

ANEXO 3. ANEXO NORMATIVA URBANISTICA

1.- FICHEROS UNIDAD DE EJECUCION. NUEVAS FICHA UE

FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO		
NOMBRE: ESTACIÓN		CÓDIGO: UE-ES-1
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN Y DE EDIFICACIÓN		
PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS	MESES	A CONTAR DESDE
1 Planeamiento de Desarrollo	6	A.D.P.G.O.U.
2.- Bases y Estatutos	-	—
3.- Constitución Junta de Compensación	-	—
4.- Proyecto de Reparcelación o Expropiación	9	A.D.P.G.O.U.
5.- Proyecto de Urbanización	9	A.D.P.G.O.U.
6.- Comienzo Ejecución Obras de Urbanización	3	A.D.(5)
7.- Final Ejecución Obras de Urbanización	18	A.D.(5)
8.- Solicitud de Licencias de Edificación	12	A.D.(5)
OBSERVACIONES: El plazo de redacción del Planeamiento de Desarrollo debe utilizarse solo en el caso de modificar las determinaciones dispuestas desde el PGOU y que la figura de planeamiento tiene capacidad de modificación. Los plazos se deben de entender como máximos, aunque un ahorro de tiempo en un plazo inferior, permitiría agregarlo al siguientes.		
FICHERO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO		
NOMBRE: ESTACIÓN		CÓDIGO: UE-ES-1
OBJETIVOS: Integrar la nueva Terminal de Transporte con la ciudad. Obtención y mejora de espacios libres y viario. Construcción de comercios, oficinas y aparcamientos que dinamicen la zona y financien la operación . Rehabilitación de la muralla.		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES:																																																
Trazado de los sistemas generales. Por encima de la altura de 5 plantas, el frente edificado a la Avenida de los Astilleros habrá de fraccionarse, sin sobrepasar en total el 40% del frente de parcela ni la altura máxima de 7 plantas, ordenándose los volúmenes mediante Estudio de Detalle.																																																
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTES																																																
OBSERVACIONES:																																																
Los suelos procedentes de desafección portuaria se consideran obtenidos. El suelo parcelado público corresponde al Baluarte de Santa Elena. La edificabilidad del viario se refiere a la ocupación del mismo bajo rasante por un aparcamiento público de rotación, y ha de entenderse mínima. La terminal de transporte interurbano por carretera (estación de autobuses) se desarrolla en planta baja, siendo compatible con la ubicación de usos terciarios en las plantas altas. El suelo de la misma se computa como lucrativo.																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">ESTADO ACTUAL</td> <td colspan="6" style="padding: 5px;">ORDENACIÓN</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Superficie bruta: 72.368</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Superficie Neta:</td> <td colspan="4" style="text-align: right; padding: 5px;">30.662</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Superficie viales y espacios: 24.094</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Superficie Suelo Lucrativo:</td> <td colspan="4" style="text-align: right; padding: 5px;">8.130</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Superficie parcelada: 48.274</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Superficie Edificable Total m2:</td> <td colspan="4" style="text-align: right; padding: 5px;">24.554</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Suelo parcelado público: 2.417</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Densidad Bruta Viv/Ha</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Suelo parcelado Renfe: 45.857</td> <td colspan="2" style="padding: 5px;">Densidad Suelo Lucrativo Viv/Ha</td> <td colspan="4"></td> </tr> </table>							ESTADO ACTUAL	ORDENACIÓN						Superficie bruta: 72.368	Superficie Neta:		30.662				Superficie viales y espacios: 24.094	Superficie Suelo Lucrativo:		8.130				Superficie parcelada: 48.274	Superficie Edificable Total m2:		24.554				Suelo parcelado público: 2.417	Densidad Bruta Viv/Ha						Suelo parcelado Renfe: 45.857	Densidad Suelo Lucrativo Viv/Ha					
ESTADO ACTUAL	ORDENACIÓN																																															
Superficie bruta: 72.368	Superficie Neta:		30.662																																													
Superficie viales y espacios: 24.094	Superficie Suelo Lucrativo:		8.130																																													
Superficie parcelada: 48.274	Superficie Edificable Total m2:		24.554																																													
Suelo parcelado público: 2.417	Densidad Bruta Viv/Ha																																															
Suelo parcelado Renfe: 45.857	Densidad Suelo Lucrativo Viv/Ha																																															
DOTACIONES																																																
	Viario	Espacios	Educación	Transporte	Otros	TOTAL																																										
Suelo	41.706	20.115		4.185	2.417	64.238																																										
Edificabilidad	(20.000)			4.185	Existente																																											
M2. EDIFICACIÓN LIBRE																																																
USO E INTENSIDAD																																																
USOS	TIPOLOGÍA	M2. SUELO NETO	M2 Min.VPO	Mín. M2	Máx. M2																																											
Residencial																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; padding: 5px;">Otros usos Lucrativos</td> <td style="padding: 5px;">Comercial</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px;">Terciario</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">3.360</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">8.576</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px;">Estación servicio</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">585</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">750</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 5px;">Aparcamiento</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">TOTAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>							Otros usos Lucrativos	Comercial							Terciario	3.360				8.576		Estación servicio	585				750		Aparcamiento							TOTAL												
Otros usos Lucrativos	Comercial																																															
	Terciario	3.360				8.576																																										
	Estación servicio	585				750																																										
	Aparcamiento																																															
	TOTAL																																															

Actividades Compatibles	Comercial bajo terciario 2.363 Terciario sobre transporte 12.865 Garajes bajo rasante	7.545																											
TOTAL																													
CESIONES																													
	Viario	Espacios Educación Deportivo SIPS TOTAL																											
Suelo	21.317	16.410 37.727																											
<table border="1"> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td colspan="2">APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN</td> </tr> <tr> <td>Libres VPO</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Mínimo</td> <td>Edificabilidad Bruta máxima:</td> <td>0,34</td> </tr> <tr> <td>Máximo</td> <td>Edificabilidad máxima Suelo Lucrativo:</td> <td>3,02</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sistema de Actuación:</td> <td>Convenio o expropiación</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Iniciativa de Planeamiento:</td> <td>Pública</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Aprovechamiento Lucrativo Total:</td> <td>26.818</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Aprovechamiento Patrimonializable:</td> <td>24.136</td> </tr> </table>			VIVIENDA	APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN		Libres VPO			TOTAL			Mínimo	Edificabilidad Bruta máxima:	0,34	Máximo	Edificabilidad máxima Suelo Lucrativo:	3,02		Sistema de Actuación:	Convenio o expropiación		Iniciativa de Planeamiento:	Pública		Aprovechamiento Lucrativo Total:	26.818		Aprovechamiento Patrimonializable:	24.136
VIVIENDA	APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN																												
Libres VPO																													
TOTAL																													
Mínimo	Edificabilidad Bruta máxima:	0,34																											
Máximo	Edificabilidad máxima Suelo Lucrativo:	3,02																											
	Sistema de Actuación:	Convenio o expropiación																											
	Iniciativa de Planeamiento:	Pública																											
	Aprovechamiento Lucrativo Total:	26.818																											
	Aprovechamiento Patrimonializable:	24.136																											
PROGRAMACIÓN																													
Cuatrienio: 2 Año: 8 Área de reparto: 34																													

FICHERO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADA	
NOMBRE: VIARIO ESTACIÓN	AP-UES-1-1
DATOS BÁSICOS	Suelo Total: 41.706
Régimen de Sistema: GENERAL	Suelo Parcelado:
Area de reparto: 34	Superficie Edificable: 20.000
OBJETO:	
Ampliación y mejora de la Avenida de los Astilleros y la Plaza de Sevilla, con suelos procedentes de la UE.	
CARACTERÍSTICAS: MEJORA	
Según estudio de reordenación de la estación y su área de influencia. Aparcamiento subterráneo bajo el vial con un mínimo de 700 plazas.	
GESTIÓN:	
Situación del Suelo: Público, obtenido	Suelo a obtener :
Modo de obtención: Cesión de UE y Convenio	

ACCIONES PREVIAS:						
Desalojo de las edificaciones de la Plaza de Sevilla.						
PROGRAMACIÓN:	Suelo: SEGUN U.E.	Año:	Ejecución: SEGUN U.E.	Año:		
FINANCIACIÓN:	Privada:	Local	Provincial	Autónomica	Estatal:	TOTAL:
Suelo:						
Ejecución:	4.457				2.502	6.959
TOTAL:	4.457				2.502	6.959
OBSERVACIONES:						
La superficie edificable se refiere al aparcamiento bajo rasante y ha de entenderse como mínima. La actuación podrá acometerse en las siguientes fases: 1º Fase: Avda. de Astilleros: frente terciario hasta límite del ámbito y aparcamiento subterráneo. 2º Fase: Avda. de Astilleros: resto de la urbanización. 3º Fase: Plaza de Sevilla (demoliciones y urbanización).						

FICHERO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADA		
NOMBRE: ESPACIOS ESTACIÓN	AP-UES-1-2	
DATOS BÁSICOS	Suelo Total: 20.115	
Régimen de Sistema: GENERAL	Suelo Parcelado:	
Area de reparto: 34	Superficie Edificable:	
OBJETO:		
Urbanización de espacios libres y zonas verdes procedentes de UE. Creación de un parque junto a la muralla. Mejora de espacios libres junto al Baluarte de Santa Elena.		
NUEVA Y MEJORA		
CARACTERÍSTICAS:		
Creación de un parque que ponga en valor la muralla y genere sombra. Supresión de aparcamiento en superficie en el espacio libre de la Cuesta de las Calesas. Conexión peatonal entre ambos espacios, salvando el desnivel.		
GESTIÓN:		
Situación del Suelo: Público, obtenido	Suelo a obtener : 16.410	
Modo de obtención: Cesión de UE y existente		

ACCIONES PREVIAS:						
PROGRAMACIÓN:	Suelo: SEGÚN U.E.	Año:	Ejecución: SEGÚN U.E.	Año:		
FINANCIACIÓN:	Privada:	Local	Provincial	Autónomica	Estatad:	TOTAL:
Suelo:						
Ejecución:						
TOTAL:						
OBSERVACIONES:						
FICHERO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADA						
NOMBRE:		AP-UES-1-3				
TRANSPORTE ESTACIÓN						
DATOS BÁSICOS		Suelo Total: 4.185				
Régimen de Sistema:		GENERAL		Suelo Parcelado: 4.185		
Area de reparto:		34		Superficie Edificable: 4.185		
OBJETO:						
Creación de una Terminal de Transporte Intermodal.						
Creación de una estación de autobuses interurbanos, conectada con la ferroviaria.						
CARACTERÍSTICAS:						
NUEVA						
Edificación en planta baja, compatible con actividad terciaria lucrativa en plantas altas.						
Edificación singular que admita la entrada y salida de autobuses interurbanos.						
GESTIÓN:						
Situación del Suelo:		Público, obtenido		Suelo a obtener :		
Modo de obtención:		Cesión de UE				
PROGRAMACIÓN:	Suelo: SEGÚN U.E.	Año:	Ejecución: SEGÚN U.E.	Año:		
FINANCIACIÓN:	Privada:	Local	Provincial	Autónomica	Estatad:	TOTAL:
Suelo:						
Ejecución:						
TOTAL:						
OBSERVACIONES:						

FICHERO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADA					
NOMBRE: EQUIPAMIENTO ESTACIÓN		AP-UES-1-4			
DATOS BÁSICOS		Suelo Total: 2.417			
Régimen de Sistema: GENERAL		Suelo Parcelado: 2.417			
Area de reparto: 34		Superficie Edificable: Existente			
OBJETO:					
Rehabilitación de edificaciones protegidas existentes. Rehabilitación de la muralla. Rehabilitación del Baluarte de Santa Elena Rehabilitación de la marquesina de la antigua Estación.					
CARACTERÍSTICAS: MEJORA					
GESTIÓN:		Suelo a obtener :			
Situación del Suelo: Público, obtenido					
Modo de obtención:					
ACCIONES PREVIAS:					
PROGRAMACIÓN:	Suelo: SEGÚN U.E.	Año:	Ejecución: SEGÚN U.E.	Año:	
FINANCIACIÓN:					
Privada: Local Provincial Autónoma Estatal: TOTAL:					
Suelo:					
Ejecución: 7.200 7.200					
TOTAL: 7.200 7.200					
OBSERVACIONES:					
La marquesina de la Antigua Estación es exterior al ámbito, pero en virtud del Convenio Ayuntamiento-Renfe, la financiación del 65% de su rehabilitación se considera carga urbanística de la Unidad.					

2.- FICHERO ACCIONES PUNTUALES. NUEVAS FICHAS

FICHERO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADA						
NOMBRE: ESTACIÓN			AP-ES-1			
DATOS BÁSICOS			Suelo Total: 46.239			
Régimen de Sistema: GENERAL			Suelo Parcelado: 45.483			
Area de reparto: 34			Superficie Edificable: 40.761			
OBJETO:						
Creación de un Terminal de Transporte Intermodal (42.758 m²)						
Creación de una plaza pública (3.481 m²)						
CARACTERÍSTICAS: NUEVA Y MEJORA						
Según planos de ordenación y estudio de reordenación de la Estación.						
Intercambiador de transporte						
Uso ferroviario y compatibles (comercial, hotelero, espacios libres y viarios)						
GESTIÓN:						
Situación del Suelo: Público			Suelo a obtener : Aduana: 2055			
Modo de obtención: Convenio o expropiación			Viales: 670			
ACCIONES PREVIAS:						
La actuación sobre la Terminal de Transporte no precisa acciones previas, salvo la regularización de linderos y cesión de viales.						
La actuación sobre el jardín público precisa el traslado de la Aduana.						
PROGRAMACIÓN:		Suelo: SEGUNDO CUATRIENIO	Año: 8	Ejecución: SEGUNDO CUATRIENIO	Año: 8	
FINANCIACIÓN:		Privada:	Local	Provincial	Autónomica	Estatad: TOTAL:
Suelo:						
Ejecución:		9.365			56.465	65.830
TOTAL:		9.365			56.465	65.830
Reparto de la superficie edificable máxima:						
OBSERVACIONES:						
Estación nueva y usos compatibles interiores:		17.500				
Comercial en antigua marquesina rehabilitada:		5.500				
Comercial anexo a nueva estación:		5.811				
Hotel sobre vestíbulo de nueva estación:		11.950				
Aparcamiento bajo rasante (mínimo):		6.000				
La ordenación de volúmenes podrá alterarse mediante Estudio de Detalle, sin sobrepasar la altura máxima de 7 plantas.						

FICHERO DE ACCIONES DE URBANIZACIÓN Y ACTUACIONES AISLADA						
NOMBRE: PLAZA SEVILLA			AP-ES-2			
DATOS BÁSICOS			Suelo Total: 5.755			
Régimen de Sistema: LOCAL			Suelo Parcelado: 5.755			
Area de reparto: 34			Superficie Edificable: 21.500			
OBJETO:						
Configurar la fachada de la nueva Avda. de Astilleros y Plaza de Sevilla . Crear un centro administrativo que permita realojar los equipamientos de la Plaza de Sevilla.						
CARACTERÍSTICAS: NUEVA						
Según planos de ordenación y estudio de reordenación de la Estación.						
GESTIÓN:			Suelo a obtener :			
Situación del Suelo: Público						
Modo de obtención: Cesión						
ACCIONES PREVIAS:						
PROGRAMACIÓN:		Suelo: SEGUNDO CUATRIENIO	Año:8	Ejecución: SEGUNDO CUATRIENIO	Año: 8	
FINANCIACIÓN:		Privada:	Local	Provincial	Autónomica	Estatad: TOTAL:
Suelo:						
Ejecución:					12.936	12.936
TOTAL:					12.936	12.936
OBSERVACIONES:						
En planta baja se consideran compatibles las actividades comerciales y terciarias.						
Por encima de la altura de 5 plantas, el frente edificado a la Avenida de los Astilleros habrá de fraccionarse, sin sobrepasar en total el 40% del frente de parcela ni la altura máxima de 7 plantas, ordenándose los volúmenes mediante Estudio de Detalle.						

3.- FICHERO AREAS DE REPARTO

FICHERO DE AREAS DE REPARTO	
NOMBRE: ESTACIÓN DE RENFE	CÓDIGO: AR - 34
DATOS BÁSICOS: Aprovechamiento Lucrativo: 26.818 Cesiones: 37.727 Suelo: 45.857	Aprovechamiento Tipo: 0,5848180 Clase de Suelo: Urbano Uso Característico: Terciario Oficinas
USOS Y TIPOLOGIAS:	C.P.
Residencial VPP	0,00
Residencial Régimen Especial	0,60
Residencial VPO	0,80
Residencial Libre	1,00
Comercial	1,00
Oficinas	1,00
Gasolineras	1,00
Hoteles	0,70
Pensiones	1,00
Equipamiento Privado	0,70
Industrias	0,80
Aparcamiento en Espacio Libre	0,30
Aparcamiento en edificio exclusivo	1,00
Garaje sobre rasante	1,00
Garaje bajo rasante	0,30
OBSERVACIONES - Las Oficinas, Locales Comerciales y Aparcamientos en edificios en que sea preponderante otro uso tendrán por coeficiente el del principal con un incremento de 0,20. - El garaje bajo rasante no consume edificabilidad pero si aprovechamiento - En caso de inexistencia de coeficiente de ponderación, y estando el uso permitido por la Normativa, el coeficiente del uso nuevo será el del característico. - El coeficiente de ponderación de trasteros y almacenes será el mismo que el de garajes. - Se computa tan solo el suelo parcelado de Renfe incluido en la Unidad de Ejecución UE-ES-1 que se desafecta del servicio ferroviario. El resto del suelo del área de reparto no se computa por corresponder a Sistemas Generales que están o se consideran obtenidos.	