



En Madrid, a 10 de septiembre de 2024

TECHO HOGAR SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "tuTECHÔ"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n.º 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, Circular 3/2020 de BME MTF Equity, que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente hace pública la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

El consejo de administración de la Sociedad ha acordado convocar la Junta General extraordinaria de accionistas que se celebrará en Madrid, en la sede de AZORA, sita en Calle Villanueva 2B, el día 10 de octubre de 2024, a las 13:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el día 11 de octubre de 2024, en el mismo lugar, también a las 13:00 horas.

Se adjunta el anuncio de convocatoria, que se encuentra a disposición de los accionistas en la página web corporativa de la Sociedad ([tutechô \(tutecho.es\)](http://tutechô.tutecho.es)) junto con la restante documentación pertinente.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS 2024

1. LUGAR, FECHA Y HORA DE CEEBRACIÓN

El Consejo de Administración de TECHO HOGAR SOCIMI, S.A., de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales y en la vigente Ley de Sociedades de Capital, en su reunión de 5 de septiembre de 2024, ha acordado convocar a los señores accionistas a la Junta General extraordinaria de accionistas que se celebrará en Madrid, en la sede de AZORA, sita en Calle Villanueva 2B, el día 10 de octubre de 2024, a las 13:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el día 11 de octubre de 2024, en el mismo lugar, también a las 13:00 horas, al objeto de someter a examen y aprobación los siguientes puntos:

2. ORDEN DEL DÍA

- 1.- Aprobación de ampliación del capital social de la Sociedad por aportación no dineraria, en un importe de QUINIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS (527.639,00.-€), mediante la creación de nuevas acciones, con una prima de emisión total de 15.829,24.-€ (0,0300001327.-€ por acción).
- 2.- Delegación de facultades.
- 3.- Redacción, lectura y aprobación del acta de la reunión.

DERECHO A SOLICITAR COMPLEMENTO DE CONVOCATORIA:

Se hace constar el derecho que les asiste a los señores accionistas relativo a la solicitud del complemento de convocatoria, de conformidad con el vigente artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, "LSC"). De conformidad con lo anterior, los señores accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento (5%) del capital social de la Sociedad, podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria, incluyendo uno o más puntos en el orden del día. En dicha solicitud los señores accionistas deberán indicar, al menos, (i) la identidad del accionista o accionistas que ejercitan el derecho, (ii) el número de acciones de las que son titulares, o que representan, (iii) los puntos a incluir en el orden del día así como (iv) una justificación de los puntos propuestos o, en su caso, una propuesta de acuerdo justificada.

El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social de la Sociedad dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria.

DERECHO DE ASISTENCIA:

Los derechos de asistencia, representación y voto de los accionistas se regularán por lo dispuesto en la ley y en los Estatutos Sociales vigentes.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 21 de los Estatutos Sociales, todos los accionistas de la Sociedad tendrán derecho de asistencia a la Junta General, cualquiera que sea el número de acciones del que sean titulares, siempre que tengan las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días naturales de antelación a aquel en que se vaya a celebrar la Junta General.

DELEGACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN:

De conformidad con el artículo 184 LSC, informamos a los señores accionistas que en el supuesto que no pudieran asistir a la reunión de la Junta General convocada, podrán delegar en otra persona, su representación y voto. La representación deberá de conferirse por escrito y con carácter especial para la Junta.

La representación podrá efectuarse mediante correspondencia postal dirigida al domicilio de la Sociedad (calle Puenteareas, 18, 28002 Madrid) remitiendo un escrito en el que conste la representación otorgada o mediante correo electrónico remitiendo la correspondiente tarjeta a la siguiente dirección: info@tutecho.es.

A tal efecto, se adjunta a la presente un modelo de carta de representación y delegación de voto que, en su caso, debería firmarse y remitirse a la mayor brevedad por cualquiera de los medios antes mencionados.

La delegación de la representación se extenderá a todos los puntos del orden del día, así como, salvo indicación expresa en contra, a aquellos otros puntos que, aun no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General de Accionistas por así permitirlo la normativa de aplicación.

Las delegaciones de representación hechas a favor de algún consejero ante cualquier punto en el que el representante se encontrara en una situación de posible conflicto de interés, la representación se entenderá conferida, para el asunto concreto de que se trate y de manera automática y sin necesidad de actuación alguna, a favor de la Secretaria no miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.

La representación y el voto a distancia solo serán válidos cuando sean recibidos como máximo veinticuatro horas antes del día anterior al previsto en que se celebrará la junta en primera convocatoria, esto es, antes de las 13:00 horas del día 9 de octubre de 2024. De lo contrario, la representación se tendrá por no otorgada y el voto por no emitido.

La representación conferida y el voto emitido mediante correspondencia postal o electrónica podrá dejarse sin efecto mediante la asistencia personal del accionista o por revocación expresa del accionista, efectuada por el mismo medio empleado para conferir la representación o emitir el voto, respectivamente, dentro del plazo establecido.

TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.

Calle Puenteareas, 18, 28002 Madrid (España), www.tutecho.es

N.I.F. A-88268529

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid: Hoja M-685472 Tomo 38543 Folio 198

DERECHO DE INFORMACIÓN:

De conformidad con lo establecido en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas podrán solicitar al Consejo de Administración de la Sociedad, acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen oportunas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta. Asimismo, podrán los accionistas, desde la fecha de la presente convocatoria, acudir a la página web de la Sociedad (www.tutecho.es) donde encontrarán publicados: (i) el presente anuncio de convocatoria; y (ii) el texto íntegro de las propuestas de los acuerdos a someterse a aprobación de la Junta General.

TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:

a) Responsable del tratamiento

De acuerdo con el Reglamento General de Protección de Datos (EU 2016/679) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, usted queda informado de que la Sociedad tratará los datos de carácter personal facilitados, así como otros que lo identificarán como accionista de la Sociedad. Si tiene dudas o cuestiones que transmitir a la Sociedad en relación con el tratamiento de sus datos personales puede dirigirse por escrito a la Sociedad en calle Puenteareas, 18, 28002 Madrid, o a la siguiente dirección de correo electrónico: info@tutecho.es

La Sociedad tratará los datos personales que los accionistas le remitan o que le sean facilitados desde las entidades en las que dichos accionistas tengan depositadas sus acciones, únicamente para llevar a cabo las finalidades descritas en el presente documento.

Los datos podrán ser comunicados a terceros en cumplimiento del ejercicio del derecho de información previsto en la LSC, o accesibles al público en la medida en que consten en la documentación disponible en la página web de conformidad con lo establecido en el presente documento.

b) Derechos de protección de Datos

Los accionistas o representantes de los accionistas, titulares de los datos, podrán ejercitar en cualquier momento, su derecho de acceso, rectificación, supresión, limitación al tratamiento y, cuando sus datos personales se traten sobre la base del interés legítimo, derecho de oposición en calle Puenteareas, 18, 28002 Madrid, o a la siguiente dirección de correo electrónico: info@tutecho.es, adjuntando copia de su DNI o documentación acreditativa de su identidad.

Asimismo, puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos en caso de que considere vulnerados sus derechos (<https://www.aepd.es/>).

Por último, se hace constar el derecho que corresponde a todos los socios de examinar el informe de los administradores sobre las aportaciones proyectadas en el domicilio social, así como pedir la entrega o el envío gratuito del documento

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y su Consejo de Administración.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.



CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.

El Consejo de Administración de TECHO HOGAR SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales y en la vigente Ley de Sociedades de Capital, en su reunión de 5 de septiembre de 2024, ha acordado convocar a los señores accionistas a la Junta General extraordinaria de accionistas que se celebrará en Madrid, en la sede de AZORA, sita en Calle Villanueva 2B, el día 10 de octubre de 2024, a las 13:00 horas, en primera convocatoria o, de no alcanzarse el quórum necesario, en segunda convocatoria, el día 11 de octubre de 2024, en el mismo lugar, también a las 13:00 horas, al objeto de someter a examen y aprobación los siguientes puntos del

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Aprobación de ampliación del capital social de la Sociedad por aportación no dineraria, en un importe de QUINIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS (527.639,00.-€), mediante la creación de nuevas acciones, con una prima de emisión total de 15.829,24.-€ (0,0300001327.-€ por acción).
- 2.- Delegación de facultades.
- 3.- Redacción, lectura y aprobación del acta de la reunión.

DERECHO DE INFORMACIÓN: Información y documentación disponible

De conformidad con lo establecido en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas podrán solicitar al Consejo de Administración de la Sociedad, acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen oportunas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta.

Asimismo, podrán los accionistas, desde la fecha de la presente convocatoria, acudir a la página web de la Sociedad (www.tutecho.es) donde encontrarán publicados: (i) el presente anuncio de convocatoria; y (ii) el texto íntegro de las propuestas de los acuerdos a someterse a aprobación de la Junta General, junto con los correspondientes informes del Órgano de Administración y de experto designado por el Registro Mercantil de Madrid.

DERECHO DE ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad, cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que consten inscritas a su nombre en el registro de anotaciones en cuenta correspondiente con, al menos, cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General de Accionistas por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y los requisitos establecidos en el artículo 184.2 de la Ley de Sociedades de Capital, esto es, constando la representación por escrito y con carácter especial.

En Madrid, a 9 de septiembre de 2024.

La Presidente del Consejo de Administración.- Dña. María Blanca Hernández Rodríguez.



**Propuestas de acuerdos Junta General Extraordinaria de Accionistas de
TECHO HOGAR SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) de octubre de 2024**

PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DÍA

Aprobación de ampliación del capital social de la Sociedad por aportación no dineraria, en un importe de QUINIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS (527.639,00.-€), mediante la creación de nuevas acciones, con una prima de emisión total de 15.829,24.-€ (0,0300001327.-€ por acción).

ACUERDO

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en un importe de TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (39.299.399.-€) en la cantidad de QUINIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS (527.639,00.-€), esto es, hasta el importe de TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL TREINTA Y OCHO EUROS (39.827.038,00.-€), mediante la emisión y puesta en circulación de un total de 527.639 nuevas acciones de la Sociedad, de un euro de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, con una prima de emisión de 0,0300001327 euros por acción y una prima de emisión total de 15.829,24 euros.

▪ **Tipo de emisión de las acciones.**

El tipo de emisión (nominal más prima de emisión) de cada nueva acción ascenderá a 1,0300001327 euros por acción.

▪ **Destinatarios del Aumento de Capital y naturaleza de la aportación.**

Las personas a las que se atribuirán las nuevas acciones que se crearán por la Sociedad son:

- **INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.** (sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Sevilla, en la calle Angel Gelan, n.º 2, y con N.I.F. B-91426438), 527.639 acciones, ambas incluidas, por un valor nominal de 527.639,00 € y una prima de emisión total de 15.829,24 €, que aportará como contravalor la siguiente finca (el “Inmueble”): Finca número 38570 del Registro de la Propiedad número 16 de Sevilla.

Descripción.- Parcela R-5 en el Área de Reforma Interior del Proyecto de Reparcelación del ARI-DCA-01, Fábrica de Contadores de Sevilla, procedente de la Hacienda de Jesús María y José, conocida también por la de Amat o Amate.

Superficie.- La parcela R-5 del ARI-DCA-01 tiene una superficie de 680 m² y una edificabilidad de 1.224 m². La morfología de la parcela es rectangular y su uso urbanístico es terciario en edificación compacta.

Linderos.- Linda al norte con ARI-DCA-03, al Sur con calle de nueva creación en suelo urbano consolidado exterior al área, al Oeste con el viario D y al Este con ARI-DCA-03.

Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sevilla n.º 16, al Folio 164, del Tomo 3.560, Libro 994, inscripción 5ª.

Referencia Catastral.- 8719060TG3481N0001QS.

Cargas.- Además de afecciones fiscales, el Inmueble se halla gravado con la carga real al pago de la cuenta del saldo de liquidación definitiva de los gastos de urbanización, que provisionalmente asciende a treinta y siete mil ochocientos ochenta y ocho euros con cuarenta y un céntimos con una cuota de participación de siete enteros ochocientos cuarenta mil cuatrocientos cincuenta y cinco millonésimas por ciento de los costes de urbanización, según resulta de la inscripción primera de fecha 13 de abril de 2.010.

Título.- Título de Aportación, a favor de la entidad INSUR PROMOCION INTEGRAL S.L., con C.I.F. B91426438, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, ante la Notaria, Dña. Montserrat Alvarez Sánchez, el 29 de Diciembre de 2016.

Valoración: Se valora a efectos de la presente ampliación de capital social en un importe de QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (543.468,24.-€).

Con carácter previo a la fecha de emisión del informe del Consejo de Administración, la citada persona, a la que se adjudicarán las nuevas acciones, ha manifestado y confirmado su compromiso de suscribir íntegramente la ampliación de capital y aportar el Inmueble.

▪ **Derechos de las nuevas acciones.**

Las nuevas acciones, representadas mediante anotaciones en cuenta, atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

▪ **Admisión a negociación de las acciones.**

Se acuerda solicitar la admisión a negociación de las acciones ordinarias que se emitan por la Sociedad como consecuencia del Aumento de Capital en BME Growth.

▪ **Suscripción y desembolso.**

El aumento de capital deberá ser íntegramente suscrito y desembolsado mediante la aportación no dineraria del Inmueble por la persona jurídica determinada anteriormente.

▪ **Modificación de los estatutos sociales.**

Se acuerda la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales, relativo al capital social que, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción literal:

*“**Artículo 5.-** El capital social es de TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL TREINTA Y OCHO EUROS (39.827.038,00.-€), dividido en TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTAS VEINTISIETE MIL TREINTA Y OCHO (39.827.038) acciones nominativas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente.*

El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado.

La Sociedad podrá acordar la emisión de acciones sin derecho de voto en los términos y con los derechos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable.”

- **Delegación de facultades.**

Se acuerda facultar al Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en todos sus miembros, para que cualquiera de ellos, indistinta e individualmente, pueda ejecutar el presente acuerdo y determinar las condiciones del mismo no acordadas por la Junta General de accionistas la Sociedad.

PUNTO SEGUNDO DEL ORDEN DEL DÍA

Delegación de facultades

ACUERDO

Se acuerda facultar tan ampliamente como en Derecho sea posible a los miembros del Consejo de Administración, así como a la Secretaria no Consejera, para que cualquiera de ellos, de forma indistinta, realice cuantas actuaciones sean precisas y otorgar y formalizar cuantos documentos y contratos, públicos o privados, resulten necesarios o convenientes para la plena efectividad de los acuerdos anteriores en cualquiera de sus aspectos y contenidos y, en especial, para subsanar, aclarar, interpretar, completar, precisar, concretar los acuerdos adoptados; igualmente, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, todo ello en los términos más amplios posibles.

**INFORME DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE LA
MERCANTIL
TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.**

**SOBRE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL SOCIAL
MEDIANTE APORTACIONES NO DINERARIAS**

En Madrid, a 5 de septiembre del 2024

1. INTRODUCCIÓN.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 300 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de Julio, el Consejo de Administración de **TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.** (en adelante, la "**Sociedad**"), emite el siguiente informe (el "**Informe**") al objeto de explicar y justificar en forma detallada, a los efectos requeridos por la legislación vigente, el aumento de capital mediante aportación no dineraria de un bien inmueble, que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

En consecuencia de lo anterior, el presente Informe tiene por objeto describir la naturaleza y características del bien inmueble que se pretende aportar a la Sociedad como contravalor del aumento de capital de la Sociedad, así como las personas que han de efectuarlo, el número y valor nominal de las acciones que han de crearse y la cuantía del aumento de capital.

2. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LA APORTACIÓN.

En el aumento de capital social mediante aportación no dineraria se ofrecerá como contravalor la siguiente finca (el "**Inmueble**"), que se describe a continuación junto con el valor correspondiente de la misma:

I. Finca número 38570 del Registro de la Propiedad número 16 de Sevilla:

Descripción.- Parcela R-5 en el Área de Reforma Interior del Proyecto de Reparcelación del ARI-DCA-01, Fábrica de Contadores de Sevilla, procedente de la Hacienda de Jesús María y José, conocida también por la de Amat o Amate.

Superficie.- La parcela R-5 del ARI-DCA-01 tiene una superficie de 680 m² y una edificabilidad de 1.224 m². La morfología de la parcela es rectangular y su uso urbanístico es terciario en edificación compacta.

Linderos.- Linda al norte con ARI-DCA-03, al Sur con calle de nueva creación en suelo urbano consolidado exterior al área, al Oeste con el viario D y al Este con ARI-DCA-03.

Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sevilla n.º 16, al Folio 164, del Tomo 3.560, Libro 994, inscripción 5ª.

Referencia Catastral.- 8719060TG3481N0001QS.

Cargas.- Además de afecciones fiscales, el Inmueble se halla gravado con la carga real al pago de la cuenta del saldo de liquidación definitiva de los gastos de urbanización, que provisionalmente asciende a treinta y siete mil ochocientos ochenta y ocho euros con cuarenta y un céntimos con una cuota de participación de siete enteros ochocientos cuarenta mil cuatrocientos cincuenta y cinco millonésimas por ciento de los costes de urbanización, según resulta de la inscripción primera de fecha 13 de abril de 2.010.

Título.- Título de Aportación, a favor de la entidad INSUR PROMOCION INTEGRAL S.L, con C.I.F. B91426438, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, ante la Notaria, Dña. Montserrat Alvarez Sánchez, el 29 de Diciembre de 2016.

Valoración: Se valora a efectos de la presente ampliación de capital social en un importe de **QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (543.468,24.-€).**

3. PERSONAS QUE ASUMEN LAS NUEVAS ACCIONES EMITIDAS POR LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL SOCIAL MEDIANTE APORTACIONES NO DINERARIAS.

La persona jurídica que asumirá las nuevas acciones que se emitirán por la ampliación de capital social de la Sociedad mediante la aportación no dineraria del Inmueble, descrito en el apartado anterior, es la que se describe a continuación:

- I. INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.** (sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Sevilla, en la calle Angel Gelan, n.º 2, y provista con N.I.F. B91426438) asume QUINIENTAS VEINTISIETE MIL SEISCIENTAS TREINTA Y NUEVE (527.639) nuevas acciones nominativas, representadas mediante anotaciones en cuenta, de un euro de valor nominal cada una de ellas, por un importe total de QUINIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS (527.639.-€), y con una prima de asunción total de 15.829,24.-€ (0,0300001327.-€ por acción), mediante la aportación no dineraria del Inmueble descrito anteriormente.

4. ACCIONES QUE HAN DE CREARSE Y CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL.

La ampliación del capital social de la Sociedad se realizará aumentando el capital social, actualmente fijado en TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (39.299.399.-€) en la suma de QUINIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS (527.639,00.-€), esto es, hasta la cifra de TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL TREINTA Y OCHO EUROS (39.827.038,00. -€).

Dicha ampliación de capital social se efectuará mediante la creación de QUINIENTAS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE (527.639) nuevas acciones nominativas, de igual contenido de derechos que las anteriores, de UN EURO (1.-€) de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta, con una prima de emisión total de 15.829,24.-€ (0,0300001327.-€ por acción).

El aumento de capital propuesto quedaría íntegramente asumido y desembolsado por la persona jurídica citada en el apartado 3 anterior mediante la aportación del Inmueble descrito en el apartado 2 anterior del presente Informe.

5. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD

El aumento de capital, en caso de que sea aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, implicará la modificación del artículo 5 de los estatutos sociales, relativo al capital social que, en lo sucesivo, tendrá la siguiente redacción literal:

ARTÍCULO 5.- CAPITAL SOCIAL.

El capital social es de TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL TREINTA Y OCHO EUROS (39.827.038,00. -€) desembolsado en su totalidad y dividido en TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTAS VEINTISIETE MIL TREINTA Y OCHO (39.827.038) acciones nominativas, pertenecientes a una única clase y serie, que confieren los derechos políticos y económicos señalados en la legislación vigente. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado. La Sociedad podrá acordar la emisión de acciones sin derecho de voto en los términos y con los derechos contemplados en la Ley de Sociedades de Capital y demás normativa aplicable.”

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad suscriben el presente Informe sobre la propuesta de aumento de capital mediante aportación no dineraria, a los efectos de lo previsto en el artículo 300 de la Ley de Sociedades de Capital, en Madrid a 5 de septiembre de 2024.

CERTIFICADO DE VALORACIÓN

CoHispania

COMPAÑIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A.

CERTIFICA QUE:

Como resumen al informe de tasación al que sintetiza emitido el 23/07/2024 para TECHO HOGAR SOCIMI, S.A. NIF/CIF: A88268529 y que corresponde al expediente con nº 2024-205524-30-01 con nº de Referencia 2024-87396669 y a petición de EMPRESAS CIF Oficina Nº 0001, se ha efectuado el día 18 de Julio de 2024, la visita ocular al bien PARCELA URBANA DE USO TERCIARIO sito en Calle TRAVIESA, Nº 25, Parcela R-5, de la Localidad de SEVILLA, Provincia de Sevilla y Código Postal 41006, cuyo Nº de Ref. Catastral Unitaria es: 8719060TG3481N0001QS, y cuyos datos registrales facilitados son los siguientes:

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B91426437

Propietario: INSUR PROMOCION INTEGRAL S.L,

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100,00

% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio (Pleno Dominio)

Destino previsto: Desconocido

Clasificación del Terreno: Suelo urbano

Registro de la Propiedad nº 16 SEVILLA

FINCA	DENOMINACIÓN	LIBRO	TOMO	FOLIO	SECCION	INSCRIPCIÓN
38570	Parcela	994	3560	164	---	5ª

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

DENOMINACIÓN	C.R.U
Parcela	41046000670864

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Comercial Centro Comercial	
solar Solar uso comercial	8719060TG3481N0001QS

REFERENCIA CATASTRAL DEL TERRENO

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Parcela	8719060TG3481N0001QS

Conforme a la finalidad, criterios y métodos de valoración indicados en el informe así como a la documentación facilitada y las comprobaciones realizadas en la visita y sobre dicha información, consideramos que el bien descrito tiene un valor de tasación que asciende a:

QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS. (543.468,24€)

Compañía Hispania de Tasaciones y Valoraciones, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos del bien. Del valor de tasación, en su caso, habría que deducir, caso de no haberlo hecho en este Certificado y si procediera, cuantas cargas y gravámenes pudieran recaer sobre el bien.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS POR UNIDADES (€)

USO CONSIDERADO	FINCA	R.DINÁMICO
Comercial Centro Comercial		
solar Solar uso comercial	38570	543.468,24

VALOR DE TASACIÓN DESGLOSADO POR FINCA REGISTRAL

FINCA	SUPERFICIE (m ²)	V.UNITARIO (€/m ²)	V. TOTAL (€)
38570	680,00	799,22	543.468,24
VALOR TOTAL			543.468,24

Limitaciones al dominio: Gravada con la carga real, al pago de la cuenta del saldo de liquidación definitiva de los gastos de urbanización,.

CONDICIONANTES

El presente informe se emite sin condicionantes.

ADVERTENCIAS GENERALES

- Se advierte que como no se ha dispuesto de documentación registral actualizada se desconoce la titularidad actual y las posibles cargas que afecten al inmueble.

- Se advierte que no se ha dispuesto de cédula urbanística actualizada del terreno valorado por lo que las condiciones urbanísticas expuestas, y sobre las que se han realizado los cálculos, han sido las extraídas de la normativa del municipio y consulta al Técnico Municipal de Urbanismo correspondiente. Cualquier variación o diferencia con los parámetros utilizados en el presente informe podrían afectar al valor final de tasación.

- Se advierte que la finca está incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificacioens Ruinosas, lo que obliga a iniciar la construcción en un plazo determinado, actualmente prorrogado en 3 años a contar desde el 3 de Enero de 2022. El incumplimiento puede conllevar su venta forzosa mediante concurso público.

OBSERVACIONES:

La finalidad de esta tasación es determinar el valor razonable/valor de mercado del inmueble valorado.

ADVERTENCIAS GENERALES

Aunque se han seguido los principios y metodología de la ECO/805/2003, la EHA/3011/2007 y la EHA/564/2008, de 28 de Febrero (excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble), al no tratarse de la finalidad recogida en su artículo 2, no se ha cumplido enteramente la misma y no podrá ser utilizada para la finalidad de mercado hipotecario.

FINALIDAD

El presente certificado se ha realizado para la finalidad de VALOR RAZONABLE (. Determinar valor razonable del activo con motivo de aportación no dineraria, ante el Registro Mercantil de Madrid.)

NORMATIVA DE APLICACIÓN

El presente Informe de Tasación ha sido elaborado según la metodología y criterios de la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE nº 85 del 09-04-2003. La finalidad de la tasación es diferente a las recogidas en la Orden por lo que esta no se encuentra afectada a las disposiciones legales específicas para las finalidades contempladas en ella.

La presente tasación se ha realizado sin acogerse a la Orden Ministerial del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de Marzo de 2.003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinadas finalidades financieras, publicada en el B.O.E del 9 de Abril de 2003

VIGENCIA DE LA VALORACIÓN

El presente informe de tasación no podrá utilizarse transcurridos ocho meses de la fecha de emisión del informe.

Para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente certificado en Madrid, y se emite el día 23/07/2024. Fecha límite de validez: 23 de Marzo de 2025.



FIRMADO POR EL TÉCNICO VALORADOR

Fdo.: ANTONIO MANUEL ESCUDERO GOMEZ
ARQUITECTO TÉCNICO

FIRMADO POR LA SOCIEDAD

Fdo.: JOSE MANUEL DOMINGUEZ LOPEZ

INFORME DE TASACIÓN

Nº EXPEDIENTE DE TASACIÓN

30-2024-205524-30 / 2024-87396669

SOLICITANTE

TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.

N.I.F.

A88268529

ENTIDAD PETICIONARIA

EMPRESAS CIF

FINALIDAD

VALOR RAZONABLE

TIPO :

PARCELA URBANA DE USO TERCIARIO

UBICACIÓN :

Calle TRAVIESA, Nº 25, Parcela R-5
41006 SEVILLA
Sevilla

FECHA DE VISITA

18 de Julio de 2024

FECHA DE INFORME

23 de Julio de 2024

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.
28002 - Madrid
NIF/CIF: A88268529

FINALIDAD

VALOR RAZONABLE

Determinar valor razonable del activo con motivo de aportación no dineraria, ante el Registro Mercantil de Madrid.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

El presente Informe de Tasación ha sido elaborado según la metodología y criterios de la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE n° 85 del 09-04-2003. La finalidad de la tasación es diferente a las recogidas en la Orden por lo que esta no se encuentra afectada a las disposiciones legales específicas para las finalidades contempladas en ella.

La presente tasación se ha realizado sin acogerse a la Orden Ministerial del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de Marzo de 2.003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinadas finalidades financieras, publicada en el B.O.E del 9 de Abril de 2003

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1.- IDENTIFICACIÓN FÍSICA

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

PARCELA URBANA DE USO TERCIARIO

EMPLAZAMIENTO:

Calle TRAVIESA, N° 25, Parcela R-5

MUNICIPIO:

SEVILLA

PROVINCIA:

SEVILLA

C.P.:

41006

OTROS DATOS:

En el presente informe se valora la parcela R-5 resultante del Proyecto de Reparcelación del ARI-DCA-01, Fábrica de Contadores de Sevilla. En la documentación registral aportada no consta actualizada la dirección postal, siendo en la actualidad la indicada en el presente informe. No obstante, no existen dudas en cuenta a la identificación de la misma, pues se ha dispuesto de los planos del estudio de detalle en los que se han podido comprobar los linderos descritos en nota simple son coincidentes con los de dichos planos.

Linderos registrados:

Linda al Norte con ARI-DCA-03,

Sur, con calle de nueva creación en suelo urbano consolidado exterior al área,

Oeste con el viario D y

Este con ARI-DCA-03.

COORDENADAS GPS:

LATITUD 37.385067000 y LONGITUD -5.951941000

2.2.- DATOS REGISTRALES DEL TERRENO

Registro de la Propiedad n° 16 de SEVILLA

Denominación	Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca Registral	Inscripción
Parcela	---	994	3560	164	38570	5ª

2.3.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Denominación	Referencia Catastral
Parcela	8719060TG3481N0001QS

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1.- COMPROBACIONES REALIZADAS

Determinación del estado ocupación
Cumplimiento Planteamiento Urbanístico
Total correspondencia entre Registro e Inmueble
Identificación Registral
Inspección ocular del interior
Inspección ocular del exterior
Régimen de Protección Pública
Determinación del Aprovechamiento Urbanístico
Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico
Correspondencia con finca catastral
No existe procedimiento de expropiación
No existe Plan o Proyecto de expropiación
No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación
No han vencido plazos Urbanización o Edificación
Comprobado la no existencia de procedimiento de incumplimiento de deberes

3.2.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Documentación catastral
Reportaje fotográfico
Licencia de Apertura
Documentación Urbanística del Aprovechamiento
Certificación Registral, Nota Simple o Escrituras

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

DESCRIPCIÓN: Capital de provincia y de comunidad autónoma. Sevilla es capital de la Comunidad autónoma andaluza y constituye, con los municipios del Área metropolitana, la mayor concentración de población de Andalucía. Su término municipal tiene una extensión superficial de 141,31 Km². Se sitúa en la vega del río Guadalquivir, a unos 80 Km. de la desembocadura, y a tan solo 8 m sobre el nivel del mar, contando con puerto fluvial de cierta importancia. La provincia de Sevilla es una de las ocho provincias de Andalucía, España. Limita con las provincias de Málaga y Cádiz al Sur, Huelva al Oeste, Badajoz al Norte, y Córdoba al Este.

TIPO CARACTERÍSTICO: Urbano.

ACTIVIDAD PRINCIPAL: Su actividad se desarrolla en diversos sectores con predominio del terciario.

OCUPACIÓN LABORAL

OCUPACIÓN LABORAL: Dentro de la estructura económica de la ciudad de Sevilla, las actividades del sector primario poseen una escasa significación. La industria es el sector económico que genera mayor valor añadido, siendo el motor de otras actividades auxiliares de los servicios y la construcción principalmente. En términos económicos, Sevilla es un importante centro comercial, de servicios, financiero, y junto con el Área Metropolitana un área intensamente industrial, donde se está impulsando el desarrollo de nuevas empresas que se ubican en los diferentes parques industriales. El sector servicios de la ciudad de Sevilla ocupa un lugar destacado la distribución comercial. La educación con la Universidad al frente potencia la investigación. La

sanidad, principalmente la hospitalaria, atiende las necesidades de la población del Área Metropolitana y el turismo cuenta con una buena red de hoteles y restaurantes, de todos los tamaños y categorías. Asimismo en la ciudad hay una amplia red de sucursales de todas las instituciones financieras del país. Para la entrada y salida de productos elaborados o vendidos en Sevilla y su área de influencia, se cuenta con el puerto de Sevilla y el aeropuerto de San Pablo, que canalizan el flujo del comercio exterior, con una estación de ferrocarril expresa para el trasiego de mercancías y con una amplia zona logística para facilitar el trasiego de mercancías mediante camiones. La actividad comercial por el río Guadalquivir es la que se registra en el puerto con la entrada y salida de mercancías en los barcos que arriban navegando por el río desde su desembocadura en Sanlúcar de Barrameda. Gracias al patrimonio histórico y monumental, sus diversos espacios escénicos, culturales y sus Fiestas de Primavera (Semana Santa y Feria de Abril), la ciudad es receptora de turismo nacional e internacional. Es la tercera ciudad más visitada de España, por detrás de Barcelona y Madrid.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de los residentes de este entorno puede considerarse medio, con una renta media declarada según datos del S.I.M.A. (Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía) en el año 2019 de 22.007 €.

POBLACIÓN DE DERECHO

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2023: 684.025 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2022, es: Creciente

EVOLUCIÓN RECIENTE

EVOLUCIÓN: Creciente.

4.2.- ENTORNO

CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES: El inmueble se encuentra ubicado en zona periférica, dentro del barrio de Santa Aurelia en el distrito Cerro-Amate y a unos 6 Km del centro de la ciudad.

CARACTER PREDOMINANTE DEL ENTORNO: El uso predominante en el entorno es el residencial.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL ENTORNO: ORDENACIÓN: Predominando las edificaciones en altura en bloque abierto, pero también existen viviendas unifamiliares y edificios industriales.

NIVEL DE DESARROLLO: El nivel de desarrollo se considera completo, existiendo algunas zonas en renovación.

NIVEL DE CONSOLIDACIÓN: El grado de consolidación es alto.

DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES: La densidad de las edificaciones es alta.

NIVEL DE OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES: El nivel de ocupación se considera alto.

ANTIGÜEDAD DE LAS EDIFICACIONES: El entorno tiene una antigüedad característica media de entre 40 y 50 años. Se observa que también existen promociones de obra nueva de viviendas de VPO de reciente construcción.

GRADO DE RENOVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES: El grado de renovación de las edificaciones del entorno se considera medio-alto.

CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: La calidad de las edificaciones del entorno se considera media-baja.

4.3.- INFRAESTRUCTURAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

ALUMBRADO PÚBLICO: Red de suministro de alumbrado público.

PAVIMENTACIÓN: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosas hidráulicas.

RED DE GAS CANALIZADO: Red de suministro de gas canalizado.

RED DE SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.

RED DE TELEFONÍA: Red de suministro de telefonía.

SUMINISTRO ELÉCTRICO: Red general de suministro eléctrico.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: De la observación del entorno, se puede decir que el estado de conservación de la infraestructura es bueno en general, salvo afecciones que no se puedan detectar a simple vista.

4.4.- EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

EQUIPAMIENTOS

ASISTENCIAL: Centro de salud La Candelaria.

COMERCIAL: Básico variado, con proximidad a grandes superficies comerciales.

DEPORTIVO: Suficientes. Instalaciones deportivas diversas en el entorno próximo.

ESCOLAR: Centros de educación infantil, primaria y secundaria.

LÚDICO: Suficiente.
 RELIGIOSO: Parroquia de Nuestra Señora de la Candelaria.
 ZONAS VERDES: Cercano al Parque Amate.

COMUNICACIONES

ACCESIBILIDAD: Buena. Red urbana; SE-30, A-4, A-49, A-66, A-92.
 AUTOBÚS: Autobuses urbanos de línea regular 5 y A4.
 ESTACIONAMIENTO: Dificil aparcamiento en superficie.
 FERROCARRIL: Estación de cercanías y largo recorrido Santa Justa a 3,9 Km. de distancia.
 METRO: Estación de 1º de Mayo a 600 m. de distancia.
 PARKING PÚBLICO: No dispone de parking próximo.
 TRÁFICO: Nivel Medio.
 AEROPUERTO: Aeropuerto de Sevilla-San Pablo a unos 8,8 Km del inmueble.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN (m ²)	REGISTRAL (m ²)	CATASTRAL (m ²)	PROYECTO (m ²)	COMP BRUTA (m ²)	COMP NETA (m ²)	ADOPTADA (m ²)
Parcela	---	680	680	680	---	---	680

5.1.- DESCRIPCIÓN

MORFOLOGÍA: Parcela de forma rectangular en esquina.
 TOPOGRAFIA: Prácticamente plana.
 OBSERVACIONES A LAS SUPERFICIES: La superficie registrada y catastrada, son coincidentes, así como también igual a la descrita en los planos del estudio de detalle. A efectos de cálculos de valor, se adopta la superficie registrada.

5.2.- INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

INFRAESTRUCTURAS GENERALES: Dispone de todas las infraestructuras para considerarlo como suelo urbano, y en normal estado de conservación.

6.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.
 FASE APROBACIÓN: Definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía de 19 de Julio de 2006 y publicado en el BOJA nº 174 de 7 de Septiembre de 2006.
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: El suelo pertenece al sector ARI-DCA-01, Todos los instrumentos urbanísticos se encuentran tramitados y aprobados definitivamente, así como la urbanización ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento.

- Estudio de Detalle,
 Aprobación Inicial el 23-04-2009 y Definitiva el 16-10-2009. Publicado en el BOP el 20-02-2010

- Modificación del estudio de Detalle,
 Aprobación Inicial el 07-11-2011 y Definitiva el 27-01-2012. Publicado en el BOP el 07-03-2012.
 PLANEAMIENTO ULTERIOR: - Estudio de Detalle,
 Aprobación Inicial el 23-04-2009 y Definitiva el 16-10-2009. Publicado en el BOP el 20-02-2010

- Modificación del estudio de Detalle,
 Aprobación Inicial el 07-11-2011 y Definitiva el 27-01-2012. Publicado en el BOP el 07-03-2012.

Proyecto de Reparcelación.
 Proyecto de Urbanización.

Las obras de urbanización están finalizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Clasificación urbanística: suelo urbano no consolidado. Tras el desarrollo, suelo urbano.

PARÁMETROS GENERALES: Edificabilidad Residencial: Total 17.646,00m².

Vivienda Libre, 10.404,00m².

Vivienda protegida, 7.242,00 m².

Edificabilidad Terciario: 30114,00m².

Dotacional, Equipamiento y servicios públicos.

SIPS, 4.555,00m²

Espacios Libres 1.415,00m²

Sistema Viario 4.564,00m².

GESTIÓN URBANÍSTICA

SUJETO: Privado.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Licencia de Obras.

CARGAS URBANÍSTICAS Y CESIONES: Según registro, afecta al pago de 37.888,41 €, por gastos de urbanización. No se ha dispuesto de justificante de pago, si bien se considera que ya han tenido que ser abonados al encontrarse la urbanización finalizada. En caso contrario, habría que descontarlos del valor de tasación obtenido. La anotación está incurso en caducidad.

ELEMENTOS Y TRÁMITES SUELO FINALISTA: No procede. Es suelo finalista.

PLAZOS DE EJECUCIÓN. CADUCIDAD.: No procede. Es suelo finalista.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y

EDIFICABILIDAD

ORDENANZA APLICABLE: Servicios terciarios en edificación compacta (ST-C)

En el estudio de detalle se indica que es de aplicación lo señalado en el artículo 12.12.2 del PGOU

PARCELA MÍNIMA: En este caso 680 metros,

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIBLE S/PLANEAMI.: 1.224m²t.

EDIFICABILIDAD: Según el estudio de detalle, tiene asignada una edificabilidad máxima de 1.224m²t, sin indicar de coeficiente edificabilidad.

OCUPACIÓN: podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

ALTURA MÁXIMA: 3 Plantas, según planimetría del estudio de detalle.

USOS PROHIBIDOS: El resto.

USOS COMPATIBLES: a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración.

- La proporción máxima será de una viviendas por cada ocho mil (8.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida por vivienda.

b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.

- Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

e. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

USO CARACTERÍSTICO: El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, en todas sus categorías,

En aplicación lo señalado del Título VI, Capítulo V, del PGOU

Es Uso Global Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

- USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Comprende las actividades relacionadas :

a.1. Comercio.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

a.1.1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados con una superficie inferior a (500) metros cuadrados.

a.1.2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados.

a.2. Oficinas.

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

a.3. Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

a.4. Recreativo.

Corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumo de bebidas y alimentos;

a.5. Espectáculos públicos.

Comprende las funciones ofrecidas públicamente por una empresa u organizador para la diversión o contemplación intelectual y dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes;

a.6. Agrupaciones Terciarias

Conjunto funcionalmente unitario de todos, o al menos dos, de los usos pormenorizados de hotelero, comercio, oficinas, recreativo y espectáculos públicos.

a.7. Garaje-Aparcamiento

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública.

a.7.1 Aparcamiento público:

a.7.2 Aparcamiento privado:

a.7.3 Aparcamiento mixto:

.- USO DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados.

.- USO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o

suministros para vehículos.

7.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

7.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES

PROPIETARIO: (Pleno Dominio) DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: B91426437
 Propietario: INSUR PROMOCION INTEGRAL S.L,
 Tipo de Propiedad: Pleno Dominio
 % Propiedad real: 100,00
 % Propiedad: 100,00. Pleno Dominio

OCUPANTE: No ocupado.

DESTINO PREVISTO : Desconocido

CARGAS	IMPORTE	NIF
Costes Urbanísticos Gravada con la carga real, al pago de la cuenta del saldo de liquidación definitiva de los gastos de urbanización,	---	

8.- NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Nivel I

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

9.1.- OFERTA

No existe mercado de inmuebles similares, por sus características y ubicación. La oferta preferente de la zona es para uso residencial, predominando la vivienda en edificio plurifamiliar.

9.2.- DEMANDA

La demanda de este tipo de terrenos es baja, dadas sus características y limitaciones de uso. Se demandan terrenos de uso residencial y en mucha menor medida de uso residencial protegido.

9.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

No existe mercado de solares similares que permita una comparación directa del inmueble valorado, por lo que no se puede establecer un rango de precios.

9.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

No se prevé un cambio en la situación de demanda para esta inmueble ya que no es atractivo para inversores o promotores. Las expectativas de revalorización del inmueble se consideran bajas o nulas.



10.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

MÉTODO A EMPLEAR

Residual Dinámico.

10.1.- PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

La parcela es edificable y no es necesario gestionar ningún tipo de instrumento urbanístico

No hay costes por gestión urbanística

Dadas las condiciones urbanísticas actuales de la parcela, directamente, no es necesario tener en cuenta coste alguno en concepto de urbanización u honorarios técnicos por este tipo de trabajos

La valoración se calcula exclusivamente sobre la superficie de la parcela objeto de tasación ya que no está incluida en un sector o unidad urbanística a desarrollar conjuntamente.

La promoción que se considera más viable de realizar en la parcela que se valora, se compone de los siguientes elementos inmobiliarios:

- Locales : Un edificio comercial con 16 unidades de 76,50 m² construidos de superficie media.

Es una promoción destinada a uso terciario comercial.

La superficie construida total asciende a 1.224,00 m²c, que se distribuye por usos en:

- Locales : 1.224,00 m²c

Siendo los valores de venta, unitarios y globales, por cada tipo de elemento que compone la promoción de:

- Locales : valor unitario de 1.238,03 €/m²c y valor por unidad de 94.709,30 €

El valor de mercado (HET: hipótesis edificio terminado) de la promoción asciende a 1.515.348,72 €.

El coste de construcción aplicado por usos es de:

- Locales : 500,00 €/m²c

Lo que supone un coste total de construcción por contrata de 612.000,00 €, y los gastos aplicables a la construcción ascienden a la cantidad de 134.791,26€.

El plazo de ejecución de las obras será de 12 meses. Las obras darán comienzo en el mes 3 ,contando desde la fecha actual

No existen construcciones en la parcela que deban ser demolidas

La promoción conlleva un gasto comercial para la venta de los diferentes inmuebles o elementos que se promocionan que asciende a 45.460,46 €, que supone un 3,00 % sobre las ventas.

Los costes financieros se calculan según la inversión total para la construcción del edificio, sin tener en cuenta el coste del suelo y con el límite de disposición fijado normalmente para este tipo de operación: entre un 50 y 80% del valor de mercado. Se estudia exclusivamente la necesidad de financiar las puntas negativas del flujo de caja debidas a los ingresos y gastos propios de la promoción. Bajo este criterio para la presente valoración se ha considerado una disposición total de dinero a financiar de 30,51 % del valor de venta del inmueble.

Se emplean los índices económicos, media de los últimos diez años, de Deuda Pública e IPC para el calculo de la Prima Libre de

Riesgo (moneda real).

Se calcula una prima de riesgo del 15,50 % en base a las condiciones actuales del mercado inmobiliario general del país, de la localidad en la que se ubican las parcelas en estudio, riesgo y volumen de la promoción, capacidad económica de la localidad, etc ;obteniéndose finalmente la tasa de actualización expresada en los cálculos de la tasación.

El Tipo de Actualización aplicado para el desarrollo del suelo es del 14,47%, equivalente a una Tasa Anual Homogenea de 7,65%

La Tasa Media de Variación de Precio del Activo aplicada es de 0%

Plazo Máximo de finalización de la Construcción: 14 Meses

Plazo Máximo de finalización de la Comercialización: 21 Meses

10.2.- COMPARABLES RESIDUAL DINÁMICO

Nº	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA €/m ²	FECHA
1	CALLE AMPERIO, N° 3, SEVILLA	41006	Local	O	59	974,58	22/07/2024
2	CALLE AMPERIO, N° 3, SEVILLA	41006	Local	O	73	975,34	22/07/2024
3	PLAZA ROMERIA (LA), N° 8, SEVILLA	41006	Local	O	73	1.158,90	22/07/2024
4	AVENIDA PARQUE AMATE, N° 12, SEVILLA	41006	Local	O	70	1.038,57	22/07/2024
5	AVENIDA ANDALUCIA, N° 56, SEVILLA	41006	Local	O	319	1.614,42	22/07/2024
6	CALLE ELECTRICIDAD, N° 4, SEVILLA	41006	Local	O	45	968,89	22/07/2024

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	1	2	3	4	5	6
Entorno	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00
Identificabilidad	1,10	1,10	1,05	1,05	0,90	1,10
Accesibilidad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Versatilidad	1,10	1,10	1,05	1,05	1,00	1,10
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00
Instal/Servicios	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	1,05

Nº	DIRECCIÓN	V.VENTA ADOPTADO	HOMOG (%)	V. HOMOG.	PESO (%)	V. POND.
1	AMPERIO	974,58 €/m ²	1,200	1.169,50 €/m ²	16,67	194,92 €/m ²
2	AMPERIO	975,34 €/m ²	1,200	1.170,41 €/m ²	16,67	195,07 €/m ²
3	ROMERIA (LA)	1.158,90 €/m ²	1,100	1.274,79 €/m ²	16,67	212,47 €/m ²
4	PARQUE AMATE	1.038,57 €/m ²	1,200	1.246,28 €/m ²	16,67	207,71 €/m ²
5	ANDALUCIA	1.614,42 €/m ²	0,840	1.356,11 €/m ²	16,67	226,02 €/m ²
6	ELECTRICIDAD	968,89 €/m ²	1,250	1.211,11 €/m ²	16,67	201,85 €/m ²

Precio homogeneizado por m², Comercial . . .

1.238,03 €/m²

10.3.- USOS Y EDIFICABILIDAD

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m ²)	EDIFICABILI. (m ²)	CONST.S/PLAN. (m ²)	UNIDADES
Comercial Centro				

USO CONSIDERADO	APROV.URBAN. (m ²)	EDIFICABILI. (m ²)	CONST.S/PLAN. (m ²)	UNIDADES
Comercial				
solar Solar uso comercial	- - -	1.224,00	1.224,00	16

Como hipótesis de cálculo se estima en su mayor y mejor uso, la construcción de un edificio de dos plantas de uso terciario. Atendiendo a los usos establecidos se estima una planta baja para locales comerciales de atención directa al público para venta al por menor, y de una planta alta para locales de uso administrativo es decir, para despachos profesionales, agencias de seguros, gestorías de todo tipo, etc... Para ello se agota edificabilidad.

Este edificio se proyecta solo con los elementos constructivos de uso común, las terminaciones, carpinterías e instalaciones de cada unidad independiente correrían a cargo de cada propietario, es decir, se proyecta en bruto.

10.4.- FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCION

Se adjunta como anexo el desglose de los Flujos de Caja

10.5.- AGRUPACIÓN I

GASTOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)
Costes construcción	612.000,00	556.391,24
Gastos construcción	134.791,00	125.517,77
Costes de comercialización	45.460,00	37.692,49
Costes financieros	8.427,00	7.592,93
INGRESOS		
CCentro Comercial	1.515.348,72	1.270.667,75

10.6.- RESIDUAL DINÁMICO

GRUPO	SUPERFICIE SECTOR (m ²)	VAN TOTAL (€)	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	VAN TERRENO (€)
AGRUPACIÓN I	680,00	543.473,32	680,00	543.468,24

GRUPO	FIN PROMOCIÓN	TASA (%)	INGR.CAPITALIZ. (€)	GAST.CAPITALIZ. (€)	V.RESIDUAL (€)
AGRUPACIÓN I	30/04/2026	14,47	1.270.667,75	727.194,43	543.468,24

10.7.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

USO CONSIDERADO	FINCA	R.DINÁMICO
Comercial Centro Comercial		
solar Solar uso comercial	38570	543.468,24

II.- VALOR DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m ²)	V. UNITARIO (€/m ²)	V. TOTAL (€)
Parcela	680,00	799,22	543.468,24
VALOR TOTAL			543.468,24

12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

12.1.- ADVERTENCIAS GENERALES

- Se advierte que como no se ha dispuesto de documentación registral actualizada se desconoce la titularidad actual y las posibles cargas que afecten al inmueble.
- Se advierte que no se ha dispuesto de cédula urbanística actualizada del terreno valorado por lo que las condiciones urbanísticas expuestas, y sobre las que se han realizado los cálculos, han sido las extraídas de la normativa del municipio y consulta al Técnico Municipal de Urbanismo correspondiente. Cualquier variación o diferencia con los parámetros utilizados en el presente informe podrían afectar al valor final de tasación.
- Se advierte que la finca está incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, lo que obliga a iniciar la construcción en un plazo determinado, actualmente prorrogado en 3 años a contar desde el 3 de Enero de 2022. El incumplimiento puede conllevar su venta forzosa mediante concurso público.

OBSERVACIONES:

La finalidad de esta tasación es determinar el valor razonable/valor de mercado del inmueble valorado. Aunque se han seguido los principios y metodología de la ECO/805/2003, la EHA/3011/2007 y la EHA/564/2008, de 28 de Febrero (excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble), al no tratarse de la finalidad recogida en su artículo 2, no se ha cumplido enteramente la misma y no podrá ser utilizada para la finalidad de mercado hipotecario.

13.- OBSERVACIONES

13.1.- OTROS TÉCNICOS

DESIREE SALAS SALMERON, ARQUITECTO TÉCNICO

13.2.- RATIO DE CALIFICACIÓN A FUTURO

La siguiente ratio/calificación del Valor futuro del inmueble ha de considerarse como una opción de la posible evolución del mercado y no debe tomarse como una recomendación para la toma de decisiones financieras o jurídicas y con la siguiente nomenclatura de calificación:

- A = Muy Buena: las expectativas futuras del inmueble son superiores al resto de sus competidores
- B = Buena: el inmueble tiene unas expectativas futuras mejores que el resto de sus competidores
- C = Media: el inmueble tiene unas expectativas futuras similares al resto de sus competidores
- D = Mala: el inmueble tiene unas expectativas futuras peores que el resto de sus competidores

Ratio/Calificación del Valor Futuro del Inmueble	C	C	C
--	---	---	---

Evolución del mercado competitivo (Primer Ratio C = Media: el inmueble tiene unas expectativas futuras similares al resto de sus competidores):

Evolución de los precios en el plazo anterior de 6 meses	Medio
Ritmo de las Ventas	Malo
Relación Oferta/Demanda	Oferta superior a demanda
Previsión de entrada de nuevos competidores para los próximos 6 meses	Escasa

Evolución del entorno y ubicación inmediatos (Segundo Ratio C = Media: el inmueble tiene unas expectativas futuras similares al resto de sus competidores):

Evolución del entorno inmediato al inmueble	Evolución normal
Efectos de las situaciones anteriores sobre las ventas inmobiliarias	Influencia neutra
Efectos del Urbanismo previstos por el planeamiento	Acciones urbanísticas sin transcendencia

Situación de la calidad y tipología del bien (Tercer Ratio C = Media: el inmueble tiene unas expectativas futuras similares al resto de sus competidores):

Relación a los competidores	Calidad y tipologías semejantes a la de los competidores
Efecto sobre las ventas	Situación neutra sobre las ventas

14.- FECHA Y FIRMA

FIRMADO POR EL TÉCNICO VALORADOR **FECHA EMISIÓN** 23/07/2024 **FIRMADO POR LA SOCIEDAD**




NOMBRE DEL TASADOR

ANTONIO MANUEL ESCUDERO GOMEZ.
ARQUITECTO TÉCNICO, N° de Colegiado: 3427

LIMITE Y CONDICIONES DE ESTE INFORME:

- En esta valoración no se han considerado las posibles cargas, gravámenes, limitaciones o vicios ocultos del inmueble. En el caso de existir, alguno de estos, se deberán deducir del Valor de Tasación.
- De la documentación aportada por el cliente o terceros y con la que se ha contado para realizar esta valoración, se considera fidedigna, no obstante COHISPANIA, no asume responsabilidad sobre la veracidad de sus datos y las consecuencias que se dimanen de esta.
- Este Informe de Valoración es confidencial y está enmarcado dentro de la finalidad para la cual ha sido solicitado. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio manual, mecánico o informático, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin expresa autorización de COHISPANIA.

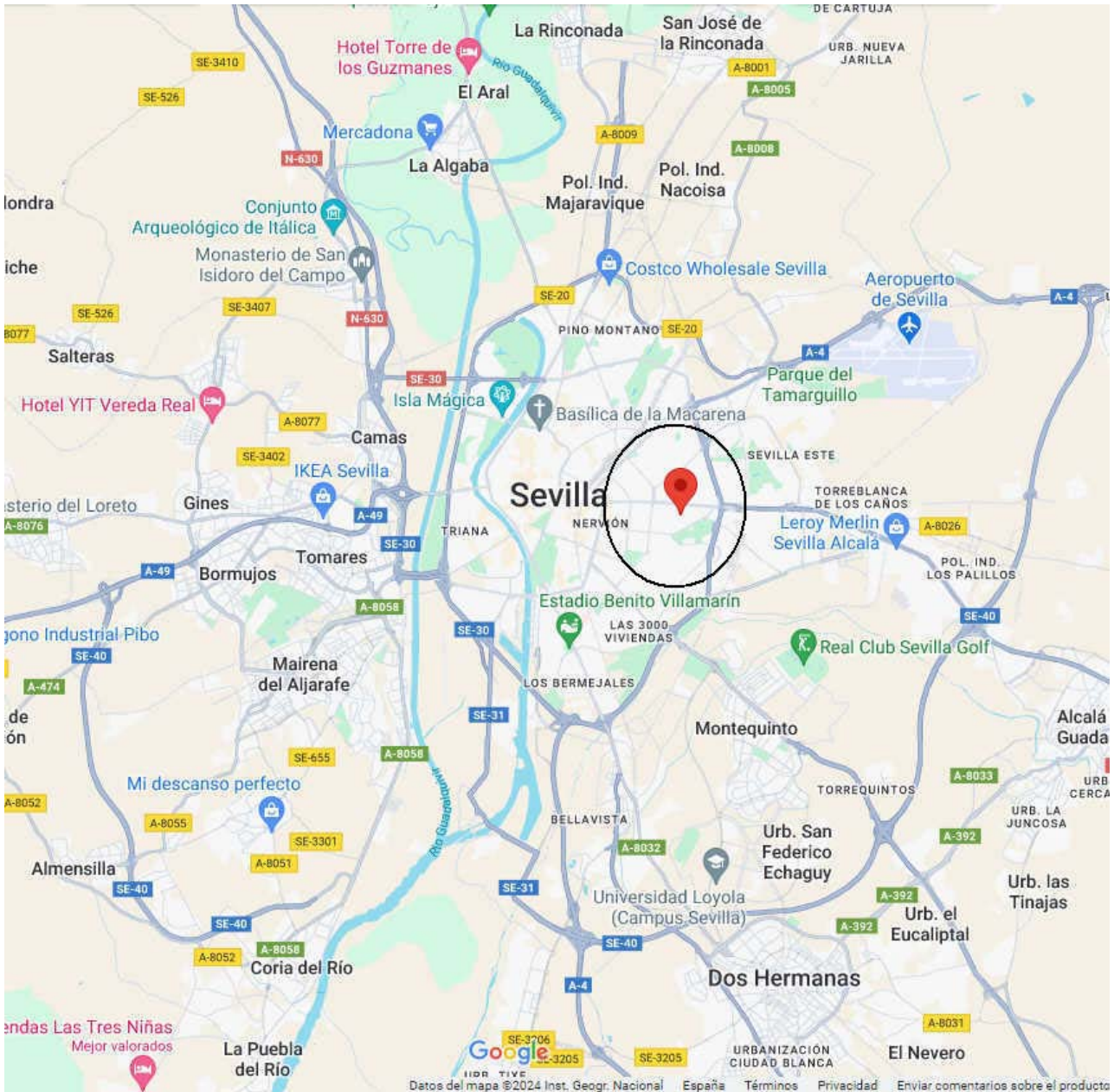
El presente informe se ha realizado para la finalidad de VALOR RAZONABLE y no podrá utilizarse transcurridos ocho meses de la fecha de emisión del informe. Para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente informe en Madrid, y se emite el día 23/07/2024.

ANEXOS

- 1 - EMPLAZAMIENTO AÉREO
- 2 - EMPLAZAMIENTO
- 3 - SITUACION
- 4 - EMPLAZAMIENTO CATASTRAL
- 5 - PARCELA
- 6 - ENTORNO
- 7 - ENTORNO
- 8 - PARCELA .
- 9 - PARCELA
- 10 - PARCELA
- 11 - PARCELA
- 12 - 15 - NOTA SIMPLE 22-02-24
- 16 - 16 - CONSULTA CATASTRAL 8719060TG3481N0001QS
- 17 - 44 - ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
- 45 - 45 - PLANO DE CALIFICACION ESTUDIO DE DETALLE
- 46 - 46 - EXTRACTO REPARCELACION
- 47 - 47 - ARTICULO 12.12.2 PGOU
- 48 - 61 - ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCARIOS



SITUACION



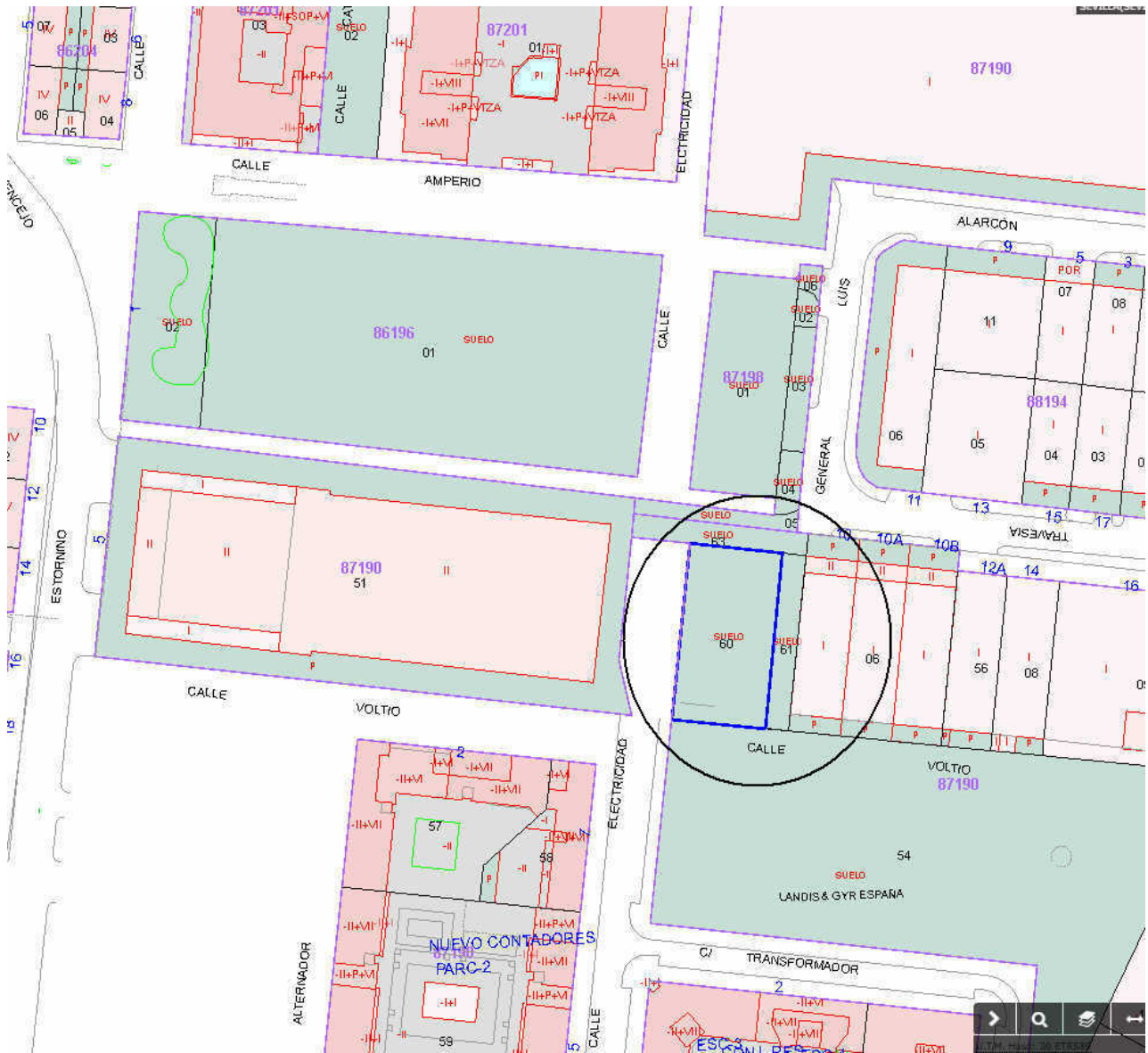
COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79199287
 Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4368 el día 7 de Septiembre de 1989



EXPEDIENTE Nº

30-2024-205524-30 / 2024-87396669 HOJA Nº 4

EMPLAZAMIENTO CATASTRAL



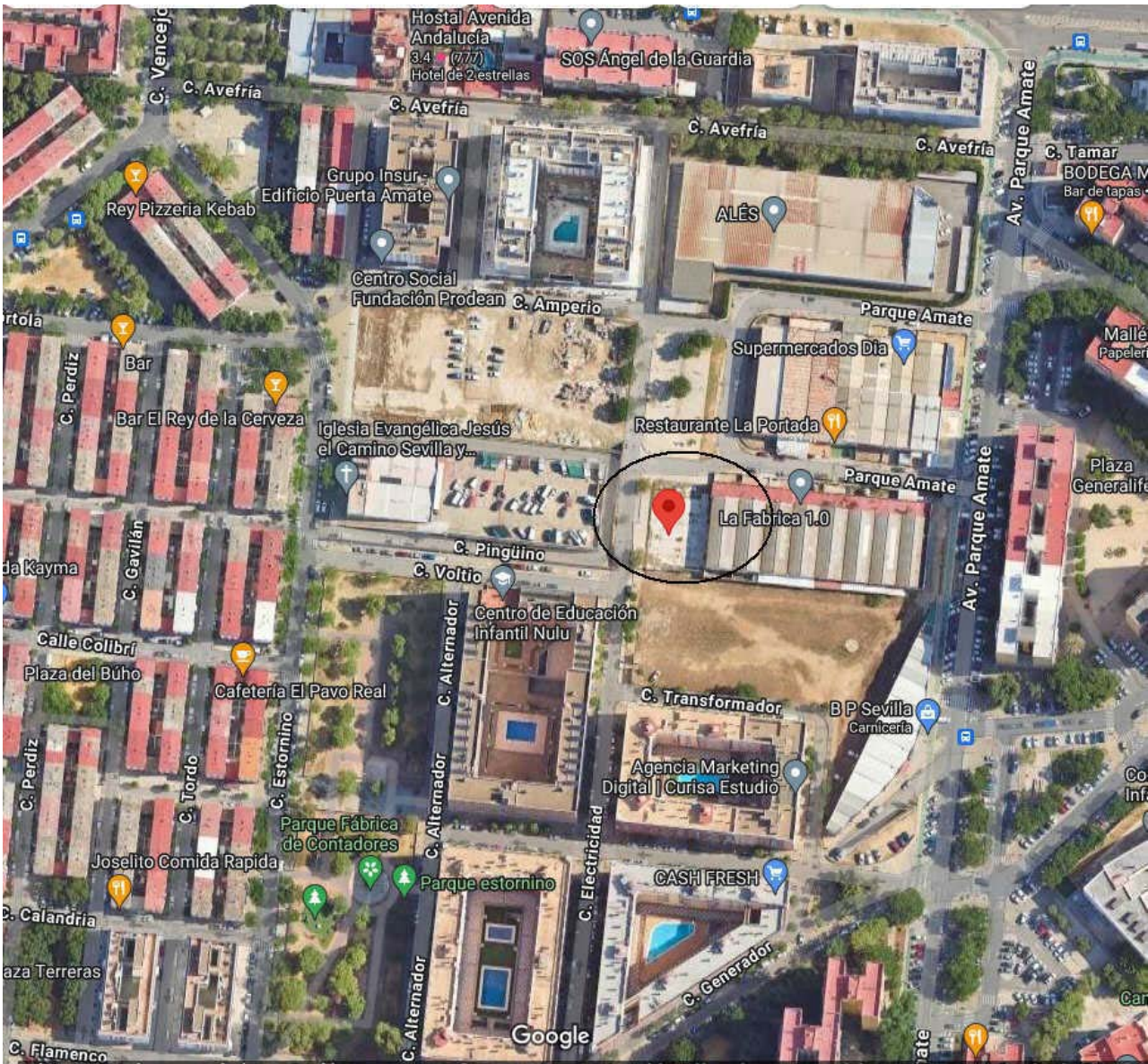
COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79199287
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4368 el día 7 de Septiembre de 1989



EXPEDIENTE Nº

30-2024-205524-30 / 2024-87396669 HOJA Nº 5

EMPLAZAMIENTO AÉREO



COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79199287
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4368 el día 7 de Septiembre de 1989

REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



REPORTE FOTOGRÁFICO

PARCELA .



REPORTE FOTOGRÁFICO

PARCELA

COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79199287
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el n° 4368 el día 7 de Septiembre de 1989



REPORTE FOTOGRÁFICO

PARCELA



REPORTE FOTOGRÁFICO

PARCELA



REPORTE FOTOGRÁFICO

PARCELA

COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371, - C.I.F. A-79199287
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el n.º 4368 el día 7 de Septiembre de 1989



NOTA SIMPLE 22-02-24



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

CAROLINA SANCHEZ CRUSET

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 16 DE SEVILLA

Calle José de la Cámara, nº 3, 2ª planta
41018 - SEVILLA (SEVILLA)
Teléfono: 964570993
Fax: 964571554
Correo electrónico: sevilla16@registrodepropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

INMOBILIARIA DEL SUR SA

con DNI/CIF: A41002205

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: H16MT81Z

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)
Su referencia: R5 CONSESA



C. S. V. : 2410462874208C40

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

NOTA SIMPLE 22-02-24



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
SEVILLA NUMERO 16

FINCA NÚMERO 38870 DE SEVILLA

CRU: 41046000670864

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Parcela R-5 del Proyecto de Repartelación del ARI-DCA-01, Fábrica de Contadores de Sevilla, procedente de la Hacienda de Jesús María y José, conocida también por la de Amat o Amate. Linda al Norte con ARI-DCA-03, al Sur con calle de nueva creación en suelo urbano consolidado exterior al área, al Oeste con el viario D y al Este con ARI-DCA-03. Superficie: seiscientos ochenta metros cuadrados. Edificabilidad: mil doscientos veinticuatro metros cuadrados. Uso: Servicios Tercarios.

TITULARIDAD

LA TOTALIDAD del PLENO DOMINIO de dicha finca, por título de Aportación, a favor de la Entidad INSUR PROMOCION INTEGRAL S.L, con C.I.F. B91426438, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Doña Montserrat Alvarez Sánchez, el 29 de Diciembre de 2016, según la inscripción 5ª, de fecha 18 de Marzo de 2017, obrante al folio 164 del Tomo 3.860, Libro 994.

CARGAS

- CARGA URBANÍSTICA:
Gravada con la carga real, al pago de la cuenta del saldo de liquidación definitiva de los gastos de urbanización, que provisionalmente asciende a treinta y siete mil ochocientos ochenta y ocho euros con cuarenta y un céntimos con una cuota de participación de siete enteros ochocientos cuarenta mil cuatrocientos cincuenta y cinco millonésimas por ciento de los costes de urbanización, según resulta de la inscripción primera de fecha 13 de abril de 2.010.

- AFECCIÓN. Nota al margen de la inscripción 5ª.
Esta finca y otras quedan afectas a favor de Hacienda, por CINCO AÑOS, a contar desde hoy, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el



C. S. V. : 2410462874208C40

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

NOTA SIMPLE 22-02-24



INFORMACIÓN REGISTRAL

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativas al acto de la inscripción adjunta. Sevilla a 15 de Marzo de 2017.

- **AFECCIÓN.** Nota al margen de la inscripción 5ª.
Esta finca queda afecta a favor de Hacienda por CINCO años a contar desde hoy, al pago de las liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados relativas al acto de la inscripción adjunta en el que se ha alegado la EXENCIÓN al pago del Impuesto por autoliquidación de la que se archiva fotocopia de carta de pago. Sevilla a 15 de Marzo de 2017.

- **INCLUSIÓN REGISTRO SOLARES:**
Incluida la finca de este número en el Registro de Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, de conformidad con el artículo 150.1 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el deber de edificar en el plazo máximo de un año desde el 27 de noviembre de 2018, por acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, en sesión celebrada el día 3 de octubre de 2.018, según nota al margen de la inscripción 1ª, la cual se ha prorrogado por tres años más contados desde el 3 de enero de 2022.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

Sevilla, 22 de febrero de 2024 a las 9:00 horas.-

ADVERTENCIAS

esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 212 de la Ley Hipotecaria)

esta información no surte los efectos regulados en el art. 154ª del reglamento hipotecario.

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

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

-Conforme al art. 8 de la instrucción de la dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 2016, al titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recibido información respecto a su persona o bienes.-



C. S. V. : 2410462874208C40

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4



NOTA SIMPLE 22-02-24



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

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

- De conformidad con la instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso suprimiendo la fuente de procedencia.-

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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 14 a día veintidós de febrero del dos mil veinticuatro.



[*] C.S.V. : 2410462874208C40

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

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



C.S.V. : 2410462874208C40

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

**MODIFICACIÓN DEL
ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DCA-01
"FÁBRICA DE CONTADORES"
SEVILLA**

JULIO 2011

El Promotor: Inmobiliaria del Sur, S.A.

El Técnico: Alfonso Camerero Parra





EXPEDIENTE Nº

30-2024-205524-30 / 2024-87396669 HOJA Nº 13

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

INDICE

I. MEMORIA

1. PLANEAMIENTO SUPERIOR
2. FUNDAMENTACIÓN
3. ANTECEDENTES
4. PROPIETARIO Y REDACTOR
- 5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 5.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
5. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA
6. PLAZOS.
7. CONTENIDO DOCUMENTAL
8. TRAMITACIÓN SEGÚN LA LOUA.
9. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.
10. ESTUDIO ECONÓMICO.

II. ANEXO

NOTAS REGISTRALES

III. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I.2.- DETERMINACIONES PGOU.
- I.3.- ESTADO ACTUAL.
- I.4.- INFORMACIÓN CATASTRAL.

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1.- ORDENACIÓN GENERAL.
- O.2.- ZONIFICACIÓN.
- O.3.- GESTIÓN.
- O.4.1.- FASE I
- O.4.2.- FASE 2
- O.5.- CESIÓN ANTICIPADA
- O.6.- VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES.
- O.7.- VIARIO. SECCIONES.
- O.8.- CARRIL BICI.
- O.9.- COORDINACIÓN CON ENTORNO.
- O.10.- CONJUNTO INMOBILIARIO PARCELA R2.

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

I. MEMORIA

1. PLANEAMIENTO SUPERIOR

La redacción de la presente modificación del estudio de detalle sobre el área de reforma interior ARI DCA 01 "Fábrica de Contadores" se efectúa en base a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sevilla aprobado en junio de 2006 y las condiciones particulares de cada uso.

2. FUNDAMENTACIÓN

La presente modificación, al igual que el Estudio de Detalle al que modifica se fundamenta en el art.15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 31 de Diciembre de 2002, que establece:

"Artículo 15. Estudios de Detalle.-

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanizables de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidos en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos, construcciones colindantes."

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

3. ANTECEDENTES

A lo largo de la fase de tramitación de la Revisión del Plan General de Sevilla se firma Convenio Urbanístico con nº de protocolo 023-A/2004, con fecha el día 19 de marzo de 2004 entre Inmobiliaria del Sur S.A. y la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

Con fecha 19 de Julio de 2006, por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, publicada e Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 7 de septiembre de 2006. A tenor de dicha Resolución se formula la «Memoria Justificativa del Proyecto de Texto Refundido» aprobado mediante resolución de 9 de octubre de 2007, publicada en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 30 de enero de 2.008.

Dicho documento amplía el ámbito del ARI-DCA-01 por su borde sur, considerando la existencia de 762 m² de suelo público asociado sin aprovechamiento.

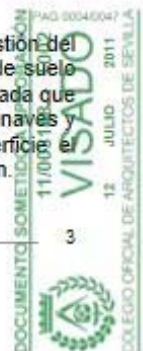
Con fecha 13 de marzo de 2007 se presenta en Registro de la GMU de Sevilla el Documento de Estudio de Detalle, informado por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística con fecha 30 de abril de 2007, exigiendo con carácter previo a la aprobación inicial del documento, la introducción en el documento de una serie de correcciones.

Con fechas de entrada en registro de la GMU de Sevilla 11 de mayo, 02 de julio y 10 de julio de 2007 se presentan Documentos de Estudio de Detalle con el objeto de que sean estudiados por el Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo. Con fecha de 11 de julio de 2007 el Servicio de Planeamiento y Gestión informa favorablemente en orden a la aprobación inicial del Estudio de Detalle si bien solicita una serie de correcciones al documento.

La Junta de Gobierno en sesión celebrada el 06 de septiembre de 2007 acordó aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del Área ARI-DCA-01 "Fábrica de Contadores".

Durante la fase de estudios llevados a cabo para la tramitación y gestión del Estudio de Detalle se pudo comprobar que aquella superficie de 762 m² de suelo público asociado, en realidad se corresponde con un suelo de titularidad privada que pertenece en régimen de copropiedad a una Comunidad de Propietarios de navas y aparcamientos (Comunidad de Propietarios Centro-12); sobre dicha superficie el Plan General prevé la ejecución de un viario público local de nueva formación.

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com





EXPEDIENTE Nº

30-2024-205524-30 / 2024-87396669 HOJA Nº 16

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

Según su definición, el suelo público asociado a las unidades de ejecución no tienen aprovechamiento urbanístico, y no participa en el reparto de cargas y beneficios, siendo su consideración la de una carga urbanística de costes para urbanizar que deberán soportar los propietarios de la unidad de ejecución. Se trata por tanto de un suelo cuya obtención no procede efectuarse con cargo a los aprovechamientos de la unidad de ejecución, sin perjuicio de su urbanización con cargo a la misma.

Es por ello que se estima la conveniencia de articular fórmulas de gestión y ejecución de la ordenación urbanística prevista que permita su efectiva materialización en los plazos previstos (Primer Cuatrienio) en el Planeamiento General. Con tal fin se lleva a cabo con fecha 24 de febrero de 2009 la firma de un Convenio Urbanístico de Gestión entre la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la sociedad Inmobiliaria del Sur S.A.

En dicho Convenio de Gestión Urbanística se establece la redelimitación de la única Unidad de Ejecución inicialmente prevista en el Plan General, a fin de excluir de la misma los terrenos propiedad de los integrantes de la Comunidad de Propietarios Centro-12 con CIF H-41822099, que no obstante habrán de urbanizarse con cargo al promotor de la actuación.

Dicha redelimitación de la Unidad de Ejecución se llevará a cabo en el procedimiento de aprobación del presente Documento de Estudio de Detalle ARI-DCA-01 "Fábrica de Contadores", por lo que se hace necesario el sometimiento a nueva información pública del presente documento.

En Marzo de 2009 se redacta un anexo con objeto de completar la documentación del Estudio de Detalle del ARI-DCA-01 "Fábrica de Contadores", visado por el Colegio Oficial de Arquitectos con fecha 05 de marzo de 2009 con el número 07/004043-T8. Todo ello a solicitud de los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla para la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle. En dicho anexo se establecen los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de conformidad con el art. 18.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 23 de abril de 2009 acordó la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle y condicionó la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle a la presentación de un documento donde se incluyan las modificaciones necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en el Texto Refundido del Plan General respecto a las tipologías edificatorias de la parcela terciaria. El Texto Refundido del PGOU, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 16 de Diciembre de 2008, afectó a la parcela terciaria incluida en el Estudio de Detalle, cuya tipología atribuida a los Servicios Terciarios rectifica, pasando de ST-A a ST-C, para hacerla congruente con las tipologías colindantes.

Con fecha 15 de junio de 2009 se publica en BOP de Sevilla num. 136 el acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle y el anuncio de periodo de exposición pública.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se citó personalmente a los propietarios afectados por el ámbito de actuación del documento para el trámite antes aludido. Resultando imposible practicar notificación a Creaciones Juyma, S.L., Dismafoto, S.A.L., Edificaciones Stadium, S.A., Itálica de Metales Servián, S.L., Construcciones Núñez Suárez, S.L. y Asipren, S.L., en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, fue publicado el correspondiente edicto en el «Boletín Oficial» de la provincia, número 184 de 10 de agosto de 2009. Tampoco se han presentado alegaciones durante el trámite de información pública concedido a los propietarios afectados.

Habiendo sido condicionada la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, a la presentación de un documento donde se incluyan las determinaciones que fueron aprobadas inicialmente el 23 de abril y las modificaciones necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en el Texto Refundido del Plan General respecto a las tipologías edificatorias de la parcela terciaria, Inmobiliaria del Sur, S.A. presentó el 23 de septiembre de 2009 un nuevo documento de Estudio de Detalle, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número 07/004043-T011, con objeto de obtener su aprobación definitiva.

El 30 de septiembre de 2009 el Servicio de Planeamiento informa favorablemente dicho documento.



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el 7 de octubre de 2009, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva del Estudio de Detalle ARI-DCA-01 «Fábrica de Contadores», en virtud de lo cual el Teniente de Alcalde, Delegado de Presidencia y Urbanismo acuerda Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en fecha de 8 de octubre de 2009.

Con fecha 20 de octubre de 2009, Inmobiliaria del Sur realiza depósito del Estudio de Detalle ARI-DCA-01 por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico-financiero del plan. Esta cifra del 6% depositada en forma de aval asciende a la cantidad de cuatrocientos noventa y dos mil cuatrocientos veinte euros (492.420 euros).

Con fecha 20 de febrero de 2010 se publica en BOP de Sevilla num. 42 el acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

4. INICIATIVA Y REDACTOR

El presente documento se redacta a la iniciativa de Inmobiliaria del Sur, S.A., CIF:A-41.002.205 con domicilio en Calle Ángel Gelán nº 2, 41013, Sevilla, propietaria de los Suelos.

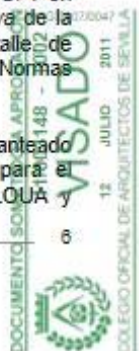
El autor es D. Alfonso Camerero Parra, colegiado nº: 2593 del COAS, y con domicilio, a efectos de notificaciones, en Avda. Reino Unido nº 1, 4ª planta, 41012 Sevilla, dirigiendo un equipo multidisciplinar coordinado por Fernando Rodríguez Brey, arquitecto colegiado nº 5437 del COAS y constituido por Jorge Carrera Amario, Federico González Rodríguez, Juan Illanes Peña, Felix Lambert Vinos, Ana González Vega(Arquitectos), Rafael Gujjarro Amador y Arturo Fijo Díaz (Aparejadores); Cesar Lerjín Bergasa y Oscar Contreras Ibáñez (Ingeniero Técnico Industrial), Fernando Álvarez de Toledo (Abogados).

5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta por exigencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla y en concreto de la ficha del ARI DCA 01 de áreas de reforma interior de suelo urbano de la normativa del PGOU. Y en concreto en los *Objetivos y Criterios de Ordenación Pormenorizada Preceptiva* de la correspondiente ficha se expone la "Obligación de redactar estudio de Detalle de acuerdo con lo Establecido en el art. 2.2.9. y en el art. 5.2.3. Apartado d) de las Normas Urbanísticas".

En cuanto a la red variara se ha seguido en todo momento el esquema planteado en la ordenación pormenorizada del PGOU, con los ajustes necesarios para el cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, LOUA y

Apdo. Correos 1.152. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

normas del Plan General en cuanto a número de plazas de aparcamiento y secciones de viarios.

En el mismo Estudio de Detalle se concreta con la ordenación de los volúmenes orientativos no vinculantes edificatorios de las distintas parcelas, de acuerdo con las especificaciones del PGOU, completando la red de comunicación viaria interior que resulta necesaria para proporcionar acceso a cada una de las parcelas, así como también el establecimiento de las alineaciones y rasantes de viario y edificación y la ordenación volumétrica del conjunto.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación del Estudio de Detalle tiene por objeto contemplar el faseado en la ejecución de las obras de urbanización. Al mismo tiempo, en este documento se identifican los suelos que habrán de cederse anticipadamente para la ejecución de obras adscritas a la 1ª fase pero exteriores a la unidad de ejecución y propiedad de Inmobiliaria del Sur.

1. Faseado

El objeto de la Modificación del Estudio de Detalle se justifica por la necesidad de ejecutar la urbanización en dos fases, planteada esta circunstancia por la imposibilidad de disponer de los terrenos propiedad de los integrantes de la Comunidad de Propietarios Centro-12, destinado a viario.

Así esto, se prevé la ejecución de la urbanización en dos fases.

- La primera de ellas comprende la ejecución de toda la urbanización a excepción de la denominada calle C y la parcela SIPS, a excepción también de una pequeña porción de suelo de forma triangular propiedad de los integrantes de la Comunidad de Propietarios Centro-12 ubicada al sur en el encuentro de la calle D con la calle Electricidad.

Debido a esta indisposición de suelo la fase 1 comprende igualmente diversas soluciones provisionales que habrán de ser corregidas en la fase II. Éstas son:

- Desvío del viario de conexión de calle D con calle Electricidad (Sur)
- Ejecución en la fase II del carril bici.
- Separación de seguridad de 1,5m del acerado de calle D (entre nudos G e I) al muro de la Comunidad de Propietarios Centro 12, evitando excavar junto a dicho muro, acabando dicha franja tal cual se grafía en planos.

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com





EXPEDIENTE Nº

30-2024-205524-30 / 2024-87396669 HOJA Nº 20

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

- La segunda fase comprende la ejecución de la calle C y la parcela SIPS. Es condición indispensable para el comienzo de la fase II, la efectiva disposición de los terrenos propiedad de los integrantes de la Comunidad de Propietarios Centro-12, para lo cual la Gerencia de Urbanismo habrá de expropiar dichos terrenos, en virtud del Convenio Urbanístico de Gestión entre la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la sociedad Inmobiliaria del Sur S.A. con fecha de firma de 24 de febrero de 2009.

Asimismo, en esta fase se corregirán las cuestiones solucionadas provisionalmente en la fase anterior:

- El desvío del viario de conexión de calle D con calle Electricidad (Sur), se corregirá para ejecutarse conforme al esquema planteado en la ordenación pomenorizada del PGOU, con los ajustes necesarios para el cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento, LOUA y normas del Plan General.
 - Se ejecutará el carril bici.
 - Se eliminará la separación de seguridad de 1,5m del acerado de calle D (entre nudos G e I) al muro de la Comunidad de Propietarios Centro 12, así como se terminará el acerado conforme estaba previsto.
- Asimismo, la presente modificación también recoge otras variaciones del resto del viario, las cuales se exponen a continuación:
 - La calzada del tramo de la calle D comprendido entre los nudos E y B se desplaza 40cm hacia el interior del ámbito, asumiendo el acerado de la parcela 1 esta pérdida. Medirá por tanto dicho acerado 2,10m en lugar de 2,50m. La parcela residencial no varía.
 - Se realiza conexión de calle B con la Calle General Luis de Alarcón tal cual se grafía en planos. El eje de la calzada habrá de distar 3,5m del muro medianero y será de 3m de ancho. Se evitará excavar junto a dicho muro, acabando la franja que queda entre bordillo y muro tal cual se grafía en planos.Esta conexión podrá ser restituida, tal cual se muestra en el plano O.9. "Coordinación con ARI-DCA-03" por el ARI-DCA-03 una vez este se desarrolle.

Apdo. Correos 1.152. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

2. Cesión Anticipada

Como consecuencia de este faseado y debido a la adscripción a la 1ª fase de obras incluidas en ARI-DCA-03, como son la conexión de calle B con la Av. General Luis de Alarcón, la ejecución de la calle D y prolongación de calle C, tal cual establece el Proyecto de urbanización, es necesario identificar los suelos de cesión anticipada por ser éstos exteriores a la unidad de ejecución y propiedad de Inmobiliaria del Sur.

Parte de dichas calles no se encuentran incluidas dentro del ARI-DCA-01 ni dentro de la unidad de ejecución gestionada. Dichos suelos están incluidos dentro del ARI-DCA-03 aún no desarrollado y se corresponden con los restos de las fincas 1, 3 y 5 del proyecto de reparcelación de ARI-DCA-01, propiedad todas ellas de Inmobiliaria del Sur, S.A.

Así esto, en este documento Inmobiliaria del Sur manifiesta el propósito de efectuar la cesión anticipada (a la gestión de la unidad de ejecución en que se encuentran incluidos, ARI-DCA-03) de estos suelos una vez sea aprobada la presente Modificación del Estudio de Detalle del ARI-DCA-01, reservándose ésta los derechos de aprovechamiento que le correspondan por dichos suelos en el ARI-DCA-03.

Descripción de las fincas que habrán de cederse anticipadamente:

Finca 1. Porción de la finca resto procedente de la finca aportada nº 3 según P. de Reparcelación del ARI-DCA-01.

Propietario: Inmobiliaria de Sur, S.A.

Naturaleza: Urbana. Nave industrial.

Descripción: Situada en Sevilla en el Polígono Industrial Amate, porción de parcela número 21; Linda, al este con calle General Luís Alarcón de la Lastra; al norte con finca aportada número 3 del P. de Reparcelación del ARI-DCA-01 y con finca de la que se segrega; al sur con parcela de Inmobiliaria del sur S.A., finca resto de la finca aportada nº 5 del P. de Reparcelación del ARI-DCA-01 al oeste con finca aportada número 3 del P. de Reparcelación del ARI-DCA-01.

Referencia Catastral de finca original: 8719004TG3481N.

Superficie: 90,08m²s.

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com





EXPEDIENTE Nº

30-2024-205524-30 / 2024-87396669 HOJA Nº 22

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

Finca 2. Porción de finca resto procedente de la finca aportada nº 5 según P. de Reparcelación del ARI-DCA-01.

Propietario: Inmobiliaria de Sur, S.A.

Naturaleza: Urbana. Nave industrial.

Descripción: Situada en Sevilla procedente de la Hacienda de Jesús, María y José, conocida también por la de Amate; Linda al norte con Finca 1 descrita anteriormente, finca resto de finca aportada nº 3 del P. de Reparcelación del ARI-DCA-01; al sur con finca aportada número 5 del P. de Reparcelación del ARI-DCA-01 y con finca de la que se segrega; al este con parcela de misma procedencia que la que se describe; al oeste con finca aportada número 5 del P. de Reparcelación del ARI-DCA-01.

Referencia Catastral de finca original: 8719005TG3481N

Superficie: 150,85m²s.

Finca 3. Porción de la finca resto procedente de la finca aportada nº 1 según P. de Reparcelación del ARI-DCA-01.

Propietario: Inmobiliaria de Sur, S.A.

Naturaleza: Urbana. Nave industrial.

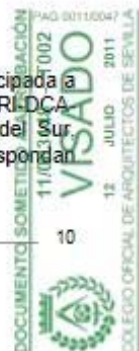
Descripción: Situada en Sevilla en el Polígono Industrial Amate, porción de parcela número 18. Linda; al este con calle General Luis Alarcón de la Lastra; al oeste con finca aportada nº 1 del P. de Reparcelación del ARI-DCA-01; al norte con parcela diecisiete; y al sur con finca de la que se segrega, finca resto de la finca aportada nº 1 del P. de Reparcelación del ARI-DCA-01.

Referencia Catastral de finca original: 8719003TG3481N

Superficie: 26,06m²s.

Las fincas descritas anteriormente serán cedidas de forma anticipada a la gestión de la unidad de ejecución en que se encuentran incluidas, ARI-DCA-03, mediante comparecencia de persona autorizada de Inmobiliaria de Sur, S.A., la cual se reserva los derechos de aprovechamiento que le correspondan por dichos suelos.

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com





EXPEDIENTE Nº

30-2024-205524-30 / 2024-87396669 HOJA Nº 23

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

6. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES BÁSICAS DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA

6.0. AMBITO DE APLICACIÓN:

El presente estudio de detalle se redacta sobre el ARI DCA 01 "Fábrica de Contadores" de acuerdo con las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, así como del Convenio Urbanístico de Gestión suscrito entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad Inmobiliaria del Sur S.A.

En dicho Convenio se establece la redelimitación de la única Unidad de Ejecución prevista en el Plan General para el Área, así como la configuración de una Actuación Simple de Vario.

Los terrenos que forman la Unidad de Ejecución del ARI-DCA-01 se encuentran delimitados:

- Al Norte con Suelo Urbano consolidado de uso residencial de la Av. de Andalucía.
- Al Sur con terrenos propiedad de los integrantes de la Comunidad de Propietarios Centro-12 con CIF H-41822099 y con el Área ARI-DCA-02.
- Al Este con Área ARI-DCA-03.
- Al Oeste con Suelo Urbano consolidado de uso residencial a través de la calle Vencejo.



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

6.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN:

CLASIFICACIÓN:
CALIFICACIÓN:

SUELO URBANO
RESIDENCIAL

Las determinaciones particulares provienen de fichas concretas del Plan que transcribimos, así como de las estipulaciones del Convenio Urbanístico de Gestión suscrito entre la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. del Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad Inmobiliaria del Sur S.A.

Los datos más significativos son los siguientes para el ARI DCA 01:

FICHA DEL NUEVO PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA [DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO PLENARIO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA DE 14 DE JUNIO DE 2006] PUBLICADO EN EL BOJA DE 07 DE SEPTIEMBRE DE 2007.

IDENTIFICACION: ARI DCA 01. FÁBRICA DE CONTADORES.

BARRIO CIUDAD: CA-1 - HOJA 15-14 - ÁREA DE REPARTO CA-01/UR
APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,1468 Ua/m²

OBJETIVOS Y CRITERIO [Ordenación Pormenorizada Preceptiva]

Áreas industriales y actividades económicas en retroceso, dentro de una trama fundamentalmente residencial con la que conviven de forma forzada.

La intervención plantea la sustitución de la antigua actividad industrial por los usos de vivienda y equipamientos integrados en la trama residencial adyacente. La actuación se considera además una oportunidad esencial para la mejora del nivel dotacional del Barrio de Los Pajaritos, con importantes carencias actuales.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.9. y en el art. 5.2.3. apartado d) de las Normas Urbanísticas.
- Parte de la reserva de SIPS sociocultural se destinará a Biblioteca de barrio (570 m² de suelo mínimo) que podrá integrarse en un mismo edificio con otros usos rotacionales.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del art. 11.2.6. de las Normas.

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com





EXPEDIENTE Nº

30-2024-205524-30 / 2024-87396669 HOJA Nº 25

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

SUPERFICIE TOTAL m ² DE SUELO	SUPERFICIE m ² SUELO CON APROVECHA MIENTO	SUELO PÚBLICO A SOCIADO m ²	APROVECHA MIENTO MEDIO Ua/m ²	APROVECHA MIENTO OBJETIVO Ua/c	APROV. SUBJETIVO Ua/c	10% CEBIÓN Ua/c	Excesos APROVECHA MIENTO
15.970	15.970	0	1,1488	18,347	16,512	1,835	0

USO GLOBAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² t	DENSIDAD MÁXIMA viv/Ha	N. MÁXIMO DE VIVIENDAS	N. MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHA MIENTO VIV. PROTEGIDA (Ua/c)	APROVECHA MIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,300	20,761	94,40	158	72	5,504	30,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USO & LUCRATIVO &	EDIFICABILIDAD TOTAL m ² t	COEF. PONDERACIÓN USO	COEF. PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO Ua/c
VIVIENDA LIBRE	10,404	1,00	0,95	9,884
VIVIENDA PROTEGIDA	7,242	0,80	0,95	5,504
SERVICIOS TERCIARIOS	3,114	1,00	0,95	2,958
TOTAL	20,761			18,347

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTE STATIVA

DISTRIBUCIÓN USO & LUCRATIVO &	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE m ² c	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTA &	TIPOLOGÍA
VIVIENDA LIBRE	7,781	07	A
VIVIENDA PROTEGIDA		07	A
SERVICIOS TERCIARIOS	608	03	ST-C'

* Según texto refundido publicado en BOJA de 30 de enero de 2008.

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331. arquitectos@arquitectosyabogados.com



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011



CESIONES DE SUELO

ESPACIOS LIBRES	S.I.P. S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRNSPORTE E INFRAESTRUCTURAS
776	4.555	0	0	0
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS: 5.331m2s. (31,86%)			
VIARIO (TOTAL)	3.012 m2s	(18,00%)	Nota: la superficie del viario es aproximada.	

GESTION

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN**
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **ESTUDIO DE DETALLE**
PROGRAMACIÓN
 PRIMER CUATRIENIO

Apdo. Correos 1.152. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
 arquitectos@arquitectosybogados.com



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

6.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. PARCELAS RESULTANTES.

6.2.1.- PARCELA DE ESPACIOS LIBRES Y DE DOMINIO PÚBLICO.

ESPACIOS LIBRES.

La dotación correspondiente a Espacios Libres se divide en dos parcelas dispuestas en distintas manzanas, la parcela E.L. 1 y la parcela E.L. 2.

La parcela E.L. 1 conforma una manzana delimitada por el Norte con el viario B de nueva creación, por el Oeste con el viario D de nueva creación, por el Sur con el viario C de nueva creación, y por el Este con las Zonas verdes del sector colindante ARI-DCA-03. La superficie de la parcela es de 777 m², su forma es rectangular, y se ordenará en coordinación con el sector ARI-DCA-03. Por sí sola garantiza la dotación mínima de Espacios Libres exigidos por la ficha del PGOU.

La parcela E.L. 2 se sitúa entre las parcelas residenciales 1 y 2 y está delimitada por el Norte con viario existente paralelo a la avenida de Andalucía, por el Oeste con la parcela residencial 2, por el Sur con el viario B de nueva creación, y por el Este con la parcela residencial 1. La superficie de la parcela es de 638m².

La suma de las parcelas E.L. 1 y E.L. 2 tienen una superficie resultante de 1.414 m² siendo requerida por el planeamiento superior una superficie de tan sólo 776 m².

EQUIPAMIENTO.

Se establece en la ordenación una parcela destinada a SIPS. La cual se subdivide en dos parcelas:

SIPS _____ 3.945 m²

SIPS S-SC (Biblioteca) _____ 610 m².

La parcela se encuentra delimitada por el Norte con la Calle B de nueva creación, al Oeste C/Estornino, Al Sur por la Calle C de nueva creación, y al Este por la calle D de nueva creación.





ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

6.2.2.- VIALES.

Respecto de los viarios planteados en la ordenación pomenorizada del PGOU se han realizado un serie de ajustes en el Estudio de Detalle con el objetivo de poder obtener la superficie exigida de equipamientos y garantizar unas secciones mínimas a los viarios aumentándose la superficie de 3.012 m2 de viario previsto por la ficha del PGOU a 4.564 m2 en la Unidad de Ejecución ARI-DCA-01 más 762 m2 de viario exteriores a la Unidad de Ejecución.

Así mismo, se han tenido en cuenta condicionantes por motivos de viarios existentes al norte y edificaciones existentes al sur y al este. En documentación gráfica se detalla la coordinación con los ARI-DCA-02 y ARI-DCA-03.

En cualquier caso se han respetado los ejes de los viarios que conectan con el ARI-DCA-02 con planeamiento de desarrollo ya redactado y aprobado.

Así mismo, se han ajustado las secciones viarias con el objeto de obtener mayor longitud de banda de aparcamientos, respecto de las grafiadas en la ordenación pomenorizada del PGOU.

Resultado de los ajustes, la superficie total de viario interior al Área planteada por el Estudio de Detalle es de 4.564 m2s más 762 m2 de viario definidos por la Actuación Simple de Viario (28.58%), frente a la superficie aproximada prevista por la ficha del PGOU de 3.012 m2s (18%). Por lo que la superficie de viario se ha visto incrementada considerablemente por el Estudio de Detalle.

E.D. Sector ARI-DCA-01 Fábrica de Contadores. Sevilla.				
	SUPERF. PREVISTA PGOU m2s	%	SUPERF. SEGUN E.D m2s	%
RESIDENCIAL	7.781		5.394 ⁽¹⁾	
SERVICIOS TERCIARIOS	608		680	
S.I.P. S.	4.555		4.555	
ESPACIOS LIBRES	778		777	
VIARIO	3.012 ⁽²⁾	18,00	4.564	28,58
TOTAL	16.732 ⁽²⁾		15.970	

(1) Incluye la superficie Espacios Libres 2 (E.L.2).

(2) De éstos, 762 m2 son exteriores a la Unidad de Ejecución, según convenio gestión (expte 70-2008 G.A.)



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

VIARIO A. Coincidente con la denominada calle Avefría, incluyendo parte del acerado y la calzada de la misma, es el borde norte del ARI-DCA-01. Tiene una longitud de 114 m. y una superficie de 813 m².

VIARIO B. Tiene una longitud de 128 m y una superficie de 1.345 m². Separa la parcela Residencial de la de equipamientos, y zonas verdes. Atraviesa el sector de Este a Oeste conectando el ARI-DCA-03 con la calle Vencejo.

Dicho viario se prolonga en esta modificación conectándola con la Calle General Luis de Alarcón tal cual se grafía en planos. Esta conexión podrá ser restituida, tal cual se muestra en el plano O.9. "Coordinación con ARI-DCA-03" por el ARI-DCA-03 una vez este se desarrolle.

VIARIO C. Delimita el área por el sur con suelo urbano consolidado. Conecta el ARI-DCA-03 con la calle Estornino. Tiene una longitud de 128 m y una superficie de 524 m² más 762 m² exteriores a la Unidad de Ejecución.

VIARIO D. Atraviesa de Norte a Sur el área conectando la calle Avefría con el ARI-DCA-02, dejando al Este el Sector ARI-DCA-03. Tiene una longitud de 132 m y una superficie de 1.387 m².

VIARIO E. Delimita el sector por el oeste con el suelo urbano consolidado, y en concreto con la calle Estornino. Tiene una longitud de 117 m y una superficie de 495 m².

Plazas Públicas de Aparcamientos.

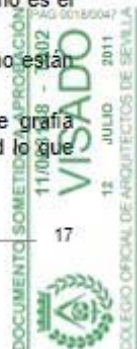
El art. 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece unos estándares de ordenación "...para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de ordenación urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales."

Entre dichos estándares se encuentra el de entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados. Lo que para un total de 20.761 m² resultaría un mínimo de 104 plazas.

El apartado 2 del mismo articulado de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento, como es el caso.

Además, las Áreas de Reforma interior de suelo urbano no consolidado no están incluidas en el referido articulado.

No obstante la ordenación pormenorizada del Plan General únicamente grafía dentro del Área una banda de aparcamiento en cordón de 48 m de longitud lo que resulta un total de 10 plazas de aparcamiento.



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

En la ordenación del Estudio de Detalle se ajustan los viales para, entre otros motivos, incrementar el número de plazas previsto, todo ello con los condicionantes de no perder, en la medida de lo posible, los ejes de viales que tienen continuidad en las Áreas colindantes previstos por la ordenación pormenorizada del PGOU, y sin que se vean disminuidas las superficies de dotaciones locales (equipamiento y zonas verdes).

En el Estudio de Detalle se prevén tres bandas de aparcamiento en cordón de 94,5 m (19 plazas), 49,5 m (11 plazas), otra de 27 m (6 plazas) y otra de 31,5 (7 plazas) además de otra banda de aparcamiento en batería (70º) de 92,00 m (34 plaza + 2 plazas de minusválido). Lo que hace un total de 79 plazas frente a las 10 de la ordenación pormenorizada del PGOU.

Se adjunta plano O.2. Zonificación. Usos y Ordenanzas donde se grafían las plazas de aparcamiento.

6.2.3.- PARCELAS DE SUELO EDIFICABLE.

PARCELA DE USO RESIDENCIAL. Se dispone de una Manzana de uso residencial la cual se divide en dos parcelas. La manzana Linda por el Norte con el vial A, Por el Oeste con el vial E, por el Sur con el Vial C y por el Este con el vial D.

PARCELA 1. De uso Residencial Libre + Servicios Terciarios de unos 3.278 m². Edificación Abierta.

PARCELA 2. De uso Residencial Protegida de unos 1.478 m² de superficie de parcela. Su tipología es de Edificación abierta.

PARCELA DE USO SISTEMA TERCIARIO. Tiene una superficie de 680 m². Su forma es rectangular. Dispone de una edificabilidad de 1.224 m²t. Linda con el Norte con el Vial C, por el Oeste con el vial D, Por el Este con el Sector ARI-DCA-03.

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

6.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN USO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A).

DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con la letra A. Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo IV del Título XII de las Normas Urbanísticas del PGOU.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. **Separación a Linderos.** El área de movimiento de la edificación viene definida en los planos O.3.VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES.
2. **Separación entre edificios.** Las edificaciones deberán estar separadas una distancia equivalente a la mitad de su altura, cogiéndose la mayor altura si éstas fuesen diferentes.
3. **Alturas máximas.** Serán de 450 centímetros en plantas bajas y de 320 en plantas superiores.
4. **Ocupación sobre rasante.** Será de aplicación lo especificado en los artículos 12.4.6 y 12.4.7 de las normas urbanísticas del PGOU. Para obtener una información más detallada del parámetro de ocupación de la edificación consultar los planos O.3.VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES.
5. **Ocupación bajo rasante:** Podrá llegar al 100% de la parcela en aplicación del artículo 12.4.7.3 de las normas urbanísticas del PGOU.
6. **Edificabilidad y densidad máxima:** Viene determinada por la ficha del ARI de las Normas urbanísticas y detalladas en los planos de ordenación del presente estudio de detalles.
7. **Patios.** Se permitirán los patios de luces, de ventilación y abiertos.
8. **Construcciones auxiliares.** Se permitirán las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de parcela, que no excedan de 1 planta ni de 350 cm. de altura.

Con el objeto de facilitar la gestión y ejecución de la parcela de uso Residencial Protegida y la aplicación del art. 69.d) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y del art. 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se podrá prever el Régimen de los Complejos Inmobiliarios previstos por el art. 24 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, y que permita definir dos unidades edificatorias independientes.

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com



**ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO**

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

Los espacios libres resultantes sólo podrán tratarse como jardines, aparcamientos, accesos o zonas deportivas mancomunadas definidas en el Proyecto Arquitectónico junto con los muros, recorridos y la vegetación, todo ello con su presupuesto sometido a la licencia de obras del edificio. El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el 20 % de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados del edificio.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Será de aplicación lo especificado en el artículo 12.4.12 de las normas urbanísticas del PGOU.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

Será de aplicación lo especificado en el artículo 12.4.13 de las normas urbanísticas del PGOU.

6.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE EDIFICACIÓN DE SERVICIOS TERCIARIOS COMPACTA (ST-C).**CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN:**

1. La superficie de todas las parcelas serán las delimitadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, que no podrá ser de segregación o agregación alguna.
2. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o estudio de detalle deberá garantizar la efectiva mancomunicación de los espacios libres interiores de la parcela.

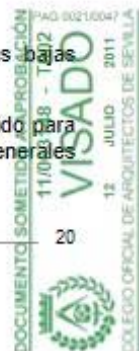
CONDICIONES DE POSICIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS:

Será de aplicación lo especificado en el artículo 12.12.2 de las normas urbanísticas del PGOU.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

1. Se permitirá las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Capítulo VI, TÍTULO VII, LIBRO I de las normas Urbanísticas Generales del Nuevo PGOU.

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com





EXPEDIENTE Nº

30-2024-205524-30 / 2024-87396669 HOJA Nº 33

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

3. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.

4. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

- Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que podrán ubicarse sobre linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.

- Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.

5. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

6. La edificación se dispondrán de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bombero, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

CONDICIONES DE PARTICULARES DE USO.

Será de aplicación lo especificado en el apartado 4 del artículo 12.12.2 de las normas urbanísticas del PGOU.



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

6.5. REPARTO DE EDIFICABILIDAD DE USO SE SERVICIOS TERCIARIOS.

La parcela de reserva para uso servicios terciarios dentro de la ordenación tiene una superficie de 680 m²; según lo señalado en el artículo 12.12.2 Condiciones de posición y forma de los edificios de las normas urbanísticas del PGOU, se establece una ocupación máxima sobre rasante en un cien por cien (100%); quedando una superficie de ocupación de 680 m². Con dicha superficie y condiciones de las normas urbanísticas del PGOU para ST-C resulta imposible agotar edificabilidad de Servicios Terciarios (3.114 m²) asignados en la ficha.

Es por ello que a la parcela ST-C se le asigna una edificabilidad de 1.224 m² de Servicios Terciarios. El resto de la edificabilidad que no se agota en la parcela de Uso de Servicio Terciario, se traspasa a las parcelas de Uso Residencial. Es decir, en las parcelas de Uso residencial tienen 1.890 m² de uso Servicios Terciarios, compatibles con el uso residencial.



Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

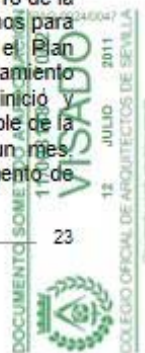
7. PLAZOS.

En Convenio Urbanístico de Gestión firmado con fecha 24 de febrero de 2009 entre la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la sociedad Inmobiliaria del Sur S.A. se establece en su ESTIPULACIÓN QUINTA que el Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior del ARI-DCA-01 recogerá los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de conformidad con el art. 18.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dichos plazos son los que se indican a continuación:

- Presentación del Estudio de Detalle con las determinaciones de gestión que se recogen en este convenio: Un (1) mes desde la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo de la presente propuesta de Convenio.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución: Un (1) mes desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: Un (1) mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.
- Inicio de las obras de urbanización: Seis (6) meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de Urbanización: doce (12) meses desde el inicio de las obras de urbanización.

7.1 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

De conformidad con lo dispuesto en el art. 23 de la ley 13/2005 de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que modifica la ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y según su apartado cuatro, por el cual se añade una nueva letra c) al apartado 3 del art. 18 de la Ley 7/2002, "en áreas o sectores o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento".



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

Con objeto de obtener el mencionado informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda sobre plazos para el inicio y terminación de viviendas protegidas del sector de suelo Urbano no consolidado ARI-DCA-01 de Sevilla, se detallan a continuación la programación prevista.

Resumen de parámetros:

U.S.O.S	EDIFICABILIDAD TOTAL m ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROV. U.A.S	Nº MÁX. PLANTA.S	TIPOLOGIA REFERENCIA
VIVIENDA PROTEGIDA	7.242	0,80	5.504	7	ABIERTA

El número mínimo de viviendas según la ficha de planeamiento sería de 158 viviendas, de las que el número mínimo de viviendas protegidas según ficha de planeamiento sería de 72 viviendas.

Tal y como establece el art. 5.2.6. de las normas urbanísticas podrá incrementarse en un 5% el parámetro de número máximo de viviendas si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas. Por lo que el número máximo de viviendas será de 166 de las que 80 serían protegidas.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

Plazos de inicio y terminación:

1. Estudio de Detalle:
 - Aprobación Inicial: Abril 2009
 - Exposición pública / alegaciones: Mayo/Junio 2009
 - Aprobación Definitiva: Septiembre 2009

2. Proyecto de Reparcelación:
 - Aprobación Inicial: Mayo 2009
 - Inscripción en registro: Julio/Agosto 2009

3. Proyecto de Urbanización:
 - Aprobación Inicial: Julio 2009
 - Exposición pública / alegaciones / informes sectoriales: Ago./Sept. 2009
 - Aprobación Definitiva: Octubre 2009

4. Obras de Urbanización: 12 meses
 - Inicio: Diciembre 2009
 - Finalización: Diciembre 2010

5. Obras de Edificación viviendas protegidas:
 - Calificación Provisional: Diciembre 2010
 - Calificación Definitiva: Abril 2012.

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
arquitectos@arquitectosyabogados.com



**ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO**

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

8. CONTENIDO DOCUMENTAL

La documentación aportada en el presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido, para esta figura de planeamiento, en:

Art. 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
Art. 66 del Reglamento de Planeamiento.

9. TRAMITACIÓN SEGÚN LA LOUA

En el art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se especifica que la competencia para la formulación y aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal, corresponde a los municipios.

Así mismo, en su art. 32 se desarrolla el proceso de tramitación que deben seguir los instrumentos de planeamiento, y en particular los Estudios de Detalle:

- Aprobación Inicial
- Información pública por plazo no inferior a 20 días, y comunicación de la apertura y duración del mismo a los propietarios que figuren en el Registro de la propiedad y en el Catastro.
- Aprobación Definitiva.

10. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

El área delimitada por la Unidad de Ejecución del Área de reforma Interior ARI-DCA-01. FABRICA DE CONTADORES del Plan General de Sevilla, posee una superficie de 15.970 m², de propietario único:

- Inmobiliaria del Sur, S.A., CIF:A-41.002.205 con domicilio en Calle Ángel Gelán nº 2, 41013, Sevilla, propietaria de 15.970 m²s.

La superficie identificada por el Plan General como Suelo Público Asociado resulta ser propiedad de la Comunidad de Propietarios Centro-12 con CIF H-41822999 y conforman viario exterior a la Unidad de Ejecución del ARI-DCA-01 "Fábrica de Contadores", a gestionar y ejecutar en los términos previstos por el Convenio Urbanístico de Gestión firmado entre la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla e Inmobiliaria del Sur S.A.



EXPEDIENTE Nº 30-2024-205524-30 / 2024-87396669 HOJA Nº 39

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR ARI-DCA-01 "FÁBRICA DE CONTADORES". SEVILLA
JULIO 2011

11. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

URBANIZACIÓN	Superficie (m ²)	PRECIO €/m ²	COSTES
Urbanización completa de una calle o similar con todos sus servicios	4.564	81,25 €/m ²	370.825 €
Ajardinamiento de un terreno con elementos	777	65 €/m ²	50.505 €
Urbanización viario exterior al ámbito	762	81,25 €/m ²	61.912,5 €
TOTAL			483.242,5 €

En Sevilla, a 6 de julio de 2011

El Promotor
Inmobiliaria del Sur, S.A.

El Técnico Redactor
Alfonso Carerero Parra



EXTRACTO REPARCELACION

Aprobado inicialmente por el Consejo de Gobierno el día 13 MAYO 2009

38

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
ARI-DCA-01. FÁBRICA DE CONTADORES
SEVILLA
(ABRIL 2009)

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno el día 11 NOV. 2009

El Secretario de la Gerencia de Urbanismo

FINCA RESULTANTE Nº R-5

Datos adjudicatario

Adjudicatario	INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
----------------------	----------------------------

Datos finca resultante

Parcela	R5.
Naturaleza	Urbana.
Descripción	Procedente de la Hacienda de Jesús María y José, conocida también por la de Amat o Amate. Linda al Norte con ARI-DCA-03, al Sur con calle de nueva creación en suelo urbano consolidado exterior al área, al Oeste con el viario D y al Este con ARI-DCA-03.
Superficie	680 m ² s.
Edificabilidad	1.224 m ² t.
Uso	Servicios Terciarios.
Correspondencia	En un 82,13% con Finca aportada número 5. (Finca Registral nº 37.101). En un 17,87% con Finca aportada número 3. (Finca Registral nº 13.179).
Título	Adjudicación en pleno dominio por el Proyecto de Reparcelación.
Cargas	Afecta, con carácter real, al pago de la cuenta del saldo de liquidación definitiva de los gastos de urbanización, que provisionalmente asciende a 37.888,41 euros.
Cuota participación	7,840455 % de los costes de urbanización.
Valor	490.428,00 €.

36



ARTICULO 12.12.2 PGOU

• Artículo 12.12.2. Condiciones particulares de la subzona de edificación de servicios terciarios compacta (ST-C).

1. Condiciones particulares de parcelas.

Las unidades parcelarias son las delimitadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completo, que no podrán ser objeto de segregación o agregación alguna.

2. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

2.1. Ocupación. Las edificaciones y construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, siempre que no supere la edificabilidad neta que le corresponde.

2.2. Alturas. Las que se grafia en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completo, atendiendo a la siguiente relación:

Nº de plantas	Altura máxima en metros
1	4,50
2	9,00
3	12,50
N > 3 plantas	$[4 \times (N-3) + 2,00]$

2.3. Edificabilidad. La edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de plantas	Edificabilidad
1	1,00 m ² /m ² s.
2	1,80 m ² /m ² s.
N > 2, y menor o igual a 5 plantas	0,7 x N plantas
6 y más	4,00 m ² /m ² s.

3. Condiciones particulares de estética.

3.1. Se permitirá las construcciones con soportales.

3.2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ella en el Título VII de estas Normas.

3.3. Será obligatorio el volado de las parcelas convertidas con setas vivas de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.

4. Condiciones particulares de usos.

4.1. El uso principal será el uso pormenorizado de Servicios Terciario, en todas sus categorías, de acuerdo a lo especificado en el Título VI, Capítulo V, de las presentes Normas.

4.2. Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles las siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda: Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

- Estar adscrito al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificado su instalación a criterio de la Administración.

- La proporción máxima será de una viviendas por cada ochenta mil (80.000) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construido por vivienda.

b. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las presentes Normas.

- Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.11.

d. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

e. Espacios Libres, Vías y Transportes e Infraestructuras Básicas.

ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

normas urbanísticas

CAPÍTULO V. USO TERCIARIOS

• Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Es Uso Global Terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.
2. A los usos Terciarios, y en la medida que le correspondo, les será de aplicación la Ley 4/2001, de 8 de mayo, de modificación del RDL 1302/1986, de Situación de Impuesto Ambiental, así como la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
3. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen como usos pormenorizados:

a) USO DE SERVICIOS TERCIARIOS:

Comprende las actividades relacionadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la explotación y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior a igual o los mil seiscientos cincuenta (1.750) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a.1. Comercio.

Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Este clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

- a.1.1. Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la explotación y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior a igual o quinientos (500) metros cuadrados.

- a.1.2. Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendido entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los mil seiscientos cincuenta (1.750) metros cuadrados.

a.2. Oficinas.

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otras fines no lucrativos y otros que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todos los asociados a actividades industriales o de servicios que consuman espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantos otros cumplieren funciones análogas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los de atención directa o directa para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, de manicado, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado y los despachos profesionales, incluidos los despachos profesionales domésticos tal y como se definen en el Artículo 6.5.1.8.

a.3. Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Este clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamiento, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros.

TEXTO REPRODUCIDO
 Documento aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla el día 18 de febrero de 2007

ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

urbanísticas

TEXTO REFUNDIDO
Decreto de aprobación definitiva por Decreto Presidencial de modificación de artículo 18 de febrero de 2007

74

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

a.4. Recreativo.

Corresponde al conjunto de operaciones tendientes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumo de bebidas y alimentos, se consideran todas las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2000, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

- a.4.1. Actividades Recreativas Genéricas: se incluyen los establecimientos relacionados dentro de los epígrafes II.2.1, III.2.2 y III.2.4 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de las categorías siguientes.
- a.4.2. Actividades Recreativas Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.2.1.a), III.2.1.b), III.2.1.f), III.2.2.f), III.2.3, III.2.6 y III.2.7 del Anexo III del Nomenclátor.
- a.4.3. Actividades Recreativas Deportivas: se incluyen en esta categoría el epígrafe III.2.4 del Anexo III del Nomenclátor.
- a.4.4. Hostelería genérica: se consideran todas las actividades incluidas en el epígrafe III.2.8 del Anexo III del Nomenclátor, excepto las específicamente incluidas dentro de "Hostelería especial".
- a.4.5. Hostelería especial y aparcamiento: se incluyen las actividades relacionadas en el epígrafe III.2.9 y la correspondiente al epígrafe III.2.9.5 del Anexo III del Nomenclátor.
- a.4.6. Actividades Recreativas Culturales: se incluyen en esta categoría las actividades comprendidas en el epígrafe III.2.5 del Anexo III del Nomenclátor.

a.5. Espectáculos públicos.

Comprende las funciones ofrecidas públicamente por una empresa u organizador para la diversión o contemplación intelectual y dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes; se consideran todas las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2000, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Se distinguen:

- a.5.1. Espectáculos Genéricos: se incluyen en este uso todos establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.1 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de la categoría "Especiales".

- a.5.2. Espectáculos Especiales: se consideran como tales los epígrafes III.1.1.a), III.1.1.a), III.1.2.b), III.1.2.c), III.1.3.b), III.1.3.c), III.1.4, III.1.5 y III.1.6 del Nomenclátor.

a.6. Agrupaciones Tercarias

Conjunto funcionalmente unitario de todos, o al menos dos, de los usos permanentes de hotelero, comercio, oficinas, recreativo y espectáculos públicos.

a.7. Garaje-Aparcamiento

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

A los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a.7.1. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
- a.7.2. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento asignadas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará sujeta a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.
- a.7.3. Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en los distintos plantas, tiene de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

normas urbanísticas

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose admitir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

b) USO DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuyo superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados.

c) USO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expenden al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

4. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos permisionados del uso global Terciario, tanto el procedimiento de Calificación Ambiental como el de Apertura se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:

- a) Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Normas de prevención de Actividades Específicas, etc.). En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, las actividades quedarán condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión Esténer (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigidas en virtud del Reglamento de Calidad de Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero, o norma que lo sustituya.
- b) Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- c) Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genera la actividad.

* Artículo 6.5.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:
 - a) En las obras de nueva edificación.
 - b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que las afecten.
 - c) En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de los mismos.
2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinadas zonas la implantación de actividades comerciales, y especialmente de comercio al por menor de productos alimentarios, comidas y bebidas preparadas, estos pueden prohibirse temporalmente en virtud de declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL COMERCIO

* Artículo 6.5.3. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los compradores y del público, incluido boxes y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otros dependencias de acceso restringido.

* Artículo 6.5.4. Circulación interior.

1. En los locales comerciales todas las recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de cinco veinte (120) centímetros, ampliándose en función de la superficie y aforo considerado, según resulte de aplicación de las normas específicas contra incendios.
2. Los desvíos se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

TEXTO REFORMADO
Documento aprobado definitivamente por el Consejo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 18 de febrero de 2007



ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS



* Artículo 6.5.5. Escaleras.

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, a fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.
2. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la NBE-CR sobre condiciones de Protección contra Incendios, y a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 293/1993 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que las sustituyan.



* Artículo 6.5.6. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el art. 27 de RD 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas-urbanísticas y en el transporte en Andalucía. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador que cumpla con los requisitos de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

* Artículo 6.5.7. Altura Libre de Pisos.

1. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicada hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en los entreplantos y en las pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En los entreplantos el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanto.
2. En actividades e implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos setenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se dispone, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al seguirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 484/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplieren las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (Artículo A.2.1.º del Anexo I: 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona).



* Artículo 6.5.8. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales a fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo; superados, en este caso, por cada uno de los aseos.
2. En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de ensambladura y muebles, y considerando las especiales circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoro/lavabos será de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta y otro por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados adicionales a fracción superior a los doscientos (200) metros cuadrados.
3. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos permitan contener la dotación de los lavabos exigidos, siempre que su disposición permita cumplir con las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no se destinan al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el caso podrá contar de vestíbulo cuando su acceso no se produce desde la zona de uso público. En tal caso, se seguirá un sistema de cierre automático para la puerta.
4. Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidas las espacios comunes de uso público.
5. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos 72/1992 y 293/1993 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que las sustituyan.

* Artículo 6.5.9. Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de exposición y venta sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos veinte (320) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados a fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada uno de ellos simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

normas urbanísticas

Artículo 6.5.10. Dotación de aparcamientos.

1. En la categoría de Pequeño Comercio: Uno plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
2. En las categorías de Mediano Comercio: Uno plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.
3. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.
4. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de considerarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúen en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

Artículo 6.5.11. Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros.

Artículo 6.5.12. Almacenaje de Productos Alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a cien (100) metros cuadrados, dispondrán de un almacén o trastero, que estará debidamente acondicionada para la conservación de los productos.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORIGINAS

Artículo 6.5.13. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie (S), esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie (S) de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.



Artículo 6.5.14. Accesos interiores, escaleras y ascensores.

1. Todos los accesos a los edificios desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros.
2. El número de escaleras entre cada dos pisos será de uno por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos. La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) centímetros.
3. Cuando el destino a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el art. 27 del RD 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas-urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
4. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la NBE-CPI sobre condiciones de Protección contra incendios, y a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que las sustituyan.

Artículo 6.5.15. Altura Libre de Pisos.

1. La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en los entraplantas y en los pasillos, osas y otras estancias no significativas. En los entraplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del faldón de entraplanta.

ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

urbanísticas

TEXTO REFUNDIDO
Decreto de aprobación definitiva por Decreto Presidencial de la Ordenanza de Sanidad de 18 de febrero de 2007

2. En actividades o implantar en edificios existentes en los suelos la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos sesenta (270) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas o realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar los doscientos cincuenta (250) centímetros, al exigirse como mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 484/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y siempre que se cumplieren los exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidos en dicha norma (Artículo A.2.1ª del Anexo II, 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona).

Artículo 6.5.16. Asaos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separados, en este caso, para cada uno de los sexos.
2. En locales destinados a servicios personales u oficinas con acceso de público (no mera gestión interna) se exigirá acceso para el público y, por consiguiente, al menos uno (1) adaptado a personas con discapacidad.
3. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para el cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
4. En los edificios donde se instalen varios pisos, podrán agruparse los asaos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.
5. En todo caso, priorizarán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos 72/1992 y 298/1998 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que les sustituyan.

Artículo 6.5.17. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de uno (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a veinticinco (25).
2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 6.5.18. Despachos profesionales domésticos.

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regirán por las siguientes condiciones:

- a. Los de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
- b. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo III del presente Título. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- c. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO

Artículo 6.5.19. Categorías.

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:
 - a. Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.
 - b. Hoteles, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.
 - c. Pensiones. Que además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los asaos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.
 - d. Hoteles-apartamentos, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo; y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento. A los efectos del presente Plan tendrán la consideración de hoteles-apartamentos los apartamentos turísticos y los inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por fincas o los que se refiera la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo de Andalucía.
2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

normas urbanísticas

Artículo 6.5.20. Accesibilidad.

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alajerías polivalentes o adaptadas para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial. Tanto éstas como las osacas deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1995, de 31 de mayo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/1992, de 2 de mayo, que aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia.

Artículo 6.5.21. Sótanos.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2.3, apartado c, en las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.
2. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación de resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de apartamientos, osaca, etc.).

Artículo 6.5.22. Azacas.

Todos los locales de vilación por el público dispondrán de un retene y un lavabo independiente para cada osaca, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie (50) por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retene por cada seso y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de las osacas cumplirá las condiciones del art. 28 del RD 72/1992.

Artículo 6.5.23. Dotación de apartamientos.

1. Como mínima se dispondrá de uno (1) plaza de apartamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).
2. Los apartamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 6.5.24. Extracción de gases y ventilación.

1. En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se deberá de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gas radón no sean nocivos para la salud de los usuarios. Los caudales de renovación mínima serán los determinados en la Norma UNE-100-011-91 o la que la sustituya, según las usos.
2. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, por las comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y recubrimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el peso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Las conductas no discurrirán viables por las fachadas exteriores.

Artículo 6.5.25. Suministro de agua potable.

El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades de consumo durante un mínimo de diez (10) días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a doscientos (200) litros por plaza y día cuando el suministro no proceda de la red general municipal, y de cien (100) litros en caso contrario, debiendo disponer de una instalación adecuada de tratamiento que ha de encontrarse en todo momento en completo estado de funcionamiento para garantizar las debidas condiciones de agua potable.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO

Artículo 6.5.26. Condiciones de aplicación.

1. Cumplir las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinado zona la implantación de actividades recreativas y/o de espectáculos públicos, éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.
3. La implantación del uso de hotelería especial y apartamiento requerrá que la superficie mínima de ocupación afecte a os de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, excluyendo dentro de dicha superficie las osas y vestíbulos. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.



ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

urbanísticas

Artículo 6.5.27. Dotación de aparcamientos, alturas libres y servicios de aseos.

1. **Aparcamientos.** En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.
2. **Alturas libres.** Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia. Si éstas no incorporan determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial (Pequeño y Mediano Comercial).
3. **Aseos.** Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia; caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial (Pequeño y Mediano Comercial), considerando la superficie aplicable la 0,01 accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por aseos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para oritatos y ejecutorias.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GARAJE-APARCAMIENTO PRIVADO

Artículo 6.5.28. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de los casos si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 6.5.29. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento.

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.
2. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de las ordenanzas establecidas en estas Normas, deben realizarse.
3. Todas las edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con la establecida en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.
4. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

5. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estacion de vehículos, con las siguientes excepciones:

- a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
- b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 6.5.30. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento.

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinan, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenamiento, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.
3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referido a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.
4. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será el resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollan en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolla aquél.
5. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que lo exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el excedente tendrá la consideración de plazas de libre disposición.
6. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.

TEXTO REFORMADO
Disposición adicional octava por la que se modifica el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Ríos de 18 de febrero de 2007

30

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

Artículo 6.5.31. Condiciones para la implantación de los Aparcamientos Privados.

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios libres de parcelas:
 - a) Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
 - b) En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que protejan sombra a los vehículos estacionados.
 - c) Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el ordenamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.
 - d) A los efectos de este artículo los porcos de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a aparcamiento.
2. En espacios edificadas:
 - a) En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.
 - b) Plantas bajas e inferiores a la baja de los edificios.
 - c) Bajo los espacios libres de las parcelas en el supuesto del apartado c) del punto 1 anterior y en las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.
 - d) En plantas de plaza de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestas de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos o los que de frente la parcela.
3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
4. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de salidas rasantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

normas urbanísticas



Artículo 6.5.32. Dimensiones de las plazas de los Aparcamientos Privados.

1. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (cm.)	LATITUD (cm.)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	600	300

2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de pilar terminado y marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción porcentual de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobrecanto de veinte (20) centímetros.
3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo los áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
4. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros, siendo obligatoria la dotación de aparcamientos para bicicletas en una proporción de uno (1) por cada diez (10) de vehículos a motor.
5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
6. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regirá por las prescripciones al efecto contenidas en los Decretos 72/1992 y 292/1992 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que las sustituyan.

TEXTO REPRODUCIDO
 Documento aprobado por el Consejo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 18 de marzo de 2007

ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

urbanística

TEXTO REFUNDIDO
 Decreto de aprobación definitiva por Decreto Presidencial de la modificación de artículo 18 de marzo de 2007

32

NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

* Artículo 6.5.33. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Privados.

1. Accesos:

- a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de las cunetas (4) metros o más, con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
- b. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros, dejando de cumplir las condiciones de evacuación autorizadas en la NBE-CR-PS de Protección contra Incendios. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
- c. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o tracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- d. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - d.1 A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Centro Histórico, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
 - d.2 En lugares en los que influyen negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en los paradas fijas de transporte público.
 - d.3 Con su eje o menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.
 - d.4 Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en el parcelo podrá admitirse el cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

- e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivos. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido. Los accesos se situarán o se podrán, de tal forma que no se destruya el pavimento del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplear las redes preservando los alcorques.
- f. Los puertos de acceso rodada al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía pública, salvo que se trate de puertos de apertura vertical, en cuyo caso solo podrán hacerse puntualmente durante los momentos de apertura y cierre, dejando, una vez abierto, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.

2. Los rampas tendrán las características dimensionales siguientes:

- a. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y tiene de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (225) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuentan con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
- b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
- c. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional.
- d. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobreesfuerzo necesario para el giro de los automóviles.
- e. En parcelos inferiores a doscientos (200) metros de la zona Centro Histórico la pendiente de la rampa será libre.

3. Ancho mínimo libre de las vías de circulación

- a. De sentido único: Tres (3) metros.
- b. De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.



ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

normas urbanísticas

- c. Se admitirá la reducción de la anchura de las vías en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de ochenta y cinco (85) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
- d. En las garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, pilas, núcleos de comunicación vertical, o en los que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de las pasillos de circulación en obra o la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.
4. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por desviación de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el galileo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.
5. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.
6. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes o través de huecos de fachada o la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuada. En cualquier caso, estos huecos tendrán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Cuando la ventilación se produzca sobre pilares tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.
7. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el arbolado de ochenta (80) centímetros de espesor.
8. Solo se permitirá en los garajes la estancia y lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.
9. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los Garajes-Aparcamientos podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido. De igual forma, dispondrán de un sistema de evacuación de aguas, por gravedad o por bombeo, formando una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida o la red de alcantarillado.

10. Los locales destinados a aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.
11. Los garajes de superficie superior a sesientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención establecidas en la NBE-CPI-F6 de protección contra incendios.

* Artículo 6.5.34. Condiciones especiales:

1. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.
2. Los garajes-aparcamientos de los Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GARAJE-APARCAMIENTO PÚBLICO

* Artículo 6.5.35. Condiciones de implantación:

1. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia, en las siguientes implantaciones:
- Bajo suelos calificadas como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.
 - En los espacios libres o edificados de los parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados.
2. La continuación de un aparcamiento público quedará condicionado a que la situación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:

ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

urbanísticas

- a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
 - b. El estacionamiento simultáneo o tal superficie del destino que el Plan General fija, en el caso de que no la hubiese alcanzado.
 - c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.
3. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de salones o zonas como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.
4. En el recinto intramuros del Conjunto Histórico se prohíbe la implantación de Aparcamientos de Rotación. Los sistemas quedan en régimen de fuera de ordenación; se respetarán las condiciones establecidas en la concesión de los actuales que se implanten en suelos públicos, debiendo tras finalizar esta, transformarse en aparcamientos de residentes. Para los sistemas de viviendas privadas, se aplicará el régimen de fuera de ordenación previsto en el apartado 4 del artículo 1.1.13.

* Artículo 6.5.36. Plazas de Aparcamiento Público.

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados en el Artículo 6.5.33, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes, además de reservarse una (1) plaza de aparcamiento para vehículos de dos ruedas por cada diez (10) plazas de vehículos automóviles grandes.

* Artículo 6.5.37. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Públicos.

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el Artículo 6.5.34, con las siguientes excepciones:

- 1. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:
 - a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de dirección recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de dirección curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.
 - b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de dirección recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
 - c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de dirección recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de dirección curva de seiscientos cincuenta (700) centímetros.

2. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrá como mínimo:

- a. Cuando su superficie sea inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de sentido libre en sus extremos.
 - b. Cuando su superficie esté comprendido entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independiente, uno de entrada y otro de salida.
 - c. Cuando su superficie sea superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, contenidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la manzana pública cuando la distancia entre las alas de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.
3. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.
4. Anchura mínima libre de las vías de circulación
- a. De sentido único: trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.
 - c. Se admitirá la reducción de la anchura de las vías en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.
5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por escape de gases de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gallo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.
6. Otras condiciones de diseño:
- a. La ventilación y el cerramiento se regularán por lo establecido en el Artículo 6.5.34 para los garajes-aparcamientos privados.

TEXTO REFORMADO
El texto actualizado del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de 2007, de 18 de marzo de 2007.



ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

normas urbanísticas

- b. Dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones, y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínima de 0,25.
- c. Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.
- d. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigentes cuando por razones justificadas, basadas en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afectación a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afectación a zonas verdes o arbolado u otras similares así lo aconsejen.
- e. Cuando así fuera preceptivo en aplicación de la Ley 1/1.996, de Comercio Interior de Andalucía, la licencia autonómica comercial.
- f. Justificación de la capacidad de la red viario existente para absorber el incremento de desplazamientos que genere la implantación.

SECCIÓN OCTAVA. CONDICIONES DEL USO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.



Artículo 6.5.39. Condiciones de implantación.

SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES DE LAS AGRUPACIONES TERCIARIAS

* Artículo 6.5.38. Condiciones particulares para las Agrupaciones Terciarias:

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todas o al menos dos de las siguientes usos permitidos:
 - Hospedaje.
 - Comercio en todas sus categorías.
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Oficinas.
2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a ocho mil (8.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos cuarenta (40) metros sobre una de las vías consideradas como de primer o segundo orden.
 - b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.
 - c. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellas que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial, las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el planeamiento establezca expresamente. Todo ello, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes con que deben contar cuando proceda, de conformidad con la Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.
2. Se regirán por las mismas condiciones que las establecidas en la Sección Primera del presente Capítulo.
3. Dotación de aparcamientos: Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de solo de exposición y venta.
4. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regirán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

TEXTO REPRODUCIDO

Documento aprobado definitivamente por el Consejo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 18 de febrero de 2007

55

NUOVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA



ARTICULO 6.5.1 PGOU USOS TERCIARIOS

SECCIÓN NOVENA. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

10 Artículo 6.5.40. Condiciones de implantación.

1. Dentro de los suelos calificados como protección de vialidad y en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y no contravenga las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.
2. Para la regulación detallada de las condiciones de establecimiento y localización de las Estaciones de Servicio, se elaborará un Plan Especial de Estaciones de Servicio, cuyo ámbito se extenderá exclusivamente al Suelo Urbano, y que atenderá al cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a. Conveniencia y necesidad de las instalaciones.
 - b. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
 - c. Adecuación al entorno urbano.
 - d. Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada, salvo justificación en el Plan Especial, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.
 - e. Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de las tanques de almacenamiento de combustible o de los sumidores, según sea el punto más desfavorable.
 - f. Parcela mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.
 - g. Prioridad de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.
3. Hasta tanto se apruebe el mencionado Plan Especial, en el suelo urbano, así como en el urbanizable transitorio, únicamente podrán autorizarse en parcelas privadas cuando se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y que estén expresamente señaladas en los planos de ordenación detallada, o bien mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal máximo de 15 años y con carácter expreso de rescate.

4. Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deberán estar previstas expresamente en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2 anterior y, además, ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de circulación (18) metros.
5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de diez mil (10.000) metros cuadrados y solo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.
6. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio o Instalación, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.
7. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que en relación con la ordenación de suelo o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos y estén destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la estación de servicio, tales como lavadero, pequeño comercio, talleres y cafetería. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

CAPÍTULO VI. USO DOTACIONAL

• Artículo 6.6.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Es Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al resquebrajo medioambiental y estético de la ciudad.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.
 - b. Uso Pormenorizado de Espacios Libres.
 - c. Uso pormenorizado de Vialidad.
 - d. Uso pormenorizado de Transporte e Infraestructuras básicas.



EXPEDIENTE Nº 30-2024-205524-30 / 2024-87396669 HOJA Nº 57

CONSULTA CATASTRAL 8719060TG3481N0001QS



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8719060TG3481N0001QS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TRAMIESA 25 Suelo PARCELA R-5
41006 SEVILLA [SEVILLA]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 680 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Martes, 16 de Julio de 2024

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS	
Responsable	Compañía Hispania de Tasaciones y Valoraciones, S.A (COHISPANIA)
Finalidad	Gestión de datos de Clientes para la realización de tasaciones de bienes inmuebles, así como para cuestiones administrativas, fiscales y contables propias de la actividad.
Legitimación	Ejecución de un Contrato o encargo de servicios.
Destinatarios	Banco de <u>España</u> , <u>Administración Tributaria</u> , Ministerio de Fomento, Economía y Hacienda, Bancos/Cajas de Ahorro/Entidades Financieras, Comisión nacional del Mercado de Valores y la Dirección General de Seguros siempre y cuando sea para cumplir con las finalidades descritas o con otras obligaciones legales.
Plazos de conservación	Los datos proporcionados serán conservados mientras subsista la relación vinculante y durante un plazo máximo de 6 años al finalizar la misma.
Derechos	Tiene derecho a acceso, rectificación, supresión, portabilidad y oposición, como se explica en la información adicional.
Info adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos a continuación.

INFORMACION AMPLIADA:

1. Datos del Responsable:

Razón social: **Compañía Hispania de Tasaciones y Valoraciones, S.A (COHISPANIA)**

Dirección: AV. EUROPA, 34, EDIF. B, ESC IZQ, 3º DRCHA, 28023, MADRID

C.I.F: A79199287

Teléfono: **+34 91 307 00 35**

Correo electrónico **servicios_centrales@cohispania.com**

Delegado de Protección de Datos: ATEA COMPLIANCE, S.L

Contacto: y.darias@ateacompliance.com

Telef. 911610310

En **COHISPANIA** nos comprometemos a conservar la información que nos facilite en la más estricta confidencialidad evitando accesos no autorizados, manipulación de información, la pérdida, destrucción o robo de información. Para ello, aplicaremos las medidas de seguridad que establece la normativa de aplicación y todas aquellas que nuestros recursos y la tecnología moderna nos permita. Tenga en cuenta que en muchos casos, resulta indispensable que facilite la información que le solicitamos para poder prestarle los servicios solicitados.

2. Finalidad del tratamiento:

Las finalidades con las que recabamos la información solicitada no es más que la realización de tasaciones de bienes inmuebles solicitadas por el Cliente o por un Banco, así como para la correcta gestión administrativa, fiscal y contable derivada de nuestra actividad

3. Plazos de conservación:

Los datos proporcionados serán conservados mientras subsista la relación vinculante y al finalizar la misma los conservaremos durante 6 años a efectos mercantiles y por exigencias del Banco de España y 4 a efectos fiscales.

4. Legitimación:

La causa de que nos legitima a tratar sus datos viene derivada de la relación contractual vinculante. El tratamiento es necesario para llevar a cabo dicha actividad, así como para el cumplimiento de las obligaciones legales derivadas de la actividad y a efectos mercantiles y fiscales.

5. Destinatarios:

Sus datos serán cedidos a Banco de España, Administración Tributaria, Ministerio de Fomento, Economía y Hacienda, Bancos/Cajas de Ahorro, Entidades Financieras a través de las cuales se tramiten las gestiones financieras, Comisión nacional del Mercado de Valores y la Dirección General de Seguros para el ejercicio de sus funciones de supervisión y para la elaboración y publicación de estadísticas relacionadas con sus funciones, y en general para cumplir con las finalidades descritas o con otras obligaciones legales.

6. Obligaciones de los Clientes:

En caso de facilitarnos datos de terceros (Ej. Datos de otros propietarios del inmueble) que nos el Cliente asume la responsabilidad de informarles previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD en las condiciones establecidas en dicho precepto.

7. Derechos de los Clientes:

El RGPD recoge una serie de derechos fundamentales en favor de las personas cuyos datos se tratan. En esta sección se ofrece información sobre cómo ejercer los derechos que le asisten como Cliente, respecto a sus datos personales. Todos los derechos mencionados a continuación, podrá ejercitarlos remitiendo su solicitud por correo electrónico según se indica en el apartado 1, acompañando copia de su documento de identidad. Tenga en cuenta que podríamos solicitarle información adicional para comprobar su identidad antes de proceder con su solicitud.

I. **Derecho de acceso:**

El derecho de acceso permite al Cliente conocer y obtener gratuitamente información sobre sus datos de carácter personal sometidos a tratamiento. Podrá solicitarnos que le indiquemos la información que conservamos sobre Usted.

II. **Derecho de rectificación:**

Este derecho se caracteriza porque permite corregir errores, modificar los datos que resulten ser inexactos o incompletos y garantizar la certeza de la información objeto de tratamiento. Usted deberá informarnos sobre cualquier cambio en sus datos y será responsable de actualizar su información.

III. **Derecho de cancelación/supresión/olvido:**

Este derecho se caracteriza porque permite corregir errores, modificar los datos que resulten ser inexactos o incompletos y garantizar la certeza de la información objeto de tratamiento. Usted deberá informarnos sobre cualquier cambio en sus datos y será responsable de actualizar su información.

IV. **Derecho de oposición:**

El derecho de oposición es el derecho del Cliente a que no se lleve a cabo el tratamiento de sus datos de carácter personal o se cese en el mismo para determinadas finalidades. Podrá oponerse al tratamiento de sus datos indicando las finalidades concretas objeto de

IV. **Derecho de oposición:**

oposición.

V. **Derecho de Portabilidad:**

El derecho a la portabilidad le permitirá solicitarnos una copia en un formato estructurado, de uso común y lectura mecánica de sus datos personales.

8. Medidas de seguridad:

En el tratamiento de su información personal aplicamos medidas de seguridad adecuadas según el tipo de datos y los avances de la técnica, nuestros medios físicos y legales. Nuestro objetivo es evitar el acceso de terceros no autorizados, el robo, la pérdida o divulgación de su información.

9. Reclamaciones:

Los interesados podrán interponer reclamaciones relacionadas con la protección de datos ante la Agencia Española de Protección de Datos. Puede acceder a información detallada sobre este órgano de control y gestionar su reclamación en www.aepd.es

ENTIDAD TASADORA: COHISPANIA
 Fecha de referencia: 23/07/2024
 Fecha de parámetros: 22/07/2024
 Encargo recibido de: TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.

Identificación del SUELO - Agrupación 1

Referencia catastral: 8719060TG3481N0001QS
 Domicilio: CALLE TRAVIESA, Nº 25, PARCELA R-5
 Provincia: SEVILLA
 Municipio: SEVILLA
 Código postal: 41006

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 superficie parcela m²	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m²	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar			3		
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.



TECHO HOGAR SOCIMI, S.A.

JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

10 Y 11 DE OCTUBRE DE 2024

Tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia para la Junta General Extraordinaria de accionistas de TECHO HOGAR SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), que se celebrará en la sede de AZORA, sita en Calle Villanueva 2B, el día 10 de octubre de 2024, a las 13:00 horas, en primera convocatoria y, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, en segunda. La Junta General Extraordinaria se celebrará previsiblemente en primera convocatoria el día 10 de octubre de 2024.

Titular	Domicilio	N.I.F.
		Número de acciones

VOTO A DISTANCIA

El accionista puede votar a distancia según lo indicado en la convocatoria de esta Junta.

De no expresarse el voto concreto, se entenderá que el accionista vota a favor de las propuestas de acuerdo formuladas por el órgano de administración sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

Puntos del Orden del Día	1	2	3
A favor			
En contra			
Abstención			
En Blanco			

ANEXO

ORDEN DEL DÍA

1.- Aprobación de ampliación del capital social de la Sociedad por aportación no dineraria, en un importe de QUINIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS (527.639,00.-€), mediante la creación de nuevas acciones, con una prima de emisión total de 15.829,24.-€ (0,0300001327.-€ por acción).

2.- Delegación de facultades.

3.- Redacción, lectura y aprobación del acta de la reunión.