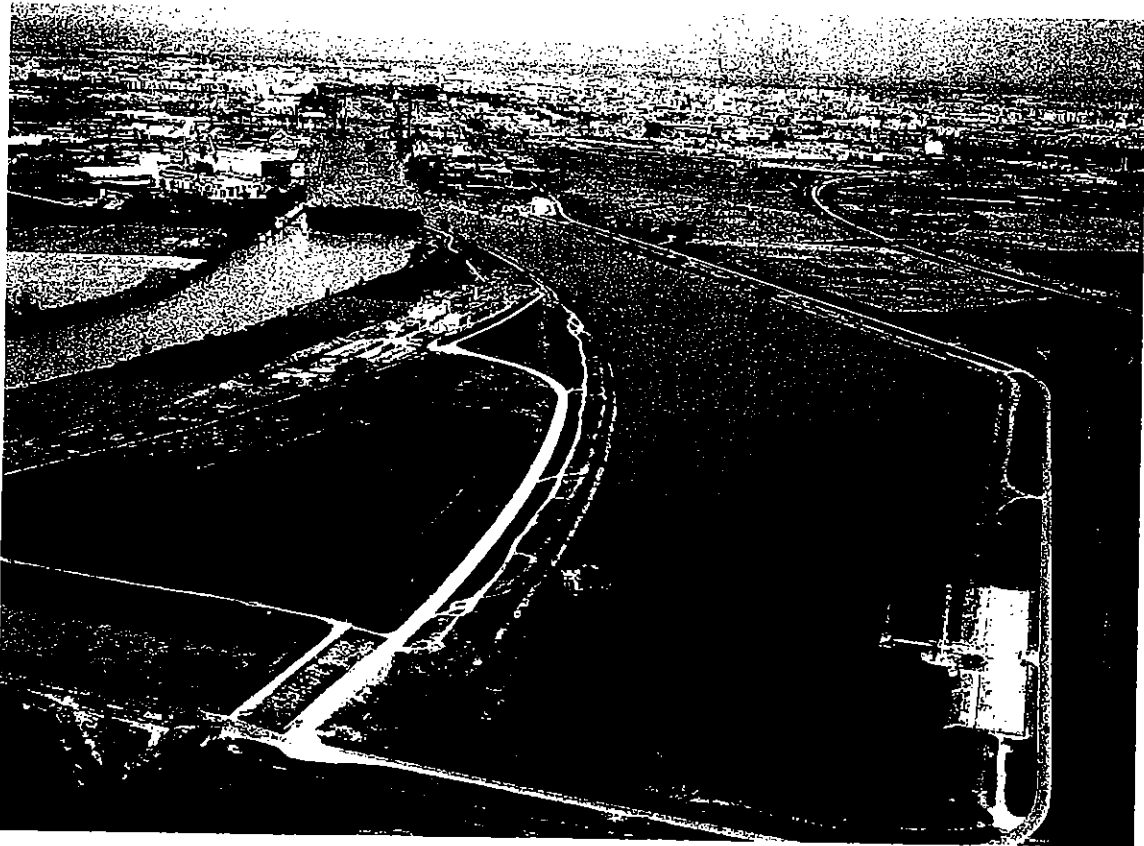


27/04-4

PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA

MODIFICACIÓN PUNTUAL

ORDENACIÓN DE LA DÁRSENA DEL CUARTO



APROBACIÓN INICIAL. Y DEFINITIVA.



Puerto de Sevilla



Autoridad Portuaria de Sevilla

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 DICIEMBRE 2004
19 MAY 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





0. Introducción

El presente documento constituye la modificación del Plan Especial de Ordenación de "El Puerto de Sevilla", aprobado definitivamente en el pleno del Ayuntamiento de Sevilla celebrado el 29 de julio de 1994, en el que se contienen las determinaciones en cuanto a ordenación urbanística de los suelos incluidos en la delimitación de la zona de servicio adscrita al Puerto de Sevilla

En virtud del artículo 18 de la Ley 27/92 que fija el régimen urbanístico de los puertos de interés de general del Estado, corresponde la formulación del Plan Especial y sus modificaciones a la Autoridad Portuaria de Sevilla, ente gestor del puerto, y su aprobación a la administración urbanística competente.

En el año 1995 se incorporan a la zona de servicio adscrita al puerto de Sevilla los suelos ubicados entre la Dársena del Cuarto, el trazado de la variante de la autovía Sevilla - Cádiz y el cauce del río Guadaíra con una superficie aproximada de 100 ha. En virtud del mandato legal mencionado en el párrafo anterior es necesario proceder a la ordenación de dichos suelos con carácter previo a su desarrollo. En coordinación con el Ayuntamiento de Sevilla se ha determinado que el instrumento adecuado es una modificación del Plan Especial vigente consistente en la ampliación del ámbito ordenado a estos suelos.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





1. Antecedentes

El Plan Especial del Puerto de Sevilla vigente, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en 1994, define la ordenación urbanística de los suelos portuarios.

En el tiempo transcurrido se aprecian dos fenómenos de gran relevancia:

- El crecimiento continuo del tráfico portuario manejado en los muelles de Sevilla ha llevado a prácticamente duplicar el tráfico manipulado, que ha pasado de 2,6 M Tn en el año 1994 a 4,9 M Tn en el año 2003. Este crecimiento se ha atendido dentro de los recintos operativos disponibles con anterioridad, que con los tráficos actuales se encuentran próximos a su máxima capacidad en relación al nivel de servicio óptimo. Es necesario para asegurar la competitividad del puerto a medio plazo proceder a la construcción de nuevas zonas de muelles y áreas complementarias
- La tendencia mundial a la integración del transporte con las actividades de distribución y fabricación, así como a la configuración de cadenas de transporte intermodal y su concentración en nodos o plataformas de servicios integrales, ha aumentado la demanda de suelo en el recinto portuario para actividades complementarias tanto industriales como ligadas a la distribución y logística de gran consumo. Estas tendencias se manifiestan en la intensa actividad en la margen derecha del Puerto, el crecimiento de la Zona de Actividades Logísticas (ZAL) Batán, la implantación de nuevas áreas de servicio, el lanzamiento y consolidación de la terminal de contenedores, la construcción de instalaciones fabriles, que están provocando la colmatación del espacio disponible para estas actividades en dicha margen, por lo que, resulta absolutamente necesaria la preparación de nuevos espacios, siendo los terrenos del Cuarto los más idóneos para ello.

En el año 2000 la Autoridad Portuaria de Sevilla redactó el Plan Director, que se conforma como la guía para el desarrollo futuro del Puerto, y en especial de las infraestructuras necesarias para remodelar el acceso marítimo, los accesos terrestres (carretera y ferrocarril) y aprovechar todo el potencial de la actividad portuaria. Dada la configuración del recinto portuario y la disponibilidad de suelos en extensión suficiente, esta ampliación del puerto debe ubicarse al sur de la actual esclusa y en terrenos abrigados por el mismo.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





Determinados los suelos ubicados en el entorno de la Dársena del Cuarto como los más apropiados, se tramitó en el año 2003, y por iniciativa municipal, ya se ha realizado una modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Sevilla, que supone la calificación de los terrenos objeto de este documento, como Sistema General de Comunicaciones, en su especialidad portuaria, (como se indica en el plano nº 3), estando previamente clasificados como Suelo Urbanizable No Programado (S.U.N.P.), delimitado como zona GU2, con uso industrial portuario y destinado a futuras ampliaciones portuarias ligadas a la puesta en uso de la cabecera del canal Sevilla-Bonanza. Esta modificación fue aprobada definitivamente por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía en abril de 2004.

Es necesario por tanto proceder a la ordenación urbanística de estos suelos con carácter previo a su desarrollo. El instrumento adecuado es la aprobación de un planeamiento especial.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





Ambito de Aplicación del Plan Especial

El ámbito espacial sobre el que se ha de aplicar tanto la Ordenación como la Normativa del Plan Especial, es el definido en el Plano de Información nº2: Delimitación del ámbito. Dicho plano se ha reformado incorporando los terrenos de la Dársena del Cuarto que se corresponden con el ámbito de aplicación de la modificación del Plan Especial.

Esta área, situada a la margen izquierda de la Dársena de El Cuarto, la constituyen terrenos de dominio público portuario adscritos a la zona de servicio del Puerto de Sevilla, con una superficie aproximada de 70 hectáreas y suelos de otros propietarios privados, con una superficie aproximada de 30 hectáreas, tal y como se refleja en el Plano de Información nº3: Estructura de la propiedad. El sistema de gestión para su desarrollo será el propio del Sistema General Portuario.

El ámbito está limitado al oeste por la Dársena del Cuarto, al norte por el actual acceso ferroviario al puerto, al este por la variante de Bellavista y el nuevo encauzamiento del río Guadaira y al sur con el término municipal de Dos Hermanas. Su forma es sensiblemente rectangular, adosándose a una margen de la Dársena de El Cuarto en una longitud aproximada de 2.000 metros y una profundidad perpendicular al canal de 350 metros.

Presenta una topografía sensiblemente plana, con una ligera pendiente en dirección este – oeste y un desnivel medio de 3,5 metros desde el pie del talud de la Variante de Bellavista hacia el límite con la lámina de agua.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005





3. Documentación del Plan Especial

Los documentos que forman parte del Plan Especial son:

1. Estudios Previos
2. Planos de Información
3. Memoria de Ordenación y Normativa.
4. Planos de Ordenación

El presente documento pretende incorporarse a toda esta documentación del Plan Especial del Puerto de Sevilla y desarrolla los elementos particulares de los terrenos a incorporar adoptando las determinaciones generales que dicho documento de Plan Especial establece.

Por lo tanto, este documento se añade a modo de anexo al Plan Especial, conteniendo los siguientes apartados:

- A. Memoria y Normativa de Ordenación
 - Memoria
 - Normativa de Ordenación
- B. Planos de información
 - 1.- Situación
 - 2.- Ámbito: delimitación, superficie y topografía
 - 3.- Estructura de la Propiedad
 - 4.- Ficha de Ordenación
 - 5.- Plan Director año 2020
- C. Planos de Propuesta de Ordenación
 - 6.- Usos y desarrollo
 - 7.- Alineaciones, rasantes y viario

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





4. Descripción de la Ordenación de los terrenos de "El Cuarto"

4.1 Objetivos y Criterios de Ordenación aplicados

Antes de proceder a la descripción de la ordenación propuesta para los terrenos objeto de este documento, y como ya se hizo en la redacción del Plan Especial, es necesario señalar aquellos aspectos de la actividad portuaria determinantes para alcanzar la eficiencia operativa, y que han orientado la ordenación propuesta.

La planificación de las infraestructuras portuarias se caracteriza por un horizonte temporal dilatado, debido al largo plazo de ejecución de las infraestructuras portuarias y al elevado coste de las mismas, que obliga a acometer las obras en distintas fases.

Por otro lado el necesario planteamiento de la planificación portuaria en el largo plazo incrementa las incertidumbres y en relación directa a la disminución del grado de definición de las necesidades futuras; derivadas tanto de las dificultades para establecer el reparto o la cuota de mercado entre los distintos puertos o modos de transporte, como de las variaciones cualitativas y cuantitativas del transporte marítimo, en cuanto a organización, distribución, necesidades de espacio operativo portuario, o de las variaciones en los sectores productivos y de la distribución comercial de productos finales demandados por el hinterland servido desde el puerto.

Estos condicionantes suponen que la planificación portuaria ha de trabajar con un grado de determinaciones que permita que el recinto portuario se adapte a las tendencias o demandas futuras de la forma más ágil posible, más aún en un entorno fuertemente competitivo. Sin embargo, frente a estas incertidumbres, existen ciertas tendencias estables y mantenidas en el tiempo que deben de servir de base para diseñar la distribución de los usos, actividades e infraestructuras portuarias y consecuentemente en la ordenación física del territorio portuario:

- Concepción de los puertos como nodos de la cadena logística especializados en el intercambio modal de mercancías y pasajeros. Es clave para la eficiencia del puerto disponer de infraestructuras que permitan una gestión eficiente y segura del intercambio modal entre distintos medios de transporte, en concreto entre el transporte marítimo y el terrestre, tanto por carretera como por ferrocarril.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Configuración de los puertos en plataformas logísticas e industriales. El hecho de producirse una ruptura de carga en el puerto propicia la concentración de actividades logísticas e industriales en su zona de servicio, otorgándole un papel activo en la cadena de creación de valor añadido para el cliente.
- Profundización en el modelo de gestión portuaria, desde modelos "tool port" a planteamientos alineados con una concepción de "landlord port"; incidiendo en la misión de la Autoridad Portuaria como ente regulador del dominio público portuario, promoviendo la participación de la iniciativa privada tanto en la financiación de la construcción y explotación de instalaciones portuarias y en la prestación de servicios a través del otorgamiento de concesiones y autorizaciones demaniales y de concesión de obra pública.

Para dar respuesta a estas tendencias, la ordenación del ámbito territorial de la Dársena del Cuarto se ha planteado a partir de los siguientes planteamientos básicos:

- Optimización de la accesibilidad terrestre, dotando de conexiones directas tanto a la red viaria interurbana como a la red ferroviaria.
- Apuesta por el sistema concesional, incorporando la iniciativa privada tanto en lo referente a la inversión en infraestructuras como posteriormente en su operación. Este concepto se desarrolla entorno al modelo de terminal privada cuya construcción y explotación se acomete incorporando la participación de empresa privadas en régimen de concesión
- Establecimiento de un área especializada en las actividades ligadas a la operativa de la distribución de mercancías, en consonancia con el concepto de Zona de Actividades Logísticas, que prestará servicios tanto a los nuevos usuarios como a los ya existentes en el área de Tablada.

4.2 Situación urbanística y relación con las áreas circundantes

La presente modificación del Plan Especial ha coincidido con la redacción del Plan General de Sevilla por lo que en este documento se recogen las determinaciones básicas indicadas en el Avance del Plan General.

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





En este sentido, ya en el documento de Avance se reconoce la Dársena del Cuarto como área de expansión del puerto clasificándolo como sistema general de infraestructuras logísticas, con usos portuarios asignados a actividades industriales, concesiones privadas y zonas de instalaciones portuarias especiales.

Por otro lado, en el Avance se recogen dos nuevos viarios de alta capacidad que afectan a este ámbito:

- Paso Territorial Sur, que comunica el Aljarafe sur, con Bellavista y la carretera de Utrera. Este viario atravesaría en túnel la zona de servicio del puerto, partiendo desde la carretera de la esclusa hasta el cruce con la variante de Bellavista, a la altura de la Dársena del Cuarto. Este hipotético vial se ha contemplado en el presente documento, realizando una reserva de 50 metros de anchura a lo largo de la traza prevista. La ejecución de este vial deberá discurrir bajo las dársenas portuarias a una profundidad suficiente para no convertirse en un elemento limitativo para la profundización de prevista y futuras. Además el diseño se planteará desde el criterio de minimización de la ocupación en planta de las infraestructuras viarias.
- Nuevo eje transversal sobre el antiguo cauce del Guadaíra, que enlaza la Avenida de la Raza, desde la actual glorieta de entrada a las terminales portuarias situadas al sur del puente del Centenario, con el bulevar de Bellavista.

La entrada en servicio de este último eje plantea importantes problemas de compatibilidad con el actual acceso a las instalaciones portuarias en la Dársena del Cuarto que se realiza desde la rotonda situada al final de la avenida de la Raza. El tráfico urbano canalizado por este viario no resultaría compatible con el tráfico de vehículos pesados con origen o destino en el recinto portuario. En este sentido, para evitar que el tráfico portuario emplee esa rotonda, se prevé una nueva entrada al puerto en túnel desde la rotonda de salida de la SE-30, cruzando el nuevo eje de distribución y el acceso ferroviario al puerto.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





4.3 Estructura básica: accesibilidad

El elemento central de la ordenación, que induce el modelo de ocupación del territorio ordenado, es el eje central de circulación y distribución de los tráficos, tanto viarios como ferroviarios. Gran parte de la competitividad y eficiencia del futuro recinto portuario en el Cuarto depende de la eficacia de la solución adoptada para atender la demanda de transporte de las instalaciones que se ubiquen. Dado el alto volumen de desplazamientos asociados a la actividad de transporte y específicamente a la portuaria, es imprescindible implantar un modelo de viario que cumpla las condiciones de suficiente capacidad, calidad de la circulación y optimice la seguridad vial.

Este eje central esta compuesto por dos elementos: eje viario y eje ferroviario. Con carácter general, este corredor discurre sensiblemente paralelo a la Dársena, al norte en prolongación de la actual carretera del Copero, girando hacia el sur hasta un trazado colindante con la autovía de Cádiz y cauce del río Guadaíra.

El eje ferroviario es un elemento estratégico para el futuro desarrollo del recinto portuario, ya que constituirá el principal acceso ferroviario al puerto, pues una vez entre en servicio la nueva esclusa dará servicio a la margen izquierda del Puerto. Su trazado parte del actual acceso al puerto desde la Estación de la Salud, y mediante una curva y contracurva discurre adosado al vial principal y al límite este hasta el final del ámbito. Desde este trazado, que se explotará en régimen de vía de circulación o pasante, arrancarán los futuros apartaderos privados ligados a la explotación de las terminales portuarias. Desde allí realiza un giro de 90º en dirección a la esclusa, que cruzará mediante un puente móvil, enlazando con la red existente en la margen izquierda.

El vial principal o eje estructurante, de dos carriles por sentido, atraviesa el ámbito de norte a sur, conectando así con la autovía de circunvalación SE - 30 y la futura SE - 40. El acceso definitivo a la SE - 30 se plantea mediante una conexión en túnel que partiendo de la control de acceso al recinto portuario puerto ubicado en al actual carretera del Copero enlaza directamente con el enlace entre la Variante de Bellavista y la SE 30, salvando las vías del ferrocarril en subterráneo. No obstante, provisionalmente, cuando se construye esta infraestructura el acceso norte a la Dársena del Cuarto se producirá desde desde la actual rotonda ubicada en al Avenida de la Raza. El acceso sur enlazará con la futura SE-40, prolongando para ello el trazado previsto.

19 MAY. 2005





El vial principal estructurante, paralelo al canal, está comunicado con el sistema viario del resto del puerto, como se refleja en el plano 4, formando parte de todo el vial principal del Puerto de Sevilla. Este esquema se completa con viarios transversales que proporcionan accesibilidad a las futuras instalaciones portuarias así como al frente de agua.

En cuanto a las plazas de aparcamiento público, se dispondrán bandas de 2,5 m de anchura en los laterales de los viarios para estacionamiento en línea. Esta dotación se completa con las plazas ubicadas en el interior de las terminales, atendiéndose a lo establecido en las Normas Generales contenidas en la Revisión del Plan General, que fija en su artículo 6.4.6. una dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de superficie edificada para el uso industrial de actividades productivas, que es el que más se asemeja a los usos portuarios previstos en el área. Esta disposición está en consonancia con los nuevos requerimientos que resultan de la implantación en el Puerto del código internacional ISPS (Internantional Ship and Port Facility Security), obligatorio desde el 1 de julio de 2004 en todas las instalaciones portuarias, que con objeto de prevenir posibles atentados terroristas obligan al control de entrada al recinto portuario limitándolo a personas o vehículos directamente relacionados con la actividad portuaria, por lo que el estacionamiento se realizará en el interior de las instalaciones donde ésta se desarrolla.

4.4 Ordenación general de usos

El esquema de ordenación de usos se basa en una modulación funcional del ámbito, que combine por un lado la aptitud de cada zona para acoger los distintos usos y por otro dotar a la ordenación resultante de la necesaria flexibilidad para su adaptación a la evolución de la demanda.

Siguiendo la clasificación definida en el actual Plan Especial, esta subdivisión hace referencia a las siguientes áreas:

- Área de usos mixtos de muelles o concesiones.

La zona asignada a dicho uso es la zona sur, más próxima al río, es decir la franja que queda entre la Dársena de El Cuarto y el vial estructurante. El objetivo es establecer áreas de operaciones vinculadas directamente al tráfico marítimo.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





El módulo tipo diseñado corresponde a una frente de alineación de agua entre 300 m y 450 m, aunque no se descarta la posibilidad de explotación conjunta de dos o más módulos. El fondo de cada uno de ellos dependerá de la distancia hasta el eje central. Cada uno de estos módulos comprende tres áreas funcionales distintas:

- Terminal de operaciones portuaria (TOP) propiamente dicha, corresponde a un área especializada en la carga, descarga, operaciones de manipulación y almacenamiento en explanada, así como todas aquellas actividades ligadas al tráfico marítimo que deban realizarse en las inmediaciones de la línea de atraque. Esta área tendrá una anchura mínima de 30 m.
- Área logística vinculada (ALV), colindante con la anterior se destinará a la ubicación de instalaciones relacionadas directamente con el tráfico marítimo (almacenamiento, grupaje, consolidación y ruptura de cargas, etc.) y aquellas otras destinadas al establecimiento de actividades productivas.
- Terminal de operaciones ferroviaria (TOF), consiste en un apartadero ferroviario privado en el que se desarrollarán las actividades logísticas ligadas directamente a la expedición de trenes y la manipulación de carga ferroviaria. Se ubicará colindante a la vía de ferrocarril general y su anchura será al menos de 25 metros.

Tal y como se observa en los esquemas de la página siguiente, la ordenación detallada de cada uno de los módulos vendrá determinada por el tráfico o actividades a desarrollar en la terminal, y de las instalaciones que se precisen. Así, una superficie dedicada al tráfico de contenedores o automóviles requiere una gran superficie de almacenamiento diáfana, en una terminal de graneles líquidos o de cemento, la superficie requerida para carga y descarga es mínima, realizándose el almacenamiento en silos, una terminal polivalente ha de disponer de una amplia superficie para operaciones portuarias como para almacenamiento en depósitos o tinglados, por el contrario, una terminal compuesta por una agrupación de industrias supone una mayor densidad de naves ,

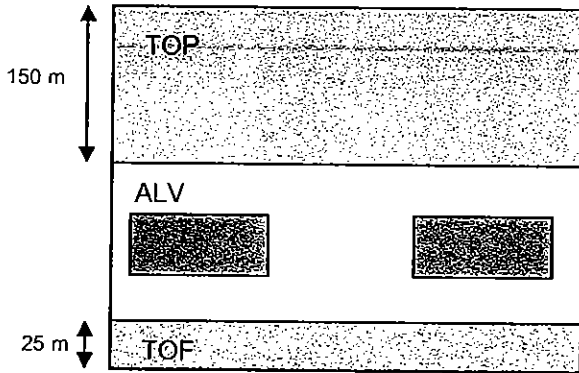
Otra de las áreas previstas para uso de concesiones es la superficie delimitada por el antiguo vial (carretera del Copero) y el nuevo eje estructural que supone el Adelantado de 10 has; en el que el desmantelamiento del antiguo acceso permitirá la extensión de las parcelas de la AP-11 que lindaban con él hasta el nuevo eje.

DILIGENCIA para hacer constar que este documento ha sido aprobado durante el Pleno en sesión celebrada el día

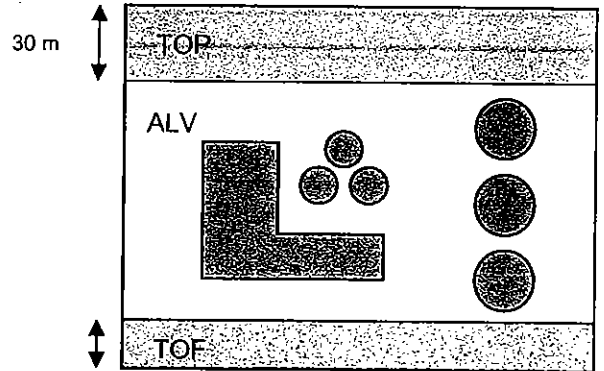
19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

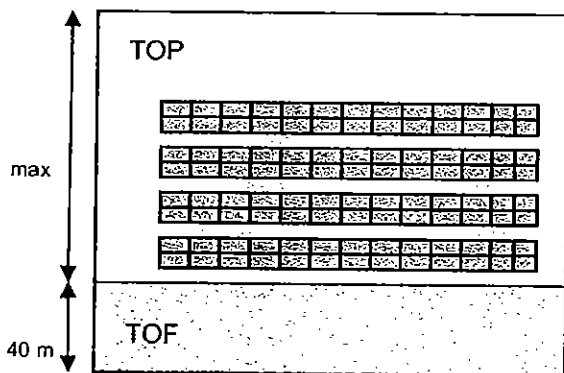




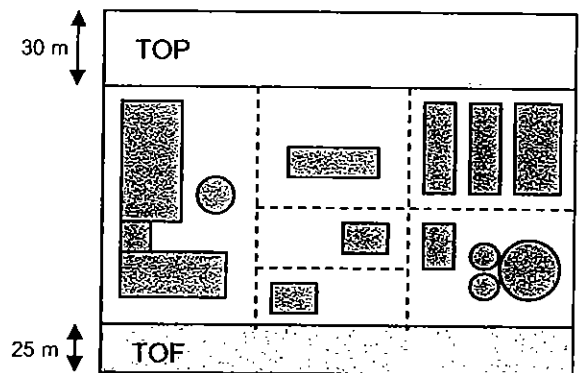
Terminal polivalente: graneles
 + mercancía general + etc



Terminal dedicada (cementos,
 granel líquido, etc.)



Terminal especializada
 contenedores / automóviles



Terminal de agrupación de
 actividades industriales

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

Sevilla.
 El Secretario de la Gerencia
 P.D.





Área de Actividades Logísticas.

La rápida ocupación de la oferta desarrollada en la ZAL Batán, junto a la dársena del Batán, y la cada vez mayor presencia de operadores logísticos y transitarios en el Puerto de Sevilla que demandan estas instalaciones aconsejan la ampliación de los suelos calificados para estos usos en el recinto portuario.

La zona asignada a dicho uso es la zona norte, es decir, la superficie situada entre el vial estructurante y la variante de Bellavista, aprovechando así la segregación resultante del trazado ferroviario. Esta zona se destinará a actividades logísticas y de valor añadido ligadas a la distribución y gran consumo, complementarias a las portuarias, y vinculadas tanto a los nuevos desarrollos del área del Cuarto como a las instalaciones ya existentes en la margen izquierda del puerto.

Sistema de espacios libres y dotaciones

La dotación para espacios límites y equipamientos se ha establecido en 149.298 m² suponiendo el 14,84% sobre la superficie total del ámbito del Plan (1.039.934 m²), una vez descontada del mismo la reserva para el nuevo viario (34.073 m²) contenido en el documento de Revisión del Plan General.

El sistema de espacios libres supone una superficie de 100.586 m² y consistirá fundamentalmente en una banda longitudinal verde adyacente a la variante de Bellavista y al cauce del Guadaira, con una doble función:

- Servir de protección y transición entre el uso portuario y su entorno, mejorando la calidad ambiental del mismo.
- Servir de pasillo para la canalización de las infraestructuras

Para el establecimiento de las distintas dotaciones, servicios y equipamientos, se ha reservado una superficie de 48.712 m² en la entrada a este ámbito, pues además de garantizarse su accesibilidad por parte de los potenciales usuarios de las mismas, se trata de una localización adecuada para la ubicación de actividades relacionadas con el tráfico portuario, como control de accesos, inspección, etc.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005



4.5 Afecciones y límite de edificación

El ámbito de la Dársena del Cuarto está afectado por las prescripciones de las legislaciones sectoriales de Carreteras (Ley 25/88) y Ferrocarriles (Ley 29/2003).

Ley 25/88 de 29 de julio, de Carreteras

El ámbito viene parcialmente limitado al este por la variante de Bellavista, que en aplicación de la referida ley supone las siguientes afecciones:

- Línea límite de edificación: se sitúa a 50 metros de la arista exterior de la calzada.
- Zona de servidumbre: está delimitada por la zona de dominio público de la carretera (situada en el exterior del ámbito del Plan Especial) y por una paralela a 25 m de la arista exterior de la explanación. En esta zona los usos permitidos están señalados en el artículo 78 del Reglamento de Carreteras.
- Zona de afección: está limitada por el límite de la zona de servidumbre y por la línea paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de 100 metros. Para ejecutar en esta zona cualquier tipo de obras e instalaciones, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento

Ley 29/2003 del Sector Ferroviario

El ámbito viene afectado por dos infraestructuras ferroviarias, el actual acceso ferroviario del Puerto perteneciente a RENFE y el nuevo ramal ferroviario de la dársena del Cuarto de titularidad portuaria; ejerciendo en esta última la Autoridad Portuaria como Administrador de infraestructuras ferroviarias según se desprende de la Ley 29/2003 del Sector Ferroviario.

En este sentido, resulta necesario diferenciar ambas infraestructuras en lo que a las afecciones que las mismas provocan sobre su entorno.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.





- Acceso ferroviario al Puerto. Esta infraestructura tiene el carácter de línea ferroviaria, siéndole por tanto aplicable las afecciones que la ley indica:

- Zona de Dominio Público: Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terrenos de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de protección: la zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada interiormente por la zona de dominio público y por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación. Las actividades que se pueden desarrollar en su interior están definidas en el Artículo 15 de la citada ley.
- Límite de edificación: se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma.

-Ramal ferroviario del Cuarto. Esta infraestructura integra el nodo logístico del puerto, estructurando las Terminales de Operaciones Ferroviarias (TOF) anteriormente descritas. no siendo por tanto aplicables las afecciones que arriba se indican que únicamente se refieren a líneas ferroviarias , y no a los apartaderos o a las terminales de manipulación de mercancías, como es el caso.

- Límite de edificación. En cumplimiento de las funciones que se le atribuyen a la Autoridad Portuaria como administrador de la red ferroviaria en el puerto, se ha establecido una banda de protección que asegure la correcta explotación del servicio ferroviario en condiciones adecuadas de operatividad y seguridad. Esta banda de protección se sitúa a una distancia de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida horizontal y perpendicularmente al eje de las misma.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005





5. Valoración Económica de la Actuación en los Terrenos de El Cuarto

LÍNEA DE ATRAQUE	28.000.000 €
RED VIARIA.....	9.150.000 €
RED FERROVIARIA.....	2.400.000 €
ABASTECIMIENTO	700.000 €
SANEAMIENTO	1.700.000 €
TELECOMUNICACIONES	270.000 €
GAS NATURAL	50.000 €
ILUMINACIÓN Y ALUMBRADO.....	530.000 €
REPOSICIÓN DE SERVICIOS.....	100.000 €
ESPACIOS LIBRES Y JARDINERÍA.....	1.300.000 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	44.200.000 €

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ORDENANZAS

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2. NORMATIVA.

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



TITULO I. CONDICIONES GENERALES.

- | | |
|---------------|--|
| ARTÍCULO I | NATURALEZA. |
| ARTÍCULO II | ALCANCE Y ÁMBITO TERRITORIAL. |
| ARTÍCULO III | CONTENIDO. |
| ARTÍCULO IV | DESARROLLO |
| ARTÍCULO V | ESTUDIO DE DETALLE. |
| ARTÍCULO VI. | PROYECTO DE URBANIZACIÓN |
| ARTÍCULO VII | PROYECTO DE OBRAS. |
| ARTÍCULO VIII | VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN. |
| ARTÍCULO IX. | DOCUMENTACIÓN DEL PLAN: CONTENIDO Y VALOR RELATIVO DE SUS ELEMENTOS. |

TITULO II. TIPOLOGÍA DE USOS. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

- | | |
|---------------|--|
| ARTÍCULO X | USO GLOBAL Y PORMENORIZADO. |
| ARTÍCULO XI | TIPOS DE USOS. |
| ARTÍCULO XII | USO PORTUARIO-COMERCIAL. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. |
| ARTÍCULO XIII | USO LIBRE. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. |
| ARTÍCULO XIV | USO TERCIARIO. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. |
| ARTÍCULO XV | USO DE EQUIPAMIENTOS. DEFINICIÓN. |

19 MAY. 2005

TITULO III. NORMAS Y ORDENANZAS DE ÁMBITOS.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CAPÍTULO 1º NORMAS COMUNES.

- ARTÍCULO XVI DEFINICIÓN DE ÁMBITOS: ÁREAS Y PARCELAS.
- ARTÍCULO XVII COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.
- ARTÍCULO XVIII COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.
- ARTÍCULO XIX RETRANQUEOS.
- ARTÍCULO XX CONDICIONES QUE DEBE REUNIR LA EDIFICACIÓN.
- ARTÍCULO XXI OTRAS CONDICIONES.

CAPÍTULO 2º ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA PORTUARIA-COMERCIAL.

- ARTÍCULO XXII DELIMITACIÓN Y REGIMEN DE USOS.
- ARTÍCULO XXIII OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.
- ARTÍCULO XXIV ÁREA AP-1: ÁREA DE OPERACIONES Y ALMACENAMIENTO EN EXPLANADA Y GRUPAJE DE LOS MUELLES DE TABLADA Y EL CENTENARIO.
- ARTÍCULO XXV ÁREA AP-2: ÁREA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS: C.I.T.A.L. (CENTRO INTEGRAL DE TRANSPORTES Y ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DEL PUERTO DE SEVILLA).
- ARTÍCULO XXVI ÁREA AP-3: ÁREA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DEL MUELLE DE TABLADA.
- ARTÍCULO XXVII ÁREA AP-4 Y AP-5: ÁREA DE USOS MIXTOS DE MUELLES O CONCESIONES.
- ARTÍCULO XXVIII ÁREA AP-6: ÁREA DE CONCESIONES COLINDANTE CON C.A.S.A. AL SUR DE ESTA.
- ARTÍCULO XXIX ÁREA AP-7: ÁREA DE C.A.S.A.

19 MAY. 2005

- ARTÍCULO XXX ÁREA AP-9: ÁREA DE CONCESIONES SITUADA AL NORTE DEL MUELLE DEL CENTENARIO.
- ARTÍCULO XXXI ÁREA AP-10: ÁREA DE CAMPSA.
- ARTÍCULO XXXII ÁREA AP-11: ÁREA DE CONCESIONES SITUADA AL SUR DE LOS MUELLES Y FUTURA AMPLIACIÓN DE TABLADA.
- ARTÍCULO XXXIII ÁREA AP-12, 13, 14: ÁREAS DE CONCESIONES AL SUR DEL MUELLE DEL CENTENARIO.
- ARTÍCULO XXXIV ÁREA AP-18: ÁREA DE BORDE CON LA RONDA M^º AUXILIADORA – LOS REMEDIOS.
- ARTÍCULO XXXV ÁREA AP-20: ÁREA DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LA NUEVA PUERTA OESTE DEL PUERTO.
- ARTÍCULO XXXVI ÁREA AP-24: ÁREA DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LA ESCLUSA.
- ARTÍCULO XXXVII ÁREA AP-25: MUELLE DE LAS DELICIAS.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CAPÍTULO 3º.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE ÁREA TERCIARIA.

- ARTÍCULO XXXVIII ÁREA AT-1: LOS GORDALES.

CAPÍTULO 4º.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA ÁREAS DE ESPACIOS LIBRES.

- ARTÍCULO XXXIX ÁREA AL-1: CABECERA DEL PUENTE DE SAN TELMO Y ESPACIOS ENTRE LA CALLE BETIS Y EL RÍO.
- ARTÍCULO XXXL ÁREA AL-2: ANTIGUOS MUELLES Y PASEO DE MARQUÉS DE CONTADERO.
- ARTÍCULO XXXLI ÁREA AL-3: FRANJA DE RIBERA DESDE EL PUENTE DE SANTELMO AL PUENTE DEL GENERALÍSIMO.
- ARTÍCULO XXXLII ÁREA AL-4: MUELLES DE NUEVA YORK Y TURISMO.
- ARTÍCULO XXXLIII ÁREA AL-5: ESPACIO ENTRE EL PUENTE DEL GENERALÍSIMO Y EL CÍRCULO MERCANTIL.

19 MAY. 2005

ARTÍCULO XXXLIV ÁREA AL-9: ÁREA LIBRE Y DE DOTACIÓN Y SERVICIOS DE LA NUEVA
 PUERTA ESTE DEL PUERTO.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ARTÍCULO XXXLV ÁREA AL-10.

CAPÍTULO 5º.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO.

ARTÍCULO XLVI ÁREA AE-1: TABACALERA.

ARTÍCULO XLVII ÁREA DE EQUIPAMIENTO AE-2.

CAPÍTULO 6º.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DEL CUARTO.

ARTÍCULO XLVIII ÁREA AP-26. AREA DE CONCESIONES EN LA DÁRSENA DEL CUARTO

ARTÍCULO IXL ÁREA AP-27: ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DE PALMAS ALTAS

ARTÍCULO XL ÁREA AP-28: ÁREA DE CONCESIONES SITUADA ENTRE EL ANTIGUO Y
 NUEVO VIAL DE LA DÁRSENA DEL CUARTO

ARTÍCULO XLI ÁREA AP-29: ÁREA DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LA DÁRSENA DEL
 CUARTO

ARTÍCULO XLII ÁREA AL-11: FRANJA ADYACENTE A LA VARIANTE DE BELLAVISTA Y
 CAUCE DEL GUADAIRA

19 MAY. 2005



ARTÍCULO I.- NATURALEZA.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia

Se redacta el presente Plan Especial del Puerto en desarrollo de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Sevilla en los ámbitos del P.E. del Puerto y P.E. Delicias-Los Gordales a iniciativa de la Autoridad Portuaria de Sevilla y del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, y teniendo en cuenta los acuerdos alcanzados en el convenio firmado por ambas instituciones, con fecha 16 de Noviembre de 1995.

ARTÍCULO II.- ALCANCE Y ÁMBITO TERRITORIAL.

El presente Plan Especial es el instrumento de Ordenación Urbanística del ámbito territorial, definido en el plano de Ordenación número 2 denominado: Delimitación del Ámbito.

ARTÍCULO III.- CONTENIDO.

El Plan Especial de conformidad con lo dispuesto en la legislación Urbanística vigente y en desarrollo de las determinaciones que le señala el Plan General, define la estructura viaria interna del ámbito, zonifica éste y determina los usos en cada una de estas zonas definiendo los grados de ocupación y condiciones e índices de edificabilidad.

ARTÍCULO IV.- DESARROLLO.

El desarrollo y la ejecución del Plan Especial se realizará mediante:

- Estudio de Detalles
- Proyectos de Urbanización, y
- Proyectos de Obras.

Estando señalada en la normativa específica de cada área que estudio es necesario realizar en cada una de ellas.

19 MAY. 2005

ARTÍCULO V.- ESTUDIO DE DETALLE.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



Los estudios de Detalle se formularán para completar y adaptar las determinaciones del Plan Especial con la finalidad y alcance generales establecidos en los artículos 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Los Estudios de Detalles se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presente Normas y específicamente, para aquellas áreas del Plan Especial en que así se exijan.

Asimismo, podrán redactarse Estudios de Detalles cuando la Administración Urbanística Actuante lo considera necesario, por propia iniciativa, o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Los estudios de Detalle se formularán con alguno o algunos de los siguientes objetivos específicos:

Completar el trazado del viario interior de aquellas áreas en que fuere necesario, respetando en todo caso el que viniere definido por el propio Plan Especial.

Establecer alineaciones y rasantes del referido viario interior.

Ordenar los volúmenes edificables previstos para cada área en el Plan Especial. Dicha ordenación será completa en las zonas en las que el Plan no establezca ordenación alguna de los volúmenes edificables.

En las áreas en las que el Plan defina la ordenación de parte del volumen edificable, el Estudio de Detalle se limitará a completar dicha ordenación hasta la colmatación del volumen permitido, respetando en todo caso la ya definida por el propio Plan.

En las áreas del Plan Especial que requieran para su desarrollo la formulación de un Estudio de Detalle, el ámbito del mismo se corresponderá en todo caso con el propio de la zona delimitada en el Plan.

La Administración Urbanística Actuante podrá autorizar a instancia del interesado, y cuando lo considere suficientemente justificado, la formulación de un Estudio de Detalles cuyo ámbito no abarque la totalidad de alguna de las zonas delimitadas por el Plan Especial.

En este último caso, la Administración Urbanística Actuante definirá el ámbito y contenido a que habrá de ajustarse el Estudio de Detalle.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66, apartados 1 y 3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalen en estas Normas.

La tramitación y aprobación de los Estudios de Detalle se ajustará a lo previsto en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

19 MAY. 2005

ARTÍCULO VI.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia P.D.



La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial y de sus estudios de Detalle, se realizará mediante proyectos de urbanización, los cuales, tendrán por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan Especial o por los Estudios de Detalle.

Son proyectos de Urbanización los que tienen por objeto la definición de los estándares de urbanización, así como los de viales, éstos últimos a nivel de proyecto de trazado.

Los proyectos de urbanización podrán contemplar unitariamente varias áreas completas, así como prever la ejecución de toda la obra en varias fases, de manera que éstas se acomoden a la progresiva ocupación de espacio.

ARTÍCULO VII.- PROYECTO DE OBRAS.

En el caso de no señalarse en las presentes Normas y Ordenanzas, la necesidad concreta de efectuar proyectos de urbanización en una o en grupos de áreas, se redactarán los correspondientes proyectos de obras. En todo caso, estos se redactarán para definir las infraestructuras interiores de cada área.

Todo el viario definido como principal o estructurante, deberá desarrollarse asimismo, mediante su correspondiente proyecto de obra con las dimensiones y tipología establecida en el plano nº4 de Alineaciones y Rasantes. A estos efectos, la ejecución física del proyecto se podrá realizar por fases, al objeto de flexibilizar y adaptar el dimensionado de estos viarios a la ocupación de las áreas por las que discurre. No obstante cuando una de estas áreas tenga una ocupación superior e igual a la de las $\frac{3}{4}$ partes del total que le corresponde, los viales deberán ser ejecutados en su totalidad.

ARTÍCULO VIII.- VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

El Plan Especial tendrá vigencia indefinida en todas sus determinaciones.

Se procederá a la revisión del Plan cuando se pretendan introducir cambios sustanciales respecto a los criterios de ordenación aquí seguidos, y afecten a la estructura del ámbito como son la variación de la red viaria general, de los accesos marítimos o de la zonificación y usos.

Se entiende por modificación del Plan, toda alteración de su ordenación o determinaciones que no constituyen supuesto de revisión, y en general, las que puedan probarse, en su caso, sin reconsiderar la

19 MAY. 2005

globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y a la zonificación y usos definidos en el mismo.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ARTÍCULO IX.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN: CONTENIDO Y VALOR RELATIVO DE SUS ELEMENTOS.

Los distintos documentos de este Plan integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

La memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

Planos de Alineaciones y Rasantes a escala 1:2000, que determina las distintas alineaciones de la edificación, así como las rasantes del viario. Es un plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas, en la materia de su contenido específico, prevalece sobre cualquiera de los restantes planos. Es necesario indicar que las determinadas grafadas en estos planos, tienen según se indica en la presente Ordenanza, con carácter meramente orientativo en alguna de las áreas establecidas por la Ordenación, difiriéndose la determinación exacta de Alineaciones y Rasantes a otros documentos de Planeamiento o Proyectos que en desarrollo de este Plan Especial se realicen en esas áreas concretas.

Planos de Usos y Desarrollo a escala 1:5000, que determina los usos de suelo y de la edificación, así como la división en Áreas que para el establecimiento de condiciones particulares y su posterior desarrollo urbanístico, se hace en el ámbito del Plan Especial. Es un plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas, en la materia de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Plano de Propuesta de Ordenación a escala 1:5000, que contiene una zonificación sectorial así como la estructuración de la Red de transportes interna (viaria, ferroviaria y fluvial) y su articulación con la del entorno urbano.

Planos de infraestructuras, a escala 1:5000, en los que se definen los trazados de la red de infraestructuras (agua, alcantarillado, electricidad, gas natural,...) existentes y las modificaciones

19 MAY. 2005

previstas. Es un Plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas, en la materia de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Planos de "Puerto y Territorio" (escala 1:25000) de "Escuadra y Delimitación del ámbito" (escala 1:10000), tienen como objeto definir el ámbito de la Ordenación y su encaje en el entorno urbano inmediato y en el ámbito metropolitano.

Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la Ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del Suelo y condiciones de uso, aprovechamiento y edificación del Suelo y sus construcciones.

El resto de la documentación del Plan.

Memoria y Planos de Información que se conservan del anterior Plan Especial de Ordenación.

Estudios complementarios...

Tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudio que han servido para fundamentar las propuestas.

Si la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable a la conservación del Patrimonio, al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al interés más general de la colectividad.

19 MAY. 2005

TITULO II. TIPOLOGÍA DE USOS. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



ARTÍCULO X.- USO GLOBAL Y PORMENORIZADO.

La presente Propuesta de Modificación del Plan Especial define por su diferente grado de determinación los usos como globales y pormenorizados.

Como uso global se entiende, aquel que el presente Plan Especial asigna con carácter mayoritario a una determinada zona. No obstante, la asignación de usos globales a una zona posibilita la implantación de otros usos con carácter compatible.

Usos pormenorizados son aquellos que el Plan Especial asigna a cada zona concreta en especificación detallada del contenido del uso global y los usos compatibles del mismo.

ARTÍCULO XI.- TIPOS DE USOS.

Los usos regulados en el presente Plan Especial son los que en artículos posteriores se relacionan.

Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en dicho uso.

La definición de las áreas con sus usos globales se representa en el plano nº 3: Usos y Desarrollo.

ARTÍCULO XII.- USO PORTUARIO-COMERCIAL. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Uso portuario-Comercial es aquél cuya finalidad principal está ligada a la actividad portuaria, al ser el modo marítimo el principal acceso, bien de entrada, bien de salida de los tráficos que manipula, o bien es el complemento de dicha actividad.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Operaciones y Almacenamiento en explanada. Abarca todas aquellas actividades ligadas al tráfico marítimo en general localizándose en las inmediaciones de las líneas de atraque.

Almacenamiento y Grupaje. Abarca todas aquellas actividades ligadas a las operaciones de almacenamiento, consolidación y ruptura de cargas directamente ligadas al tráfico marítimo.

Concesiones: Abarca todas actividades destinadas al establecimiento de actividades productivas o de almacenamiento relacionadas con la actividad portuaria.

19 MAY. 2005

Dotaciones y Servicios: incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a la actividad portuaria del equipamiento necesario para su organización y funcionamiento.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ARTÍCULO XIII.- USO LIBRE. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población: a proteger y acondicionar el sistema viario y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a servicios, equipamientos o dotaciones del Puerto o de la ciudad, según el caso y con las limitaciones que en los artículos destinados a Ordenanzas de ámbitos se establecen.

Comprende los usos pormenorizados permitidos por el PGOU para dichas zonas:

- Parque o jardín
- Plaza urbanizada.
- Paseo peatonal.
- Zona libre no urbanizada.
- Aparcamientos.

ARTÍCULO XIV.- USO TERCIARIO. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Se define el uso terciario como la utilización de suelo para realizar actividades económicas en el sector servicios.

En este Plan Especial se han completado entre otros, los siguientes usos terciarios:

- Hospedaje.
- Restauración.
- Comerciales.
- Instalaciones anejas a barcos fluviales.
- Centros recreativos y de reunión social o profesional.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



-Casino.

-Cultural.

-Oficinas.

Los usos terciarios se contemplan en este Plan Especial como predominantes en las áreas AT, o como combustibles en las áreas AL y AP, con las limitaciones que expresamente se establecen en cada una de ellas.

ARTÍCULO XV.- USO DE EQUIPAMIENTOS. DEFINICIÓN.

El uso de suelo para equipamientos comprende todas aquellas instalaciones o edificaciones cuyo fin prioritario sea proporcionar un servicio básico a la población.

Los usos pormenorizados aquí considerados son:

Deportivos.

Enseñanza.

Administración.

Guarderías.

Otros S.I.P.S.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.

TIPOLOGÍA DE USOS.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
Portuario	Operaciones y Almacenamiento en explanada Almacenamiento y grupaje. Concesiones. Dotaciones y servicios.	Terciario	Centros Recreativos y de Reunión Social o Profesional. Casino. Cultural. Oficinas
Libre	Parque o Jardín. Plaza Urbanizada. Paseo Peatonal. Zona Libre no Urbanizada	Equipamientos	Deportivo. Enseñanza. Admón. Pública. Sanitaria Atención a trabajadores Guardería Otros S.I.P.S.
Terciario	Hospedaje Restauración. Comerciales Barcos de Río.		

19 MAY. 2005

TITULO III. NORMAS Y ORDENANZAS DE ÁMBITOS

CAPÍTULO 1º. NORMAS COMUNES.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ARTÍCULO XVI. DEFINICIÓN DE ÁMBITOS: ÁREAS Y PARCELAS.

En el ámbito de la propuesta de Modificación del Plan y a efectos de regulación de usos y de las determinaciones de la ocupación del suelo y la edificabilidad, se definen varios tipos de áreas ligadas a los usos globales previstos, así como parcelas.

La delimitación de las áreas se refleja en el plano de usos y desarrollo.

Las parcelas no son más que partes de las áreas, estando delimitadas por las alineaciones y separadas unas de otras por viarios tanto de rango principal como secundario

ARTÍCULO XVII. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.

Para cada una de las áreas se establece un coeficiente de ocupación máximo del suelo de la misma. Dicho coeficiente se expresa mediante un porcentaje referido a la superficie total del área.

A los efectos de la aplicación de este parámetro, habrá de entenderse por superficie ocupada toda aquella superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de las edificaciones, construcciones e instalaciones cubiertas.

La superficie consumida por el viario interior de las áreas y por los aparcamientos, no se considerará superficie ocupada, salvo que así lo establezca específicamente la ordenanza de alguna o algunas de áreas.

En el caso de que así lo especifique, la ordenanza correspondiente, este parámetro será extensible a la parcela, entendiéndose su aplicación dentro de un área parcela a parcela.

ARTÍCULO XVIII. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

Es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m2t) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m2s).

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima: si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultare una superficie total edificable menor, será este el valor a aplicar.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia



ARTÍCULO XIX. RETRANQUEOS.

Salvo en los casos en que así se indique expresamente, se podrán efectuar retranqueos respecto a la alineación exterior de parcela.

ARTÍCULO XX. CONDICIONES QUE DEBE REUNIR LA EDIFICACIÓN.

Las condiciones que debe reunir la edificación son las mismas que las explicitadas en el Plan General para los mismos usos, asimilando en este caso el Portuario-comercial al industrial.

ARTÍCULO XXI. OTRAS CONDICIONES.

Para todo lo no normado expresamente en estas ordenanzas, será de aplicación lo dispuesto en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana Vigente.

19 MAY. 2005

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA PORTUARIA-COMERCIAL

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



ARTÍCULO XXII. DELIMITACIÓN Y REGIMEN DE USOS.

La delimitación de la zona portuaria-comercial, se efectúa en el plano de ordenación, Usos y desarrollos, está dividida en varias áreas a los efectos de distribución espacial de la edificabilidad y para la asignación particularizada de usos en las mismas.

El uso global es el portuario-comercial, siendo los pormenorizados los de operaciones y almacenamiento en explanada, almacenamiento y grupaje, concesiones y dotaciones y servicios.

Como usos compatibles caben admitir, instalaciones técnicas (subestaciones, transformadores, estaciones de bombeo...), pequeñas instalaciones de restauración, dedicadas a dar servicio al interior de esta zona y usos terciarios en el área que así se especifique.

Se prohíbe la instalación en todo el ámbito de industrias que no cumplan con las limitaciones que se derivan del Reglamento de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales, establecidas por la Normativa del PGOU o por cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal. Excepto en las áreas AP-12 y AP-13, en las que con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de estas áreas y con carácter transitorio hasta tanto no se realice la ampliación del ámbito portuario por el Sur.

Las estaciones de servicio que en desarrollo del Plan Especial de Abastecimientos de Carburantes se sitúan dentro del ámbito del Plan y en concreto, sobre las áreas AP-20, AL-9 y AP-18, lo harán en régimen de concesión y/o autorización Administrativa, cuya gestión corresponderá a la Autoridad Portuaria.

ARTÍCULO XXIII. OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

Para cada área de la zona portuaria-comercial se establecen los coeficientes de ocupación y edificabilidad.

Se respetará en todo el ámbito delimitado como de operaciones y Almacenamiento en explanada una franja de al menos 30m. desde la lámina de agua, en la cual no se podrá localizar edificaciones permanentes.

Por tratarse de un ámbito en el que se encuentra consumida una gran parte de la edificabilidad, que no se ha desarrollado según lo dispuesto en esta normativa urbanística, y con objeto de no producir situaciones de fuera de ordenación "no deseadas", ninguna edificación de las existentes a la entrada en

19 MAY. 2005

vigor del Plan, reflejada en los planos de "Alineaciones y Rasantes" y que correspondan a Concesiones o autorizaciones Administrativas otorgadas por la Autoridad Portuaria (antes Junta del Puerto), podrá ser considerada como fuera de Ordenación.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ARTÍCULO XXIV: ÁREA AP-1: ÁREA DE OPERACIONES Y ALMACENAMIENTO EN EXPLANADA Y GURPAJE DE LOS MUELLES DE TABLADA Y DEL CENTENARIO

Los usos pormenorizados son los definidos como Operaciones, Almacenamiento y Grupaje

La ocupación y edificabilidad viene determinada asimismo por las condiciones de explotación portuaria cambiantes y en absoluto fijas y determinadas, que posibilita la ubicación de las instalaciones técnicas dedicadas al almacenamiento, carga y descarga de barcos.

Los criterios de ordenación del área serán congruentes con los de los usos que alberga, posibilitando una adecuada permeabilidad transversal en ordena a la conexión de distintas áreas. .

El desarrollo se realizará mediante proyecto de obras.

ARTÍCULO XXV: ÁREA AP-2: ÁREA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS: C.I.T.A.L. (CENTRO INTEGRAL DE TRANSPORTES Y ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DEL PUERTO DE SEVILLA).

Los usos pormenorizados son los definidos como Operaciones, Almacenamiento, Grupaje y Concesiones, aunque con un fuerte componente Dotacional y de Servicios.

Dado su carácter de suelo idóneo para desarrollar el que será futuro Centro Integral de Transportes y Actividades Logísticas del Puerto de Sevilla, en su ámbito tendrán cabida todos aquellos usos que coadyuven al mayor funcionamiento del mismo, y concretamente los de Almacenamiento, Distribución, Grupaje, Operaciones y Almacenamiento en explanada, aparcamiento de vehículos industriales y Concesiones.

Así mismo, y dentro del carácter de Centro Dotacional y de Servicios que también habrá de poseer, se permite la ubicación de servicios para los vehículos, así como los Usos Terciarios: Oficinas, comerciales, restauración y hospedaje, siempre que estén directamente vinculados a la actividad del CITAL y no supongan más de un 25% del total de la superficie edificable.

La superficie de ocupación máxima será del 85% de la comprendida en el interior de las alineaciones de la parcela, siendo la edificabilidad de 9 m³/m².

19 MAY. 2005

La máxima altura cubierta será de quince (15) metros hasta la arista de coronación salvo silos verticales o instalaciones similares.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El desarrollo se realizará mediante Proyectos de Obras. La definición de los viales contemplados para esta zona en el plano nº 4 de Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo y por tanto no vinculante, por lo que las modificaciones a la misma habrán de ser tramitadas a través de un proyecto de parcelación.

ARTÍCULO XXVI: ÁREA AP-3: ÁREA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DEL MUELLE TABLADA.

Los usos pormenorizados son los definidos como Almacenamiento y Grupaje.

La superficie de ocupación global máxima será del 85% de la comprendida en interior de las alineaciones de parcela, siendo la edificabilidad de 9 m³/m².

El desarrollo se realizará mediante proyecto de obras.

ARTÍCULO XXVII: ÁREA AP-4 Y AP-5: ÁREA DE USOS MIXTOS DE MUELLES O CONCESIONES.

Los usos pormenorizados son los definidos como Operaciones y Almacenamiento Grupaje. No obstante, hasta que dicha área no sea necesaria convertirla en nuevo muelle podrá albergar de forma transitoria el uso pormenorizado definido como Concesiones.

La gestión del área AP-5 será preferiblemente en régimen de autorización o bien concesión por un plazo temporal que no exceda los 10 años.

El desarrollo de estas áreas se realizará mediante proyecto de obras unitarias.

ARTÍCULO XXVIII: ÁREA AP-6: ÁREA DE CONCESIONES COLINDANTE CON C.A.S.A. AL SUR DE ÉSTA.

Los usos pormenorizados son los definidos como Concesiones.

Su localización espacial y el tamaño medio de las parcelas aconseja que sean más dominantes las actividades complementarias a las portuarias.

19 MAY. 2005



La normativa de aplicación en esta área será la definida en el P.G.O.U. para la subzona I-2 desarrollada por el artículo 10.115 de dichas Ordenanzas. Por tratarse de Áreas con un alto índice de edificabilidad consumida, y con objeto de no producir situaciones de Fuera de Ordenación, ninguna edificación de las existentes a la entrada en vigor del Plan y que aparezca reflejada en los planos nº 4 de Alineaciones y Rasantes y que correspondan a Concesiones o autorizaciones administrativas otorgadas por la Autoridad Portuaria (antes Junta del Puerto), podrá ser considerada como Fuera de Ordenación, y por tanto, serán autorizables las obras de ampliación que sean necesarias para el desarrollo de la actividad industrial que se venga realizando en estos edificios, siempre que no se supere el índice de edificabilidad máximo de 4 m³/m² y que la ampliación proyectada cumpla con las condiciones de posición y forma de los edificios que se especifican en el artículo 10.115 de la Ordenanza del P.G.O.U.

ARTÍCULO XXIX: ÁREA AP-7: ÁREA DE C.A.S.A.

En esta área exterior a la zona de Servicio del Puerto, se localiza una industria de especiales características (C.A.S.A.), no ligada a la actividad portuaria.

La normativa de aplicación en esta área será la definida por el Plan General para la subzona I-2 desarrollada por el artículo 10.115 de dichas Ordenanzas.

Por tratarse de Áreas con un alto índice de edificabilidad consumida, y con objeto de no producir situaciones de Fuera de Ordenación, ninguna edificación de las existentes a la entrada en vigor del Plan y que aparezca reflejada en los planos nº 4 de Alineaciones y Rasantes y que correspondan a Concesiones o Autorizaciones Administrativas otorgadas por la Autoridad Portuaria (antes Junta del Puerto), podrá ser considerada Fuera de Ordenación, y por tanto, serán autorizables las obras de ampliación que sean necesarias para el desarrollo de la actividad industrial que se venga realizando en estos edificios, siempre que no se supere el índice de edificabilidad máximo de 4 m³/m² y que la ampliación proyectada cumpla con las condiciones de posición y forma de los edificios que se especifican en el artículo 10.115 de la Ordenanza del P.G.O.U.

ARTÍCULO XXX: ÁREA AP-9: ÁREA DE CONCESIONES SITUADA AL NORTE DEL MUELLE DEL CENTENARIO.

Los usos pormenorizados son los definidos como concesiones, pudiendo establecerse al igual que en el área AP-6 actividades complementarias a las portuarias. La normativa de aplicación en esta zona será la definida en el Plan general para la subzona I-2, desarrollada por el artículo 10.115 de dichas Ordenanzas.

19 MAY. 2005



Por tratarse de Áreas con un alto índice de edificabilidad consumida, y con objeto de no producir situaciones de Fuera de Ordenación, ninguna edificación de las existentes a la entrada en vigor del Plan y que aparezca reflejada en los planos nº 4 de Alineaciones y Rasantes y que correspondan a Concesiones o Autorizaciones Administrativas otorgadas por la Autoridad Portuaria (antes Junta del Puerto), podrá ser considerada Fuera de Ordenación, y por tanto, serán autorizables las obras de ampliación que sean necesarias para el desarrollo de la actividad industrial que se venga realizando en estos edificios, siempre que no se supere el índice de edificabilidad máximo de 4 m³/m² y que la ampliación proyectada cumpla con las condiciones de posición y forma de los edificios que se especifican en el artículo 10.115 de la Ordenanza del P.G.O.U.

El desarrollo de este área se realizará mediante Proyecto de Urbanización de Obras, que podrá ser redactado en su conjunto o pro fases.

ARTÍCULO XXXI: ÁREA AP-10: ÁREA DE CAMPSA.

Esta área, excepto la cuña mas meridional, no pertenece a la zona de servicio del puerto, estando actualmente ocupada por CAMPSA.

Los usos pormenorizados de esta área son los definidos como concesiones si bien y hasta que no se produzca el traslado de CAMPSA a otros terrenos más alejados del casco urbano, esta área podrá seguir albergando estos usos.

CAMPSA no podrá realizar obra alguna de ampliación o mejora de sus instalaciones excepto las tendentes a la mejora de la seguridad.

La ocupación y edificabilidad serán semejantes a la definida para el área 9.

El desarrollo de este área se realizará mediante Proyecto de Obras.

ARTÍCULO XXXII: ÁREA AP-11: ÁREA DE CONCESIONES SITUADA AL SUR DE LOS MUELLES Y FUTURA AMPLIACIÓN DE TABLADA.

Los usos pormenorizados son los definidos como concesiones.

Las parcelas respetarán tanto el vial actualmente existente como el nuevo propuesto que discurre al lado del borde de la línea de servicio del Puerto.

La superficie de ocupación máxima del área será del 60%, siendo la edificabilidad 5 m³/m², definidas en el plano nº 4, Alineaciones y Rasantes.

19 MAY. 2005

El desarrollo de este área se realizará mediante Proyecto de Obras.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ARTÍCULO XXXIII: ÁREAS AP-12 Y 13: ÁREAS DE CONCESIONES SITUADA AL SUR DEL MUELLE DEL CENTENARIO.

Los usos pormenorizados son los definidos como concesiones. Transitoriamente, y hasta tanto no se incorporen al proceso urbanístico del Puerto los suelos situados al sur de la actual esclusa, se permitirá la ubicación de industrias peligrosas, siempre que la superficie ocupada por éstas no supere el 20% del total de ámbito de las Áreas AP-12 y AP-13, y de que la relación entre las actividades que se desarrollen y la proximidad de la lámina de agua que clara y objetivamente demostrada. Deberá, pues, tratarse de industrias muy vinculadas con el Puerto, sin posible emplazamiento alternativo en otros puntos de la Ciudad.

En el Área AP-12, la parcela mínima será de 1.000 m². Se permitirá una ocupación del 60% y una edificabilidad máxima de 3 m³/m².

En el Área AP-13, la parcela mínima será de 5.000 m² y la superficie de ocupación máxima será del 60% y una edificabilidad máxima de 3 m³/m².

El aparcamiento se realizará en el interior de las parcelas.

El desarrollo de las áreas 12 y 13 se realizará mediante Proyecto de Obra.

ARTÍCULO XXXIV: ÁREAS AP-18: ÁREA DE BORDE CON LA RONDA M^a AUXILIADORA-LOS REMEDIOS.

El uso será el de industria escaparate, como área de transición entre una zona más urbana-residencial y la que nos ocupa, de carácter más industrial.

Teniendo en cuenta su situación estratégica se tendrá especial cuidado en el diseño y elección de materiales, procurando el diseño unitario y acorde con el entorno, siendo la normativa aplicable para esta área la regulada en el P.G.O.U. para la subzona I-2, artículo 10.115, aunque se aplicará un límite de ocupación máxima de parcela del 65%, con una edificabilidad de 5 m³/m².

El desarrollo de esta área se realizará mediante Estudio de Detalle, debiendo definir éste la ordenación de volúmenes interior y un vial paralelo a la nueva ronda que proporcione accesibilidad al área y ayude a conformar su fachada principal

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAY. 2005



Sevilla.
El Ayuntamiento de Sevilla, a través de la Gerencia de Urbanismo, P.D.

ARTÍCULO XXXV: ÁREA AP-20: ÁREA DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LAS NUEVAS PUERTAS DEL PUERTO.

Los usos pormenorizados son los definidos como dotaciones y servicios, albergando con carácter complementario el de espacio libre, e incluyendo en su ámbito y sobre el suelo calificado como viario una Estación de Servicio, contemplada en las previsiones del Plan Especial de Puntos de suministro y Abastecimiento de Carburantes.

Esta Estación de Servicio se ubicará en las inmediaciones de la nueva glorieta propuesta en la vía de la margen derecha que se sitúa en la confluencia de las áreas AP-20 y AP-9, según la ficha que se adjunta.

La ocupación máxima de parcela será del 75%. La edificabilidad será de 4 m³/m².

El desarrollo de esta área se realizará mediante proyecto de obras.

19 MAY. 2005

ARTÍCULO XXXVI: ÁREA AP-24: ÁREA DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LA EXCLUSA.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



Los usos pormenorizados son los definidos como dotaciones y servicios ligados al mantenimiento y conservación de este sistema técnico.

ARTÍCULO XXXVII: ÁREA AP-25: MUELLE DE LAS DELICIAS.

El uso global será de espacios libres y usos preportuarios, con compatibilidad terciaria.

Los usos pormenorizados que admite este espacio libre quedan definidos de la siguiente manera:

1. Servicios en la cabecera del Puerto.
2. Muelle destinado a embarcaciones deportivas, de pasaje y representativas.
3. Jardines arbolados, prolongación del parque.
4. Instalaciones de comercio y hostelería vinculadas a los usos globales definidos. Edificio sobre rasante de usos varios que deberá ser tanto de apoyo de las instalaciones comerciales bajo rasante, como de servicios terciarios vinculados a la administración del puerto.

Esta zona se desarrollará mediante Estudio de Detalle según los siguientes criterios y limitaciones:

1. Mantenimiento de una gran superficie diáfana que conserve el carácter de espacio abierto propio del muelle. En ningún caso las edificaciones podrán ocupar el espacio comprendido entre éste y una paralela al mismo trazada a 30 m, según se grafía en el plano de Alineaciones y Rasantes.
2. Se definen dos áreas de edificación dentro del ámbito de la AP-25:

Área a: Banda del muelle frente a los jardines de las Delicias.

- Se admitirá la construcción de una edificación en la zona central del muelle, para uso de aparcamientos, comercios y hostelería. También se podrá construir una edificación en el extremo del muelle (frente al edificio del Pabellón Argentino de la Exposición Iberoamericana del año 1929), con uso de locales comerciales y aparcamientos. Dichas edificaciones deberán situarse a cota de muelle bajo la rasante fijada para la Avda. de Santiago Montoto.
- La edificabilidad máxima será de 8.500 m² de techo.

19 MAY. 2005



- Las construcciones situadas bajo la rasante del muelle y destinadas exclusivamente a uso de aparcamientos no computarán a efectos de edificabilidad.
- El volumen estará en su totalidad por debajo de la rasante establecida para la Avda. de Santiago Montoto. No obstante, y si por razones funcionales se hiciera necesario superar la cota establecida, será en el Estudio de Detalle, donde quede suficientemente justificada su necesidad. En cualquier caso no podrá superarse dicha rasante en más de 1 m.
- Por encima de la altura máxima regulada no se permitirá que sobresalga elemento alguno (castilletes, antenas, shunts, etc.).
- El Estudio de Detalle deberá concebirse de forma que queden integrados con el muelle de los Jardines de las Delicias. Para ello, deberá preverse un amplio espacio libre que conecte el paseo del muelle con dichos jardines, así como la recualificación de la Avda. de Santiago Montoto con la implantación de amplios acerados, incremento del arbolado, etc.

Área b: Construcción de una plaza en la cabecera del puente de Alfonso XIII.

- El Estudio de Detalle Definirá la localización de un edificio, sobre rasante, con una edificabilidad máxima de 2.000 m² de techo y que actuará como límite y elemento configurador de esta plaza. Su destino será el de uso compatible con el Puerto de pasaje deportivo (posible Estación Marítima).
 - Bajo la rasante de esta plaza podrá situarse un edificación destinada a uso de restauración u hostelería con un máximo de 1.000 m² de techo.
3. Se construirá una vía de acceso y servicio bajo rasante, en la zona del foso actual ocupada por la vía férrea, cuyos accesos se situará junto a las cabeceras del Puente del Generalísimo y del antiguo Puente de Alfonso XIII.

19 MAY. 2005

CAPÍTULO 3º: ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE ÁREA TERCIARIA.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ARTÍCULO XXXVIII: ÁREA AT-1: LOS GORDALES.

El Uso global será el de espacio libre con compatibilidad terciaria.

El uso pormenorizado admite los usos terciarios en las categorías establecidas por la Normativa de usos del Plan General.

La edificabilidad máxima permitida en la zona con uso terciario en cualquiera de sus modalidades, es de 38.000 m² de techo.

Se desarrollará mediante Estudio de Detalle que deberá reunir las siguientes condiciones urbanísticas.

1. Delimitación.

El Estudio de Detalle abarcará el espacio comprendido por: la Ronda M^a Auxiliadora-Los Remedios a su paso por el Puente de las Delicias, la prolongación de la C/ Asunción, la Avda. Carrero Blanco y el Paseo remeros de Sevilla, incluirá la ordenación de los dos viales transversales que unen la AT-1 con el proyectado paseo fluvial de borde, el que transcurre paralelo al Puente de las Delicias y el que separa los clubes Náutico y Mercantil.

2. Objetivos del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle deberá:

1. Definir la que se constituye en pieza de cierre del Conjunto del Área de los Gordales, que a su vez es transición hacia los espacios libres de los terrenos del campo de Feria.
2. Ordenar los volúmenes edificatorios en el Área, localizando y cuantificando los espacios libres públicos y privados y los viarios interiores a la ordenación.

Definirá las líneas de edificación en relación con las alineaciones exteriores marcadas por el Plan especial, que están constituidas por las de las calles perimetrales del Área.

3. Usos y Régimen de los mismos.

- Espacios libres privados: están destinados a servir de complemento a las edificaciones terciarias que se proyecten.
- Espacios libres públicos: zona verde, jardín, juegos de niños, plazas y paseos peatonales arbolados. (Constituirán al menos el 50% de la superficie total ordenada).

19 MAY. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Edificación terciaria.
- Aparcamientos.

Deberán preverse aparcamientos subterráneos o en superficie (en este caso sin ocupar los espacios libres públicos cuantificados en el Plan), en la proporción establecida por el Plan General para cada uno de los usos. Podrá preverse también un aparcamiento público bajo la rasante de los espacios públicos.

4. Condiciones de Aprovechamiento.

4.1. Ocupación de suelo.

Ocupación de suelo máxima de 12.000 m² en dos parcelas situadas a ambos extremos del ámbito, apoyadas en la Avda. Carrero Blanco y en un vial paralelo a la Ronda M^a Auxiliadora-Los Remedios.

4.2. Aprovechamiento edificatorio.

38.000 m² de edificación sobre la rasante de las calles perimetrales.

4.3. Altura máxima de la edificación.

Cinco plantas (planta baja más cuatro). Altura en metros a definir por el estudio de Detalle.

5. Desarrollo urbanístico.

Una vez aprobado el Estudio de Detalle el conjunto deberá desarrollarse con un único proyecto de urbanización y edificación.

En el Proyecto de Urbanización no tendrán que contemplarse los viales transversales de acceso al paseo fluvial, cuya gestión y ejecución junto con la del propio paseo de margen se desarrollará junto al Área Libre AL-5 en los extremos fijados por el Convenio Urbanístico firmado entre el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la autoridad portuaria.

19 MAY. 2005

CAPÍTULO 4º: ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA ÁREAS DE ESPACIOS LIBRES.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



ARTÍCULO XXXIX: ÁREA AL-1: CABECERA DEL PUENTE DE SANTELMO Y ESPACIOS ENTRE LA CALLE BETIS Y EL RÍO.

1. El uso global será el de espacio libre admitiendo instalaciones deportivas para el remo y uso terciario de hostelería.
2. El uso de hostelería sólo se permite en la parte sur de la zona, sobre el suelo ocupado por las concesiones actualmente vigentes.
3. El uso de equipamiento para Comisaría de Policía se considera fuera de ordenación, no permitiéndose la sustitución de la actual edificación por otra, o el cambio de uso de la actual.
4. El espacio libre resultante se tratará como jardín, desarrollándose el uso mediante proyecto de obras que deberá respetar el carácter histórico del Muelle de la Sal.
5. Se contempla como objetivo la construcción de un espacio libre urbanizado y planteado como mirador al río y vinculado a la Plaza de Cuba, en el área de la cabecera del Puente de San Telmo, y la construcción de paseos públicos de ribera en el resto de la zona.
6. La edificabilidad de esta área será la actualmente existente.

ARTÍCULO XL: ÁREA AL-2: ANTIGUOS MUELLES Y PASEO DE MARQUÉS DE CONTADERO.

Espacios libres con compatibilidad terciaria, centros recreativos y sociales, e instalaciones deportivas para el remo.

El uso pormenorizado prohíbe la construcción en la zona de paseo, permitiendo el uso terciario en los bajos del Paseo Alcalde Marqués de Contadero, y el uso de centro cívico-social.

La edificabilidad autorizada en esta área será la actualmente existente.

19 MAY. 2005

ARTÍCULO XLI: ÁREA AL-3: FRANJA DE RIBERA DESDE EL PUENTE DE SAN TELMO AL PUENTE DEL GENERALÍSIMO.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El uso global es el de espacio libre.

El uso pormenorizado contempla el paseo, el jardín y permite la compatibilidad de pequeñas instalaciones en tierra, vinculadas con la práctica de deportes náuticos y remo.

Se desarrollará un proyecto de Urbanización con el objetivo de construir un Paseo-Jardín en "U", que borde el río y conecte la Glorieta de los marineros voluntarios con Juan Sebastián Elcano, dotando a este vial con una amplia expansión abierta al río. Así mismo, se contempla el desarrollo del paseo de margen fluvial entre los puentes de San Telmo y Generalísimo, con la formalización de ambas cabeceras de puente.

Se prevé la construcción de una pasarela peatonal que conecte ambos márgenes, aunque la posición y dimensiones que se reflejan en la planimetría no tienen carácter vinculante, la formalización y trazado definitivo de la misma dependerá de los análisis que se vienen realizando y que se incluirán en el proyecto que para este fin se redacta. Siempre que Tabacalera, S.A. mantenga la actividad industrial que ahora desarrolla, se respetarán los actuales linderos del conjunto de edificaciones y suelos ocupados por la citada empresa.

La ocupación actual de las edificaciones del Club Labradores se mantendrá hasta la finalización de la concesión, rescatándose estos suelos para su uso público una vez concluya la vigencia de ésta.

ARTÍCULO XLII: ÁREA AL-4: MUELLES DE NUEVA YORK Y TURISMO.

El uso global será el de espacio libre con las compatibilidades establecidas para esta calificación en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

El uso pormenorizado que se permite, admite pequeñas instalaciones deportivas e instalaciones dedicadas a las actividades lúdicas.

La ocupación, será en la zona donde se amplía el muro existente, designando los tres metros de ampliación de este para almacén y servicio de las instalaciones.

En la prolongación del muelle de las Delicias se podrá situar un embarcadero para albergar también pequeñas embarcaciones.

Se desarrollará mediante Proyecto de Obras.

19 MAY. 2005

**ARTÍCULO XLIII: ÁREA AL-5: ESPACIO ENTRE EL PUENTE DEL GENERALÍSIMO
 CÍRCULO MERCANTIL.**

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El uso dominante será el de espacio libre, con las compatibilidades establecidas para este uso en el P.G.O.U. vigente.

Los usos pormenorizados permiten la compatibilidad de pequeñas instalaciones en tierra, vinculadas con la práctica de deportes náuticos y el remo.

Bajo la rasante de este espacio público, se prevé la existencia de un parking, que se desarrollará mediante Concesión Administrativa de la Autoridad Portuaria, la ejecución del mismo irá vinculada a la iniciación de los trámites para la obtención de los suelos que ocupará el paseo peatonal de ribera y los viales transversales que lo unen con el Paseo de los Remeros de Sevilla.

El plazo fijado para el desarrollo del proyecto del parking y su ejecución, es de tres años desde la aprobación definitiva del Plan Especial, prorrogables si se hubiera iniciado la construcción antes de la finalización de dicho plazo. En el supuesto de que la Autoridad Portuaria no hubiera desarrollado el proyecto en el plazo previsto, otorgará una concesión al Ayuntamiento, por plazo de 30 años y canon simbólico, para que el municipio desarrolle y construya el Paseo peatonal mencionado en las condiciones antes indicadas.

Se desarrollará mediante Proyecto de Obras.

**ARTÍCULO XLIV: ÁREA AL-9: ÁREA LIBRE Y DE DOTACIÓN Y SERVICIOS DE LA NUEVA
 PUERTA ESTE DEL PUERTO.**

El uso global será el de Área Libre, aunque con un grado máximo de compatibilidad de usos, siempre que en el conjunto se mantenga el carácter básico de espacio libre. En el suelo calificado como viario, y en desarrollo del Plan Especial de Puntos de Abastecimientos de Carburantes de Sevilla, se establecerá una estación de Servicio, cuya significación, en la glorieta de acceso al Puerto, aparece grafiada en la ficha que se adjunta.

Se admitirán los siguientes usos: dotacional, servicios, cultural, recreativo, de espectáculos, SIPS y aparcamientos.

Se mantendrá en todo caso el carácter abierto del espacio y se integrarán en el área vegetal los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, existiendo en todo caso una conexión pública con la margen fluvial revuelta a base de arbolado y elementos vegetales.

19 MAY. 2005

La ocupación máxima de la parcela será del 25% con una edificabilidad máxima de $0.6\text{m}^2/\text{m}^2$ s sobre el total del área.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El desarrollo de esta área se realizará mediante Proyecto de Obras.

ARTÍCULO XLV: ÁREA AL-10.

El uso global será el de área libre, los usos pormenorizados serán los permitidos dentro de la categoría V4, cuya regulación ordenancística se halla en el art. 4.97 de las Ordenanzas del P.G.O.U.

El emplazamiento que ocupa esta área en el plano de Usos y Desarrollo es susceptible de modificarse en función de las condiciones particulares de la ordenación actual de los suelos portuarios, siempre que no varíe su superficie (20.000m^2) y se mantenga en contacto directo con la lámina de agua.

Se entiende, por tanto, que este área lo es en la categoría de dotación de Espacio Libres, y se grafía sobre el plano en la posición que ocupa una parcela ya cualificada como espacio libre por la Autoridad Portuaria junto a la esclusa.

CAPÍTULO 5º: ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO.

ARTÍCULO XLVI: ÁREA AE-1: TABACALERA.

El uso dominante será el del equipamientos de Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.).

El uso pormenorizados previstos se regirán según lo contemplado en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana Vigente.

Los coeficientes de ocupación y de edificabilidad no podrán exceder de los actualmente existentes en la Capilla de Las Cigarreras y el edificio representativo. Hasta tanto no cese total y definitivamente la actividad actual de Tabacalera S.A. y con el fin de asegurar la existencia de los puestos de trabajo necesarios para la misma, no se rescatará este suelo para el dominio público, permitiéndose la continuidad de la actividad industrial que actualmente se viene desarrollando, y para ello en aplicación del apartado 2 del art. 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y de Ordenación Urbana vigente, se podrán autorizar obras de consolidación y aumento de volumen y urbanización interior para adaptarla a posibles nuevos accesos, siempre que sean necesarias para el buen funcionamiento de la factoría.

La ejecución de planeamiento de esta zona, se limita a la necesidad de Proyecto de Obras.

19 MAY. 2005

ARTÍCULO XLVII: ÁREA DE EQUIPAMIENTO AE-2.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Ámbito

El limitado por las actuales concesiones administrativas de los clubes Náutico y Círculo Mercantil e Industrial, excluyendo el paseo peatonal del margen y las dos vías transversales de acceso a este, que aparecen grafiadas en los planos, que tendrán carácter público

Usos y Régimen

El uso de estos suelos es el de equipamiento deportivo y para el ocio.

Se mantiene el actual régimen de concesión administrativa hasta su finalización, en l que deberá preverse su rescate y conversión en instalaciones deportivas de carácter público.

Condiciones de Aprovechamiento.

Una vez ejecutado el paseo público de la margen fluvial y los viales que transversalmente lo conectan con el paseo de los Remeros de Sevilla, se podrán realizar ampliaciones cuya edificabilidad no supere el 10% de la actualmente consumida por las instalaciones de cada uno de los clubes.

Hasta tanto no se hayan ejecutado dichos paseos públicos, no se permitirá ampliación de ningún tipo en las instalaciones existentes.

19 MAY. 2005

CAPÍTULO 5º: ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA DÁRSENA DEL CUARTO.

Sevilla

El Secretario de la Gerencia

ARTÍCULO XLVIII: ÁREA AP-26. AREA DE CONCESIONES EN LA DÁRSENA DEL CUARTO.



El uso global será portuario comercial.

Los usos pormenorizados que admite esta zona de 587.588 m², son los siguientes:

- Operaciones y almacenamiento en explanada.
- Almacenamiento y grupaje.
- Concesiones.

La superficie de ocupación máxima del área será del 60%, siendo su edificabilidad 1 m²/m²

El aparcamiento se realizará en el interior de las parcelas y se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada.

El desarrollo de esta área se realizará mediante Proyecto de Obra.

ARTÍCULO IXL: ÁREA AP-27. ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DE PALMAS ALTAS.

El uso global de esta área será portuario comercial. La superficie que ocupa es de 201.039 m²

Los usos pormenorizados que permitidos son los DEFINIDOS COMO operaciones, Almacenamiento y Grupaje, aunque con un fuerte componente Dotacional y de Servicios.

Dado su carácter de suelo idóneo para desarrollar la zona de actividades Logísticas – Palmas Altas, en su ámbito tendrán cabida todos aquellos usos que coadyuven al mejor funcionamiento del Transporte e intercambio modal de las cargas que se movilizan a través del Puerto, y concretamente los de Almacenamiento, Distribución, Grupaje, Operaciones y Almacenamiento en explanada, Aparcamientos de vehículos industriales y Concesiones.

Así mismo, y dentro del carácter de Centro Dotacional y de Servicios que también habrá de poseer, se permite la ubicación de servicios para los vehículos, así como Usos Terciarios: Oficinas, comerciales, restauración y hospedaje, siempre que estén directamente vinculados a la actividad logística y no supongan más de un 25% del total de la superficie edificable.

La superficie de ocupación máxima será del 85% de la comprendida en el interior de las alineaciones de la parcela, siendo la edificabilidad de 1 m²/m² de la parcela.

19 MAY. 2005

La máxima altura cubierta será de quince (15) metros hasta la arista de coronación salvo silos verticales o instalaciones similares.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El aparcamiento se realizará en el interior de las parcelas y se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada

El desarrollo se realizará mediante Proyectos de Obra.

ARTÍCULO XL: L ÁREA AP-28: ÁREA DE CONCESIONES SITUADA ENTRE EL ANTIGUO Y NUEVO VIAL DE LA DÁRSENA DEL CUARTO.

El uso global de esta área será portuario comercial. La superficie que ocupa es de 9.914 m²

Los usos pormenorizados son los definidos como concesiones.

Este área se destina como zona de expansión de las concesiones adyacentes del área AP-11, situadas al este del vial actual, que quedará inutilizada una vez se construya el nuevo eje viario. Las parcelas respetarán por tanto el nuevo vial propuesto.

La superficie de ocupación máxima del área será del 60%, siendo la edificabilidad 1 m²/m².

El aparcamiento se realizará en el interior de las parcelas y se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada

El desarrollo de este área se realizará mediante Proyecto de Obras.

ARTÍCULO XLI: LI ÁREA AP-29: ÁREA DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LA DÁRSENA DEL CUARTO.

Los usos pormenorizados son los definidos como dotaciones y servicios, albergando con carácter complementario el de espacio libre.

La ocupación máxima de parcela será del 75%. La edificabilidad será de 1 m²/m².

El aparcamiento se realizará en el interior de las parcelas y se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada

El desarrollo de esta área se realizará mediante proyecto de obras.

19 MAY. 2005

ARTÍCULO XLII: ÁREA AL-11: FRANJA ADYACENTE A LA VARIANTE DE BELLAVISTA Y CAUCE DEL GUADAIRA.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El uso pormenorizado asignado es el de zona libre no urbanizada, sirviendo como protección de la variante de Bellavista y como transición entre el nuevo eje viario y el cauce del Guadaira. Asimismo, esta franja se empleará para la canalización subterránea de las infraestructuras.

ARTÍCULO XLIII: DISPOSICIÓN ADICIONAL SOBRE LA ADAPTACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS EN EL ÁMBITO DE LA DARSENA DEL CUARTO A LAS PREVISIONES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

No obstante la reserva de terrenos que se realiza en el presente Plan Especial con destino al futuro Paso Territorial Sur, será causa para la Modificación del mismo en lo que respecta a la ordenación pormenorizada del sector de la Dársena del Cuarto (establecida en el presente Capítulo y en los Planos de Ordenación), la entrada en vigor de la Revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbanística, actualmente en trámite de aprobación, con la finalidad de asegurar la integridad de la ejecución del Sistema General Viario denominado Paso Territorial Sur previsto en ésta.

La Modificación del Plan Especial se formulará en el plazo máximo de dos meses desde el momento en que se proceda a aprobar por la Administración competente el Proyecto Ejecutivo del Paso Territorial Sur. El objeto de la Modificación Puntual del Plan Especial será ajustar las determinaciones de ordenación en el área de la Dársena del Cuarto, con la finalidad de prever el trazado del Paso Territorial Sur (incluido el enlace con la variante de Bellavista) definido en el mencionado Proyecto Ejecutivo y, consecuentemente, la adaptación de la red viaria y ferroviaria establecida por el Plan Especial.

Desde el momento en el que se proceda a la aprobación del Proyecto Ejecutivo del Paso Territorial Sur se suspenderá las licencias en el área de la Dársena del Cuarto hasta tanto se proceda a la aprobación de la Modificación Puntual antes referida. Corresponderá a la Autoridad Portuaria la financiación de la ejecución de las obras de adaptación de la red viaria y ferroviaria del Plan Especial (ejes estructurantes del sector) al trazado definido en el Proyecto Ejecutivo del Paso Territorial Sur. De igual modo, la Autoridad Portuaria pondrá a disposición de la Administración competente los terrenos necesarios para la ejecución del Paso Territorial Sur en el ámbito del sector de la Dársena del Cuarto de forma gratuita.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

29 JUL . 1994

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

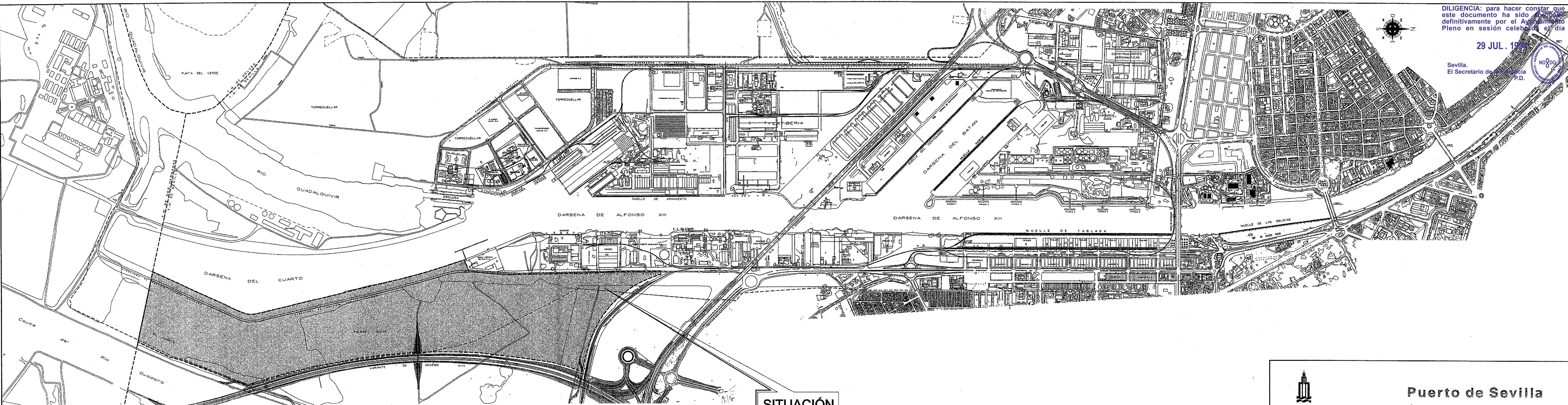
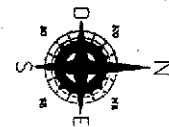


PLANOS

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

29 JUL. 1999

Sevilla.
El Secretario de Urbanismo
P.D.



SITUACIÓN



Puerto de Sevilla



Autoridad Portuaria de Sevilla

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
DEL PUERTO DE SEVILLA**

PLANOS DE INFORMACIÓN
SITUACIÓN

ESCALAS 1/10000
FECHA NOVIEMBRE 2004
PLANO N.º 1
HOJA 1 DE 1

Observaciones

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

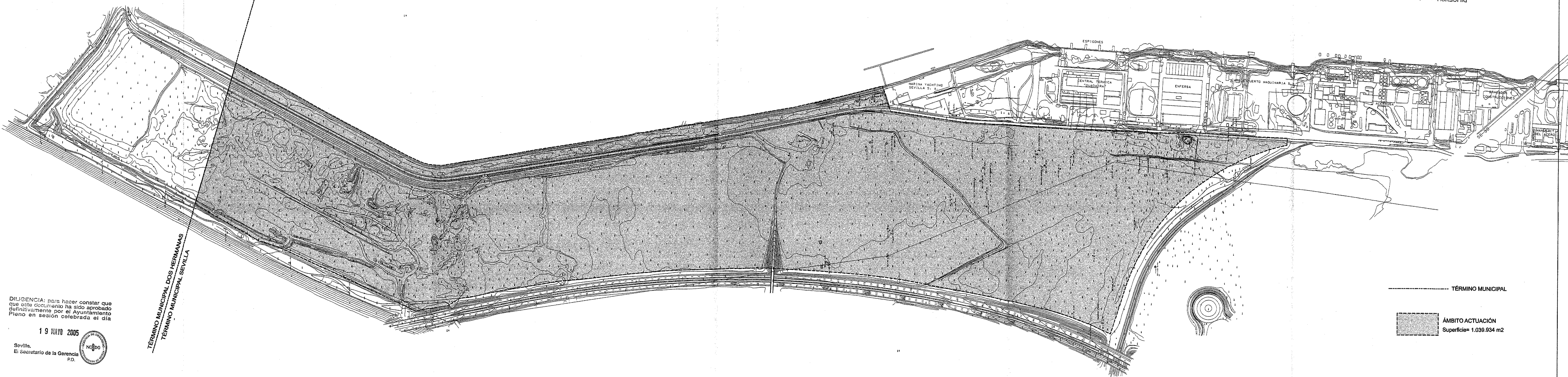
29 JUL . 1994

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia P.D.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

5 ENE. 2005



TÉRMINO MUNICIPAL DOS HERMANAS
TÉRMINO MUNICIPAL SEVILLA

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAYO 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.

----- TÉRMINO MUNICIPAL

ÁMBITO ACTUACIÓN
Superficie= 1.039.934 m²



Puerto de Sevilla

Autoridad Portuaria de Sevilla

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA

PLANOS DE INFORMACIÓN

ÁMBITO: DELIMITACIÓN, SUPERFICIE Y TOPOGRAFÍA

ESCALAS	1/4000
FECHA	DICIEMBRE 2004
PLANO N.º	2
Hoja	1 de 1

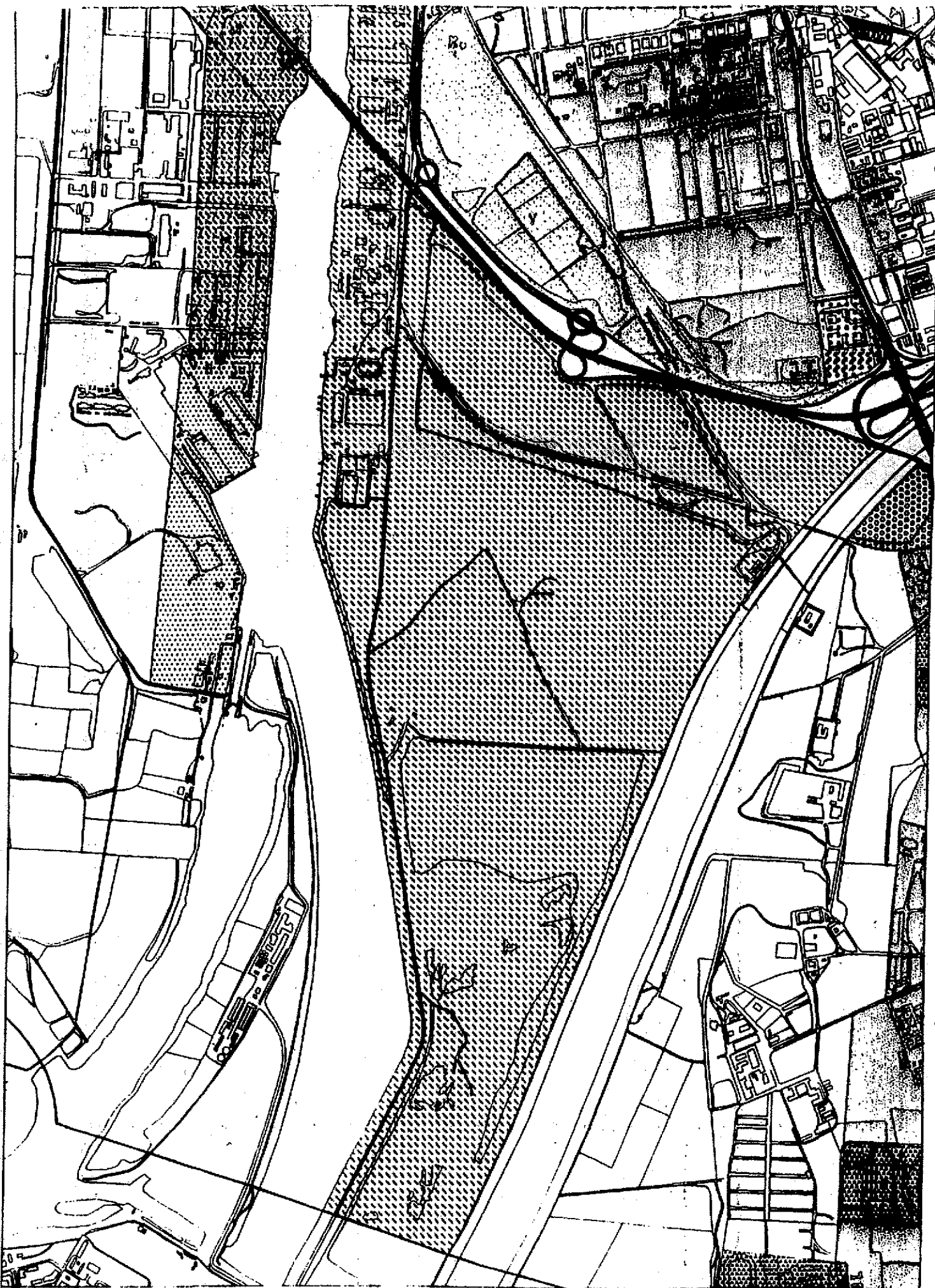
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

29 JUL. 1994

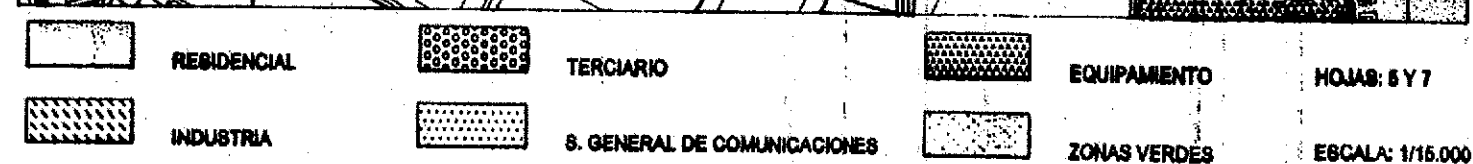
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANO DE ESTRUCTURA DEL TERRITORIO VIGENTE



PLANO DE ESTRUCTURA DEL TERRITORIO MODIFICADO



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

19 MAYO 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el día

- 5 ENE. 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Puerto de Sevilla

Autoridad Portuaria de Sevilla

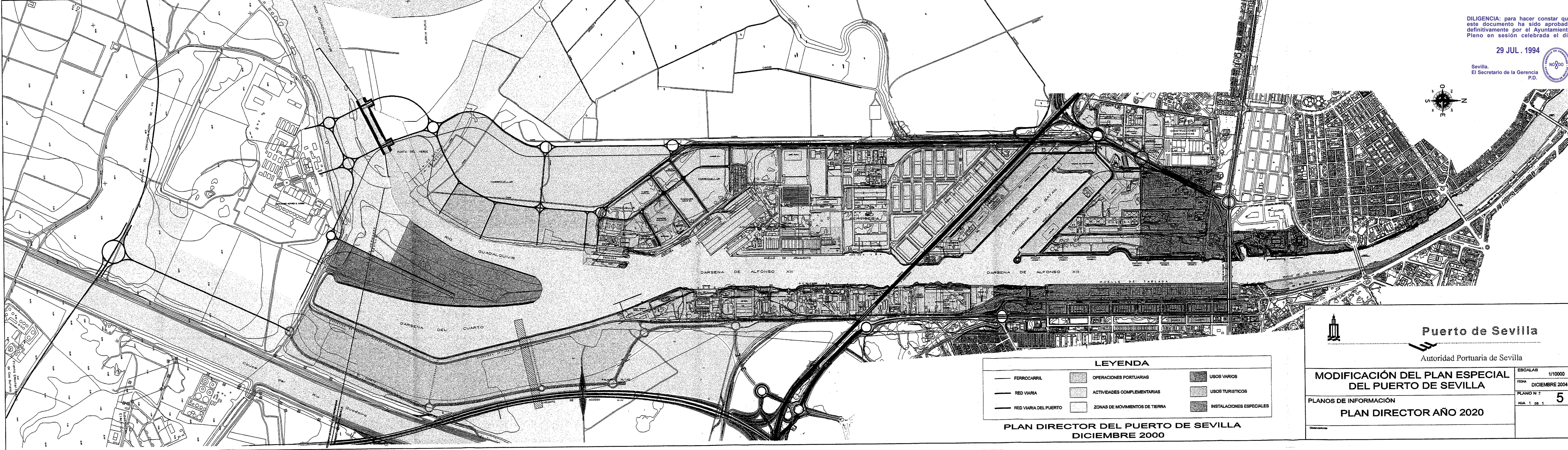
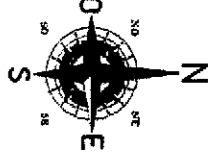
**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
DEL PUERTO DE SEVILLA**

PLANOS DE INFORMACIÓN
ESTRUCTURA DEL TERRITORIO
P.G.M.O. DE SEVILLA

ESCALAS	1/15000
FECHA	NOVIEMBRE 2004
PLANO N.º	4
HOJA	1 DE 1

29 JUL . 1994

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



LEYENDA

FERROCARRIL	OPERACIONES PORTUARIAS	USOS VARIOS
RED VIARIA	ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	USOS TURISTICOS
RED VIARIA DEL PUERTO	ZONAS DE MOVIMIENTOS DE TIERRA	INSTALACIONES ESPECIALES

**PLAN DIRECTOR DEL PUERTO DE SEVILLA
DICIEMBRE 2000**



Puerto de Sevilla

Autoridad Portuaria de Sevilla

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
DEL PUERTO DE SEVILLA**

PLANOS DE INFORMACIÓN
PLAN DIRECTOR AÑO 2020

ESCALAS	1/10000
FECHA	DICIEMBRE 2004
PLANO N°	5
HOJA 1 DE 1	

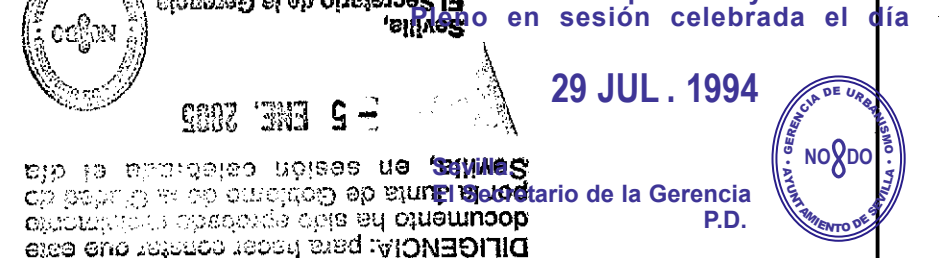
Observaciones

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el día 29 JUL. 1994

Sevilla, 5 de mayo de 2005

Sevilla, 19 de mayo de 2005

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el día 29 JUL. 1994



AP-29
 USO GLOBAL Portuario Comercial
 USO PORMENORIZADO Dotaciones y Servicios
 Superficie: 48.712m²
 Zona Libre no urbanizada

AP-28
 USO GLOBAL Portuario Comercial
 USO PORMENORIZADO Concesiones
 Superficie: 9.914 m²

AP-26
 USO GLOBAL Portuario Comercial
 USO PORMENORIZADO Operaciones y almacenamiento en explanada
 Superficie: 566.494 m²
 Almacenamiento y Grupaje
 Dotaciones y Servicios

AL-11
 USO GLOBAL Espacios Libres
 USO PORMENORIZADO Zona Libre no Urbanizada
 Superficie: 100.586 m²
 Infraestructuras Generales

AP-27
 USO GLOBAL Portuario Comercial
 USO PORMENORIZADO Almacenamiento y Grupaje
 Superficie: 216.007 m²
 Dotaciones y Servicios

Parcela	Superficie m ²	Superficie Ocupación Máx(%)	Edificabilidad m ² /m ²	Superficie Edificable m ²
AP-26	566.494	60	1	566.494
AP-27	216.007	85	1	216.007
AP-28	9.914	60	1	9.914
AP-29	48.712	75	1	48.712
AL-11	100.586	-	-	-

- TÉRMINO MUNICIPAL
- ÁMBITO ACTUACIÓN
- ZONA DE EQUIPAMIENTO
- ESPACIOS LIBRES
- PORTUARIO COMERCIAL
- VIARIO
- VIARIO (A desarrollar por otros)
- RESERVA PARA NUEVO VIARIO
- FF.CC.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 19 MAYO 2005

Sevilla, 19 de mayo de 2005

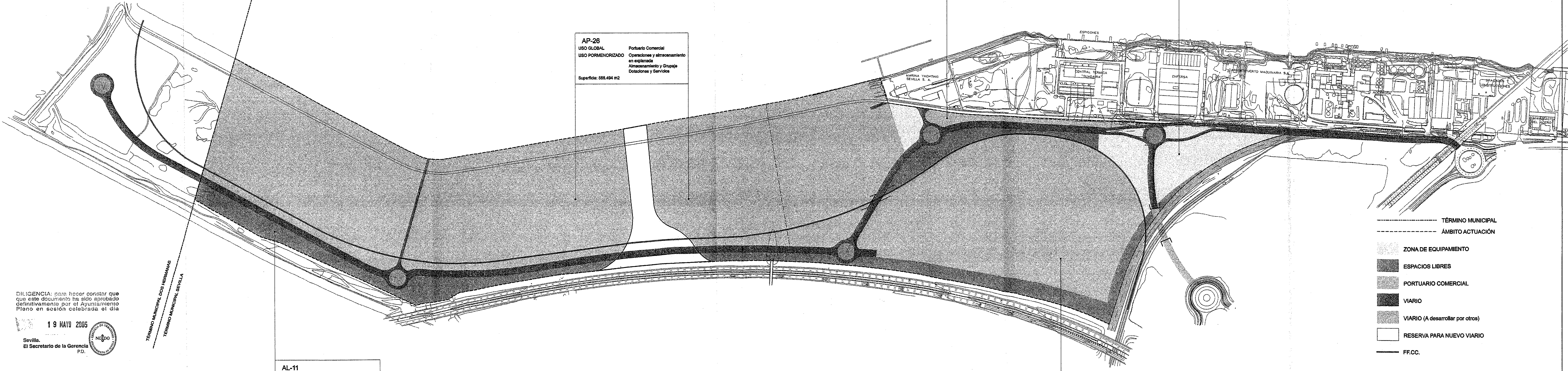
El Secretario de la Gerencia P.D.

TÉRMINO MUNICIPAL DOS HERMANOS
 TÉRMINO MUNICIPAL SEVILLA

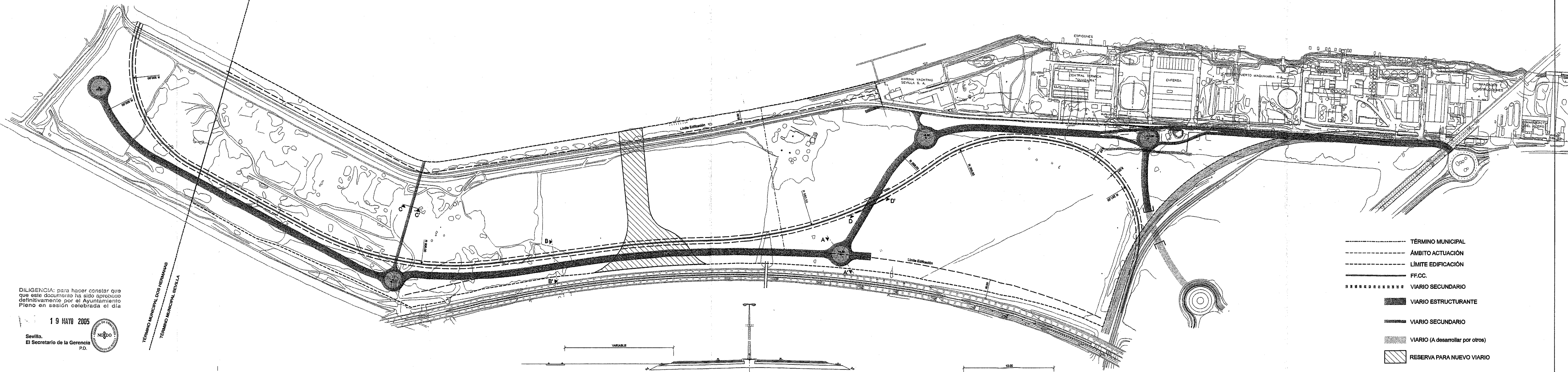
Puerto de Sevilla

Autoridad Portuaria de Sevilla

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA		ESCALAS 1/4000
PROPUESTA		FECHA DICIEMBRE 2004
USOS Y DESARROLLO		PLANO N.º 6
Observaciones		HORA 1 DE 1



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.
Sevilla, en sesión celebrada el día 19 MAYO 2005
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.
Sevilla, en sesión celebrada el día 19 MAYO 2005



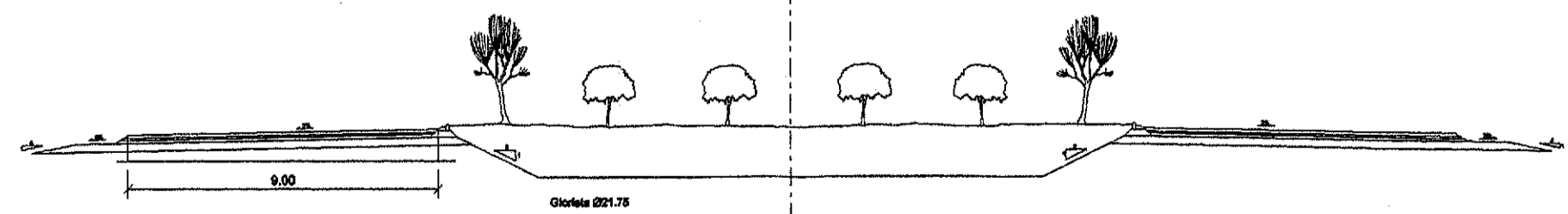
- TÉRMINO MUNICIPAL
- ÁMBITO ACTUACIÓN
- LÍMITE EDIFICACIÓN
- FF.CC.
- VIARIO SECUNDARIO
- VIARIO ESTRUCTURANTE
- VIARIO SECUNDARIO
- VIARIO (A desarrollar por otros)
- RESERVA PARA NUEVO VIARIO

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

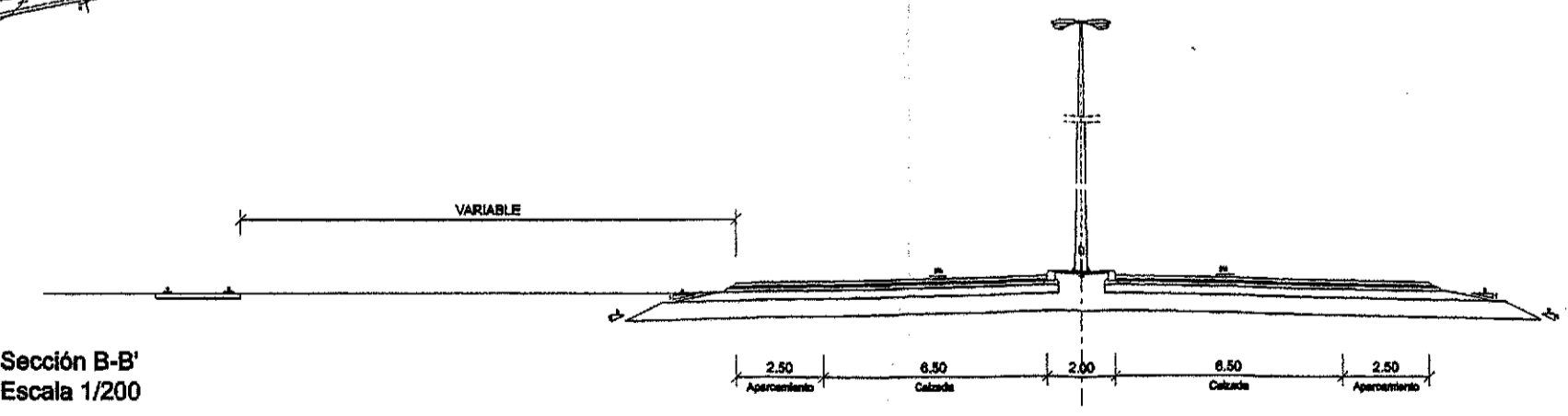
19 MAYO 2005

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.

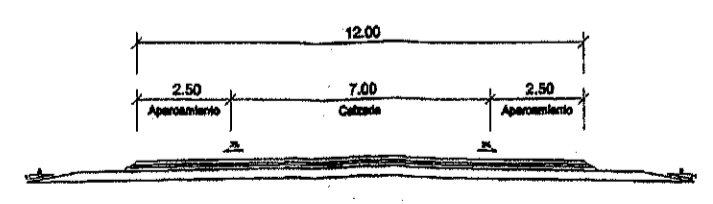
TERMINO MUNICIPAL DOS HERMANAS
TERMINO MUNICIPAL SEVILLA



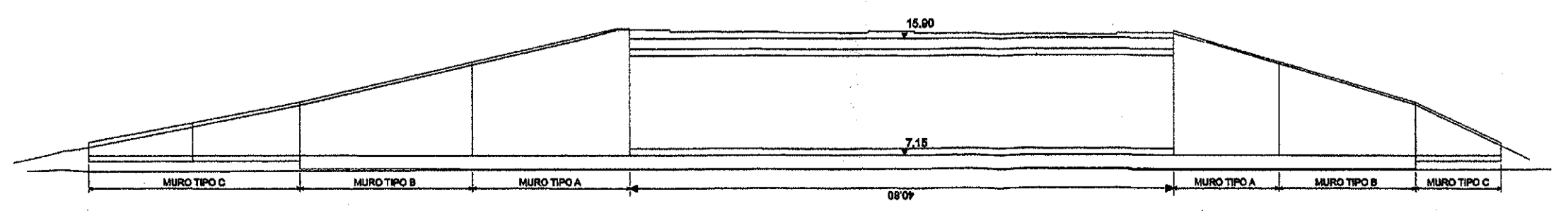
Sección A-A'
Escala 1/200



Sección B-B'
Escala 1/200



Sección C-C'
Escala 1/200



Sección D-D'
Escala 1/400

Puerto de Sevilla
Autoridad Portuaria de Sevilla

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA

PROPUESTA
ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALAS 1/4000
FECHA DICIEMBRE 2004
PLANO N° 7
HOJA 1 DE 1