable
00	30/05/2026	AVANCE PLAN PARCIAL	Tirado Carrillo, Antonio Miguel
01	31/08/2026	AVANCE PLAN PARCIAL	Tirado Carrillo, Antonio Miguel

Realizado:	Revisado:	Aprobado:
------------	-----------	-----------

Vázquez Muñoz, Ana	Tirado Carrillo, Antonio Miguel	Pontijas Calderón, Miguel Ángel
	Col. COA Sevilla nº 4848	Col. COA Sevilla nº 3449
Ayesa Redactor del Documento	Ayesa Redactor del Documento	Ayesa Director Técnico
Fecha:	Fecha:	Fecha:



Índice del Proyecto PLAN PARCIAL SUS-DE-10 | Documento de Avance

Documento nº 1 | Memoria de información y diagnóstico

Documento nº 2 | Planos

Documento nº 1 | Memoria de información y diagnóstico

Contenido

<i>Página deliberadamente en blanco</i>	2
[1] ANTECEDENTES	9
[1.1] Entidad promotora	9
[1.2] Equipo redactor	9
[1.3] Antecedentes	9
[2] OBJETO Y ALCANCE	11
[3] DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	12
[3.1] Antecedentes urbanísticos	12
[3.1.1] Estructura de la propiedad del suelo y demás derechos afectados.	12
[3.1.2] Información Catastral	13
[3.1.3] Terrenos afectados por Arroyo Ranillas	14
[3.2] Situación, superficie y delimitación del área de planeamiento.	15
[3.3] Relación con la estructura general del municipio.	16
[3.4] Características geográficas y socioeconómicas	18
[3.5] Características naturales del territorio.	19
[3.5.1] Análisis geológico e hidrológico.	19
[3.5.2] Análisis morfológico y topográfico.	21
[3.5.3] Análisis paisajístico.	21
[3.6] Determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)	22
[3.6.1] Justificación:	22
[3.6.2] Criterios de Actuación:	22
[3.7] Ficha con las Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.	23
[3.8] Usos del Suelo	27
[3.8.1] Edificaciones y elementos singulares existentes	27
[3.8.2] Red viaria	33
[3.8.3] Infraestructuras	34
[4] DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES	36
[4.1] Yacimientos arqueológicos	36
[4.2] Carreteras	37
[4.3] Vías pecuarias	38
[4.4] Servidumbres aeronáuticas	39
[4.5] Ambientales	40
[4.5.1] Atmósfera	40
[4.5.2] Litología, geomorfología y edafología	40

[4.5.3]	Hidrología superficial y subterránea	40
[4.5.4]	Vegetación, flora y fauna	41
[4.5.5]	Afecciones sobre el patrimonio natural y dominios públicos	42
[4.5.6]	Afecciones potenciales sobre el paisaje	43

[5] JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DEL PLAN44

[6] DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN45

[6.1]	Objetivos y criterios de ordenación.....	45
[6.1.1]	Ámbito del Sector SUS-DE-10.	45
[6.1.2]	Situación con relación a la estructura orgánica del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.	45
[6.2]	Estudio de alternativas de ordenación.....	46
[6.2.1]	Alternativa #1	46
[6.2.2]	Alternativa #2	49
[6.2.3]	Alternativa #3	52
[6.2.4]	Alternativa #4	56

[7] Propuesta de Ordenación.....60

[7.1]	Justificación de la solución adoptada	60
[7.2]	Usos Pormenorizados.....	61
[7.2.1]	Industria y almacenamiento.	62
[7.2.2]	Sistema Viario	63
[7.2.3]	Sistema General de Espacios libres.	63
[7.2.4]	Reserva dotacional integrada en el sistema local de espacios libres públicos en ámbito industrial aislado.	64
[7.3]	Determinación de los Aprovechamientos del ámbito.....	65
[7.3.1]	El aprovechamiento y las actuaciones llevadas a cabo en el ámbito.	65
[7.4]	Descripción de Infraestructuras y Servicios Urbanos.	67
[7.4.1]	Infraestructuras básicas.	67
[7.4.2]	Red viaria.	70
[7.4.3]	Mobiliario Urbano y Jardinería.	70
[7.5]	Cumplimiento de las determinaciones de ordenación del Planeamiento Vigente y la Legislación en Materia Urbanística.	70
[7.5.1]	Cumplimiento de reserva de superficie para sistemas generales incluidos en el sector: 70	
[7.5.2]	Cumplimiento de reservas de aparcamiento:	70
[7.6]	Normativa Específica Relativa a Condiciones de Accesibilidad.	71

[8] PLAN DE ETAPAS.....73

[8.1]	Reparcelación.	73
[8.2]	Urbanización.	73
[8.2.1]	ETAPA 01 Año 1 tras la aprobación del Proyecto de Urbanización.	73
[8.2.2]	ETAPA 02 Año 2 tras la aprobación del Proyecto de Urbanización.	73
[8.2.3]	ETAPA 03 Año 3 tras la aprobación del Proyecto de Urbanización.	73
[8.2.4]	ETAPA 04 Año 4 tras la aprobación del Proyecto de Urbanización.	74

[8.3] Edificación.....	74
[9] ANEXOS	75
ANEXO I. REGISTRO DE LA PROPIEDAD	76
ANEXO II. INFORMACIÓN DEL CATASTRO	86

Documento nº 2 | Planos

2.1 | PLANOS GENERALES

3507-AYE-PLA-URB-00001	Situación
3507-AYE-PLA-URB-00002	Ámbito del Sector

2.2 | PLANOS DE INFORMACIÓN

3507-AYE-PLA-URB-00101	Topografía y Estado Actual
3507-AYE-PLA-URB-00111	Estructura de la Propiedad
3507-AYE-PLA-URB-00121	Clasificación y Categorías del Suelo
3507-AYE-PLA-URB-00122	Usos Globales del Suelo
3507-AYE-PLA-URB-00131	Afecciones y Servidumbres - Aeronáuticas
3507-AYE-PLA-URB-00132	Afecciones y Servidumbres - Carretera
3507-AYE-PLA-URB-00133	Afecciones y Servidumbres - Margen del arroyo
3507-AYE-PLA-URB-00131	Afecciones y Servidumbres - Ubicación Cañada Real
3507-AYE-PLA-URB-00141	Infraestructuras Existentes
3507-AYE-PLA-URB-00142	Infraestructuras Existentes - Abastecimiento
3507-AYE-PLA-URB-00143	Infraestructuras Existentes - Saneamiento
3507-AYE-PLA-URB-00144	Infraestructuras Existentes - Electricidad
3507-AYE-PLA-URB-00145	Infraestructuras Existentes - Pluviales
3507-AYE-PLA-URB-00146	Infraestructuras Existentes - Gas
3507-AYE-PLA-URB-00146	Infraestructuras Existentes - Telecomunicaciones

2.3 | PLANOS DE ORDENACIÓN

3507-AYE-PLA-URB-01120	Usos Globales del Suelo
3507-AYE-PLA-URB-01121	Usos Pormenorizados del Suelo - Alternativa 1
3507-AYE-PLA-URB-01122	Usos Pormenorizados del Suelo - Alternativa 2
3507-AYE-PLA-URB-01123	Usos Pormenorizados del Suelo - Alternativa 3
3507-AYE-PLA-URB-01124	Usos Pormenorizados del Suelo - Alternativa 4
3507-AYE-PLA-URB-01125	Calificación y Usos
3507-AYE-PLA-URB-01141	Infraestructuras
3507-AYE-PLA-URB-01142	Infraestructuras - Abastecimiento
3507-AYE-PLA-URB-01143	Infraestructuras - Saneamiento
3507-AYE-PLA-URB-01144	Infraestructuras - Electricidad
3507-AYE-PLA-URB-01145	Infraestructuras - Pluviales
3507-AYE-PLA-URB-01146	Infraestructuras - Gas
3507-AYE-PLA-URB-01147	Infraestructuras - Telecomunicaciones

[1] ANTECEDENTES

[1.1] Entidad promotora.

El presente Plan Parcial se redacta por encargo de HEINEKEN ESPAÑA S.A., CIF: A-28.006.013, (en adelante, HESA) y domicilio social en Avenida de Andalucía nº 1, 41007 de Sevilla, actuando como propietario único de los suelos incluidos en el ámbito del sector y motivado por la intención de posibilitar la gestión de dicho Plan Parcial.

[1.2] Equipo redactor.

El presente Plan Parcial se redacta en virtud del pedido realizado por la entidad promotora a AYESA Ingeniería Civil y Arquitectura SA, con CIF: A-41.015.322 (en adelante, AYESA) y domicilio social en Avenida Marie Curie nº 2 (Edificio Alía), Isla de la Cartuja, 41092 de Sevilla, que actúa como sociedad de intermediación y designa a los arquitectos redactores del documento:

- Miguel Ángel Pontijas Calderón, colegiado COAS nº 3449,
- Antonio Miguel Tirado Carrillo, colegiado COAS nº 4848, y
- Daniel Herrera Calle, colegiado COAS nº 5391.

quienes prestan sus servicios profesionales en este proyecto en virtud de su condición de personal en plantilla de AYESA, y cubiertos, por tanto, por el Seguro de Responsabilidad Civil de la compañía.

Colaboran en la redacción del documento:

Función / Campo	Persona
Arquitecta	Ana Vázquez Muñoz
Ingeniero Industrial	Álvaro Navarro Atienza

[1.3] Antecedentes

Los terrenos correspondientes a la Finca *La Caridad*, objeto de la presente actuación, se encontraban clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1987 como Suelo No Urbanizable, dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Genérico.

En fecha 13 de abril de 2004 se celebró Convenio Urbanístico entre la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y HESA, como interesado en la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar en el marco del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, de una parte, la instalación en los terrenos de la Finca *La Caridad*, de la fábrica de HESA, y de otro, asegurar los objetivos de renovación urbana establecidos en el documento de Avance del citado Plan General para los terrenos de la compañía en Avda de Andalucía, así como la correcta integración en el proceso urbanístico de ambas actuaciones.

En consecuencia, tal y como obligaba el Convenio Urbanístico, se procedió a la redacción de un Proyecto de Actuación, llamado PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE LA FACTORÍA DE HEINEKEN ESPAÑA EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SEVILLA en septiembre de 2024, fundamentado en el carácter de actuación de interés público sobre suelo no urbanizable.

Dicho proyecto establecía los parámetros urbanísticos que debía cumplir la fábrica para su correcta implantación.

El Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, en sesión plenaria celebrada el 21 de octubre de 2004, aprobó la Declaración de Interés Social del Municipio de Sevilla para la implantación de la actividad industrial de Heineken España, S.A. en los suelos antes citados clasificados como Suelo No Urbanizable del término municipal de Sevilla.

La versión final del documento, ya titulado como “Proyecto de Actuación para la implantación de la Factoría Heineken España en el Término Municipal de Sevilla” fue aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento con fecha 17 de febrero de 2005.

Con fecha 9 de junio de 2006, se actualizó el Convenio Urbanístico mediante un ACUERDO COMPLEMENTARIO donde se determina la superficie de la parcela y los límites georreferenciados de la misma y se determinan las condiciones urbanísticas de la actuación,

Posteriormente, el 19 de junio de 2006, se aprobó definitivamente el PGOU vigente a fecha de redacción del presente documento, que clasificó los terrenos sobre los que se asentaba la fábrica como Suelo Urbanizable Sectorizado, identificando la actuación como SUS-DE-10 “HEINEKEN”, con uso global industrial y de almacenamiento, con los datos urbanísticos contenidos en el ACUERDO COMPLEMENTARIO de junio de 2006.

Desde la aprobación de dicho Plan General, se han venido tramitando licencias de obra vinculadas al citado Proyecto de Actuación, lo que ha permitido el crecimiento progresivo de la fábrica durante casi dos décadas.

Esta situación, de carácter excepcional en cuanto a la evolución de la ordenación del ámbito, se regulariza mediante la redacción del presente Plan Parcial, que tiene por objeto dotar al sector de una ordenación urbanística coherente y plenamente integrada en el marco del planeamiento vigente.

[2] OBJETO Y ALCANCE

Se redacta el presente Avance de Plan Parcial de Ordenación del SUS-DE-10, a instancia de HEINEKEN ESPAÑA S.A., a tenor del artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), con la finalidad de valorar, a results de los informes técnicos municipales y del órgano ambiental competente, una tramitación del Plan Parcial de Ordenación, conforme al procedimiento de aprobación definido en el artículo 80 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA,

Por tanto, la tramitación del Plan Parcial del Sector SUS-DE-10 del PGOU de Sevilla, se formula en el marco de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su desarrollo normativo en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (RGLISTA), de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA) y la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

En este sentido, tal y como se establece en el artículo 77 de la LISTA, el presente documento de Avance es preceptivo por someterse el instrumento urbanístico a evaluación ambiental estratégica, teniendo la consideración de borrador a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente. Acompaña en este caso, al Documento Inicial Estratégico y a la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, que el promotor presenta al Ayuntamiento de Sevilla, para su tramitación.

Este Avance del Plan Parcial de Ordenación, conforme con el contenido del artículo 101 del RGLISTA, describe y justifica el objeto del Plan Parcial, su 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. El proceso que se inicia con el presente Plan Parcial tiene como finalidad la creación de una serie de solares aptos para uso industria/almacenamiento, así como sus correspondientes dotaciones. Para ello, y previamente a la acción edificatoria sobre las parcelas resultantes, es necesario:

- a. El desarrollo de las previsiones del PGOU de Sevilla, mediante la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial, de lo cual es objeto el presente Plan Parcial.
- b. La realización material de las determinaciones contempladas en el Plan Parcial a partir del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el que se preverán las obras necesarias relativas a viario, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

El presente documento desarrolla el Plan Parcial SUS-DE-10 Heineken en el marco de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla recogidas en la Ficha de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DE-10 Heineken, correspondiente al Área de Reparto E-04/UZ, promoviendo modificaciones en cuanto a los usos, edificabilidad y aprovechamiento del sector. Estas modificaciones resultan de un cambio en las necesidades del Promotor en cuanto a renunciar al uso terciario, eliminando la edificabilidad y el aprovechamiento asignados, y en cuanto a reducir la edificabilidad, y el aprovechamiento asociado, del uso industrial a parámetros más acordes con las futuras necesidades de crecimiento de la fábrica de Heineken, el principal *leit motiv* del Plan Parcial: se prefiere un ámbito destinado al uso industrial preponderante, y objeto del negocio del Promotor, que quede protegido detrás de un espacio verde para el disfrute de la ciudadanía y protección, a su vez, del entorno fluvial en el que se encuentra.

Es por ello que, el presente Avance del Plan Parcial de Ordenación se somete a consideración de la administración competente para su tramitación.

[3] DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

[3.1] Antecedentes urbanísticos

[3.1.1] Estructura de la propiedad del suelo y demás derechos afectados.

En virtud del *Art. 2.2.3 Planeamiento a iniciativa particular* del PGOU de Sevilla, el planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el propio PGOU, habrá de recoger las determinaciones correspondientes a la caracterización de la estructura de la propiedad, y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral.

La relación de propietarios y titulares de derechos afectados se corresponde con:

- HEINEKEN ESPAÑA S.A. con CIF: A-28.006.013, y dirección local en la Avenida de Andalucía nº 1, 41007 de Sevilla. Propietario del 100% de los terrenos.
- El sector SUS-DE-10 Heineken no incorpora suelos pertenecientes a sistemas generales adscritos.

Para su justificación, se adjuntan en el anexo I, la nota simple registral de la agregación de fincas afectadas con información de fecha 29 de octubre de 2025 conteniendo los derechos y cargas de la finca.

Conforme a la información obrante en el Registro de la Propiedad, la parcela objeto de actuación cuenta con una servidumbre permanente y perpetua de acueducto subterráneo, constituida a favor de la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Sevilla, S.A. (EMASESA).

Dicha servidumbre tiene por objeto las redes de abastecimiento y los elementos accesorios integrantes de las mismas, cuya localización y descripción constan en los planos incorporados a la escritura inscrita en el Registro.

La servidumbre se establece a favor de las redes subterráneas de abastecimiento de agua de diámetro 800 mm, comprendidas entre los puntos kilométricos P.K. 2+020,424 y P.K. 2+962,109, discurriendo paralelas al camino de La Rinconada por terrenos de propiedad de Heineken España, S.A., con una longitud aproximada de 945 metros y una anchura de 3 metros. A partir del P.K. 2+962,109, la conducción penetra en el interior de la fábrica de Heineken España, S.A.



Identificación cartográfica de la servidumbre. Fuente: EMASESA

[3.1.2] Información Catastral

La finca descrita en la Nota Simple adjunta se compone por la agregación de las siguientes fincas catastrales todas ellas propiedad de HEINEKEN ESPAÑA S.A. que conforman el ámbito son las siguientes:

- PL SUS-DE-10 HEINEKEN Es:T Pl:OD Pt:A FASE-A FACTORIA HEINEKEN - 6624901TG4462S0001TK
- PL SUS-DE-10 HEINEKEN Es:T Pl:OD Pt:A FASE-A FACTORIA HEINEKEN - 6624902TG4462S0001FK
- Polígono 19 Parcela 42 - 41900A019000420000IR
- Polígono 19 Parcela 43 - 41900A019000430000ID
- PL SUS-DE-10 HEINEKEN Polígono 18 Parcela 13 - 41900A018000130000IH

- PL SUS-DE-10 HEINEKEN Polígono 18 Parcela 4 - 41900A018000040000II

Se incorpora como ANEXO II las fichas del Catastro de cada una de estas fincas.

La estructura de la propiedad del suelo queda recogida gráficamente en el plano de información 3507-AYE-PLA-URB-00111 Estructura de la Propiedad perteneciente a la documentación planimétrica del presente Avance del Plan Parcial.

[3.1.3] Terrenos afectados por Arroyo Ranillas

En relación con el ámbito de actuación, y conforme a lo representado en el plano adjunto, se observa que el cauce del Arroyo La Ranilla, que forma parte del dominio público hidráulico, cuya titularidad y gestión corresponden a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, se superpone con la parcela catastral 6624901TG4462S0001TK, propiedad de HESA.

En consecuencia, dicha afección implica que la superficie afectada queda sujeta a la normativa específica aplicable al dominio público hidráulico, así como a las posibles limitaciones y condicionantes establecidos por el organismo de cuenca competente. Cualquier actuación prevista en este ámbito deberá, por tanto, contar con la preceptiva autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, garantizando en todo caso la protección, conservación y correcto funcionamiento del cauce.

El PGOU 2006 identifica esta superposición y reserva dicho suelo como Sistema General de Espacios Libres; esto significa que una vez que se produzca la reparcelación correspondiente, HESA dejará de disponer de derechos sobre ese suelo, debiéndose acordar entre el Ayuntamiento de Sevilla y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir su titularidad y gestión.



Cauce del Arroyo la Ranilla. Ubicación del Sector SUS-DE-10

[3.2] Situación, superficie y delimitación del área de planeamiento.

Los terrenos se sitúan al Este del término municipal de Sevilla. Su emplazamiento queda representado en el plano de información *1.1 Situación del Sector* del presente Plan. El conjunto del Sector presenta una superficie total de **737.581 m²**, de acuerdo con la medición topográfica realizada. Esta superficie es superior a la indicada en la ficha correspondiente del ámbito de planeamiento que regula el PGOU (**735.591 m²**), reflejando los ajustes detectados al delimitar el ámbito con una escala más detallada, propia del Plan Parcial.

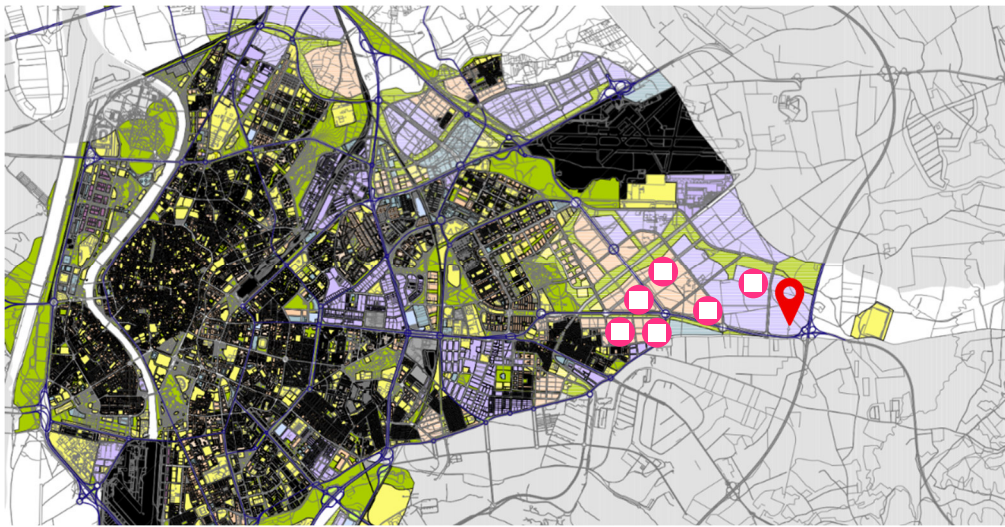
El área de planeamiento abarca el sector SUS-DE-10 HEINEKEN del PGOU de Sevilla, siendo sus límites:

- **Al norte.** Límite físico formado por el Arroyo Ranillas, donde las parcelas actualmente adquiridas por HESA se limitaron con esta frontera natural (información catastral).
- **Al este.** Límite físico formado por la Autovía SE-40 y el nudo de conexión con SGV-DE-04 Bulevar de acceso de Málaga, que definen este límite (información catastral).
- **Al oeste.** Futuro trazado de Sistema General Viario, correspondiente con el límite definido en el Acuerdo Complementario del Convenio Urbanístico y, por tanto, con el límite correspondiente a la parcela propiedad de Heineken (información catastral).
- **Al sur.** Traza definida en el PGOU, no coincidente con el límite de la parcela catastral, dejándose un área no ordenada entre el ámbito del sector y el límite del término municipal.

El ámbito de actuación constituye en la actualidad, un área ocupada parcialmente por la Fábrica de Heineken en Sevilla, correspondiendo el resto a terrenos sin uso específico actualmente.

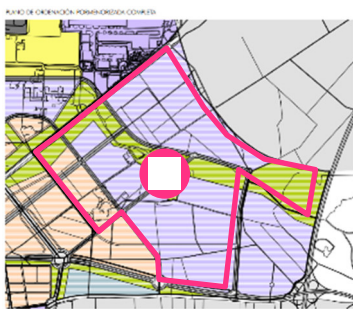
[3.3] Relación con la estructura general del municipio.

Actualmente, el ámbito de actuación se caracteriza por contar con un cierto grado de desconexión en relación con el área urbana, al requerirse, por el uso y las necesidades de conexión por cuestiones logísticas, un sector perimetral situado en un entorno de futura expansión y junto a vías de conexión territoriales. Dentro de la estructura del PGOU 2006 de Sevilla, este sector se encuentra en el extremo este del término municipal, en una lengua de crecimiento previsto a largo plazo.



Ordenación Urbanística Integral del PGOU 2006 de Sevilla. Ubicación del Sector SUS-DE-10

Los ámbitos que definen el PGOU 2006 entre el ámbito del SUS-DE-10 y la ciudad consolidada, son los siguientes:

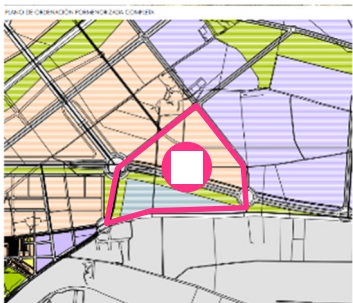


Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-DE-01 Peromingo.

Usos Preferentes: Residenciales y Actividades Económicas.

Programación: Suelo No Sectorizado.

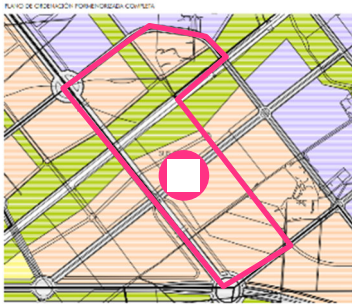
Actualmente se ha implantado una planta de generación de energía fotovoltaica, cuyos trabajos se iniciaron en junio 2023.



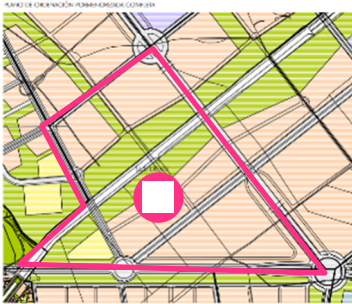
Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DE-11 San Rafael.

Uso global: Terciario y Residencial.

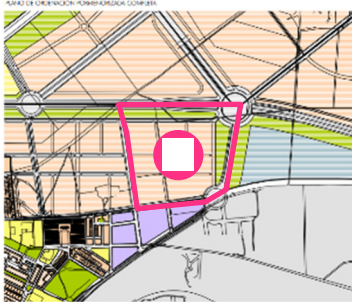
Programación: Segundo Cuatrienio (periodo 2011-2014).



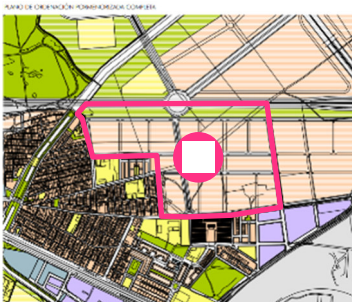
Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DE-04 Santa Bárbara 4.
Uso global: Residencial.
Programación: Primer Cuatrienio (periodo 2007-2010).



Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DE-03 Santa Bárbara 3.
Uso global: Residencial.
Programación: Primer Cuatrienio (periodo 2007-2010).



Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DE-06 Torreblanca Este.
Uso global: Residencial.
Programación: Primer Cuatrienio (periodo 2007-2010).

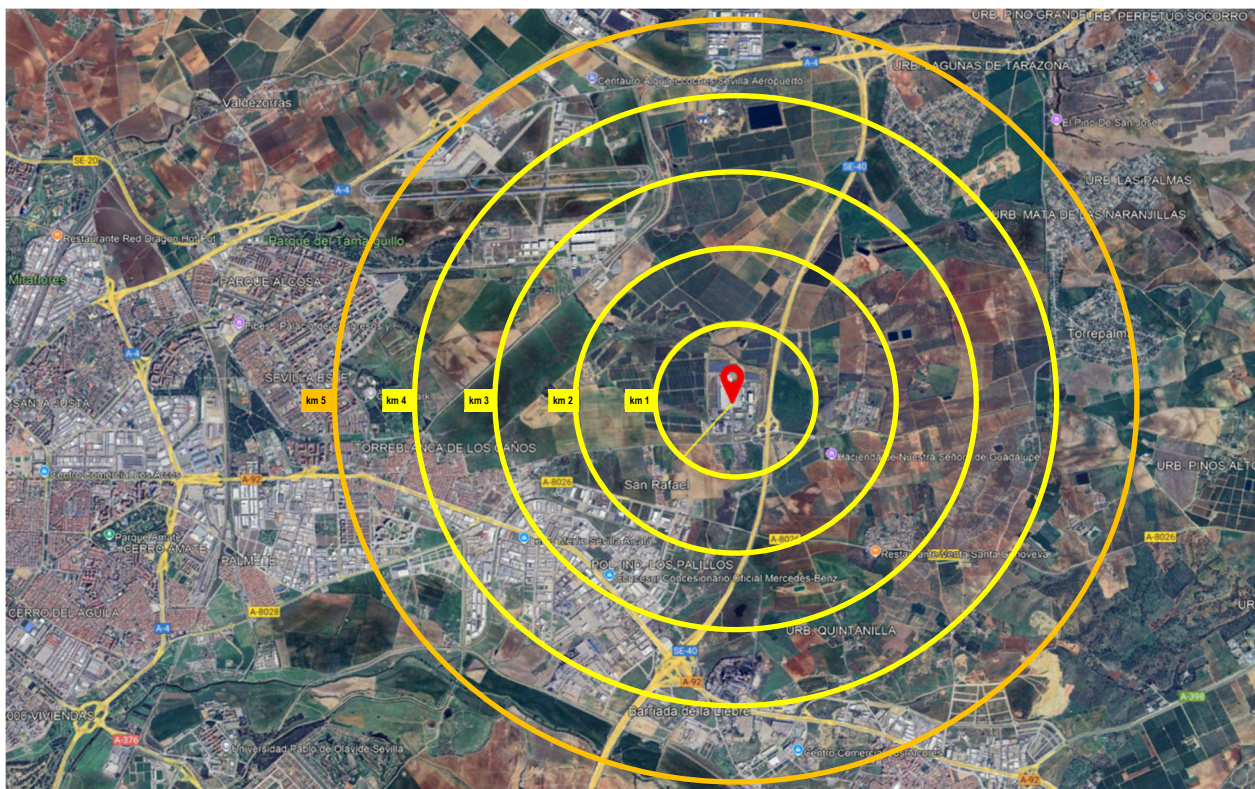


Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DE-07 Torreblanca Oeste.
Uso global: Residencial.
Programación: Primer Cuatrienio (periodo 2007-2010).

Esta descripción denota que las previsiones del PGOU 2006 de crecimiento de la ciudad hacia el este no se han cumplido, y que la Fábrica Heineken se ha venido desarrollando aislada de la ciudad, como por otra parte, se buscaba y requería en el Proyecto de Actuación: una implantación que evitara un nuevo desplazamiento por colmatación de la ciudad a su alrededor en un periodo mínimo de 33 años, coincidente con su periodo de amortización.

Por tanto, la fábrica se encuentra, y desea estar, aislada de los núcleos poblacionales consolidados del término municipal de Sevilla.

Se muestra a continuación, un plano con anillos concéntricos (cada km) con las distancias de la fábrica a los núcleos consolidados de los términos municipales de Sevilla, La Rinconada, Carmona, Alcalá de Guadaira y Dos Hermanas, donde se aprecia que los núcleos residenciales más cercanos del término municipal de Sevilla están a más de 3 km de distancia.



Ubicación del Sector SUS-DE-10 respecto de los núcleos residenciales más cercanos

[3.4] Características geográficas y socioeconómicas

La situación de la actuación respecto al sistema de comunicaciones de ámbito local, intermunicipal e incluso nacional hace de ella un punto estratégico para el desarrollo de actividades productivas.

Como se aprecia en la imagen, y fue motivo de la ubicación de la fábrica en esta situación, el ámbito tiene un fácil acceso a la ronda de circunvalación SE-40, que permite un acceso rápido a vías como la A4 (norte y sur), A92 y A376, y en un futuro, cuando se cierre el anillo de la SE40, a la A49 y todas las comunicaciones con la provincia de Huelva, y con la A66, hacia el oeste de la Península Ibérica.



Ubicación del Sector SUS-DE-10 respecto de las principales vías de circulación territorial

La implantación de la fábrica genera en sí mismo un gran impacto en la economía de la ciudad de Sevilla, siendo una de las cinco empresas de mayor facturación a nivel provincial, por encima de mil millones de euros. Genera tanto empleos directos, más de 1.200 trabajadores, como empleos indirectos a través de la red logística de transporte, industrias auxiliares y del propio sector primario, a través de los suministros de cereales que requiere.

El propio crecimiento de la fábrica prevé una extensión de las superficies productivas con gran impacto en la generación de empleo y en las actividades auxiliares.

En cuanto a la repercusión sobre el medio físico se desarrollará en documento de Evaluación Ambiental Estratégica que requerirá de una Tramitación Ambiental Ordinaria.

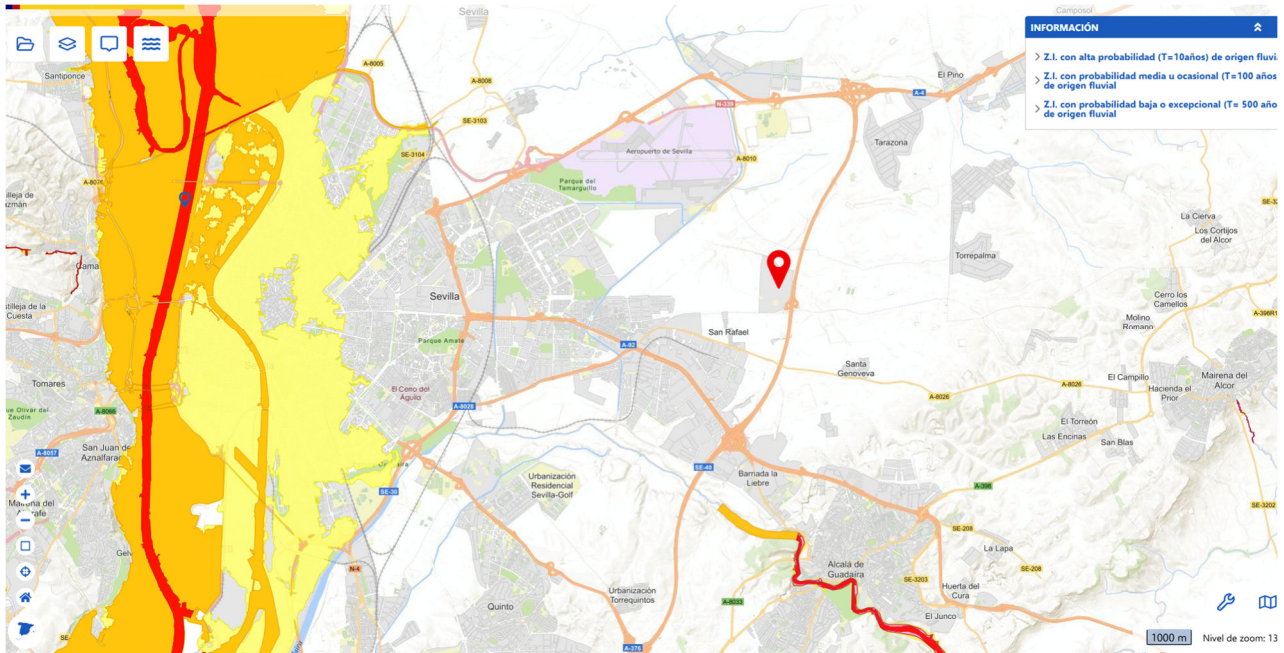
[3.5] Características naturales del territorio.

[3.5.1] Análisis geológico e hidrológico.

En general, el término municipal de Sevilla es un terreno considerablemente llano generado por las llanuras aluviales y las terrazas fluviales inferiores, con excepciones puntuales que apenas superan el 5% de pendiente.

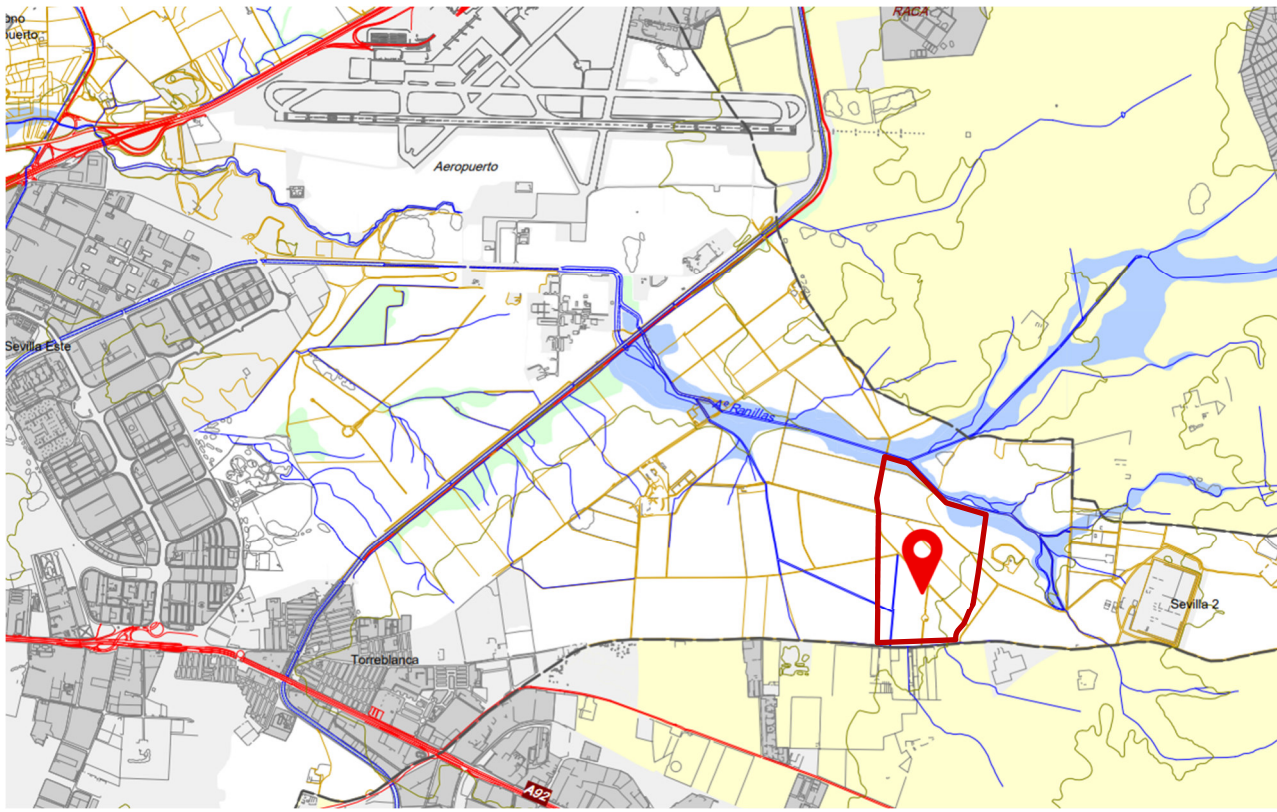
La parcela en estudio se encuentra sobre el tipo de terreno denominado Terraza de Nivel III, constituida por gravas y cantos rodados incluyendo el desarrollo de costras calizas. La transición entre los distintos niveles de terrazas se produce de forma gradual, con pendientes muy bajas.

El Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) del Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico del Gobierno de España, determina que el ámbito del sector no se encuentra en zonas con riesgo de inundabilidad ante crecidas fluviales o marítimas.



Visor Cartográfico de Zonas Inundables (SNCZI)

El PGOU 2006, de fecha muy anterior al SNCZI, destaca la proximidad del arroyo Ranillas al norte, sobre terrenos de llanura aluvial compuestos de arenas y gravas con un bajo porcentaje de arcillas, que presenta escasa pendiente configurando un espacio abierto con una cuenca visual extensa y riesgo de inundación de peligrosidad elevada a muy elevada en algunos tramos. Así, determina un cauce (mancha azul celeste en la imagen) que queda protegido por la reserva de suelo que realiza para el Sistema General de Espacios Libres denominado SGEL-19 Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este.



Plano de Hidrología Superficial PGOU 2006 Sevilla ([link](#))

Por ello, y siguiendo los Objetivos y Determinaciones del PGOU para este Sector de Suelo Urbanizable, se tendrá especial cuidado en la ubicación, diseño y tratamiento de los espacios libres naturales, reconociendo los cauces y elementos naturales existentes, minimizando así el riesgo de inundabilidad de la zona.

[3.5.2] Análisis morfológico y topográfico.

El ámbito de actuación presenta una morfología continua en contorno poligonal de ángulos poco pronunciados.

Se ha realizado un levantamiento planimétrico para definir los límites del plan parcial y además un trabajo topográfico de campo, con apoyo de GPS para determinar las curvas de nivel, así como los accidentes y singularidades físicas dentro del área de estudio.

Del estudio topográfico se deduce que el terreno natural presenta una suave pendiente ascendente en el sentido Norte-Sur. A pesar de este dato, cabe destacar que la implantación de la Fábrica de Heineken supuso la modificación, en su parcela, del terreno natural al adquirir una cota inferior mediante operación de cajado, estas tierras sobrantes se depositaron en distintos enclaves pertenecientes a la propia área de actuación.

La situación topográfica queda reflejada en los planos topográficos y de alineaciones y rasantes.

[3.5.3] Análisis paisajístico.

Como se ha tratado en la descripción geológica e hidrológica del entorno, la parcela se sitúa en la denominada Terraza de Nivel III, sobre terreno eminentemente llano.

En conjunto, son suelos agrícolamente pobres en nutrientes y materia orgánica, a excepción de las terrazas contiguas a los depósitos aluviales.

Las áreas naturales en la zona de terrazas se reducen a enclaves de mínima extensión, debido a la antropización agrícola del medio rural del municipio.

Son terrenos alterados en los que el paisaje ha ido cambiando a medida que variaban los cultivos que ocupan la unidad. El valor y calidad paisajística es baja a excepción de enclaves agrícolas-naturales y factores morfológicos de las propias terrazas que proporcionan mayor altura y visión del núcleo urbano de Sevilla.

Entre estos reductos naturales o cuasi-naturales que se deben conservar, destacan los pinares en torno al arroyo Ranilla, los escarpes asociados a los distintos niveles de terrazas, por constituir hitos paisajísticos.

[3.6] Determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)

El documento del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), incluye la totalidad de la actuación del sector en la Zona Santa Bárbara, considerada como Área de Oportunidad Empresarial:

[3.6.1] Justificación:

“El Plan General de Sevilla ha determinado la conformación de una importante oferta de suelo de carácter productivo al sur del aeropuerto y próxima a los desarrollos residenciales de Santa Bárbara. Se trata de un suelo dividido en los sectores denominados Heineken, Santa Bárbara y Peromingo, destinados preferentemente a la implantación de industrias que demanden grandes superficies de parcela. Su accesibilidad vendrá dada por la SE-40, que prevé un nudo en Peromingo, y la nueva ronda del arroyo Miraflores al Ranillas”.

[3.6.2] Criterios de Actuación:

“La trama viaria debe facilitar las reservas para el trazado de plataformas reservadas al transporte público, en prolongación de la red de metro. La ordenación detallada debe localizar parte de los espacios libres en la Zona de Cautela de la SE-40 a fin de asegurar la funcionalidad del viario exterior y su integración paisajística. Como recursos adicionales para el sistema de espacios libres se deben considerar los cortijos existentes, el camino de Carmona y el Canal de los Presos”.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	Zona Santa Bárbara
MUNICIPIO	Sevilla
SUPERFICIE	389,5 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2006. Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado
USO DEL SUELO	Empresarial.
JUSTIFICACIÓN	
El Plan General de Sevilla ha determinado la conformación de una importante oferta de suelo de carácter productivo al sur del aeropuerto y próxima a los desarrollos residenciales de Santa Bárbara. Se trata de un suelo dividido en los sectores denominados Heineken, Santa Bárbara y Peromingo, destinados preferentemente a la implantación de industrias que demanden grandes superficies de parcela. Su accesibilidad vendrá dada por la SE-40, que prevé un nudo en Peromingo, y la nueva ronda del arroyo Miraflores al Ranillas.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
La trama viaria debe facilitar las reservas para el trazado de plataformas reservadas al transporte público, en prolongación de la red de metro. La ordenación detallada debe localizar parte de los espacios libres en la Zona de Cautela de la SE-40 a fin de asegurar la funcionalidad del viario exterior y su integración paisajística. Como recursos adicionales para el sistema de espacios libres se deben considerar los cortijos existentes, el camino de Carmona y el Canal de los Presos.	



POTAU Sevilla. Estudio del área del ámbito

[3.7] Ficha con las Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

El PGOU de Sevilla determina los criterios y objetivos de ordenación para el sector SUS-DE-10 Heineken en el Capítulo XIV. Ordenación de Suelo Urbanizable, del Tomo II de la Memoria de Ordenación:

“Suelos aptos para la localización de grandes implantaciones industriales que precisan de buenas condiciones de accesibilidad exterior: proximidad a la vía metropolitana SE-40 y nuevo acceso este.

La ordenación interna del sector estará condicionada por la implantación de la nueva factoría, con caracterización de Industria Singular.

La ordenación detallada deberá localizar al menos parte de los espacios libres locales en una banda de protección visual junto al arco de la SE-40, como espacios de integración paisajística del sector en paralelo a los viarios exteriores.”

Según el Artículo 13.1.6. *Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores* del PGOU de Sevilla, en el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen diecisiete (17) Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión. Una de estas diecisiete áreas de reparto es la que nos ocupa, SUS-DE-10 HEINEKEN.

El sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DE-10 “Heineken” se integra, como sector único, en el Área de Reparto E-04/UZ.

La Ficha de Ámbito de Planeamiento y/o Gestión queda recogida en el Anexo I de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, establece las determinaciones de carácter obligatorio para el desarrollo urbanístico del sector:

Sector	SUS-DE-10 HEINEKEN	
Superficie:	735.591	m ²
Aprovechamiento medio	0,4803	UA/m ²
Unidades de Aprovechamiento Objetivo	353.304	UA
Unidades de Aprovechamiento Subjetivo	317.874	UA
Cesión (10%):	35.330	UA
Uso Global:	Actividades Productivas.	
Usos Pormenorizados:	Industria y Almacenamiento / Servicios Terciarios.	
Coeficiente Edificabilidad Global:	0.5312	m ² t/m ² s
Edificabilidad Máxima:	390.713	m ² t

Se expone a continuación la citada ficha, y su [enlace](#).

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	SUS-DE-10	HEINEKEN
BARRIO CIUDAD	-	HOJA 18-14
ÁREA DE REPARTO	E-04/UZ	APROVECHAMIENTO MEDIO 0,4803 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

Suelos aptos para la localización de grandes implantaciones industriales que precisan de buenas condiciones de accesibilidad exterior: proximidad a la SE-40 y Nuevo Acceso Este.

La ordenación interna del sector estará condicionada por la implantación de la nueva factoría, con la categorización de Industria Singular.

Determinaciones vinculantes y otras directrices

- La ordenación detallada deberá localizar los espacios libres locales en una banda de protección visual junto al arco de la SE-40, como espacios de integración paisajística del sector en paralelo a los viarios exteriores.
- Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie acorde con las demandas de la factoría y del sector.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA	10% CESIÓN UA	EXCESO APROVECHAMIENTO UA
735.091	735.091	0	0,4803	353.304	317.974	35.330	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UA)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	0,5312	390.713	-	-	-	-	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UA	OBSERVACIONES:
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	249.391	0,85	1,00	1,00	211.982	1. Sistema General Vial Interior: SGV-DE-04. Bulevar de Acceso de Málaga
SERVICIOS TERCIARIOS	141.322	1,00			141.322	
						2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matiz Verde del Este
TOTAL	390.713				353.304	
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)		32.014		35.330	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 26 m²suelo/100m²techo				

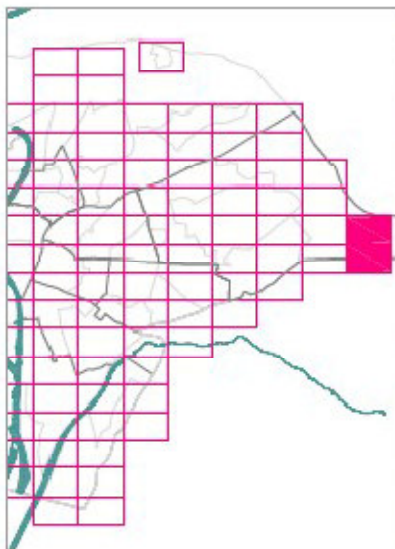
GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	

PROGRAMACIÓN

Documento aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 14 de junio de 2006

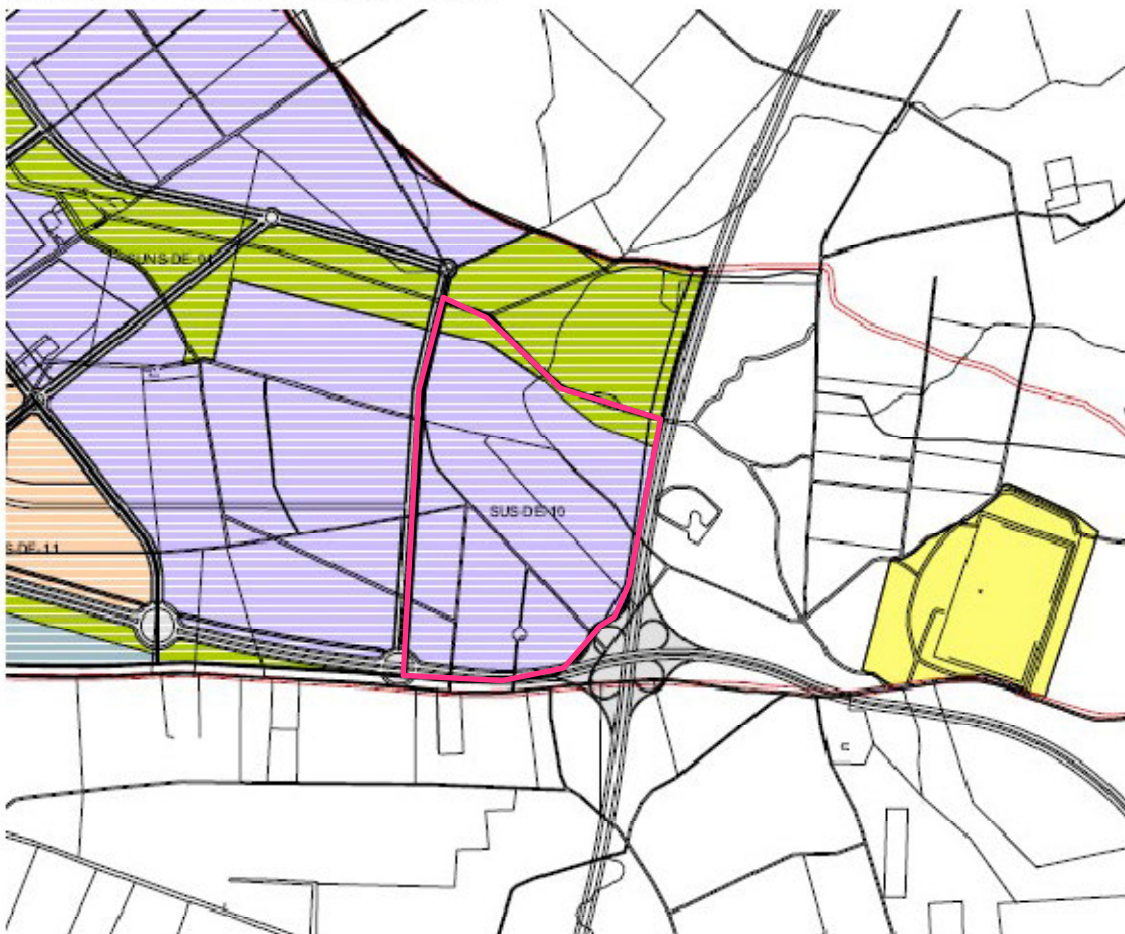
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA

junio 2006

PGOU 2006 Sevilla | Ficha de Ámbito de Planeamiento | SUS-DE 10 Heineken

[3.8] Usos del Suelo

[3.8.1] Edificaciones y elementos singulares existentes

Los usos actuales de los suelos correspondientes al ámbito de actuación se pueden dividir en las siguientes categorías:

- Suelos pertenecientes a la explotación industrial de la Fábrica de Heineken y cuyo uso pormenorizado es industrial y almacenamiento.
- Suelos ocupados por instalación termosolar en terrenos de la Fábrica de Heineken.
- Suelos rurales exteriores a la explotación industrial de la Fábrica de Heineken. En su mayor parte corresponden a terrenos naturales sin uso específico, referidos principalmente al cauce del Arroyo Ranillas y a la zona de protección de la Circunvalación SE-40.
- Suelos en el sur del ámbito, por donde se produce actualmente el acceso a la fábrica y que son terrenos rurales sin uso productivo.

Las edificaciones existentes corresponden a las instalaciones propias de la Fábrica de Heineken, incluidas en parcela cerrada situada en el ámbito del sector. Donde se identifican los siguientes edificios:

[3.8.1.1] Edificios de Servicios Complementarios

- 1 **Edificio de relaciones públicas.** Edificación destinada a los visitantes de la fábrica. Realizado en una sola planta. Corresponde a un edificio de no-proceso, lo que no se destinan a las líneas de fabricación.
- 2 **Edificación para Clínica.** Edificación destinada a uso como clínica de salud, dotada de sala de rayos, quirófano y despachos para consultas. Realizado en una sola planta.
- 3 **Edificación para cantina.** Edificación destinada a uso como cantina para comedor del personal de la fábrica, dotada de cocina propia para elaboración de alimentos. Realizado en una sola planta.
4. **Edificación para vestuarios.** Edificación destinada a uso como vestuario para el personal de la fábrica. Realizado en una sola planta.
- 5 **Edificio para Laboratorios y Oficinas.** Edificación destinada para alojar dependencias de laboratorio y sección sindical en planta baja y despachos de dirección en planta primera.
- 6 **Edificio de Malt Store.** Recepción/Tratamiento de malta destinado al almacenaje y tratamiento de la malta para sus procesos de fabricación definitivo. Se trata de un volumen prismático orientado en dirección este-oeste. Al sur de este volumen se sitúa el recinto de almacenamiento de malta – Silo.

El edificio Malt Store -Recepción/Tratamiento de Malta- cuenta con planta sótano, planta baja y dos semiplantas. El resto de volumen del edificio es un gran vacío dentro del que se desarrollan las operaciones de descarga de la malta, sobre unas tolvas de recepción específica, diseñadas para limitar las emisiones de polvo. El silo anexo al Malt Store -Recepción/Tratamiento de Malta es el recinto donde se almacena la materia prima hasta el momento de su utilización.

- 7 **Edificación para almacén o Spare Parts.** Edificación destinada a almacén de componentes de la propia fábrica, dispone de zona para oficinas de control y salas para almacenaje organizado. Realizado en una sola planta.
- 8 **Taller de carretillas.** Edificación destinada al mantenimiento de los carritos de corredor de transmisión. Ubicado como anexo en uno de los extremos de este.

- 9 **Edificio de Gestión de Logística (DHL)** Edificio de garita y oficinas del personal de logística. Este edificio destinado a coordinar la carga, descarga y salida de la mercancía desde la fábrica.
- 10 **Edificación para garita.** Edificación destinada a garita de control de acceso a la fábrica, dispone de área de identificación de acceso y despachos de comité de empresas y sindicatos. Realizado en una sola planta.
- 11 **Almacén refrigerado.** Edificación destinada a la zona de almacén de aromas. Realizado en una sola planta.
- 12 **Almacén general /centro de distribución.** Edificio destinado a el almacenamiento de los productos antes de ser recogida para su distribución
- 13 **Corredor de transferencia.** Edificio anexo al edificio de embotellado, que sirve de unión entre el almacén general y el edificio de embotellado. Se compone de un pasillo ancho con carretillas motorizadas que
- 14 **Retornables en Logística.** Edificio donde se gestiona los envases retornables.
- 15 **Almacén textil.** Edificio de almacenamiento de estructura ligera y textil.
- 16 **Carpa almacenamiento tanques.** Carpa para almacenamiento de tanques vacíos.

[3.8.1.2] Edificios de Instalaciones

- 17 **Sala de máquinas.** Edificio destinado a contener los equipos mecánicos y salas de máquinas generales de la fábrica, estando compuestas por instalación de cogeneración, calderas, tratamiento de aguas, instalación de recuperación de CO2 y planta enfriadora.
- 18 **Planta de sosa caustica.** Edificio industrial donde se produce este compuesto químico.
- 19 **Subestación eléctrica.** Edificios auxiliares, de menor relevancia en el conjunto.
- 20 **Depósito de agua.** Depósitos destinados al almacenamiento de procedente de la red.
- 21 **EDAR Estación Depuradora de Aguas Residuales.** Edificio destinado a la depuración de aguas residuales.
- 22 **Planta Termo solar.** Edificaciones auxiliares y campo solar, para la captación y transformación de energía solar en energía térmica y eléctrica.
- 23 **Gasómetro.** Edificio auxiliar para almacenamiento de gas de manera segura.

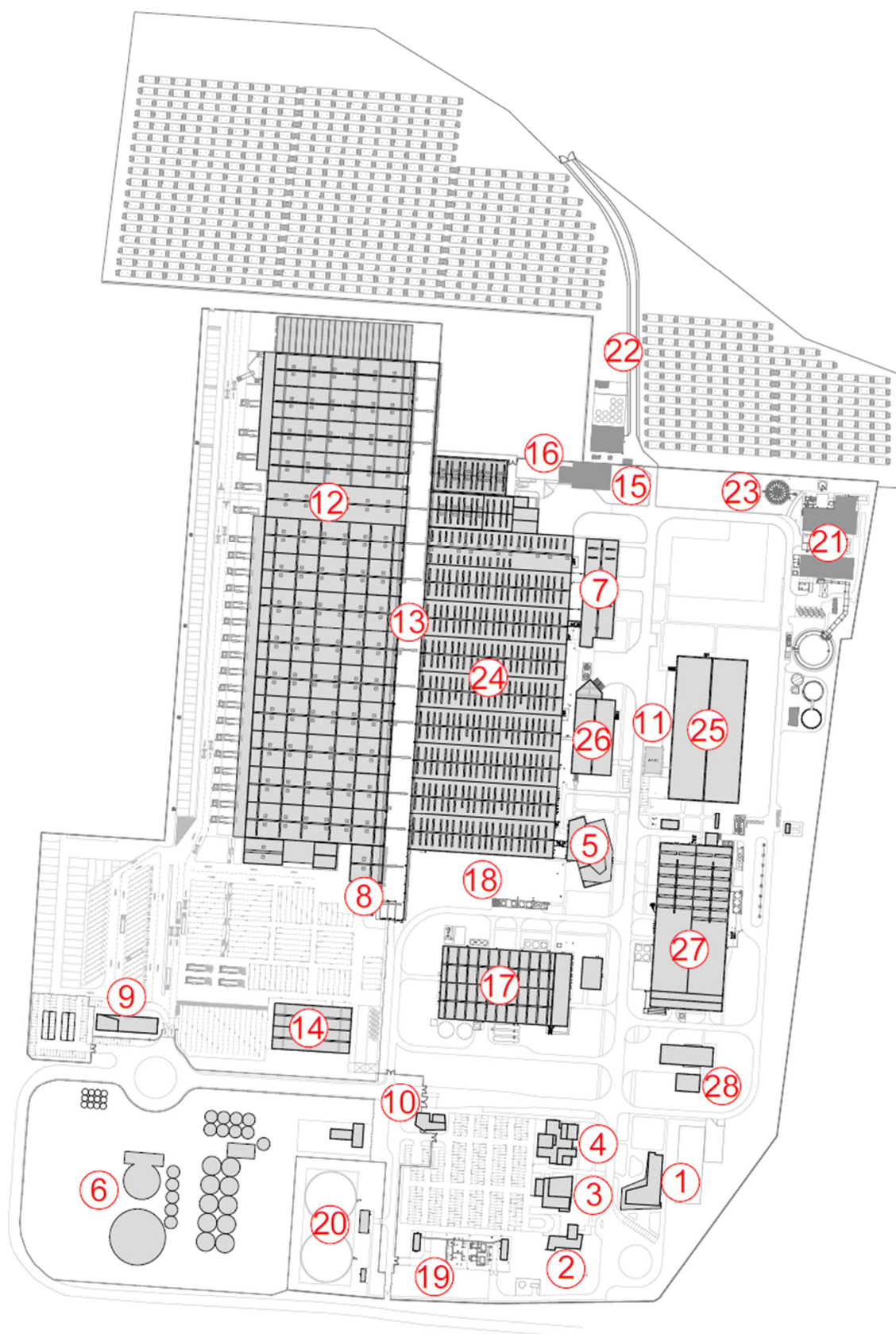
[3.8.1.3] Edificios de Producción

- 24 **Nave de embotellado.** Este edificio principalmente está destinado a contener las líneas de envasado de la cerveza, que se complementa con zonas de almacén general y de productos químicos. El área del este es un corredor que sirve como transferencia de los envases terminados hacia el edificio de distribución que va anexo fuera ya de lo que es producción.
- 25 **Nave de fermentación.** Nave destinada a la fermentación para la elaboración de cerveza. **26 Nave de Bodega de cerveza Brillante.** El uso principal de este edificio es el de almacén de la cerveza elaborada para su posterior embotellamiento en el Bottling Hall. Se compone de una gran nave de estructura metálica de cuarenta y de un cuerpo para entrada de camiones de planta poligonal irregular La superficie total construida es de mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados.

- 27 Nave de cocimiento.** Nave destinada a la elaboración del mosto, donde se realizan las etapas de acondicionamiento de la malta, maceración, filtración, ebullición, decantación, enfriamiento y aireación. Realizada con estructura de hormigón in situ y prefabricado.
- 28 Edificio de silos** Almacén de materia prima para la elaboración.



Imagen aérea de la Fábrica de Heineken



Plano de identificación edificación existente de la fábrica.

El cuadro de superficies actual de los edificios anteriormente mencionados es el siguiente:

Edificio		Superficies	
		Ocupación (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Servicios Complementarios		71.260	65.358
1	Edificio de Relaciones Públicas	440	440
2	Edificación para Clínica	317	317
3	Edificación para Cantina	596	596
4	Edificación para Vestuarios	775	775
5	Edificio para Laboratorios y Oficinas	1.445	2.519
6	Edificio de Malt Store	*11.100	*3.725
7	Edificación para Almacén o Spare Parts.	2.260	2.260
8	Taller de Carretillas	620	620
9	Edificio de DHL	480	880
10	Edificación para Garita	239	239
11	Almacén Refrigerado	298	298
12	Almacén General / Centro Distribución	41.042	41.041
13	Corredor de Transferencia	8.785	8.785
14	Retornables en Logística	2.138	2.138
15	Almacén Textil	600	600
16	Carpa Almacenamiento Tanques	125	125
Instalaciones		8.746	6.721
17	Sala de Máquinas	5.747	5.747
18	Planta de Sosa Caustica	252	
19	Subestación Eléctrica HEINEKEN	189	189
20	Depósito de Agua	2.624	
21	EDAR	2.310	96
22	Planta Termosolar	639	639
23	Gasómetro	50	50
Producción		49.262	53.471
24	Nave de Embotellado	32.325	32.325
25	Nave de Fermentación	6.205	6.205
26	Nave de Bodega de Cerveza Brillante	1.949	1.949
27	Nave de Cocimiento	7.439	11.648
28	Edificio de Silos	1.344	1.344
Total Superficies		129.268	125.550

* Valores estimados al no disponer de expedientes de licencias

[3.8.2] Red viaria

Las vías principales que configuran el entorno del ámbito son la Ronda de Circunvalación SE-40 (1) y el nudo de conexión (2) con el futuro Sistema General Viario SGV-DE-04 Bulevar de acceso de Málaga (3). En el PGOU 2006 se plantea a futuro el Sistema General Viario SGV-DE-04 Bulevar de acceso de Málaga (3), parcialmente interior al ámbito, que se debe establecer como reserva de suelo en la ordenación, y un sistema viario de segundo orden (4) para separar y dar acceso a la fábrica por su lindero oeste.



PGOU 2006 Sevilla | Ficha de Ámbito de Planeamiento | SUS-DE 10 Heineken

[3.8.3] Infraestructuras

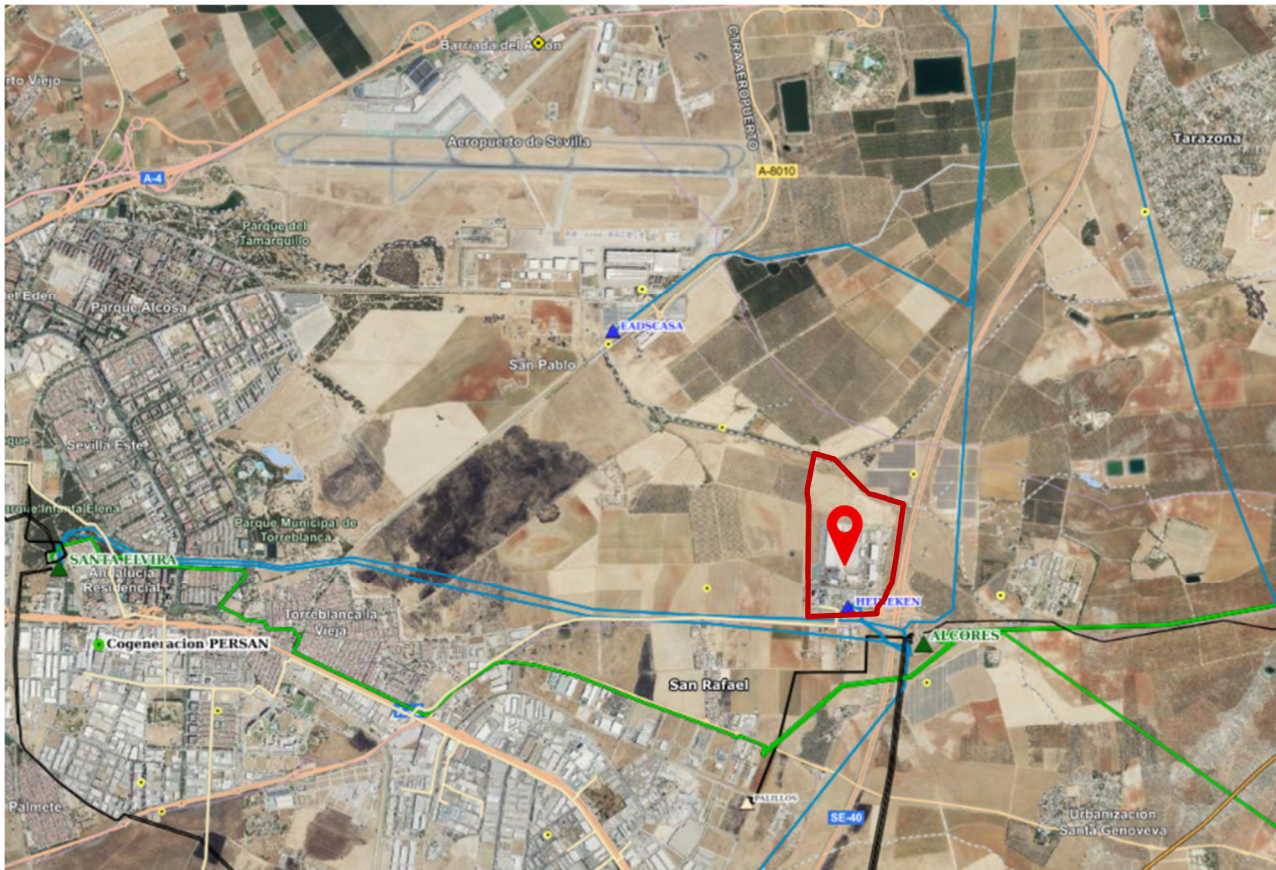
Las infraestructuras existentes corresponden a su vez a la explotación de Heineken, cuya ubicación y puesta en marcha ha condicionado el desarrollo y ampliación de los diferentes servicios al sector, las cuales aparecen reflejadas en el PGOU 2006 y pasamos a describir:

[3.8.3.1] Instalaciones de electricidad.

Por la zona sur de la parcela existen dos líneas aéreas de 132 kV de AT que parten desde la subestación los Alcores y conectan con la Subestación Santa Elvira:

Por otro lado, existe otra línea soterrada 132 kV de AT que conecta la propia subestación que dispone la fábrica (SE Heineken) con la subestación de los Alcores.

La propia subestación Heineken dispuesta en la parcela de la fábrica, además de dar suministro a la fábrica, dispone de espacio de reserva previsto para el suministro del resto del sector que afecta este plan parcial.



Mapa de Infraestructuras Energéticas de Andalucía ([link](#))

La información de la infraestructura existente de electricidad se puede observar en el plano 3507-AYE-PLA-URB-00272

[3.8.3.2] Instalaciones de abastecimiento de agua.

Por los límites del sector discurren dos redes principales de abastecimiento, propiedad de EMASESA y que aparecen recogidas en el PGOU 2006:

- En el lindero oeste una red de diámetro D800FD, desde la que se alimenta la fábrica.

- En el lindero sur una red de diámetro D200FD.

La fábrica tiene el suministro desde la red de diámetro D800FD en el lindero sur de la parcela.

La información de la infraestructura existente de abastecimiento se puede observar en el plano 3507-AYE-PLA-URB-00270.

[3.8.3.3] Instalaciones de saneamiento.

La única red existente en la zona es un colector de aguas residuales, que durante la fase de construcción de la fábrica fue ampliado por la denominada “Cañada Real de Peromingo y de Palmete”, y que actualmente cuenta con diámetro de D800, que continúa en D400 una vez pasado el punto de vertido de la fábrica.

La fábrica cuenta con dos puntos de vertidos, uno de aguas residuales depuradas, que se efectúa en el colector de D800 en la esquina suroeste de la parcela, y otro de aguas pluviales, que se realiza por el norte de la parcela a través de un colector de diámetro D1500 que desagua al río (Arroyo Ranillas) a través de una escollera.

La información de la infraestructura existente de saneamiento se puede observar en el plano 3507-AYE-PLA-URB-00271

[3.8.3.4] Instalaciones de telecomunicaciones.

La instalación de telecomunicaciones existente es una red que se prolongó desde la red de Torreblanca para dar suministro a la fábrica, y que llega por la parte sur de la parcela por la “Cañada Real de Peromingo y de Palmete”.

La información de la infraestructura existente de telecomunicaciones se puede observar en el plano 3507-AYE-PLA-URB-00273

[3.8.3.5] Instalaciones de gas.

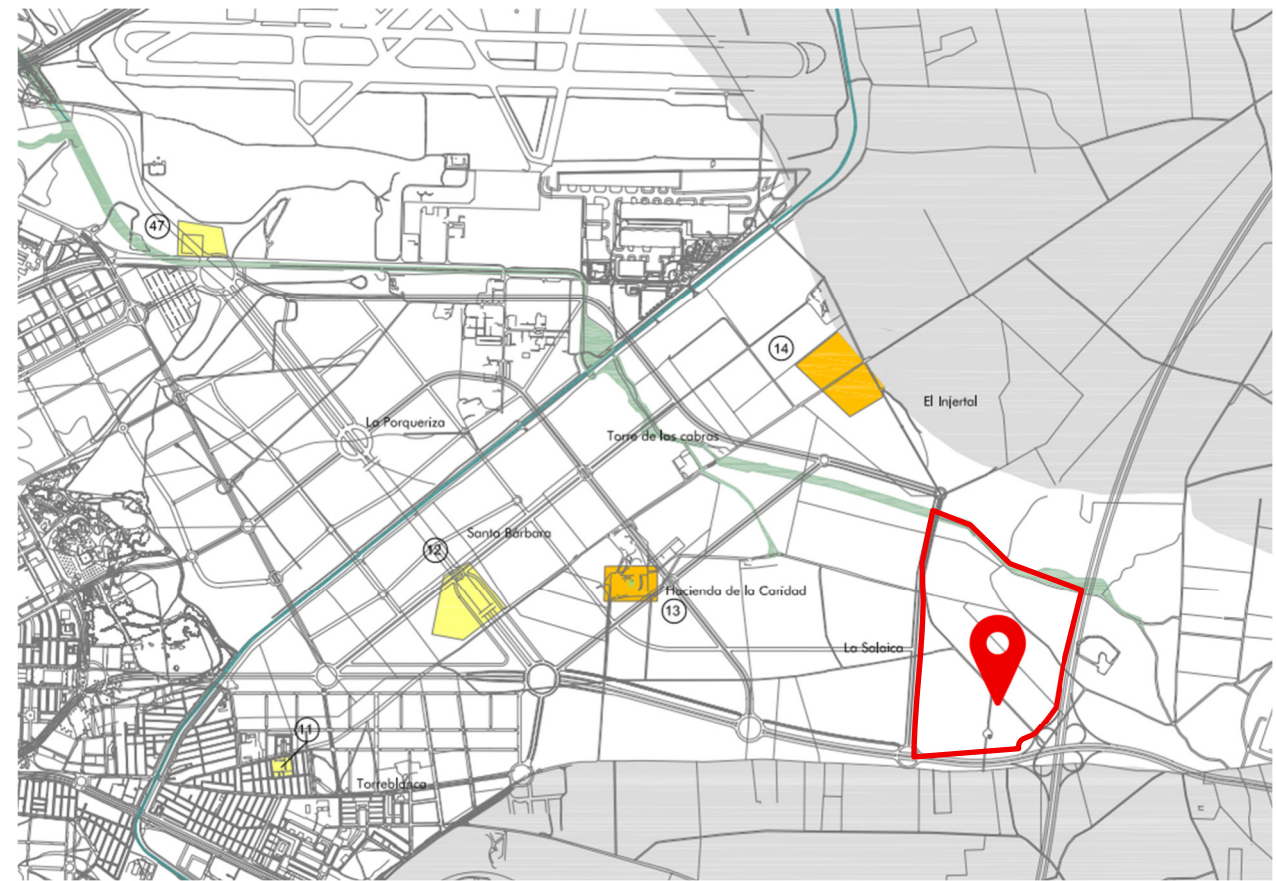
En este caso, la prolongación de la red para suministro de la fábrica se ha hecho por el lado sur de la parcela, en una red de alta presión en la zona sur de la parcela desde dónde se suministra a la fábrica.

La información de la infraestructura existente de gas se puede observar en el plano 3507-AYE-PLA-URB-00274.

[4] DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

[4.1] Yacimientos arqueológicos

Actualmente según el Catálogo de Protección Arqueológica del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, sustentado en la información ofrecida por la Revisión del Catálogo de Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos en el término Municipal de Sevilla, no existe ningún yacimiento arqueológico dentro del ámbito del sector SUS-DE-10.



Plano PGOU 2006 Sevilla. Protección Arqueológica. Ámbito Periférico ([link](#))

En el caso hipotético de que aparecieran restos arqueológicos no identificados se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 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.

[4.2] Carreteras

Se estará a lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras (BOE-A-2015-10439) en lo que respecta al límite este del sector en relación con la Ronda de Circunvalación SE-40 y las zonas de protección definidas en el art. 28 y siguientes de la citada Ley.

Cabe reseñar que parte del ámbito, principalmente su linde este, se ve afectado por las zonas de protección de la SE40 que se definen en la citada Ley. Independientemente de la inclusión de esta información en plano específico, se trae imagen ilustrativa sobre la realidad construida de la Fábrica de Heineken.



Zonas de Protección de la Circunvalación SE-40.

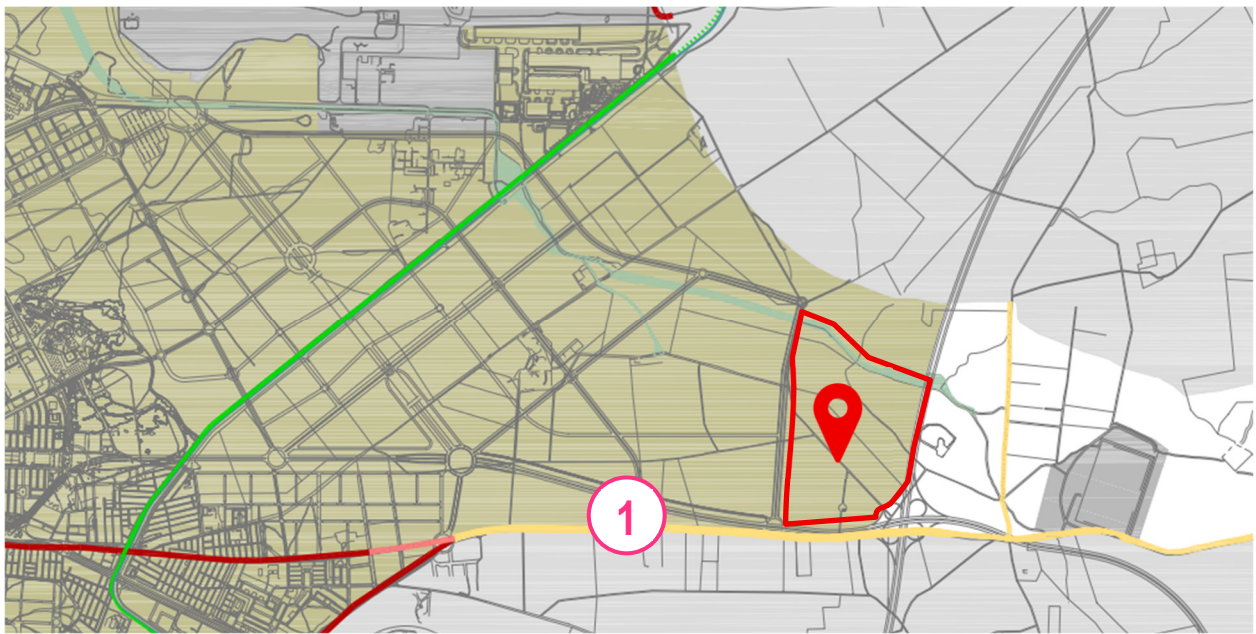
[4.3] Vías pecuarias

La red de vías pecuarias, tradicionalmente muy importante dado el papel de Sevilla como centro regional, y en su mayor parte adscritas a funciones urbanas y viarias, se ha visto modificada, parcialmente desafectada y en gran medida ocupada tanto por la ciudad y sus extensiones urbanas como por la densa red de infraestructuras de comunicaciones que le prestan servicio.

La adecuación a las necesidades de la ganadería local y regional realizada mediante el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Sevilla (OM 17/02/1947), trajo consigo una reducción del patrimonio pecuario, reduciendo su anchura bien a la correspondiente a las categorías de coladas y veredas, bien a la existente entre las alineaciones de las calles de la ciudad o al ancho ocupado físicamente por algunas carreteras.

El vigente PGOU 2006 establece en el [Anejo de Vías Pecuarias al Estudio de Impacto Ambiental](#) las vías pecuarias en el término municipal de Sevilla, para un total de veintitrés (23) vías pecuarias.

Con respecto al ámbito de estudio. La vía pecuaria más cercana es la VP_3 Cañada Real de Peromingo y de Palmete (1):



Plano PGOU 2006 Sevilla. Vías Pecuarias. Ámbito Periférico ([link](#))

La Cañada Real de Peromingo y de Palmete (1), con rango actual de cordel establece el límite del término municipal de Sevilla con Alcalá de Guadaira. La Cañada Real, de ancho actual 37,61 m, está situada al sur del trazado de la variante de la A-92, **no afectando al ámbito de esta actuación.**

En solicitud de información, realizada al departamento de vías pecuarias de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sobre los datos de deslinde de la vía pecuaria Cañada Real de Peromingo y de Palmete se concluye que se trata de una vereda y que **los suelos pertenecientes al sector SUS-DE-10 “Heineken” están situados fuera de su ámbito de afección.**

En consecuencia, no serán de aplicación las determinaciones del citado anejo.

[4.4] Servidumbres aeronáuticas

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, y en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, el ámbito del presente Plan Parcial se encuentra dentro del área de afección del Aeropuerto de Sevilla-San Pablo (LEZL), cuyas servidumbres fueron actualizadas mediante el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del citado aeropuerto y de sus instalaciones radioeléctricas asociadas.

La ubicación del sector SUS-DE-10, situado al este del núcleo urbano de Sevilla, dentro del término municipal de Sevilla y en las proximidades del aeropuerto, hace que el sector quede parcialmente afectado por las Superficies Limitadoras de Obstáculos definidas en dicho Real Decreto, principalmente por la definición de Superficie Horizontal Interna.

En consecuencia, las edificaciones, estructuras o elementos en altura que se proyecten en el ámbito no podrán superar las alturas máximas absolutas (sobre el nivel medio del mar) establecidas en el plano de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, donde se establece un cono de pendiente del 5% a partir de la cota + 72,19 m sobre el nivel del mar (msnm).



Plano de servidumbre aeronáuticas. PGOU 2006 Sevilla ([Link](#))

Los puntos que se identifican, con cotas sobre el nivel del mar aproximadas, están actualmente construidos por lo que se entiende que están autorizados por AESA.

Asimismo, cualquier instalación o estructura temporal (grúas, antenas, depósitos, mástiles, etc.) que durante la ejecución obras pueda rebasar las cotas de las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá autorización expresa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Por otro lado, se evitarán en el ámbito usos o actividades que puedan suponer riesgo para la seguridad de las operaciones aéreas, tales como instalaciones que atraigan fauna (vertederos, lagunas artificiales, etc.) o generen interferencias electromagnéticas sobre los equipos de navegación aérea.

En consecuencia, el presente Plan Parcial reconoce la afección por servidumbres aeronáuticas.

[4.5] Ambientales

[4.5.1] Atmósfera

[4.5.1.1] En fase de obras:

El ámbito SUS-DE-10 se encuentra ya consolidado urbanísticamente, ocupado en su mayor parte por la fábrica de Heineken y sus infraestructuras anexas.

Las actuaciones previstas se limitan a la creación y acondicionamiento de zonas verdes, por lo que las afecciones atmosféricas serán muy reducidas y temporales.

Durante la fase de ejecución podrán producirse emisiones puntuales de polvo y ruido procedentes del movimiento de tierras superficial, transporte de materiales y uso de maquinaria ligera.

Estos efectos se consideran compatibles y de escasa magnitud, pudiendo minimizarse mediante medidas preventivas básicas, como el riego de superficies, el mantenimiento de maquinaria, la limitación de horarios y la correcta gestión de residuos.

[4.5.1.2] En fase de funcionamiento:

Finalizadas las obras, la incorporación de zonas verdes supondrá una mejora de la calidad atmosférica, actuando la vegetación como sumidero de CO₂ y partículas en suspensión, además de contribuir a la reducción de la contaminación ambiental de la fábrica.

No se prevén impactos negativos sobre la atmósfera durante la fase de funcionamiento, más allá de los identificados en la licencia de funcionamiento de la fábrica.

[4.5.2] Litología, geomorfología y edafología

Las actuaciones proyectadas no implican movimientos de tierra significativos ni modificaciones topográficas, por lo que no se prevén afecciones relevantes sobre estos factores.

La aportación de suelo vegetal para la creación de las zonas verdes se considera, en cambio, un efecto positivo, al favorecer la regeneración edáfica y la infiltración natural de aguas pluviales. En cualquier caso, se deberá promover la reutilización de tierras del interior del ámbito.

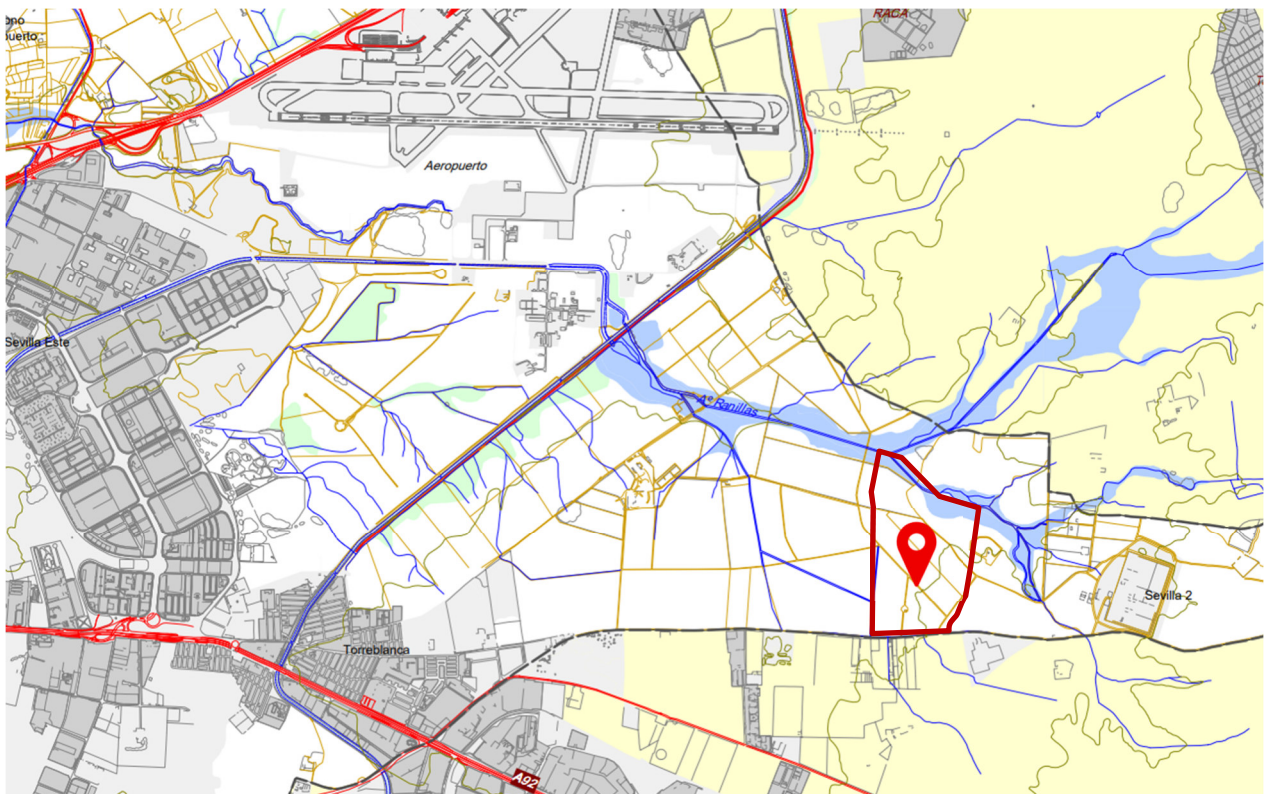
[4.5.3] Hidrología superficial y subterránea

De acuerdo con la información del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) del Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, el ámbito del Plan Parcial no se encuentra afectado por zonas inundables ni por cauces públicos identificados, tal y como se ha justificado en el apartado correspondiente (Apartado 3.4.1)

El PGOU de Sevilla (2006) recoge la existencia del arroyo Ranillas al norte del sector, sobre terrenos de llanura aluvial con escasa pendiente. Dicho cauce se encuentra fuera del ámbito del Plan Parcial, pero próximo al mismo, integrado dentro del Sistema General de Espacios Libres SGEL-19 “Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este”, que actúa como corredor natural de drenaje y protección ambiental.

A efectos del presente avance, se establecen las siguientes consideraciones:

- No se identifican afecciones hidráulicas directas dentro del ámbito del Plan Parcial.
- Se mantendrá la continuidad de los drenajes naturales y la no alteración del régimen de escorrentías hacia el arroyo Ranillas.
- La futura ordenación deberá prever una adecuada gestión de aguas pluviales, evitando concentraciones o vertidos hacia zonas bajas o cauces naturales.



Plano de Hidrología Superficial PGOU 2006 Sevilla. Zonas inundables. ([link](#))

En conclusión, el ámbito no presenta afecciones significativas por cauces hidráulicos, si bien se reconoce la influencia ambiental y paisajística del arroyo Ranillas como elemento de referencia para el diseño y la integración en el SGEL - Sistema General de Espacios Libres del sector. Por ello, y siguiendo los Objetivos y Determinaciones del PGOU se tendrá especial cuidado en la ubicación, diseño y tratamiento de los espacios libres naturales identificados.

[4.5.4] Vegetación, flora y fauna

El ámbito del Plan Parcial SUS-DE-10 “Heineken” combina dos tipos de ocupación diferenciada; una parte ya urbanizada y ocupada por la fábrica de Heineken y sus instalaciones, y otra parte constituida por terrenos sin urbanizar, actualmente sin un uso definido, donde se desarrolla vegetación rural y herbácea espontánea, propia de suelos en barbecho o abandonados.

En estos terrenos no se localizan comunidades vegetales naturales bien desarrolladas ni especies de flora catalogadas o singulares, tratándose mayoritariamente de pastizales de escaso valor ecológico.

De igual modo, no se han identificado especies de fauna protegidas o de interés especial, ya que el ámbito no reúne condiciones para albergar hábitats de valor. La fauna existente se limita a especies ubicuistas o propias de medios agrícolas y periurbanos, tales como pequeñas aves passeriformes (gorriones, jilgueros, verdicillos), reptiles comunes (lagartijas ibéricas, salamanquesas) y micromamíferos (ratones y topillos).

Durante la fase de obras, la principal afección consistirá en la pérdida temporal de la cubierta herbácea y el desplazamiento de la fauna presente, impactos de carácter localizado y reversible.

En fase de funcionamiento, la creación de zonas verdes y ajardinadas representará una mejora ambiental significativa, al generar nuevos espacios vegetales que podrán servir como refugio y área de alimentación para la avifauna y la fauna de pequeño tamaño, contribuyendo a la conectividad ecológica local.

Se recomienda, en el diseño de las zonas verdes, priorizar especies vegetales autóctonas o bien adaptadas al clima mediterráneo, con bajo consumo hídrico y alto valor ecológico, que fomenten la biodiversidad y la integración paisajística del entorno.

[4.5.5] Afecciones sobre el patrimonio natural y dominios públicos

No se identifican afecciones sobre espacios naturales protegidos, ni sobre elementos incluidos en la Red Natura 2000, ni sobre hábitats o especies de interés comunitario.

Tampoco se detectan Montes Públicos ni terrenos pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) dentro o en las inmediaciones del ámbito.



Mapa RENPA. ([link](#))

En cuanto a vías pecuarias, ha quedado justificado en apartado específico.

Respecto al Dominio Público Hidráulico, conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, se definen las riberas y las zonas de servidumbre y policía asociadas a éstas.

Artículo 6. Definición de riberas.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

Estos cauce y zona de policía queda recogida en el plano “1.3 topográfico y Estado actual” donde se aprecia que, básicamente, afecta a la zona norte del ámbito, la cual se ha reservado dentro del Sistema General de Espacios Libres definido en la ficha SUS-DE-010.

En conclusión, no se identifican afecciones significativas sobre el patrimonio natural ni sobre los dominios públicos existentes.

[4.5.6] Afecciones potenciales sobre el paisaje

El ámbito del SUS-DE-10 se integra en un entorno de carácter industrial y periurbano, con una imagen paisajística dominada por edificaciones fabriles, viarios y amplios espacios abiertos.

La ejecución del Plan Parcial, centrada en la creación de zonas verdes, supondrá una mejora sustancial del paisaje, al incorporar vegetación, arbolado y recorridos peatonales que suavizan el impacto visual de las instalaciones industriales y favorecen la transición hacia los suelos colindantes de futuro desarrollo urbano.

No se prevén afecciones paisajísticas negativas, sino efectos positivos tanto en la percepción visual del entorno como en la calidad ambiental local.

Las actuaciones propuestas permiten, además, integrar ambiental y estéticamente la fábrica de Heineken en su entorno inmediato, generando un corredor verde y un espacio de transición más armónico con la matriz territorial del este de Sevilla.

[5] JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DEL PLAN

Para desarrollar el ámbito definido en el PGOU 2006 de Sevilla, será necesario un plan parcial que recoja los requisitos que la entidad Heineken España, S.A., titular de la totalidad de la parcela que compone la totalidad del ámbito SUS-DE-10, ha trasladado a este equipo redactor: una serie de consideraciones específicas respecto al uso del ámbito y a la edificabilidad, con el objeto de ajustar la ordenación propuesta a las necesidades reales de su actividad industrial y a los requerimientos del planeamiento general.

Heineken apuesta por la consolidación de la fábrica en el término municipal de Sevilla, y tras el traslado de sus instalaciones al perímetro exterior del término, procede el desarrollo del planeamiento determinado por el propio PGOU. Para ello, se redacta el presente Plan Parcial con el fin de consolidar un ámbito eminentemente industrial, ya que la reserva de uso terciario del suelo prevista en el PGOU no se requiere en el cambio de paradigma que, a nivel mundial, se viene observando: en un mundo cada vez más globalizado, las empresas no necesitan estar junto a sus proveedores o clientes.

En primer lugar, Heineken solicita la eliminación del uso terciario inicialmente previsto, al no resultar necesario con la operativa y seguridad de su instalación industrial. Si bien inicialmente, se requería por la compañía la implantación de industrias auxiliares cercanas al proceso de producción, la globalización y deslocalización de estas industrias auxiliares hacen obsoleto este planteamiento inicial.

Heineken España, por el contrario, ha establecido una política ambiental encaminada a reducir su impacto en el medio ambiente de la ciudad, reduciendo el consumo de agua en un 50% en estos 20 años de funcionamiento mediante la mejora de procesos industriales, llegando a un consumo de 2.6 l de agua por cada litro de cerveza producida, e implantando en terrenos propios una planta termosolar de generación eléctrica que permite que el consumo eléctrico de la fábrica proceda de energía renovable. Esta implantación se ha potenciado frente a la implantación de suelo terciario conveniada en 2005.

En segundo lugar, la empresa no precisa agotar la edificabilidad máxima asignada al sector, dado que sus previsiones de crecimiento, optimizaciones de procesos industriales y necesidades operativas se limitan a una superficie edificable máxima de 180.000 m².

La parcela, de titularidad íntegra de la compañía, se destina exclusivamente a uso industrial, sin previsión de compartición de suelo con otras entidades o actividades ajenas al proceso productivo. No obstante, en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general y de la correcta integración urbanística del ámbito, dentro de la parcela principal se incluirán los sistemas generales y sistemas locales necesarios, tanto de espacios libres como de infraestructuras viarias, asegurando la continuidad funcional de la red de espacios públicos y de la estructura viaria del sector. Es por ello que se plantea un cinturón verde alrededor de la fábrica, entre el suelo, al norte, destinado al Sistema General de Espacios Libres, protegiendo el arroyo Ranillas, y en las lindes con las vías de circulación, se reserva el suelo necesario para las dotaciones locales,

En conjunto, estas determinaciones se incorporan al Plan Parcial como condicionantes específicos de la ordenación pormenorizada, garantizando la adecuación del desarrollo propuesto a las necesidades efectivas del titular del suelo, a la vez que se asegura el cumplimiento de los parámetros urbanísticos, de cesión y de dotación establecidos por la normativa vigente.

[6] DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

[6.1] Objetivos y criterios de ordenación.

[6.1.1] Ámbito del Sector SUS-DE-10.

La ficha de planeamiento del Sector SUS-DE-10 “Heineken” del PGOU de Sevilla establece una superficie de 735.591 m², con el sector situado de tangencialmente al trazado de la autovía SE-40.

A partir de las mediciones sobre plano, se obtiene una superficie total de 737.581 m², ligeramente superior a la reflejada en el PGOU.

Para la ordenación del sector, y con el fin de ajustar la delimitación a la realidad física actual y mantener la coherencia de la propuesta de ordenación, se ha adoptado como referencia la superficie medida en plano, es decir, **una superficie del ámbito de 737.581 m².**

[6.1.2] Situación con relación a la estructura orgánica del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

La superficie total de la actuación está comprendida dentro del ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla como Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-DE-10. El Plan Parcial desarrolla la ordenación pormenorizada de dicho suelo y tiene como objetivo la creación de suelo industrial/almacenamiento.

El PGOU de Sevilla fija para la actuación los condicionantes mínimos de ordenación; en concreto, las áreas destinadas a espacios libres y los usos globales del suelo. Se admite una libertad total en la desagregación en usos pormenorizados dentro de los permitidos por dicho Planeamiento General, así como en las tipologías en que estos puedan materializarse.

Estos criterios de Ordenación se han seguido en el presente documento.

[6.1.2.1] Parámetros de Ordenación establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

El PGOU 2006 de Sevilla identifica estos suelos como aptos para la localización de grandes implantaciones industriales que precisen de buenas condiciones de accesibilidad exterior: proximidad a la SE-40 y Nuevo Acceso Este.

La ordenación interna del sector está condicionada por la implantación de la fábrica de HEINEKEN, con la categorización de Industria Singular, que se ha desarrollado al amparo del citado “Proyecto de Actuación para la implantación de la Factoría Heineken España en el Término Municipal de Sevilla” fue aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento con fecha 17 de febrero de 2005.

Las determinaciones vinculantes y otras directrices marcadas en el PGOU 2006 se resumen en:

- La ordenación detallada deberá localizar los espacios libres locales en una banda de protección visual junto al arco de la SE-40, como espacios de integración paisajística del sector en paralelo a los viarios exteriores.
- Se deberá prever una reserva de suelo para subestación eléctrica con una superficie acorde con las demandas de la fábrica y del sector.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 (referido a los derechos y deberes del promotor de un Suelo Urbanizable Sectorizado) y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 (referido a los gastos de urbanización) de las Normas Urbanísticas

Así mismo, la correspondiente Ficha del PGOU Sevilla 2006 establece para el ámbito de la actuación, los siguientes parámetros básicos:

Sector	SUS-DE-10 HEINEKEN
Uso Global:	Actividades Productivas.
Usos Pormenorizados:	Industria y Almacenamiento / Servicios Terciarios.
Superficie:	735.591 m ²
Edificabilidad Máxima:	390.713 m ² t.
Coefficiente Edificabilidad Global:	0,5312 m ² t/m ² s
Unidades de Aprovechamiento Objetivo	353.304 UA
Aprovechamiento medio	0,4803 UA/m ²
Unidades de Aprovechamiento Subjetivo	317.874 UA
Cesión (10%):	35.330 UA

Con las siguientes reservas y cesiones mínimas para sistemas generales y dotaciones locales

Reserva de suelo para Sistemas Generales		
Parámetros Ficha SUS-DE-010 HEINEKEN PGOU		
Reserva para Sistemas Generales de Viario / Transportes e infraestructuras		
SGV-DE-04. Bulevar de Acceso de Málaga	32.014 m ²	
Reserva para Sistemas Generales de Espacios Libres		
SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este	50.050 m ²	
	82.064 m²	
Cesión de suelo para Dotaciones Locales		
Parámetros REGLISTA (porcentajes sobre la superficie del ámbito)		
Cesión Sistemas Locales de Espacios Libres (10%)	73.559 m ²	
Cesión Equipamiento (4%)	29.424 m ²	
	103.301 m²	
NOTA Respecto de la reserva de suelo para el Sistema General Viario debemos resaltar que la cartografía del PGOU 2006 recogida en la Ficha de Planeamiento establece una superficie, en torno a 20.000 m ² , interior al ámbito sustancialmente menor de la recogida en los datos de la ficha (32.014 m ²)		

[6.2] Estudio de alternativas de ordenación

Es procedente en este momento del desarrollo del Plan Parcial, el estudio de alternativas que sean razonables desde el punto de vista de la ciudad y del Promotor y que, a su vez, sean técnica y medioambientalmente viables.

[6.2.1] Alternativa #1

Esta alternativa se plantea como la opción más coherente con lo establecido en el PGOU de 2006.

La propuesta se formula a partir del análisis funcional y territorial del ámbito, considerando especialmente la relación con la actividad industrial existente, la necesidad de garantizar una adecuada accesibilidad rodada, la compatibilidad entre usos y la integración ambiental de la actuación. Asimismo, se tienen en cuenta los

condicionantes derivados de la implantación de infraestructuras existentes y previstas, así como la necesidad de generar espacios de transición paisajística mediante la incorporación de zonas verdes y reservas dotacionales.

La ordenación propuesta en esta alternativa se estructura del siguiente modo: las manzanas destinadas al uso pormenorizado de Industria y Almacenamiento (IA) se sitúan en la cabecera del sector. La gran manzana prevista para servicios terciarios (ST) ocupa la franja comprendida entre la fábrica de Heineken y el resto del ámbito, disponiendo su acceso desde el futuro sistema viario previsto al oeste de la parcela. La parcela destinada a equipamiento (EQ) se localiza de forma estratégica, garantizando tanto su accesibilidad como su adecuada integración con los usos colindantes, al este de la zona reservada para el uso terciario. Las zonas verdes (EL) se disponen de manera perimetral, configurándose como un elemento envolvente que protege los distintos usos previstos. Esta disposición responde igualmente a criterios de integración paisajística y ambiental, favoreciendo la creación de espacios de transición entre las áreas productivas y el entorno inmediato, así como la mejora de la calidad ambiental del sector.

La fábrica existente ajusta su límite en el extremo sureste de la parcela, mediante la cesión de los terrenos necesarios para dar cumplimiento a las determinaciones establecidas por el PGOU en relación con la implantación del Sistema Local Viario y del Sistema Local de Espacios Libres.

La bolsa correspondiente al Sistema General de Espacios Libres se ubica en el extremo norte del sector, mientras que el resto de las zonas verdes se ordena como dotaciones locales.

El actual viario de acceso a la fábrica se mantendrá como acceso provisional hasta la ejecución de las nuevas infraestructuras viarias, que permitirán establecer el acceso definitivo a las instalaciones y, asimismo, posibilitarán el desarrollo del uso terciario previsto en el ámbito.

Ordenación propuesta para la Alternativa 1:

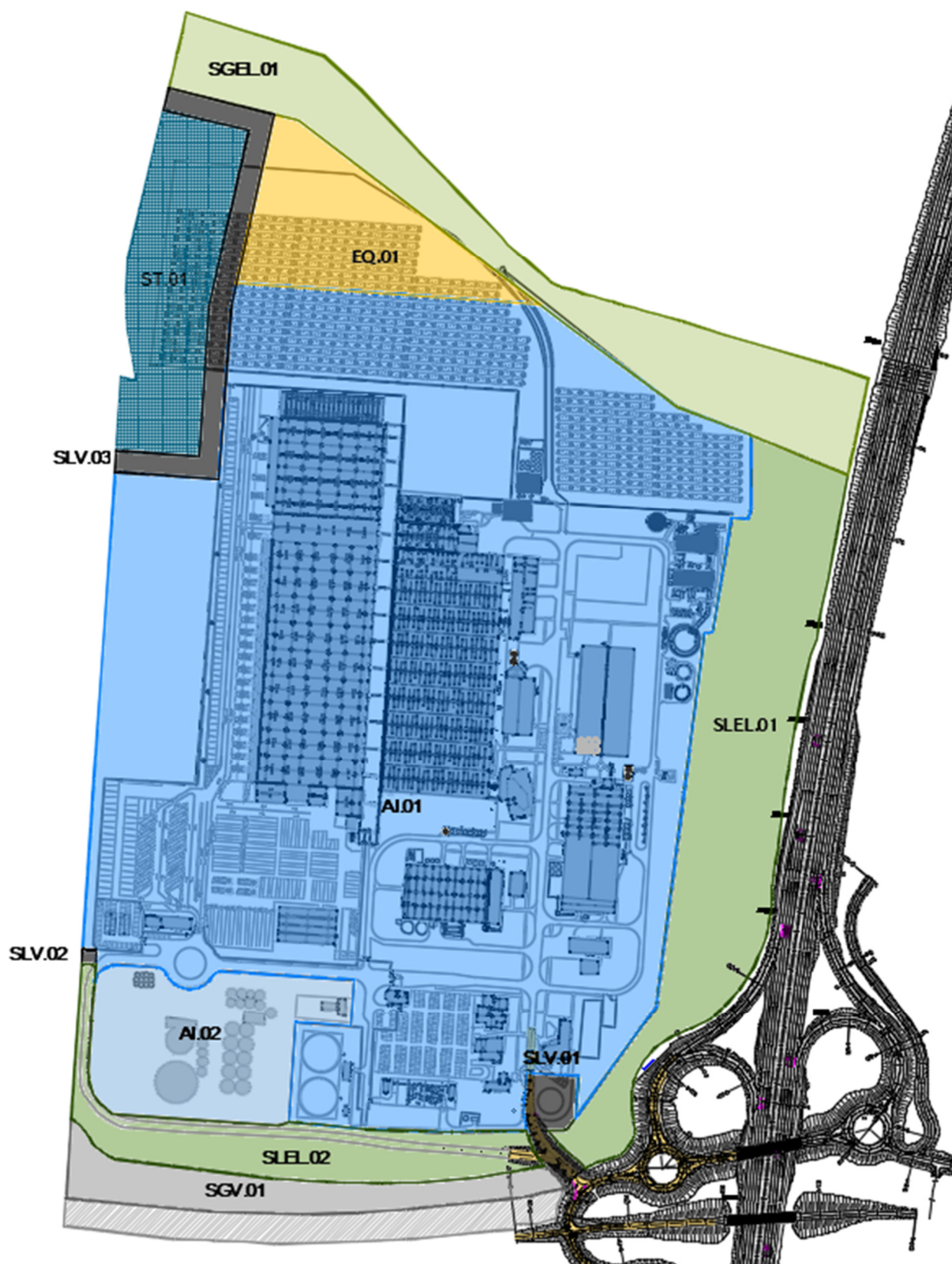
ID	Uso Pormenorizado	Superficies Alternativa #1		Requisitos PGOU
		Parcial	Total Uso	
IA.01	Industria y Almacenamiento		491.883 m²	[ND]
ST	Uso Terciario		31.018m²	[ND]
SGEL.01	Sistema General de Espacios Libres		52.710m²	50.550 m² [✓]
SGV	Sistema General Viario		18.824 m²	32.014 m² [*]
EQ.01	Equipamiento		29.901 m²	29.503 m² [✓]
SLEL	Sistema Local de Espacios Libres		95.547m²	73.758 m² [✓]
SLEL.1	Sistema Local de Espacios Libres 1	68.420m ²		
SLEL.2	Sistema Local de Espacios Libres 2	27.127m ²		
SLV	Sistema Local Viario		17.698 m²	[ND]
SLV.1	Sistema Local Viario 1	4.743 m ²		
SLV.2	Sistema Local Viario 2	220 m ²		
SLV.3	Sistema Local Viario 3	12.735 m ²		
Total			737.581 m²	

[✓] Cumple Parámetros PGOU

[*] No Cumple Parámetros PGOU

[ND] No determinado en Parámetros PGOU

Que se materializa en el siguiente plano:



Alternativa #1

La Alternativa #1 presenta como principales ventajas su elevada coherencia con la ordenación prevista por el PGOU vigente, la clara jerarquización de usos y la adecuada integración de los espacios libres como elementos de transición ambiental y paisajística. Asimismo, permite mantener la continuidad funcional con la actividad industrial existente y establecer una estructura ordenada de reservas dotacionales y viarias.

No obstante, la propuesta presenta igualmente determinadas limitaciones, entre ellas la dependencia funcional respecto al acceso actual de la fábrica existente, la necesidad de ejecutar futuros desarrollos viarios para garantizar la completa operatividad del área terciaria y la escasa flexibilidad derivada de los nuevos condicionantes implantados sobre el ámbito.

No obstante, tras el análisis de viabilidad funcional y de las condiciones actuales del ámbito, esta alternativa queda descartada. La implantación de la planta termosolar en el sector norte limita significativamente la disponibilidad efectiva de suelo para la localización del equipamiento y el uso terciario inicialmente previstos. Asimismo, el propietario único del sector —HESA— manifiesta la incompatibilidad del uso terciario con el actual modelo de ampliación industrial pretendido, circunstancia que compromete la funcionalidad y viabilidad global de la ordenación propuesta.

[6.2.2] Alternativa #2

La Alternativa #2 se formula dando respuesta tanto a los condicionantes urbanísticos y ambientales identificados en el análisis previo como a las necesidades funcionales planteadas por HESA para la ampliación de la actividad existente. Asimismo, la propuesta queda fuertemente condicionada por diversos elementos preexistentes de carácter estructurante, entre los que destacan el trazado de la Ronda Metropolitana SE-40 y la implantación actual de la fábrica de Heineken en Sevilla, factores que determinan de manera significativa la organización interna del sector y las posibilidades de ordenación del ámbito.

A partir de estas consideraciones, se plantea una propuesta de ordenación en la que la reserva de suelo destinada al Sistema Local de Espacios Libres se dispone en una franja paralela al trazado de la Circunvalación SE-40, ocupando el lindero este del ámbito de actuación. Esta disposición permite configurar una transición paisajística y ambiental entre la infraestructura viaria y el tejido industrial existente, ya de por sí con una configuración paisajística alejada de la tradicional imagen de una fábrica, contribuyendo a minimizar el impacto visual y funcional derivado de la presencia de la ronda metropolitana.

Asimismo, esta banda verde favorece la continuidad del Sistema General de Espacios Libres SGEL-19 Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y de la Matriz Verde del Este, reforzando la conectividad ecológica y territorial del ámbito. La propuesta aproxima dicho sistema al nudo de conexión de la SE-40 con el futuro bulevar de la A-92, permitiendo generar una conexión verde continua desde el entorno industrial y prácticamente desde el perímetro del término municipal hasta el núcleo urbano consolidado. De este modo, se facilita la conexión con espacios libres urbanos de escala metropolitana, como el Parque Municipal de Torreblanca y el Parque Infanta Elena, ambos situados al sur de Sevilla Este, favoreciendo su integración en la red de espacios libres de la ciudad y promoviendo recorridos verdes continuos y relaciones de permeabilidad territorial.

Para esta propuesta la fábrica existente ajusta su límite en el extremo sureste de la parcela, mediante la cesión de los terrenos necesarios para dar cumplimiento a las determinaciones establecidas por el PGOU en relación con la implantación del Sistema Local Viario y del Sistema Local de Espacios Libres.

En relación con las dotaciones, se propone ubicar el equipamiento en una posición estratégica, directamente vinculada al sistema local de espacios libres. Asimismo, se plantea un acceso desde el sistema viario local conectado directamente con el nudo de acceso a la SE-40, lo que facilita la comunicación y accesibilidad al sistema dotacional. De este modo, se favorece la integración funcional y visual entre las áreas dotacionales y las zonas verdes, reforzando la cohesión del conjunto urbano y mejorando la accesibilidad de los servicios previstos.

El Sistema General de Espacios Libres se sitúan al norte de la parcela en cumplimiento de las determinaciones establecidas por el PGOU vigente, mientras que el Sistema General Viario se disponen al sur del ámbito, configurando una estructura clara y jerarquizada de la ordenación propuesta.

El actual viario de acceso a la fábrica se mantendrá como acceso provisional hasta la ejecución de las nuevas infraestructuras viarias, que permitirán establecer el acceso definitivo a las instalaciones.

Ordenación propuesta para la Alternativa 2:

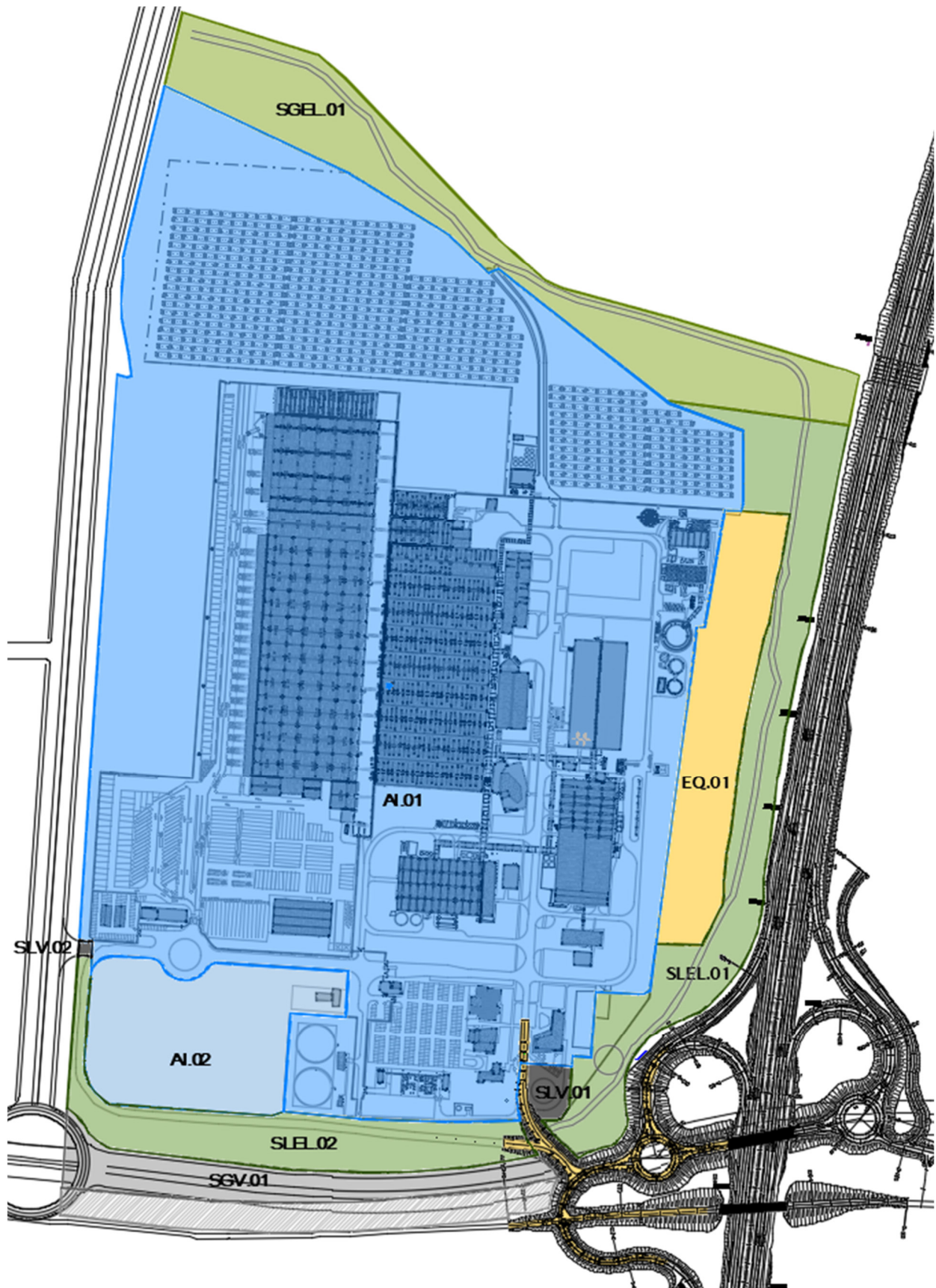
ID	Uso Pormenorizado	Superficies Alternativa #2		Requisitos PGOU
		Parcial	Total Uso	
IA	Industria y Almacenamiento		559.725 m²	[ND]
IA.1	Fábrica Heineken	525.100 m ²		
IA.2	Maltería	34.625 m ²		
SGEL	Sistema General de Espacios Libres		50.794 m²	50.550 m² [✓]
SGV	Sistema General Viario		18.824 m²	32.014 m² [✗]
EQ	Equipamiento		29.505 m²	29.503 m² [✓]
EQ.1	Equipamiento 1	29.505 m ²		
SLEL	Sistema Local Espacios Libres		73.770 m²	73.758 m² [✓]
SLEL.1	Sistema Local Espacios Libres 1	47.215 m ²		
SLEL.2	Sistema Local Espacios Libres 2	26.555 m ²		
SLV	Sistema Local Viario		4.963 m²	[ND]
SLV.1	Sistema Local Viario 1	4.743 m ²		
SLV.2	Sistema Local Viario 2	220 m ²		
Total			737.581 m²	

[✓] Cumple Parámetros PGOU

[✗] No Cumple Parámetros PGOU

[ND] No determinado en Parámetros PGOU

Que se materializa en el siguiente plano:



Alternativa #2

No obstante, la ordenación presenta determinadas limitaciones derivadas de la fuerte dependencia de las infraestructuras existentes y de los condicionantes físicos y funcionales del ámbito. En particular, la ubicación propuesta para el equipamiento invade la zona de afección, exterior a la zona de limitación de edificaciones, de la SE-40, circunstancia que condiciona significativamente su viabilidad urbanística y funcional, al requerir la obtención de autorizaciones sectoriales por parte del Ministerio competente en materia de carreteras para cualquier actuación, incluyendo la implantación edificatoria.

Asimismo, la proximidad de la infraestructura viaria podría exigir la incorporación de medidas correctoras adicionales, tales como pantallas acústicas u otros elementos de protección ambiental, comprometiendo la viabilidad técnica y económica de la implantación dotacional prevista.

Por otro lado, aunque la alternativa garantiza la continuidad del sistema de espacios libres y su integración en la estructura verde municipal, la efectiva ejecución y puesta en servicio de dichas actuaciones queda condicionada a la programación de las fases de desarrollo y a la formalización de los correspondientes compromisos de ejecución, mantenimiento y conservación, dada la posición periférica y la desconexión actual del sector respecto al núcleo urbano consolidado.

[6.2.3] Alternativa #3

Esta alternativa reproduce en gran medida el esquema planteado en la Alternativa 2, ya que se apoya en los mismos condicionantes urbanísticos y en las determinaciones derivadas tanto del PGOU como de la presencia de la SE-40 y de la fábrica de Heineken. Sin embargo, introduce una variación esencial en la ubicación del equipamiento, lo que modifica la estructura interna del ámbito y genera diferencias significativas en la funcionalidad del conjunto.

En base a estas consideraciones, al igual que en la alternativa anterior se propone una ordenación en la que la reserva de suelo destinada al Sistema Local de Espacios Libres se dispone en una franja paralela a la Ronda SE-40, ocupando el lindero este del ámbito. Esta disposición permite generar una transición paisajística entre la infraestructura viaria y el tejido urbano proyectado, contribuyendo a la continuidad del sistema general de espacios libres.

En relación con las dotaciones locales, esta alternativa sitúa el equipamiento en el extremo noreste del sector, lo más próximo posible al Sistema General de Espacios Libres. Esta localización, sin embargo, rompe la conexión entre los distintos espacios libres —tanto generales como locales—, produciendo una discontinuidad que dificulta su funcionamiento conjunto. Además, esta disposición obliga a desarrollar una mayor cantidad de viarios locales para garantizar la accesibilidad al equipamiento, aumentando la complejidad del sistema interno de movilidad. La reserva de suelo para el Sistema General de Espacios Libres se mantiene en la zona norte del ámbito, conforme a las determinaciones del PGOU, mientras que el suelo reservado para el sistema General Viario continúa situándose al sur.

Al igual que en las anteriores alternativas la fábrica existente ajusta su límite en el extremo sureste de la parcela, mediante la cesión de los terrenos necesarios para dar cumplimiento a las determinaciones establecidas por el PGOU en relación con la implantación del Sistema Local Viario y del Sistema Local de Espacios Libres.

El actual viario de acceso a la fábrica se mantendrá como acceso provisional hasta la ejecución de las nuevas infraestructuras viarias, que permitirán establecer el acceso definitivo a las instalaciones.

Ordenación propuesta para la Alternativa #3:

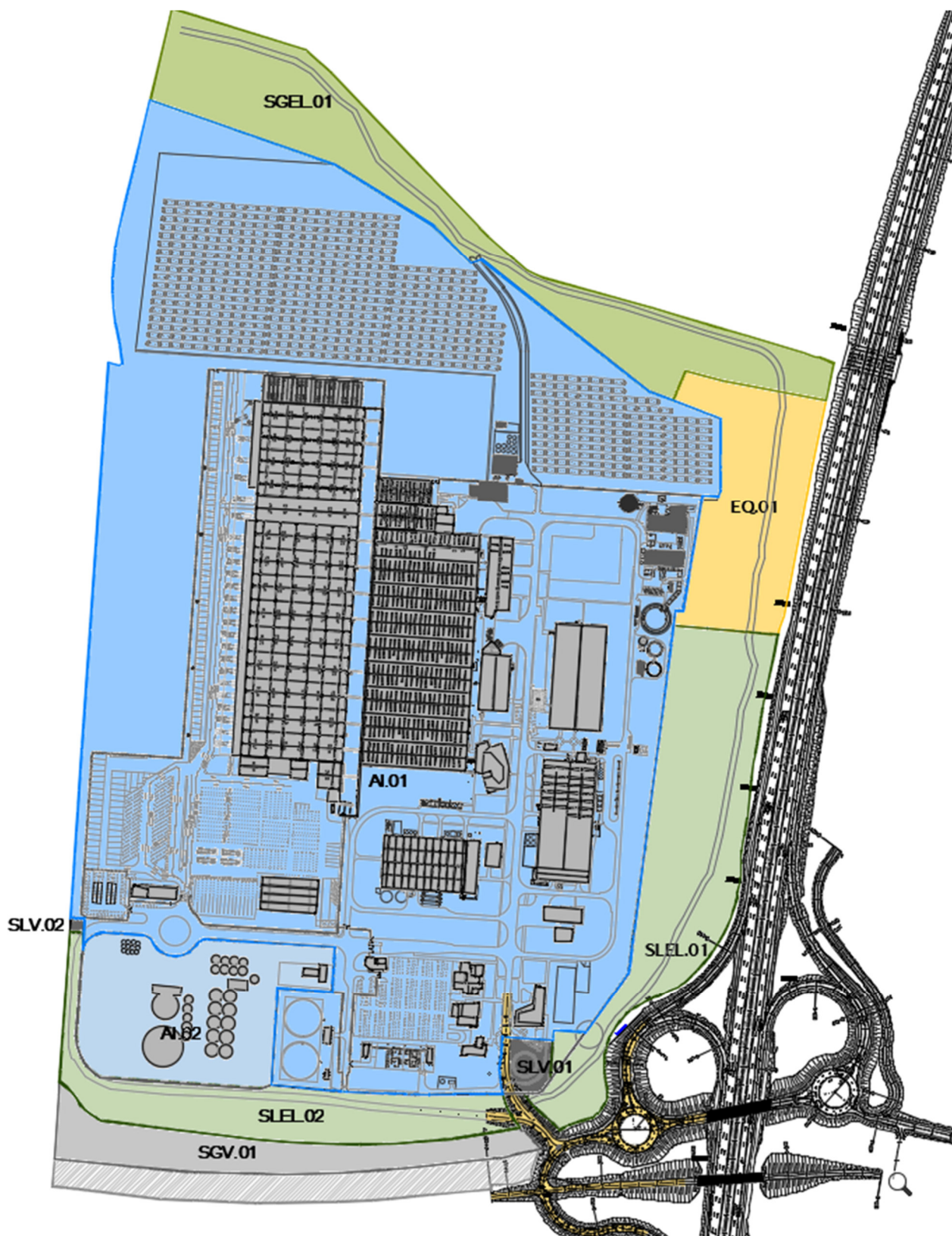
ID	Uso Pormenorizado	Superficies Alternativa #3		Requisitos PGOU
		Parcial	Total Uso	
IA	Industria y Almacenamiento		559.941m²	[ND]
IA.1	Fábrica Heineken	525.316 m ²		
IA.2	Maltería	34.625 m ²		
SGEL	Sistema General de Espacios Libres		50.552 m²	50.550 m² [✓]
SGV	Sistema General Viario		18.824 m²	32.014 m² [✖]
EQ	Equipamiento		29.509 m²	29.503 m² [✓]
EQ.1	Equipamiento 1	29.509 m ²		
SLEL	Sistema Local de Espacios Libres		73.792 m²	73.758 m² [✓]
SLEL.1	Sistema Local Espacios Libres 1	47.237 m ²		
SLEL.2	Sistema Local Espacios Libres 2	26.555 m ²		
SLV	Sistema Local Viario		4.963 m²	[ND]
SLV.1	Sistema Local Viario 1	4.743 m ²		
SLV.2	Sistema Local Viario 2	220 m ²		
Total			737.581 m²	

[✓] Cumple Parámetros PGOU

[✖] No Cumple Parámetros PGOU

[ND] No determinado en Parámetros PGOU

Que se materializa en el siguiente plano:



Alternativa #3

La presente alternativa presenta como principales ventajas el mantenimiento de una estructura de ordenación coherente con los condicionantes territoriales del ámbito, la consolidación de la banda verde asociada a la

SE-40 y la continuidad de la red de espacios libres vinculada a la Matriz Verde del Este. Asimismo, la proximidad del equipamiento al Sistema General de Espacios Libres favorece potencialmente su relación funcional con las áreas verdes de carácter metropolitano.

No obstante, la posición periférica y aislada del equipamiento introduce importantes limitaciones funcionales y urbanísticas, al bloquear parcialmente la continuidad de los espacios libres y fragmentar la estructura verde prevista para el sector. Esta circunstancia dificulta la conectividad interna entre los sistemas generales y locales de espacios libres, reduciendo la permeabilidad territorial y el funcionamiento conjunto de dichos espacios. Del mismo modo, la necesidad de desarrollar una mayor red de viarios locales y de nuevas infraestructuras de urbanización incrementa la complejidad técnica y económica de la actuación, así como las cargas asociadas a su futura ejecución y mantenimiento.

[6.2.4] Alternativa #4

Esta alternativa parte de los mismos condicionantes urbanísticos y territoriales considerados en las propuestas anteriores, apoyándose en las determinaciones establecidas por el PGOU, así como en la presencia de la Ronda Metropolitana SE-40 y de la fábrica de Heineken, elementos que condicionan de manera significativa la configuración del ámbito y su estructura funcional.

En coherencia con dichas determinaciones, se mantiene la disposición del Sistema General de Espacios Libres al norte del ámbito y del Sistema General Viario en la zona sur, preservando la estructura general prevista por el planeamiento y garantizando la continuidad de la red de espacios libres del municipio.

Dado que las Dotaciones Locales existen para dar servicio a la ciudad, y la localización de la fábrica se determinó precisamente en un entorno con rápidas comunicaciones hacia el exterior y donde menos se afectará a la cotidianidad de los ciudadanos, surge la duda de qué equipamiento podrá satisfacer a futuro las necesidades de una población aun no definida. Por ello, surge esta alternativa.

La Ficha Urbanística establece la necesidad de una reserva de suelo para dotaciones locales conforme al REGLISTA, determinada por su artículo 82. *Reservas y estándares dotacionales*. En su numeral 6 se establece que para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos, en actuaciones de uso global distinto al residencial se deberá destinar como mínimo el catorce por ciento (14%) de la superficie del ámbito. Este porcentaje se traduce en 103.301 m² (14%), que corresponde a la suma de la reserva del sistema de espacios libres locales, 73.292 m² (10%), y la reserva de suelo para equipamiento, 29.509 m² (4%).

La principal variación introducida en esta Alternativa #4 consiste en que la reserva de suelo para Dotaciones Locales se mantiene en un único ámbito, ya que al no estar determinadas por el crecimiento de la ciudad las verdaderas necesidades de equipamientos y zonas verdes, se reserva la totalidad de los 103.301 m².

Esta solución responde a la voluntad de evitar la disgregación del suelo dotacional local, permitiendo disponer de una única pieza dotacional flexible capaz de adaptarse a las necesidades funcionales que puedan surgir en el desarrollo futuro del sector condicionado, sin duda, por el futuro crecimiento de la ciudad y sus nuevas necesidades. De este modo, la ordenación no establece una distribución rígida de usos concretos, sino que permite que la definición de usos pormenorizados y su implantación definitiva pueda realizarse posteriormente en función de las exigencias reales del momento, de las condiciones del entorno y de los condicionantes existentes dentro del ámbito.

La configuración conjunta del espacio dotacional permite además una mejor adaptación de los usos a las zonas más adecuadas del sector, evitando interferencias con infraestructuras existentes y minimizando la implantación de usos sensibles en las áreas más condicionadas por la proximidad de la SE-40.

Dentro de este espacio dotacional se localiza el actual acceso a la fábrica, que se mantendrá como viario provisional hasta la ejecución de las nuevas infraestructuras viarias previstas, momento en el que quedará integrado en el sistema dotacional. En conjunto, esta alternativa plantea una solución más flexible y funcional desde el punto de vista urbanístico, manteniendo la estructura general prevista por el planeamiento y mejorando la capacidad de adaptación futura del ámbito.

Ordenación propuesta para la Alternativa #4:•

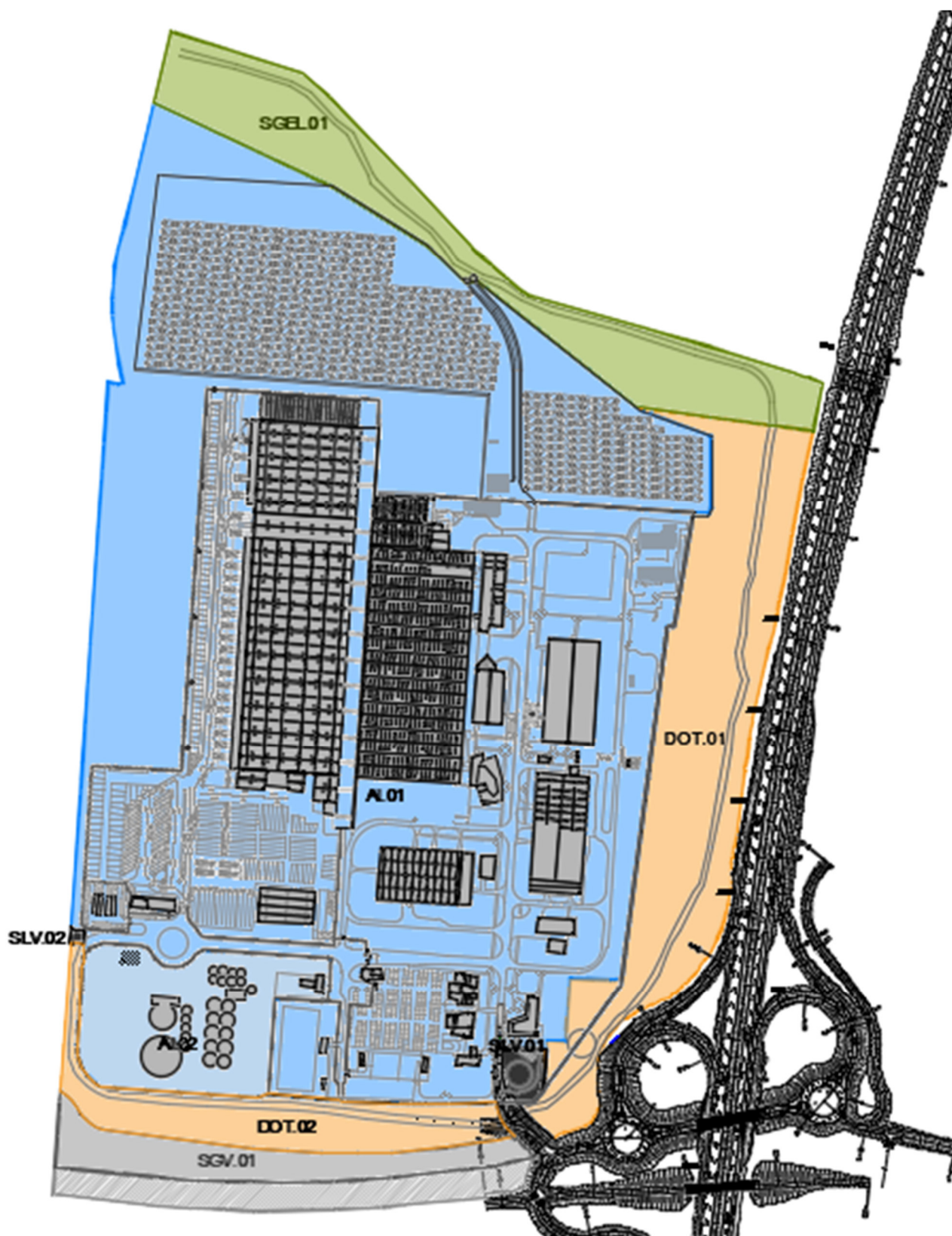
ID	Uso Pormenorizado	Superficies Alternativa #4		Requisitos PGOU
		Parcial	Total Uso	
IA	Industria y Almacenamiento		559.725 m²	[ND]
IA.1	Fábrica Heineken	525.100 m ²		
IA.2	Maltería	34.625 m ²		
SGEL	Sistema General de Espacios Libres		50.794 m²	50.550 m² [✓]
SGV	Sistema General Viario		18.824 m²	32.014 m² [✗]
DOT	Dotaciones locales (total)		103.301 m²	103.301m² [✓]
DOT.1	Reserva dotacional local 1	76.746 m ²		
DOT.2	Reserva dotacional local 2	26.555 m ²		
SLV	Sistema Local Viario		4.963 m²	[ND]
SLV.1	Sistema Local Viario 1	4.743 m ²		
SLV.2	Sistema Local Viario 2	220 m ²		
Total			737.581 m²	

[✓] Cumple Parámetros PGOU

[✗] No Cumple Parámetros PGOU

[ND] No determinado en Parámetros PGOU

Que se materializa en el siguiente plano:



Alternativa #4

La agrupación de las reservas dotacionales en una única pieza funcional dota a la ordenación de una mayor flexibilidad para adaptarse a las necesidades futuras, permitiendo definir en fases posteriores la distribución

concreta de los distintos usos dotacionales en función de los requerimientos reales del sector y de los condicionantes que concurren en cada momento.

Desde el punto de vista ambiental, la alternativa mantiene y refuerza la continuidad de la infraestructura verde prevista por el planeamiento, favoreciendo la conexión de los sistemas generales y locales de espacios libres y su integración en la estructura territorial del municipio. Por todo ello, la presente alternativa se selecciona como propuesta de ordenación para el Plan Parcial, al constituir la solución que mejor responde a los objetivos de funcionalidad, viabilidad, sostenibilidad y adaptación futura del ámbito.

[7] Propuesta de Ordenación

[7.1] Justificación de la solución adoptada

El ámbito objeto del presente Plan Parcial se configura como un sector de uso industrial exclusivo, situado de forma separada respecto de la ciudad consolidada y desconectado funcionalmente de los tejidos residenciales existentes. Esta singular localización, unida al carácter estrictamente productivo de los usos previstos, determina la ausencia, en el momento actual, de una demanda ordinaria de dotaciones públicas asociadas a población residente, tales como equipamientos educativos, sanitarios, deportivos o socioculturales.

No obstante, lo anterior, la ordenación propuesta se ajusta a los fines de la ordenación territorial y urbanística y a los deberes legales vinculados a las actuaciones de transformación urbanística, garantizando el cumplimiento cuantitativo de las cesiones de suelo para sistemas locales y demás dotaciones públicas exigibles en el ámbito del sector. En este sentido, el Plan Parcial mantiene íntegramente los estándares de suelo público, asegurando una justa distribución de beneficios y cargas y la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación.

Dada la naturaleza industrial aislada del sector y la inexistencia de una necesidad dotacional concreta en el momento de redacción de este documento de Avance, **se propone que la superficie de suelo que, por aplicación de los estándares, correspondería a dotaciones públicas locales se incorpore inicialmente al sistema local de espacios libres públicos**. Esta integración se materializa mediante su ordenación como espacios libres ajardinados, zonas de estancia, itinerarios peatonales, áreas de drenaje urbano sostenible y demás usos propios de los espacios libres públicos, asegurando su plena funcionalidad y su contribución a la calidad ambiental del ámbito.

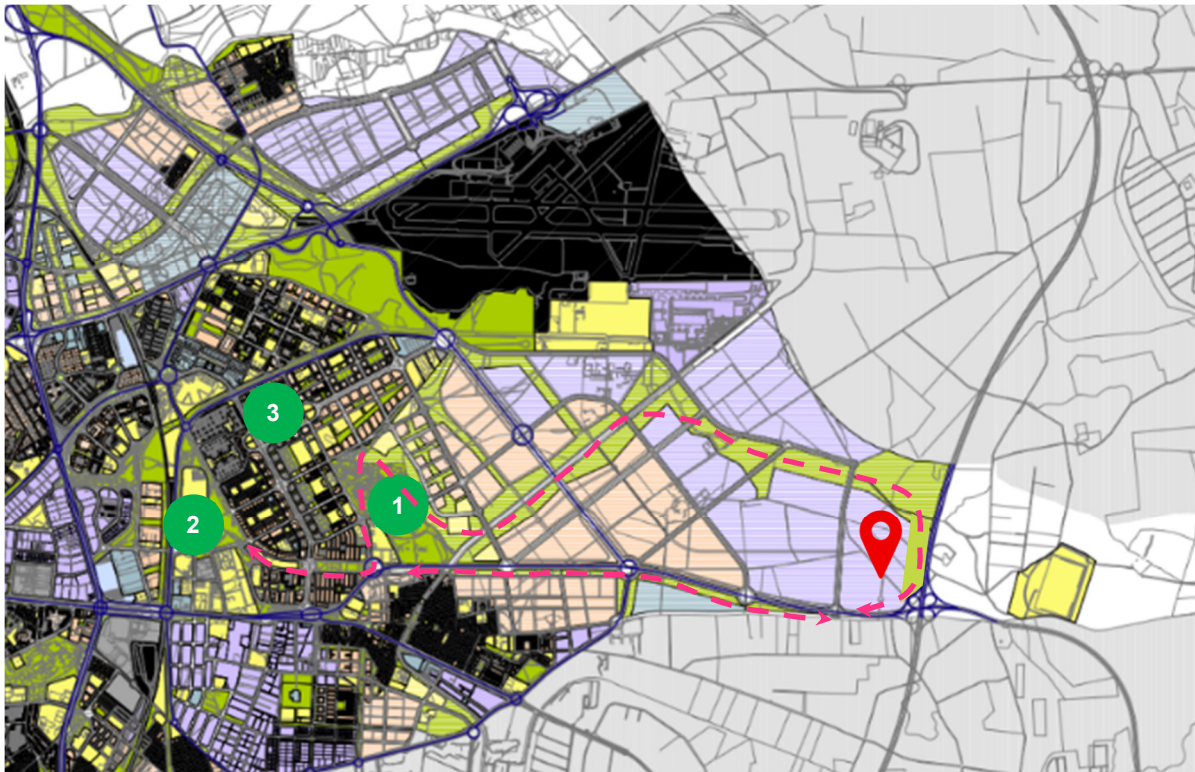
Por ello, y tal y como se ha venido exponiendo en cada alternativa, **la opción que mejor se adapta a esta propuesta es la Alternativa #4**.

La alternativa #4 propuesta se adopta por ser la que mejor se adapta a las determinaciones urbanísticas, los condicionantes territoriales y los requisitos funcionales identificados en las fases previas de análisis.

En primer lugar, responde de manera rigurosa a los condicionantes, determinaciones y criterios establecidos para el ámbito, integrando tanto las directrices del planeamiento superior como las necesidades específicas asociadas al desarrollo del sector.

En segundo lugar, atiende de forma precisa a los requisitos operativos y logísticos planteados por HESA, garantizando la compatibilidad de los nuevos usos con la actividad existente.

Ambientalmente, esta propuesta acerca el Sistema General de Espacios Libres SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este al nudo de la SE-40 con el futuro bulevar de la A92, generando una conexión verde desde la fábrica, y prácticamente desde el perímetro del término municipal hasta el núcleo urbano consolidado en el Parque Municipal de Torreblanca (1) y el Parque Infanta Elena (2), ambos al sur de Sevilla Este (3) promoviendo un recorrido circular verde a integrarse en la red de espacios libres de la ciudad.



Integración de la propuesta en la Red de Espacios Libres de la ciudad.

Finalmente, la propuesta queda necesariamente condicionada por la presencia de elementos preexistentes de gran relevancia, entre ellos el trazado de la Ronda Metropolitana SE-40 y la implantación actual de la fábrica de Heineken en Sevilla, cuya influencia territorial y funcional determina en gran medida la organización del ámbito.

En suma, esta alternativa se selecciona no solo por cumplir de forma más completa y equilibrada las exigencias normativas, funcionales y territoriales, sino también por constituir la opción que mejor se adapta a los condicionantes existentes, permitiendo una integración armónica entre infraestructuras, usos productivos, nuevo desarrollo urbano y respuesta medio ambiental a la implantación.

[7.2] Usos Pormenorizados

Se determina como punto de partida de la Propuesta de Ordenación la Alternativa #4, con los siguientes Usos Pormenorizados:

ID	Uso Pormenorizado	Superficies Propuesta		Requisitos PGOU
		Parcial	Total Uso	
IA	Industria y Almacenamiento		559.725 m²	[ND]
IA.1	Fábrica Heineken	525.100 m ²		
IA.2	Maltería	34.625 m ²		
SGEL	Sistema General de Espacios Libres		50.794 m²	50.550 m² [✓]
SGV	Sistema General Viario		18.824 m²	32.014 m² [✗]
DOT	Dotaciones locales (total)		103.301 m²	103.301m² [✓]

ID	Uso Pormenorizado	Superficies Propuesta	Requisitos PGOU
DOT.1	Reserva dotacional local 1	76.746 m ²	
DOT.2	Reserva dotacional local 2	26.555 m ²	
SLV	Sistema Local Viario	4.963 m²	[ND]
SLV.1	Sistema Local Viario 1	4.743 m ²	
SLV.2	Sistema Local Viario 2	220 m ²	
Total		737.581 m²	

[✓] Cumple Parámetros PGOU

[*] No Cumple Parámetros PGOU

[ND] No determinado en Parámetros PGOU

Las edificabilidades y aprovechamientos de la propuesta en comparación con el PGOU 2006 se determinan en la siguiente tabla:

ID	Uso Pormenorizado	Edificabilidad (m ²)		Aprovechamiento (UA)	
		Plan Parcial	PGOU	Plan Parcial	PGOU
ST	Servicios Terciario	0	141.322	0	141.322
IA	Industria y Almacenamiento	180.000	249.391	153.000	211.982
IA.1	Fábrica Heineken	175.000		148.750	
	Consolidada	121.775		103.509	
	Crecimiento Previsto	53.225		45.241	
IA.2	Maltería	5.000		4.250	
	Consolidada	3.725		3.166	
	Crecimiento Previsto	1.275		1.084	
SGEL	Sistemas Generales Espacios Libres	N/A	N/A	N/A	N/A
SGV	Sistemas General Viario	N/A	N/A	N/A	N/A
DOT	Dotaciones locales (total)	Conforme al Art. 6.6.4.1 PGOU			
SLV	Sistema Local Viario	N/A	N/A	N/A	N/A
Total		180.000	390.713	153.000	353.304

[✓] Cumple Parámetros PGOU

[*] No Cumple Parámetros PGOU

[ND] No determinado en Parámetros PGOU

Se describen a continuación cada uno de los usos pormenorizados que se proponen en el ámbito.

[7.2.1] Industria y almacenamiento.

Las manzanas destinadas al uso pormenorizado Industria y almacenamiento, se ubican como cabecera del sector, y está compuesta por dos partes, una la fábrica en sí de Heineken y otra es una zona sobre la que se ha dispuesto una cesión de uso del suelo para la ubicación de la Maltería.

Corresponde a las parcelas denominadas:

ID	Uso Pormenorizado	Superficie		PGOU
		Parcial	Total Uso	
IA	Industria y Almacenamiento		559.725 m²	[ND]
IA.1	Fábrica Heineken	525.100 m ²		
IA.2	Maltería	34.625 m ²		

[7.2.2] Sistema Viario

En el sector, la accesibilidad metropolitana está garantizada por la Ronda Metropolitana SE-40, y en un futuro por el bulevar al sur del ámbito (SGV-DE-04. Bulevar de Acceso de Málaga). Para este vial se ha propuesto una reserva de espacio de acuerdo con el espacio que ocupa esta propuesta en planos de 18.824 m².

Resaltamos aquí, de nuevo, la incongruencia existente en la Ficha de Planeamiento del Sector, donde se establece una superficie reservada para el Sistema General Viario de 32.014 m² frente a los 18.824 m² recogidos en el plano. De esto, que se resalte en la siguiente tabla.

ID	Uso Pormenorizado	Superficie		PGOU
		Parcial	Total Uso	
SGV	Sistemas General Viario		18.824 m²	32.014 m² [*]
SLV	Sistema Local Viario		4.963 m²	[ND]
SLV.1	Sistema Local Viario 1	4.743 m ²		
SLV.2	Sistema Local Viario 2	220 m ²		

El trazado de la SE-40 incluye un nudo con acceso directo hacia la fábrica de Heineken, que da servicio a la fábrica actualmente. Desde este ramal, se ha previsto la creación de una nueva salida hacia la zona dotacional, dando acceso al SLEL y mejorando la conectividad del ámbito.

De forma provisional, y hasta que se ejecute por parte de la Administración competente el vial SGV-DE-04. Bulevar de Acceso de Málaga, se ha previsto mantener el acceso existente a la fábrica que pasará a través del SLEL-2, y que al permitirse como un viario compatible con el Sistema de Espacios Libres, se mantendrá posteriormente como vía de paseo y mantenimiento.

[7.2.3] Sistema General de Espacios libres.

Las zonas verdes se ordenan perimetralmente en el sector, englobando a los distintos usos. La reserva de suelo destinada a Sistema General de Espacios Libres, destinado al SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este, se ubica al norte del ámbito.

Corresponde las parcelas denominadas:

ID	Uso Pormenorizado	Superficie		PGOU
		Parcial	Total Uso	
SGEL	Sistemas Generales Espacios Libres		50.794 m²	50.550 m² [✓]

[7.2.4] Reserva dotacional integrada en el sistema local de espacios libres públicos en ámbito industrial aislado.

La reserva de suelo dotacional se implementa como una cesión plena de suelo público que cumple cuantitativamente los estándares de sistemas locales (espacios libres más dotaciones), pero pospone la concreción funcional dotacional de una parte de esa superficie hasta que exista una necesidad pública real, manteniendo siempre su condición de dominio y destino público.

Este uso pormenorizado ordena perimetralmente en el sector, englobando a los demás usos, estando localizado al este y sur de la fábrica (IA.1). Esta superficie se identifica como DOT en los planos de ordenación con el siguiente detalle:

DOT	Dotacionales locales (total)	103.275 m ²	103.261m ²	[✓]
DOT.1	Reserva dotacional local 1	66.720 m ²		
DOT.2	Reserva dotacional local 2	26.555 m ²		

Si bien, desde la perspectiva estatal, el deber de entregar suelo para dotaciones públicas y patrimonio público de suelo en actuaciones de urbanización es imperativo, la legislación básica no impide que el planeamiento detalle una solución que permita una utilización inicial como espacio libre y una posterior adscripción dotacional, siempre que:

- se respeten los deberes de cesión y equidistribución de beneficios y cargas en la actuación de transformación urbanística; en este caso, los deberes de cesión son asumidos por el propietario único del suelo, asumiendo éste todas las cargas de la transformación urbanística.
- no se reduzca el porcentaje de cesión ni se eludan estándares dotacionales; se supera la superficie total del 14% en dos piezas de suelo separadas por los accesos a ambas.
- la eventual transformación funcional se articule mediante el instrumento o acto urbanístico procedente, con respeto a la potestad de ordenación municipal y a la evaluación de sostenibilidad económica y ambiental de la actuación; se deja a criterio de la administración receptora del suelo la futura transformación funcional en los términos y condiciones que el futuro crecimiento de la ciudad requiera.

A estos efectos, se identifica expresamente dicha superficie como **reserva pública susceptible de futura adscripción dotacional**, manteniendo su condición de suelo de cesión obligatoria y su destino público. Esta reserva se localiza en las áreas marcadas como DOT.01 y DOT.02 y se grafía en los planos de ordenación como espacio libre público, con una superficie total de **103.275 m²**, de la que 29.509 m² queda cualificada en la memoria y en las normas urbanísticas como reserva dotacional flexible, sin que ello suponga minoración alguna de las cesiones exigibles.

La eventual implantación futura de dotaciones o equipamientos públicos en dicha reserva dependerá de la apreciación por el Ayuntamiento de la concurrencia de necesidades públicas específicas, vinculadas bien a la propia actividad industrial del sector, bien a la evolución del modelo territorial y urbano. En tal caso, la adscripción efectiva de la superficie a uso dotacional se llevará a cabo mediante el acto administrativo, proyecto de urbanización, instrumento de ordenación complementario o innovación/modificación del planeamiento que, en su caso, resulte procedente conforme a la normativa urbanística aplicable, garantizando la coherencia con el Plan General de Ordenación Municipal y con la LISTA.

Por todas las consideraciones anteriormente expuestas, entendemos que en la presente ordenación se han adoptado las medidas necesarias para el correcto funcionamiento del uso de actividades productivas planteado.

La solución propuesta preserva el interés público, evita la implantación de dotaciones vacías o inadecuadas en un ámbito industrial aislado y permite adaptar la ordenación a necesidades futuras reales, sin alterar la estructura general del sistema de espacios libres ni el equilibrio de la actuación.

De este modo, se asegura una utilización eficiente del suelo público, compatible con los principios de sostenibilidad, cohesión territorial y protección del medio ambiente, y se dota al Ayuntamiento de una herramienta flexible para la programación de equipamientos públicos en función de la evolución de la demanda y de las políticas sectoriales.

[7.3] Determinación de los Aprovechamientos del ámbito.

En el PGOU de Sevilla distingue los siguientes tipos de aprovechamiento: objetivo, subjetivo y medio.

La Ordenación Pormenorizada Preceptiva determinada para los 180.000 m² de edificabilidad para uso industrial requeridos por HESA para la redacción de este Plan Parcial se determina con los siguientes parámetros:

Ordenación Pormenorizada Preceptiva

Distribución de Usos Lucrativos	Industria y Almacenamiento	
Edificabilidad Total (ED)	180.000	m ²
Coefficiente de Ponderación de Uso (CUS)	0,85	
Coefficiente de Localización (CLO)	1,00	
Coefficiente de Ponderación de Urbanización (CUR)	1,00	
Aprovechamiento (ED x CUS x CLO x CUR)	153.000	UA

La cesión del 10% de UA lucrativas determinada por el planeamiento general y el marco normativo superior, se establece en suelo industrial con el siguiente detalle de UA y edificabilidades asociadas:

Aprovechamiento	Valor en UA		Valor en Edificabilidad	
Aprovechamiento Objetivo	153.000	UA	180.000	m ²
Aprovechamiento Subjetivo	137.700	UA	162.000	m ²
10% Cesión UA	15.300	UA	18.000	m ²

Valores todos ellos inferiores a los establecidos como máximos en el PGOU 2006.

Dado que la vocación del sector, expresada en el propio PGOU de Sevilla, es de un uso eminente industrial, y la expresión de no necesidad de HESA de la edificabilidad terciaria prevista, la cesión del 10% del aprovechamiento se hace en suelo industrial.

Dado, igualmente que, como hemos visto anteriormente, el crecimiento de la ciudad hacia este sector no lleva el ritmo previsto en el PGOU, este Documento de Avance del Plan Parcial propone la valoración monetaria de la cesión de suelo lucrativo al Ayuntamiento de Sevilla y su recompra por Heineken España S.A.

[7.3.1] El aprovechamiento y las actuaciones llevadas a cabo en el ámbito.

La siguiente tabla establece las ocupaciones en la parcela y los consumos de edificabilidad incurridos de cada uno de los edificios existentes, con el detalle que se suscribió en el último de los proyectos aprobados por la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla:

Edificio		Superficies	
		Ocupación(m ² s)	Edificabilidad(m ² t)
Servicios Complementarios		60.160	61.633
1	Edificio de Relaciones Públicas	440	440
2	Edificación para Clínica	317	317
3	Edificación para Cantina	596	596
4	Edificación para Vestuarios	775	775
5	Edificio para Laboratorios y Oficinas	1.445	2.519
6	Edificio de Malt Store	*11.100	*3.725
7	Edificación para Almacén o Spare Parts.	2.260	2.260
8	Taller de Carretillas	620	620
9	Edificio de DHL	480	880
10	Edificación para Garita	239	239
11	Almacén Refrigerado	298	298
12	Almacén General / Centro Distribución	41.042	41.041
13	Corredor de Transferencia	8.785	8.785
13.1	Corredor de Transferencia	7.118	7.118
13.2	Ampliación Corredor de Transferencia	1.668	1.668
14	Retornables en Logística	2.138	2.138
15	Almacén Textil	600	600
16	Carpa Almacenamiento Tanques	125	125
Instalaciones		8.746	6.721
17	Sala de Máquinas	5.747	5.747
18	Planta de Sosa Caustica	252	
19	Subestación Eléctrica HEINEKEN	189	189
20	Depósito de Agua	2.624	
21	EDAR	2.310	96
22	Planta Termosolar	639	639
23	Gasómetro	50	50
Producción		49.262	53.471
24	Nave de Embotellado	32.325	32.325
24.1	Sala de Embotellado	28.875	28.875
24.2	Ampliación I Sala Embotellado	651	651
24.3	Ampliación Almacén Sala Envasado	1.179	1.179
24.4	Ampliación Nave Material Envasado	1.619	1.619

Edificio	Superficies	
	Ocupación(m ² s)	Edificabilidad(m ² t)
25 Nave de Fermentación	6.205	6.205
26 Nave de Bodega de Cerveza Brillante	1.949	1.949
27 Nave de Cocimiento	7.439	11.648
28 Edificio de Silos	1.344	1.344
Total Superficies	118.168	121.825

* Valores estimados al no disponer de expedientes de licencias

[7.4] Descripción de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

[7.4.1] Infraestructuras básicas.

Las infraestructuras planteadas como avance del Plan Parcial vienen condicionadas por la ubicación de la Fábrica de Heineken, para la cual se han tenido que dar servicios.

Como ya se ha explicado en el apartado de infraestructuras existentes, estas corresponden a su vez a la explotación de Heineken, cuya ubicación y puesta en marcha de la fábrica ha condicionado el desarrollo y ampliación de los diferentes servicios al sector, las cuales aparecen reflejadas en el PGOU 2006. Todas estas actuaciones fueron desarrolladas teniendo en cuenta no solo el suministro necesario a la fábrica sino en previsión de futuras ampliaciones tales como las contempladas en este plan parcial y que pasamos a describir:

[7.4.1.1] Abastecimiento de agua.

Partiendo de la red principal de abastecimiento existente en el sur de la parcela en diámetro D1000, se procede a una acometida para suministro de agua para los distintos usos contemplados en el presente plan parcial

La red proyectada estará constituida por una acometida a la arteria de D1000 mm. Se proyectará para los nuevos usos una red mallada mediante las correspondientes válvulas de compuertas que permitan independencia parcial de la red en caso de avería y el desarrollo por fases de la urbanización del sector. Para los usos industriales y almacenamiento, el suministro será desde las instalaciones actuales de la fábrica.

En la ejecución de la red se emplearán tuberías de polietileno PE-100 (PN16) sobre lecho de arena, de acuerdo con la normativa de EMASESA, a 1 m. de profundidad y 1 m. de las fachadas de las parcelas. En los cruces de calzada se sustituirán las tuberías de PE por tuberías de FD. Para diámetros mayores de 160, el material será de fundición dúctil.

Los cálculos de la red, diámetros de las mallas, ramales, etc. será objeto de futuros proyectos que desarrollen el plan. Las dotaciones previstas serán las indicadas en la siguiente tabla:

Tipo de Consumo	Dotación
Equipamiento	
Social	10 l/m ² x día
Escolar	100 l/Al. x día
Deportivo	10 l/m ² x día

Hospitalario	600 l/cama/día
Zonas Verdes y Jardines	4.8 l/m ² x día
Riego de Viales	1.8 l/m ² x día
Hidrantes de Incendios	2 x 1.000 l/min

La instalación de hidrantes de Incendios cumplirá en lo que se refiere a sus características y exigencias funcionales con lo indicado en el CTE-DB SI y la reglamentación vigente en materia de incendios.

En cuanto a la red de riego, el estudio en zonas ajardinadas será objeto del proyecto de que desarrolle dichas áreas dependiendo del tratamiento que se les dé a dichas zonas.

[7.4.1.2] Instalaciones de saneamiento.

La previsión de red de saneamiento contemplada en el presente plan parcial es una red separativa:

- la red de pluviales, que recoge el agua de viales y cubiertas de los edificios del área Equipamiento y vierte al río (Arroyo Ranillas) a través de una escollera.
- El nuevo vial de acceso a la fábrica se conectarán con la red de pluviales existente más próxima. La red de residuales recoge todos los vertidos de los edificios del área de equipamiento y los lleva hasta el colector de D800 existente en la zona sur de la parcela.
- La parcela de equipamiento, cuando se desarrolle, verterá directamente al colector de salida de la EDAR de la fábrica y conectará con la red municipal existente.
- Los espacios libres se diseñarán de modo que autogestionen las pluviales que reciben, bien drenando la mayor parte al terreno de modo natural, como ocurre actualmente, bien disponiendo SUDS de interceptación hacia la cuenca del Arroyo Ranillas, de modo que se pueda reutilizar el agua sobrante para riego, manteniendo las condiciones actuales de llenado de cuenca del arroyo para mantener sus características medioambientales sin afectar al micro-ecosistema existente.

Toda la red de colectores evacuará por gravedad, esto es, el sentido de evacuación de aguas será por diferencia altimétrica de cotas. En caso de no ser posible se preverá pozo de bombeo para elevar el caudal y verter a las redes exteriores. El dimensionado de los colectores, pendientes, profundidades de pozos, etc. será objeto de su estudio en el Proyecto de Urbanización.

[7.4.1.3] Energía eléctrica y alumbrado público.

El suministro eléctrico al sector, contemplado en el plan parcial, se produce desde la subestación privada denominada SE Heineken situada en el límite de la parcela de la fábrica. Dicha subestación dota de suministro a la fábrica y cuenta con un espacio de reserva previsto para el suministro del resto del sector.

La instalación contemplará una red de media tensión en el cual, el suministro a las distintas áreas de equipamiento, espacios libres y viario se producirá desde la misma red de media tensión y centro de transformación propio tanto para el alumbrado como para fuerza. En cuanto al Uso Industrial y Almacenamiento, la fábrica cuenta con una previsión y reserva de espacio en centros de transformación propios, desde los que se alimentará los usos necesarios. La ubicación y número definitivos de centros de transformación serán definidos en el Proyecto de Urbanización.

Los cálculos teóricos de previsión de potencia se realizarán en función del uso y superficie construible de cada parcela, de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, estableciéndose una previsión de 100 W/m² para uso Equipamiento y 50 W/m² para uso industrial y almacenamiento

Uso	Dotación
Uso Equipamiento	100 w/m2
Uso industrial y almacenamiento	50 w/m2

Las líneas de acometida y el anillo de media tensión, que será de entrada y salida, estará constituida por tres (3) conductores unipolares de 240 mm² de aluminio de la serie para 18/30 KV, con aislamiento de polietileno reticulado y pantalla H-16 en ejecución subterránea bajo zanja adecuada y señalizada, serán del tipo RHZ1 y los entronques y empalmes en las líneas de la infraestructura existente del tipo termo-retráctiles, que permita la derivación que se prevé y la continuidad del servicio.

La acometida a 20 KV, se efectuará en ejecución subterránea a 1,2 m de profundidad, en zanja debidamente adecuada mediante tubo protector de PVC D200 mm. y arquetas de registro en los ángulos del trazado, y siempre con equidistancia máxima de 30 metros.

No se detalla la red de baja tensión y de alumbrado público ya que será objeto de estudio del Proyecto de Urbanización.

[7.4.1.4] Red de telefonía y telecomunicaciones.

Al igual que en el resto de las instalaciones, aprovechando la ampliación de la red para dar suministro a la fábrica se ha previsto una ampliación de dicha infraestructura para la alimentación de la red de telefonía a las distintas parcelas.

En el plano correspondiente se define el trazado en planta de la red prevista, así como la situación de equipos y arquetas que serán necesarias para satisfacer la demanda prevista para las áreas de equipamiento y espacios libres que lo requieran. Las canalizaciones proyectadas estarán constituidas por una serie de conductores de PVC D110, cuyo número vendrá determinado por el número de cables coaxiales o pares trenzados, cuyo estudio será objeto en el Proyecto de la Urbanización.

[7.4.1.5] Red de recogida de residuos sólidos.

Deberán adoptarse las medidas oportunas para garantizar una eficaz recogida de residuos sólidos, conforme a la ordenanza vigente del Ayuntamiento de Sevilla.

El uso Industrial y Almacenamiento, actualmente en funcionamiento, tiene implementado su propio sistema de recogida de residuos sólidos urbanos.

En las zonas de área de equipamiento y espacio libres no se prevé que cuente con sistema de recogida neumática de residuos, debiendo prever el Proyecto de Urbanización, el espacio para los contenedores de recogida selectiva de residuos en el espacio público.

[7.4.1.6] Red de distribución de gas.

El uso Industrial y Almacenamiento, actualmente en funcionamiento, tiene implementado su propia acometida de gas.

Para las áreas de equipamiento y espacios libres se prevé una alimentación a una estación de regulación y medida desde la que partirá la red de suministro en baja presión desde la cual pueden acometer los edificios y distintas áreas en caso de estimarlo necesario.

La red planteada estará constituida por tuberías de PE para gas cuyas dimensiones vendrán determinadas por los consumos. El cálculo pormenorizado de dicha red, así como la previsión de consumo será objeto del Proyecto de Urbanización a desarrollar.

[7.4.2] Red viaria.

Se siguen básicamente las indicaciones del PGOU de Sevilla tanto en lo concerniente a trazado del viario como en las dimensiones de los distintos tipos de vías.

Nos remitimos al plano correspondiente de la documentación gráfica para examinar el diseño de la red viaria, si bien ésta se puede modificar en el Proyecto de Urbanización para adaptarse al diseño que finalmente tenga el Sistema General Viario al sur del ámbito.

Respecto del acceso a la parcela del Equipamiento, se deberá constituir una servidumbre de paso que permita el uso del vial de mantenimiento del Sistema Local de Espacios Libres SLEL 1 como acceso a dicha parcela.

Los proyectos que desarrollen y pormenoricen posteriormente las determinaciones de este Plan Parcial tanto para su urbanización como para la edificación de las parcelas resultantes de su ordenación deberán tener en cuenta y adoptarán la previsión de las medidas necesarias minimizadoras de los impactos ambientales durante la fase de ejecución de las obras, en especial los movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal en su caso.

[7.4.3] Mobiliario Urbano y Jardinería.

Deberán concretarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización que materialice la presente ordenación, definiendo los elementos integrantes del mobiliario urbano del sector (fuentes, bancos, papeleras, elementos de señalización, etc.) y definiendo los elementos y especies que integren la jardinería y el arbolado viario, así como los parámetros que afecten a la red de riego.

[7.5] Cumplimiento de las determinaciones de ordenación del Planeamiento Vigente y la Legislación en Materia Urbanística.

[7.5.1] Cumplimiento de reserva de superficie para sistemas generales incluidos en el sector:

En aplicación de los artículos 13.1.8. *El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado* y 4.2.12. *Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas* del PGOU de Sevilla, será exigible la financiación de la ejecución de los Sistemas de Espacios Libres interiores del Sector, por cuenta de la promoción del sector, con independencia del abono del importe que corresponda al mismo por su participación en la financiación de la ejecución de infraestructuras calificadas de Sistemas Generales.

[7.5.2] Cumplimiento de reservas de aparcamiento:

De conformidad con lo establecido en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, debe garantizarse la existencia de una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial, más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las cuales al menos el cincuenta por ciento habrá de tener carácter público.

En consecuencia, la aplicación estricta de dicha norma supondría la obligación de disponer de 1.800 plazas de aparcamiento. Aparte de las plazas ya existentes dentro de la fábrica, 900 de estas plazas deberían tener carácter público como dotación vinculada al sistema viario. Con una optimización rigurosa, esto nos llevaría a crear bien más de un kilómetro de viario para alojar estas plazas, bien un aparcamiento de 22.500 m², cuando las necesidades de la fábrica están cubiertas en las instalaciones propias.

No obstante, atendiendo a la singularidad de la actividad desarrollada en la fábrica de Heineken, se justifica que la dotación real existente en el interior del recinto fabril sea reconocida como suficiente y equivalente al cumplimiento de dicha obligación, en virtud de lo previsto en el artículo 6.2.5 del PGOU de Sevilla, basándose en los siguientes argumentos:

- Adecuación a la demanda real de la actividad.

La actividad principal es de carácter industrial y productivo, con un número de trabajadores estable y dimensionado. Las plazas de aparcamiento disponibles en el interior del recinto cubren sobradamente las necesidades del personal en todos los turnos, evitando en todo momento que exista desbordamiento hacia la vía pública.

- Previsión para visitas y usos complementarios.
Dentro de la fábrica existe una reserva de plazas específica para visitas turísticas, visitas corporativas, proveedores y servicios auxiliares, de modo que dichos desplazamientos puntuales no generan sobrecarga ni necesidad de dotación adicional en el viario público.
- Zonas de carga y descarga diferenciadas.
El complejo dispone de espacios propios para las operaciones de logística, carga, descarga y tránsito de vehículos pesados, lo que evita interferencias con el estacionamiento ordinario del personal y asegura un uso racional del suelo.
- Carácter cerrado y ausencia de atracción de público masivo.
La fábrica no constituye un equipamiento abierto al público general, sino un recinto de acceso controlado y limitado, lo que reduce significativamente la demanda potencial de estacionamiento en comparación con otros usos industriales de carácter abierto.

En base a lo anterior, puede afirmarse que la exigencia genérica de 900 plazas resultaría desproporcionada y sobredimensionada respecto a las necesidades reales de la actividad industrial de Heineken, generando un espacio infrautilizado e innecesario. La dotación actual de aparcamientos dentro del recinto fabril asegura tanto la cobertura de la normativa urbanística como la funcionalidad y eficiencia del conjunto, resultando plenamente acorde con el principio de proporcionalidad en la aplicación de la norma.

Respecto del equipamiento y el Sistema Local de Espacios Libres deberán dotarse en su interior de las plazas de aparcamiento público requeridas por la normativa vigente en el momento de su implementación.

Respecto del Sistema General de Espacios Libres al norte del ámbito, al preverse dentro de una actuación de carácter general en el municipio, que abarca a varios sectores de desarrollo, su dotación de aparcamiento deberá analizarse desde el propio diseño del SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este.

[7.6] Normativa Específica Relativa a Condiciones de Accesibilidad.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

El objetivo de esta Orden del Ministerio de Vivienda es desarrollar el RD 505/2007, de 20.04.07, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, en lo referente a los espacios públicos y entornos urbanos. Se persigue así, establecer unas condiciones mínimas de accesibilidad que han de quedar garantizadas en cualquier espacio público del Estado, así como de los elementos que lo componen.

Dichas condiciones básicas se derivan de la aplicación de los principios de igualdad de oportunidades, autonomía personal, accesibilidad universal y diseño para todos, tomando en consideración las necesidades de las personas con distintos tipos de discapacidad permanente o temporal, así como las vinculadas al uso de ayudas técnicas y productos de apoyo. De acuerdo con ello, se garantizará a todas las personas un uso no discriminatorio, independiente y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

Los espacios públicos se proyectarán, construirán, restaurarán, mantendrán, utilizarán y re-urbanizarán de forma que se cumplan, como mínimo, las condiciones básicas que se establecen en esta Orden, fomentando la aplicación avanzada de las tecnologías de la información y las telecomunicaciones en los espacios públicos urbanizados, al servicio de todas las personas, incluso para aquéllas con discapacidad permanente o temporal.

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.

La accesibilidad universal y el diseño para todas las personas son los principios en los que se fundamenta esta norma para garantizar que las vías públicas, las edificaciones y los transportes en Andalucía puedan ser utilizados por el mayor número de personas posible, con independencia de cuáles sean sus capacidades funcionales.

Con esta norma se asume el objetivo de adaptar el entorno a todas las personas y garantizar el ejercicio del derecho a disfrutar la igualdad de oportunidades en todos los ámbitos.

La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público y utilización colectiva se realizarán de manera que resulten accesibles a las personas con discapacidad de acuerdo con los criterios básicos establecidos en este Título I de la norma en cuestión.

En el Anexo VI. Accesibilidad del presente Plan Parcial, se encuentra recogido el cumplimiento del Decreto 293/2009.

Aplicación de Normativa Específica Relativa a Condiciones de Accesibilidad.

La aplicación de la normativa autonómica o local debe hacerse de forma conjunta con la normativa estatal, siguiendo el criterio de seguimiento de la condición más restrictiva que resulte de la superposición de cada norma. En caso de contradicción entre la normativa estatal y las de ámbito inferior, prevalecerán las condiciones de la norma básica estatal.

[8] PLAN DE ETAPAS.

El presente apartado tiene por objeto recoger las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones de la ordenación, así como establecer los plazos en que deben efectuarse las actuaciones para la ejecución de los sistemas locales, las obras de infraestructuras, de los servicios y equipamientos y, en general, de todas las acciones de urbanización y edificación.

Las determinaciones del presente Plan Parcial se llevarán a cabo según los siguientes plazos:

[8.1] Reparcelación.

La reparcelación será única para el ámbito completo del Plan Parcial SUS-DE-010 HEINEKEN con la Presentación del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, en un plazo no superior a tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

[8.2] Urbanización.

Se procederá con la presentación de un único Proyecto de Urbanización en un plazo no superior a tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Las obras de urbanización se plantearán divididas en las siguientes etapas:

[8.2.1] ETAPA 01 | Año 1 tras la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Se ejecutará la urbanización necesaria para dar servicio a la manzana IA.01 y IA.02, coincidente con la fábrica de Heineken. Esta fase se considera completada en la actualidad, como demuestra el normal funcionamiento y explotación de la fábrica existente. Esta etapa se completará con las desafecciones y conexiones de las infraestructuras a las acometidas generales y con la definición y amojonamiento de las parcelas resultantes de la reparcelación.

Se deberán acometer las obras de modificación del perímetro actual de la fábrica.

[8.2.2] ETAPA 02 | Año 2 tras la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Corresponde con la finalización del perimetrado de las parcelas y las obras de infraestructuras y servicios a cada una de las parcelas.

[8.2.3] ETAPA 03 | Año 3 tras la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Corresponde con la ejecución del Sistema Local de Espacios Libres SLEL1 y SLEL 2, con las instalaciones interiores al parque de modo que quede en estado de recepción por el Ayuntamiento de Sevilla. El Proyecto de Urbanización deberá cumplir con las características mínimas requeridas por el área correspondiente.

Esta actuación incluirá la parcela de Equipamiento EQ1, que quedará integrada en el SLEL1 hasta que el Ayuntamiento de Sevilla proceda con la ejecución del equipamiento.

Se deberá promover un convenio para el mantenimiento, uso y disfrute del Sistema Local de Espacios Libres entre el Ayuntamiento de Sevilla y el propietario único del ámbito, Heineken España S.A.

[8.2.4] ETAPA 04 | Año 4 tras la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Corresponde con la ejecución del Sistema General de Espacios Libres SGEL, con las instalaciones interiores al parque de modo que quede en estado de recepción por el Ayuntamiento de Sevilla. El Proyecto de Urbanización deberá integrarse en la actuación global del SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este.

Se podrá modificar el Plan de Etapas en lo referente a las distintas fases de urbanización, siempre y cuando, mediante dichas modificaciones, se busque urbanizar un área determinada que constituya una unidad funcional directamente utilizable, para lo cual deberá justificarse y someterse a su aprobación por los Servicios Urbanísticos del Ayuntamiento de Sevilla.

[8.3] Edificación.

El proceso edificatorio de este Documento de Avance del Plan Parcial solo afecta a los futuros crecimientos en las parcelas IA1 e IA2, que estando estas ya consolidadas se prescinde de una planificación obligatoria para el mismo, y de la posible futura edificación del Equipamiento, dependiente directamente de las directrices de desarrollo municipal.

[9] ANEXOS

ANEXO I. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Información Registral expedida por:

ANTONIO LUIS SIGLER LLORET

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 9 DE SEVILLA

Av. de la Buhaira, 15 - 4º
41018 - SEVILLA (SEVILLA)
Teléfono: 954541313
Fax: 954540315
Correo electrónico: sevilla9@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MINGORANCE BUSINESS LAWYERS SLP.

con DNI/CIF: B90244229

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F59PF83C3**

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NUMERO 9

FINCA DE SECCION SEPTIMA N°: 19517

IDUFIR: 41032000566641

DATOS DE LA FINCA

URBANA: CONJUNTO DE EDIFICACIONES construidas sobre una porción de cultivo de herbáceas de regadío y secano y olivar, más conocida por hacienda La Caridad, enclavada en el término municipal de Sevilla, y que procede de las fincas registrales 192, 17622 y 8089 de esta sección. Dicha porción de terreno tiene una extensión superficial, tras varias agregaciones efectuadas, de SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. : 1.- Nave de cocimiento.- Nave destinada a la elaboración del mosto, donde se realizan las etapas de acondicionamiento de la malta, maceración, filtración, ebullición, decantación, enfriamiento y aireación. Realizada con estructura de hormigón in situ y prefabricado. Edificio de Malt Store -Recepción/Tratamiento de malta- destinado al almacenaje y tratamiento de la malta para sus procesos de fabricación definitivo. Se trata de un volumen prismático de cuarenta y un metros quince centímetros por quince metros diez centímetros de planta y diecisiete metros cinco centímetros de altura, orientado en dirección este-oeste. Al sur de este volumen se sitúa el recinto de almacenamiento de malta -Silo-, con unas dimensiones en planta de trece metros cincuenta centímetros por dieciocho metros y una altura de cuarenta y tres metros veinte centímetros. El edificio Malt Store -Recepción/Tratamiento de Malta- cuenta con planta sótano, planta baja y dos semiplantas a las cotas más cinco metros cincuenta centímetros y más nueve metros sesenta centímetros. El resto de volumen del edificio es un gran vacío dentro del que se desarrollan las operaciones de descarga de la malta, sobre unas tolvas de recepción específica, diseñadas para limitar las emisiones de polvo. El silo anexo al Malt Store -Recepción/Tratamiento de Malta- es el recinto donde se almacena la materia prima hasta el momento de su utilización. La superficie total construida es de trece mil cuarenta y siete metros setenta y un decímetros cuadrados. 2.- Nave de fermentación.- Nave de estructura metálica y solera de hormigón, con una extensión de seis mil doscientos cinco metros cuadrados destinados a fermentación para la elaboración de cerveza. 3.- Nave de Bodega de cerveza Brillante.- El uso principal de esta edificio es el de almacén de la cerveza elaborada para su posterior embotellamiento en el Bottling Hall. Se compone de una gran nave de estructura metálica de cuarenta y dos metros dos centímetros por veintinueve metros dos centímetros en planta, con una altura libre de mínima de veintiún metros, con una altura de coronación de peto exterior de veintitrés metros noventa y seis centímetros y de un cuerpo para entrada de camiones de planta poligonal irregular de lados catorce metros catorce centímetros y cuatro metros noventa y tres centímetros, con una altura de coronación de peto exterior de siete metros noventa y cuatro centímetros. La superficie total construida es de mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados. 4.- Nave de embotellado.- Este edificio principalmente está destinado a contener las líneas de envasado de la cerveza, que se complementa con zonas de almacén general y de productos químicos. El área del este es un corredor que sirve como transferencia de los envases terminados hacia el edificio de distribución que va anexo fuera ya de lo que es producción. Se desarrolla con estructura de hormigón prefabricado y solera de hormigón, alcanzando una superficie construida de treinta y seis mil

seiscientos cuarenta y cuatro metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados. 5.- Sala de máquinas.- Edificio elaborado con estructura de hormigón prefabricado y solera destinada a contener los equipos mecánicos y salas de máquinas generales de la factoría, estando compuestas por instalación de cogeneración, calderas, tratamiento de aguas, instalación de recuperación de CO2 y planta enfriadora. Ocupa una superficie de cinco mil setecientos cuarenta y siete metros cuadrados. 6.- Edificio para Laboratorios y Oficinas.- Edificación destinada para alojar dependencias de laboratorio y sección sindical en planta baja y despachos de dirección en planta primera. Realizado en estructura de hormigón armado excepto cubierta inclinada mediante estructura metálica. La superficie construida total es de dos mil doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados. 7.- Edificación para vestuarios.- Edificación destinada a uso como vestuario para el personal de la fábrica. Realizado en una sola planta mediante estructura de hormigón armado. La superficie total construida es de ochocientos nueve metros veintiocho decímetros cuadrados. 8.- Edificación para cantina.- Edificación destinada a uso como cantina para comedor del personal de la fábrica, dotada de cocina propia para elaboración de alimentos. Realizado en una sola planta mediante estructura de hormigón armado. La superficie total construida es de quinientos metros dos decímetros cuadrados. 9.- Edificación para Clínica.- Edificación destinada a uso como clínica de salud, dotada de sala de rayos, quirófano y despachos para consultas. Realizado en una sola planta mediante estructura de hormigón armado. La superficie total construida es de trescientos diecisiete metros cincuenta decímetros cuadrados. 10.- Edificación para almacén o Spare Parts.- Edificación destinada a almacén de componentes de la propia fábrica, dispone de zona para oficinas de control y salas para almacenaje organizado. Realizado en una sola planta mediante estructura de hormigón prefabricado. La superficie total construida es de dos mil treinta y siete metros setenta y dos decímetros cuadrados. 11.- Edificación para garita.- Edificación destinada a garita de control de acceso a la fábrica, dispone de área de identificación de acceso y despachos de comité de empresas y sindicatos. Realizado en una sola planta mediante estructura metálica. La superficie total construida es de doscientos veintinueve metros, ochenta y ocho decímetros cuadrados. SUPERFICIE TOTAL. La superficie total de estas instalaciones es de SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS, CINCUENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. La porción de terreno sobre la que se ubica linda: al norte, con resto de la finca matriz propiedad de CRESCASA de la que se segrega en una línea de dirección aproximada de este-oeste, y con el eje del ramal sur del arroyo de La China y con el eje del desagüe de Zulaica afluente del mismo; al sur, con la cañada o vereda de Pero Mingo y finca matriz; al este, con finca de los señores García Bono "Hacienda Zulaica" en línea quebrada poligonal, por donde se prevé discurra el borde oeste, zona de dominio público, del trazado de la futura autovía SE-40, regulado en el artículo 74 del Real Decreto 1812/1994 de dos de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras; y al oeste con las fincas propiedad de Crespo Camino Explotaciones Agrícolas, S.A. Tiene a su favor por procedencia de la finca 192, una servidumbre de conducción de agua, de paso y de servicio o policía que tendrá las siguientes características: partiendo del pozo P5 discurrirá por una tubería subterránea de ciento cincuenta milímetros de diámetro y seis atmósferas de presión, en PVC, perpendicular a la cañada de Pero Mingo hasta su llegada a la misma con una anchura de cuatro metros. Tendrá un derecho de paso por la banda de servidumbre de conducción, así como una zona de servicios de dos metros a derecha e izquierda del eje de la conducción, y de tres metros alrededor del diámetro de los pozos.

(VPO: NO)

Referencia Catastral: NO CONSTA

Certificado energético:

Fecha del Certificado:

Nivel calificación energética 1:

Nivel calificación energética 2:

TITULARIDAD

-> El pleno dominio de la totalidad de esta finca, se encuentra inscrito a favor de la entidad **HEINEKEN ESPAÑA SA**, con C.I.F. número A28006013, por título de Agrupación.

En virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 30 de julio de 2004, ante el Notario Don Bartolomé Martín Vázquez, según la inscripción 1ª, de fecha 18 de octubre de 2004, obrante al folio 151 del Tomo 3.301, Libro 401 de esta sección.

-> Sobre el pleno dominio de la totalidad de esta finca la entidad **HEINEKEN ESPAÑA SA**, con C.I.F. número A28006013, tiene inscrito su título de declaración de Obra Nueva.

En virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 26 de diciembre de 2008, ante el Notario Don Pablo Gutiérrez-Alviz Conradi, según la inscripción 6ª, de fecha 06 de marzo de 2009, obrante al folio 154 del Tomo 3.301, Libro 401 de esta sección.

CARGAS

- **3 SERVIDUMBRES:** Por procedencia.

Por procedencia de la finca 18.530.

Para el aprovechamiento, uso y disfrute del agua del pozo número cinco, se constituye:

1) una servidumbre de conducción de agua, de paso y de servicio o policía que tendrá las siguientes características: partiendo del pozo P5 discurrirá por una tubería subterránea de ciento cincuenta milímetros de diámetro y seis atmósferas de presión, en PVC, perpendicular a la cañada de Pero Mingo hasta su llegada a la misma con una anchura de cuatro metros. Tendrá un derecho de paso por la banda de servidumbre de conducción, así como una zona de servicios de dos metros a derecha e izquierda del eje de la conducción, y de tres metros alrededor del diámetros de los pozos.

2) Servidumbre de conducción de aguas subterráneas sin filtrar, mediante una tubería de doscientos cincuenta milímetros de diámetro y seis atmósferas de presión, de PVC, que discurre paralela al lindero sur del predio sirviente - finca resultante de la agregación-, en una longitud de doscientos veinte metros hasta el límite oeste de dicha finca. Esta servidumbre se constituye para el uso y disfrute por CRESCASA de la instalación de riego de su propiedad que va desde el pozo número ocho -número 3688 del catálogo de aguas privadas, por el borde del camino de Alcalá a La Rinconada, hasta su entronque con la parcela número dieciseis en el cruce con la vía pecuaria y sigue, por el lindero de la finca la Caridad hasta el lindero sur del predio sirviente, continuando por la finca propiedad de CRESCASA hasta la balsa de regulación. Tendrá un derecho de paso por la banda de servidumbre de conducción, así como una zona de servicios de dos metros a derecha e izquierda del eje de la conducción.



3) Otra servidumbre de idénticas características de la anterior y que discurre a ella, para la conducción de aguas subterráneas filtradas, mediante una tubería de doscientos cincuenta milímetros de diámetro y seis atmósferas de presión, en PVC, que discurre paralela al lindero sur del predio sirviente -finca resultante de la agregación-, en una longitud de doscientos veinte metros hasta el límite oeste de dicha finca. Al igual que la anterior, también se constituye para el uso y disfrute por CRESCASA de la instalación de riego de su propiedad que va desde el pozo número ocho -número 3688 del catálogo de aguas privadas-, por el borde del camino de Alcalá a La Rinconada, hasta su entronque con la parcela número dieciseis en el cruce con la vía pecuaria y sigue, por el lindero de la finca la Caridad hasta el lindero sur del predio sirviente, continuando por la finca propiedad de CRESCASA hasta la balsa de regulación. Tendrá un derecho de paso por la banda de servidumbre de conducción, así como una zona de servicios de dos metros a derecha e izquierda del eje de la conducción. Los derechos que se confieren a favor de CRESCASA, incluida la titularidad sobre el pozo número cinco y la servidumbres que en relación al mismo se constituye, y las otras servidumbres descritas, quedarán extinguidos en el mismo momento en que resto de la finca La Caridad deje de ser cultivada durante un periodo superior a los seis meses. -----

- **SERVIDUMBRE:** Inscripción 3ª.

objeto de la inscripción tercera, a favor de EMPRESA MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A. servidumbre temporal -mientras duran las obras-, formada por una franja de terreno, al este de la servidumbre permanente y perpetua, de novecientos cuarenta y cinco metros de longitud y una anchura de cinco metros a cada lado de la servidumbre perpetua. Sobre la referida servidumbre permanente y perpetua no podrán realizarse edificaciones ni plantaciones que no sean de naturaleza herbácea. EMASESA queda facultada para que, de forma unilateral, pueda proceder al desmantelamiento de lo construido o plantado por la propiedad que contravenga lo anteriormente expuesto, siendo todos los gastos que ello origine por cuenta y cargo de la propiedad. HEINEKEN ESPAÑA, S.A. autoriza expresamente a EMASESA, a fin de que los vehículos y operarios dependientes de la misma, puedan acceder en cualquier momento a la finca de su propiedad por donde discurren las redes sobre las que se constituye servidumbre, al objeto de proceder, en su caso, a la conservación, reparación, sustitución y renovación de las mismas.

En virtud de escritura autorizada por el Notario de Sevilla, don Joaquín Serrano Valverde, el nueve de agosto de dos mil cinco.

- **SERVIDUMBRE:** Inscripción 3ª.

OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN TERCERA, a favor de EMPRESA MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A. -EMASESA-, una SERVIDUMBRE PERMANENTE Y PERPETUA DE ACUEDUCTO SUBTERRÁNEO, para las redes y elementos accesorios integrantes de las mismas, cuya localización y descripción es la siguiente y que se detalla en los Planos que se insertan en la escritura que se inscribe. La servidumbre se establece a favor de las redes subterráneas de abastecimiento de diámetro ochocientos milímetros, desde el P.K 2+020,424, hasta el P.K 2+962,109, paralela al camino de La Rinconada por terrenos propiedad de HEINEKEN ESPAÑA, S.A., en una longitud de novecientos cuarenta y cinco metros por tres metros de ancho. A partir del P.K. 2+962,109 la conducción penetra en la nueva factoría HEINEKEN ESPAÑA, S.A.

En virtud de escritura autorizada por el Notario de Sevilla, don Joaquín Serrano Valverde, el nueve de agosto de dos mil cinco.

La entidad HEINEKEN ESPAÑA, S.A. -HESA- constituye a favor de **INTERMALTA SA**, un **derecho de superficie** sobre parte de la finca de este número, cuya extensión es de treinta y siete mil trescientos noventa y ocho metros con veintidós decímetros cuadrados. El aprovechamiento urbanístico de dicha finca permite la construcción de las instalaciones para una maltería sobre el terreno afectado por el derecho de superficie. El derecho de superficie tendrá una duración de **setenta y cinco años** a contar desde la fecha de la firma de la escritura que se inscribe. La extinción del derecho de superficie por finalización de su plazo de duración implicará automáticamente la reversión a favor de HESA de la propiedad de lo edificado. Se valora a efectos fiscales el derecho de superficie en el importe total de UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y CUATRO EUROS. Así resulta de escritura otorgada en Sevilla el día veintisiete de Julio de dos mil seis ante el Notario Don Pablo Gutiérrez Alviz y Conradi.

- CONDICION RESOLUTORIA: Inscripción 4ª.

Pactada en la inscripción cuarta, cuyo tenor literal es el siguiente: **CONDICION RESOLUTORIA.** El derecho de superficie quedará resuelto en caso de que INTERMALTA destine la maltería construida en virtud de este derecho a una actividad distinta de la de producción de malta, o, estando vigente cualquier contrato de suministro entre INTERMALTA y HESA, aquella cese, durante un plazo superior a ciento ochenta días, en la actividad de producción de malta en dicha maltería, o, no estando vigente cualquier contrato de suministro entre INTERMALTA y HESA, y aquella cese, durante un plazo superior a un año, en la susodicha actividad de producción de malta en dicha maltería. El cumplimiento de esta condición resolutoria implicará la extinción del derecho de superficie y la reversión a favor de HESA de la propiedad de lo edificado, libre de cargas y gravámenes, ocupantes y al corriente de todos los tributos y libre de todo pasivo actual o contingente. Al producirse esta reversión INTERMALTA entregará a HESA la propiedad de la maquinaria y equipamiento de la maltería en adecuadas condiciones de producción tanto técnicas, de acuerdo con su antigüedad y normal uso, como jurídicas, libre de cargas, gravámenes, ocupantes, al corriente de todos los tributos y libre de todo pasivo actual o contingente. Las partes pactan expresamente una cláusula penal para el caso de aplicación de esta condición resolutoria por la cual la reversión de la propiedad de lo edificado y la entrega de la propiedad de la maquinaria y equipamiento de la maltería a HESA se producirá sin que HESA tenga que pagar a INTERMALTA precio o cantidad alguna por cualquier concepto. Todo ello sin perjuicio de la obligación de INTERMALTA de indemnizar a HESA por los daños y perjuicios causados como consecuencia de su incumplimiento. Asimismo será condición resolutoria el cese de la producción de cerveza por parte de HESA en la fábrica colindante a las instalaciones de la maltería. El cumplimiento de esta condición resolutoria implicará la extinción del derecho de superficie y la reversión a favor de HESA de la propiedad de lo edificado libre de cargas y gravámenes y ocupantes y al corriente de todos los tributos y libre de todo pasivo actual o contingente. Al producirse la reversión INTERMALTA entregará a HESA la propiedad de la maquinaria y equipamiento de la maltería en adecuadas condiciones de producción tanto técnicas, de acuerdo con su antigüedad y normal uso, como jurídicas, libre de cargas, gravámenes,

ocupantes, al corriente de todos los tributos y libre de todo pasivo actual o contingente. En este caso, HESA deberá pagar a INTERMALTA el valor contable neto del inmovilizado material de lo edificado y de la maquinaria y equipamientos, deducidos del mismo el valor de los pasivos afectos a los activos de los que se tenga que hacer cargo HESA con motivo de la transmisión. Ambas partes se comprometen igualmente, en este caso, a entablar conversaciones sobre las posibilidades de alcanzar otros acuerdos con la finalidad de compensar comercialmente a INTERMALTA por la extinción anticipada del derecho de superficie. Pactada en virtud de escritura otorgada en Sevilla el día veintisiete de Julio de dos mil seis ante el Notario Don Pablo Gutiérrez Alviz y Conradi.

- **SERVIDUMBRES:** Inscripción 11ª.
INSCRIPCIÓN 11ª

PRIMERO.- La propiedad de la finca constituye sobre la misma y en favor de la Empresa Metropolitana de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Sevilla, S.A. -EMASESA-, **SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO SUBTERRÁNEO PERMANENTE.** La servidumbre se establece sobre la red de abastecimiento de diámetro doscientos milímetros, que figura descrita en el croquis descriptivo que se inserta en la escritura que se inscribe y, sobre la franja de terreno de forma rectangular de un metro y medio de anchura que sobre la superficie que en vertical se sitúa encima de la misma, en una extensión de ciento treinta metros de longitud -setenta y cinco centímetros a cada lado del eje de la tubería- discurre por el interior de la parcela desde el camino de Peromingo hasta el lindero dónde se ubica la cámara que contiene las acometidas de abastecimiento de la factoría de Heineken España, S.A. Queda totalmente prohibido cualquier tipo de construcción o plantación, excepto las de naturaleza herbácea, sobre la referida servidumbre, facultando a EMASESA para que de forma unilateral pueda proceder al desmantelamiento de lo construido o plantado, siendo todos los gastos que ello origine por cuenta y cargo de la propiedad.

-SEGUNDO.- Asimismo los propietarios de la finca descrita constituyen a favor de EMASESA la correspondiente **SERVIDUMBRE DE PASO,** a fin de que los operarios y vehículos dependientes de EMASESA, puedan acceder en todo momento a la parcela y en consecuencia a la red sobre la que se constituye la servidumbre, para su conservación, reparación, sustitución y renovación; así como a todos los elementos integrantes de la misma, procediendo incluso al corte del suministro de agua potable y a cuantas actuaciones sean necesarias o estén previstas tanto en el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua, como en las Ordenanzas de Abastecimiento y Saneamiento -Vertido y Depuración- vigentes en cada momento. El punto inicial o de arranque de dicha servidumbre de paso, se localiza junto al camino de Peromingo, dónde se sitúa de forma paralela al mismo la red de Ø200 mm FD propiedad de EMASESA y discurre a través de la misma, hasta enlazar con la cámara que contiene las acometidas de abastecimiento de la factoría de Heineken España, S.A. En ningún caso, EMASESA será responsable de los daños que puedan producirse de no poder acceder a la zona cerrada. Si el acceso a la citada parcela quedase cerrado mediante cancela, portón de entrada o cerramiento, la propiedad se compromete a facilitar a EMASESA una copia de la llave del cerramiento que permita el acceso a la misma, comprometiéndose además a comunicar a esta Empresa, cualquier cambio o modificación que pueda producirse en dicha cancela, portón de entrada o cerramiento.

Constituida en escritura otorgada en Sevilla el día 18 de junio de 2013 ante la notario doña María del Carmen Alonso Bueyes.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la inscripción 11ª.

Esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por CINCO AÑOS, a contar desde hoy, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativas al acto de la inscripción adjunta. De dicha afección queda liberada por un euros con veinticuatro céntimos, satisfechos por autoliquidación de la que se archiva carta de pago. Sevilla a 7 de Agosto de 2013.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 11 Tomo: 3.301 Libro: 401 Folio: 156
Fecha: 07/08/2013

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Sevilla a 29 DE OCTUBRE DE 2025 a las 9:00 horas.-

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: #3,01# Euros.

FACTURA Nº: Número de Arancel: 4.f (IVA no incl.)

----- **ADVERTENCIA** -----

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria) y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario) La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero por certificación del Registro (artículo 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 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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 9 a día veintinueve de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 241032286D4B5F12

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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.).



C.S.V. : 241032286D4B5F12

ANEXO II. INFORMACIÓN DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6624901TG4462S0001TK

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL SUS-DE-10 HEINEKEN Es:T Pl:OD Pt:A FASE-A FACTORIA HEINEKEN
SEVILLA [SEVILLA]

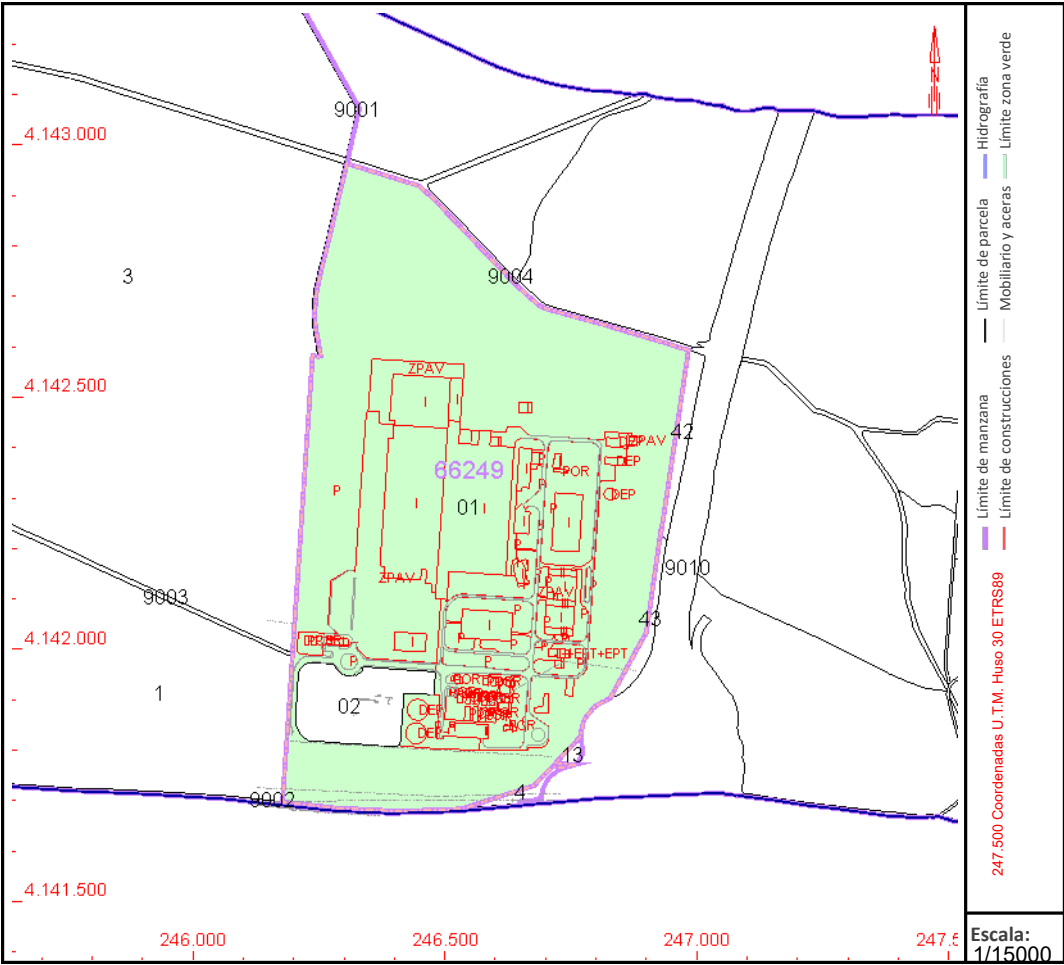
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 182.390 m2
Año construcción: 2008

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	13.048
INDUSTRIAL	1/00/02	6.205
INDUSTRIAL	1/00/03	1.542
INDUSTRIAL	1/00/04	36.644
INDUSTRIAL	1/00/05	5.747
OFICINA	1/00/06	2.244
OTROS USOS	1/00/07	809
OCIO HOSTEL.	1/00/08	534
SANIDAD	1/00/09	318
OTROS USOS	1/00/10	2.038
OFICINA	1/00/11	230
DEPOSITOS	1/00/12	2.690
OBR URB INT	1/00/13	40.384
ALMACEN	1/00/14	35.155
INDUSTRIAL	1/00/15	2.232
SOPORT. 50%	1/00/16	1.569
ALMACEN	1/00/17	362
ALMACEN	1/01/01	170
ALMACEN	1/00/18	81
ALMACEN	1/00/19	37
ALMACEN	1/00/20	575
DEPOSITOS	1/00/21	428
DEPOSITOS	1/00/22	1.534
ALMACEN	1/00/23	398
ALMACEN	1/00/24	393
ALMACEN	1/00/25	2.850
INDUSTRIAL	1/00/26	3.180
ALMACEN	1/00/27	11.420
OBR URB INT	1/00/28	9.060
ALMACEN	1/00/29	513

PARCELA

Superficie gráfica: 699.378 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41900A019000420000IR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 19 Parcela 42
ZULAICA. SEVILLA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superfície construída:

Año construcción:

CULTIVO

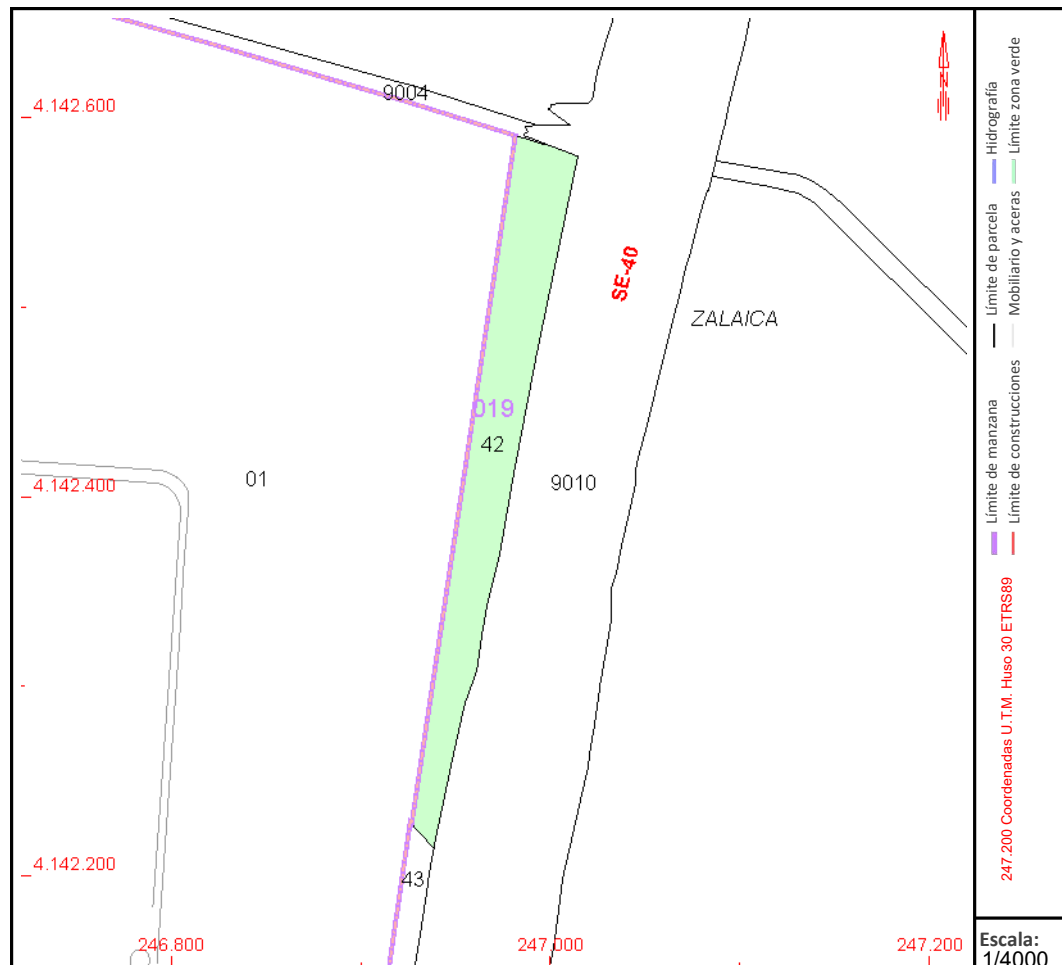
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	03	9.214

PARCELA

Superficie gráfica: 9.214 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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41900A019000430000ID

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

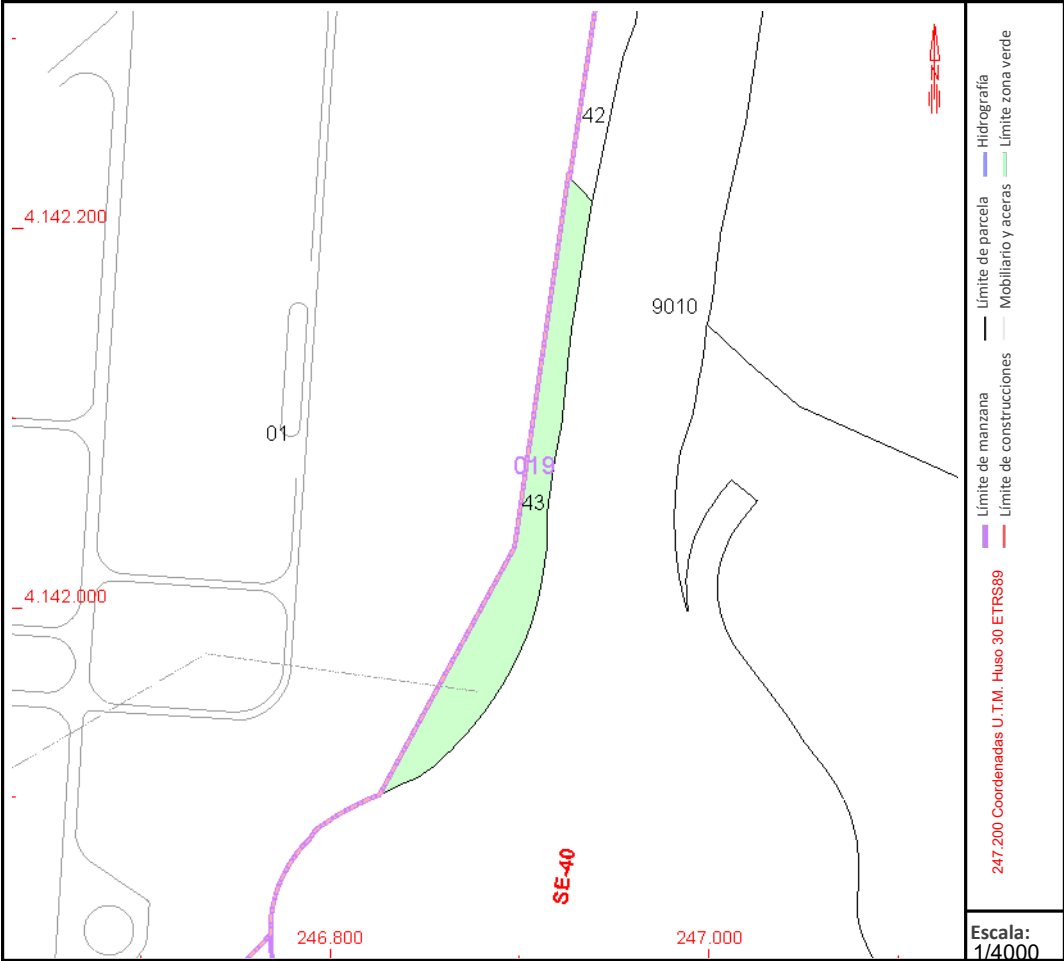
Localización:
Polígono 19 Parcela 43
ZULAICA. SEVILLA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	CR Labor o labradío regadío	02	6.233

PARCELA

Superficie gráfica: 6.233 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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41900A018000040000II

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL SUS-DE-10 HEINEKEN Polígono 18 Parcela 4
ZULAICA. SEVILLA [SEVILLA]

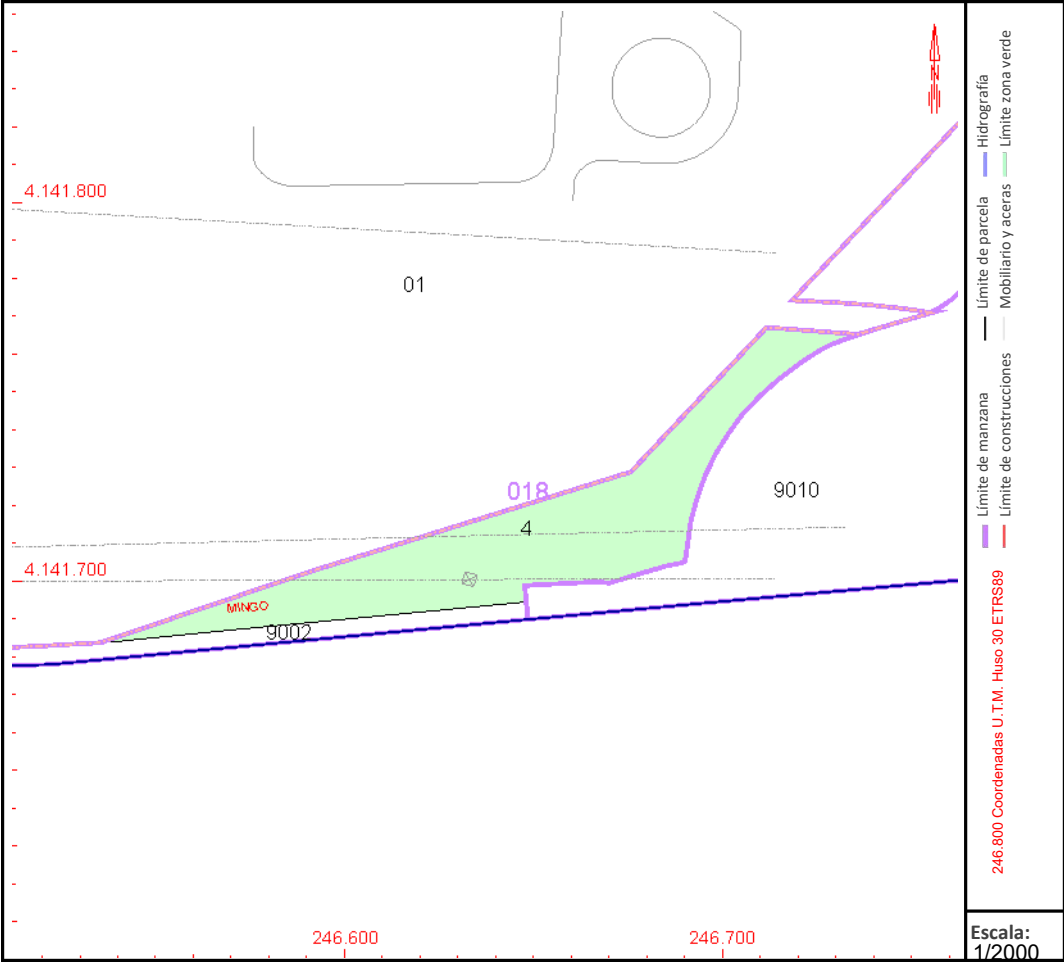
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	CR Labor o labradío regadío	02	3.260

PARCELA

Superficie gráfica: 3.260 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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41900A018000130000IH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PL SUS-DE-10 HEINEKEN Polígono 18 Parcela 13
ZULAICA. 41016 SEVILLA [SEVILLA]

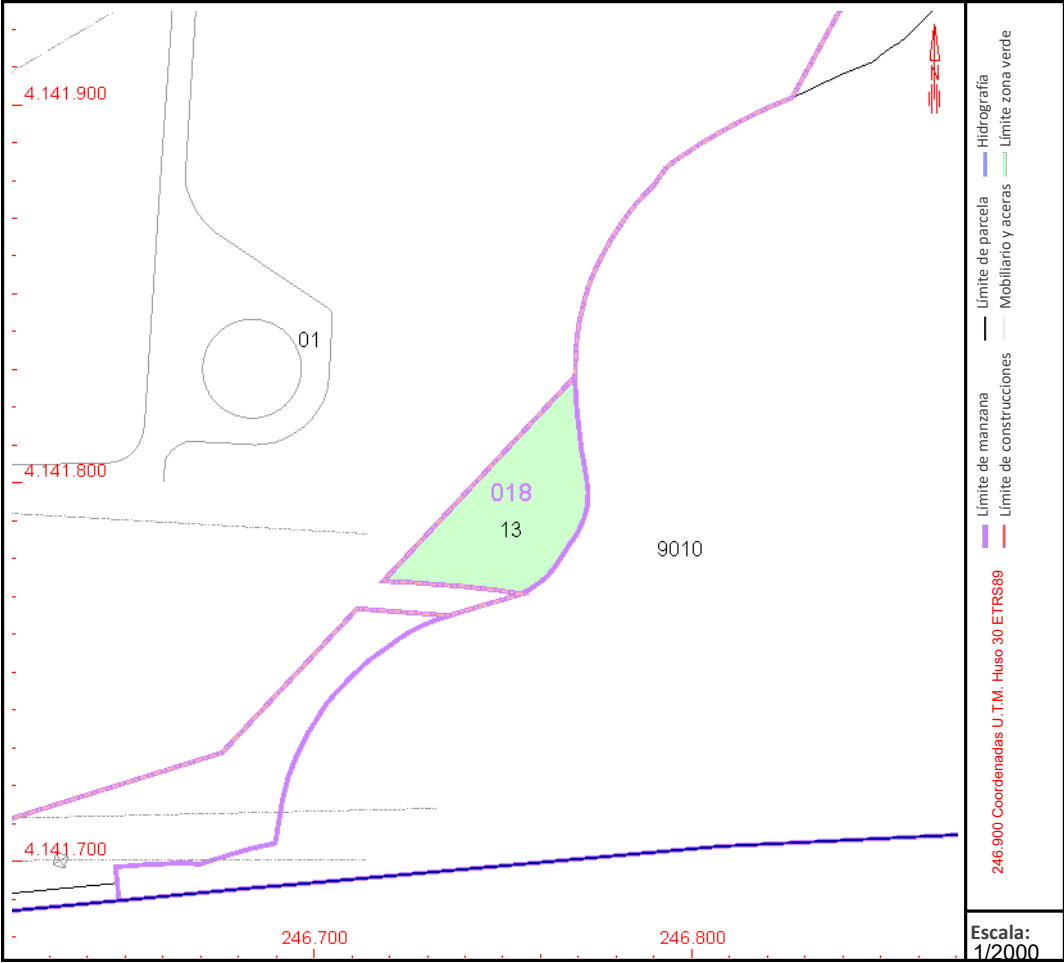
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	CR Labor o labradío regadío	02	1.451

PARCELA

Superficie gráfica: 1.451 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"