

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 27 de febrero de 2026, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, por la que se hace pública la Orden de 12 de febrero de 2026, por la que se aprueba definitivamente la Innovación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sevilla (Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9).

Mediante Orden de 12 de febrero de 2026, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, se dispuso la aprobación definitiva de la Innovación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sevilla (Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79.1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, establece en su artículo 83.2 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por decisión del órgano que los haya adoptado. Dicha publicación deberá contener, en todo caso, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas, según lo recogido en el artículo 83.1 de la citada ley.

Según lo establecido en el artículo 83.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El depósito de los instrumentos de ordenación urbanística será condición legal indispensable para su publicación, según el artículo 82.1 de la mencionada ley.

Con fecha 18 de febrero de 2026, la Delegación Territorial de esta Consejería en Sevilla ha inscrito y depositado la innovación del Plan Especial de ordenación del Puerto de Sevilla (Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9), en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el núm. 10.810 en la Sección de Instrumentos de planeamiento del Libro de Registro de Sevilla. Así mismo, el 18 de febrero de 2026, el Ayuntamiento de Sevilla ha inscrito y depositado la referida innovación de Plan Especial en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos de Sevilla con el núm. 3/2026.

Por otro lado, conforme al artículo 82.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico.

Además, según el artículo 82.3 de la citada ley, la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo incorporará la información de los instrumentos de ordenación urbanística en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía.

En virtud de todo ello, y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana por el artículo 5.1 del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Orden de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de 12 de febrero de 2026, por la que se aprueba definitivamente la Innovación del Plan Especial de ordenación del Puerto de Sevilla (Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9), previo depósito e inscripción del instrumento urbanístico de referencia,

R E S U E L V O

Primero. Hacer pública en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Orden de 12 de febrero de 2026, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se resuelve aprobar definitivamente la Innovación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sevilla (Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9) como Anexo I y la normativa urbanística de dicho instrumento como Anexo II.

Segundo. Publicar en la sede electrónica de esta Consejería la resolución de aprobación definitiva y el instrumento de ordenación urbanística completo, disponibles en el siguiente enlace:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/urbanismo/planeamiento/paginas/planes-urbanisticos-supramunicipales.html>

Tercero. Incorporar el contenido del documento en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@.

Cuarto. Comunicar la publicación a la Autoridad Portuaria de Sevilla, al Ayuntamiento de Sevilla y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Sevilla.

Sevilla, 27 de febrero de 2026.- El Director General, José Andrés Moreno Gaviño.

ANEXO I

Orden por la que se aprueba definitivamente la Innovación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sevilla (ÁREAS AP-1, AP-3, AP-4 Y AL-9)

El Puerto de Sevilla y su ría son de interés general del Estado, conforme al Anexo I, en relación con el artículo 4, del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. De conformidad con la citada ley, la zona de servicio de los puertos estatales se desarrollará a través de un plan especial o instrumento equivalente. La tramitación y aprobación del mismo se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, por la Administración competente en materia de urbanismo.

La zona de servicio del Puerto de Sevilla viene definida por la vigente Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (en adelante DEUP 2025), aprobada mediante Orden de 29 de septiembre de 2025 (Orden TRM/1130/2025), del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (BOE núm. 246, de 13 de octubre de 2025).

La presente innovación tiene por objeto establecer la ordenación urbanística detallada de una parte de los suelos de las denominadas Área núm. 2 «Muelle de Tablada» y Área núm. 6 «Mirador Batán» de la referida DEUP, modificando y adaptando los usos y determinaciones del vigente Plan Especial del 1994, a los usos establecidos en la DEUP 2025 y a los objetivos del Máster Plan del Distrito Urbano Portuario de Sevilla (DUP) en las áreas que se ven afectadas por esta actuación. El ámbito de intervención es de 232.209 m² de suelo e incluye las áreas del Plan Especial AL-9, en su totalidad, y las AP-1, AP-3 y AP-4, de manera parcial.

El objetivo general es crear un espacio de calidad abierto a la ciudad, favoreciendo la conexión entre esta y el puerto, conectando los barrios del entorno con el río. Se dispone un gran espacio libre, el «Parque del Puerto» de 41.602 m², que se conectará con el Parque del Guadaíra, propuesto en el Sistema de Parques Metropolitanos del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, favoreciendo de esta manera la conformación de la red de espacios libres. Junto a este Parque se prevé otro

espacio libre como continuación del mismo, el Muelle del Heliópolis de 16.305 m² de suelo. Así mismo, se prevé una nueva terminal de pasajeros en el Muelle de Tablada.

Además, se aboga por poner en valor el sistema patrimonial existente, compuesto por el Puente de Alfonso XIII, así como por el Grupo de Naves de la Avenida de Las Razas, construidas para la Exposición Iberoamericana de 1929 y los tinglados, con fachada al Cantil de la misma época, inmuebles incluidos en el Catálogo Periférico del PGOU de Sevilla, actualmente con uso portuario-comercial y para los que se prevé el uso vinculado a la interacción puerto-ciudad y que por lo tanto podrán ser disfrutados por el ciudadano.

A N T E C E D E N T E S

Primero. Con fecha 29 de julio de 1994 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Ordenación de «El Puerto de Sevilla». Para el Sector Sur «Área Portuaria Comercial», donde se encuentra el ámbito de la presente Innovación, se delimitaron una serie de áreas a las que se asignan unos usos específicos. Las referidas áreas afectadas se califican en el Plan con el uso portuario-comercial (Áreas AP) y el uso espacios libres (Área AL).

Segundo. La vigente Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Sevilla (DEUP), aprobada en septiembre de 2025, ha venido a dar respuesta a las nuevas dinámicas de los espacios portuarios, que exigen la adaptación de las infraestructuras a necesidades y funciones actuales. El proceso de transformación que está experimentando el puerto de Sevilla, mediante el paulatino traslado de las actividades ligadas al tráfico de mercancías hacia la zona sur, reservando la zona norte para usos más compatibles con el desarrollo de la actividad urbana de la ciudad, han ido ganando protagonismo en los últimos años, lo que ha provocado la necesidad de adaptar la delimitación de la zona de servicio a la realidad del puerto, así como la definición de los distintos usos previstos para cada una de las áreas, cuya necesidad o conveniencia se justifican en la referida Delimitación de Espacios y Usos Portuarios.

La DEUP 2025 realiza una división en áreas homogéneas, incluyendo los usos previstos en cada una de estas. De las citadas áreas interesa destacar la denominada Área núm. 2 «Muelle de Tablada», que incluye un ámbito de 244.676 m², desde el puente de Delicias hasta el punto de acceso al Puerto, al sur de la Av. del Guadalhorce y el Área núm. 6 «Mirador Batán», al sur del Área 2, hasta el puente del Centenario, y que cuenta con 195.338 m² de superficie.

Tercero. Lo anteriormente expuesto, provocó a su vez la elaboración de un Máster Plan de Ordenación y Gestión, un documento de planificación estratégica para el denominado Distrito Urbano Portuario de Sevilla, una franja de unos 200 metros de anchura y 405.778 m² de superficie, que se extiende sobre la zona de servicio del referido puerto, en concreto sobre los espacios de dominio público portuario situados en la margen izquierda de la dársena, entre el puente de Delicias al norte, puente del Centenario al sur, avenida de Las Razas al este y la lámina de agua al oeste. Las áreas del Distrito Urbano Portuario se corresponden con aquellas denominadas AP-1 (zona del muelle de Tablada), AP-3, AP-4 y AL-9 (todas de manera completa) del Plan Especial del Puerto de Sevilla.

Para dichos suelos del Distrito Urbano Portuario el Máster Plan presenta como objetivo el de reconvertir toda la zona, generando un espacio de oportunidad para el desarrollo de nuevas actividades productivas, culturales y comerciales. De esta manera para las cinco áreas que establece: Muelle de Tablada; Ampliación del muelle de Tablada; Parque del Puerto; Concesiones Norte; y Concesiones Sur, prevé el denominado uso interacción puerto-ciudad, si bien el ámbito de la presente innovación incluye solo las áreas denominadas A1 «Muelle de Tablada», A2 «Parque del Puerto» y A3 «Concesiones Norte».

Cuarto. Con fecha 29 de agosto de 2022 se recibió escrito presentado por la Autoridad Portuaria de Sevilla, como promotora de la actuación, mediante el cual se presentó el Avance de la presente innovación del Plan Especial del Puerto de Sevilla vigente en el ámbito de parte del Distrito Urbano Portuario, así como el Documento para la evaluación ambiental estratégica de la misma. Como anexos se incluían un estudio de impacto en la salud y un estudio acústico.

Mediante Resolución de 25 de octubre de 2022, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de esta Consejería, se resolvió someter a consulta pública previa la Innovación del Plan Especial del Puerto de Sevilla (Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9), sin que se recibieran aportaciones.

Quinto. Conforme al artículo 40.4.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la innovación del Plan Especial se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada, habiéndose emitido el informe ambiental estratégico el 30 de agosto de 2023 por el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Sevilla. El citado informe vino a recoger que la referida Innovación no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas, así como las incluidas en el borrador del Plan Especial y en el documento ambiental estratégico.

Sexto. Mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, de 17 de junio de 2024 (BOJA núm. 134, de 11 de julio), se acordó la aprobación inicial de la innovación del plan especial.

Previamente a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, y tras la solicitud de la citada Dirección General, se había emitido Informe de la Dirección General de la Costa y el Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente del Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico, el 20 de junio de 2023, así como del organismo Puertos del Estado, del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, que emitió informe el 20 de enero de 2023.

Séptimo. Mediante resolución de la misma fecha, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana resolvió someter a información pública, por el plazo de veinte días hábiles, el referido instrumento de planeamiento, mediante la publicación del correspondiente anuncio, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 11 de julio de 2024 (BOJA núm. 134), y en el portal de la Consejería Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Durante el citado periodo, el Plan Especial quedó a disposición de cualquier persona que quisiera examinarlo y presentar, en su caso, las alegaciones que estimara pertinentes.

Conforme a la documentación obrante en el expediente, durante el periodo de información pública se han presentado cuatro alegaciones, las cuales han quedado analizadas y contestadas de manera razonada en el expediente.

Octavo. Durante la información pública, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana solicitó los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que debían emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por el instrumento de ordenación urbanística. Así mismo, procedió a dar audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento: A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no debían emitir un informe preceptivo, para que pudieran comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses y al Ayuntamiento de Sevilla. Además de lo anterior, se formuló consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deben ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

Por último, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana resolvió suspender el plazo para resolver el procedimiento, por el tiempo que mediara entre la solicitud de los informes preceptivos y la recepción de estos.

Noveno. Con fecha 6 y 12 de noviembre y 28 de diciembre de 2025, la Autoridad Portuaria de Sevilla, presenta sendos escritos adjuntando la documentación técnica correspondiente a la referida Innovación, solicitando la aprobación definitiva. Así mismo, con el escrito presentado el 6 de noviembre de 2025 la citada Autoridad Portuaria presenta un informe sobre las alegaciones formuladas, un informe de la Abogacía del Estado, sobre la no aplicación de las limitaciones de la propiedad del Título II de la Ley de Costas, zona de influencia de costas, en el ámbito de la modificación del Plan Especial del Puerto de Sevilla Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9 y un documento resumen de respuesta a los informe sectoriales emitidos.

Décimo. En relación con los informes solicitados y la audiencia concedida, se han recibido los de los siguientes organismos:

- Consejería de Industria, Energía y Minas, de 25 de julio de 2024.
- Ayuntamiento de Sevilla. Servicio de Planeamiento y Desarrollo Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, de 29 de julio de 2024.
- Puertos del Estado del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de 9 de septiembre de 2024.
- Servicio de Planificación Subregional de esta Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de 12 de septiembre de 2024 y 26 de junio de 2025.
- Autoridad Portuaria de Sevilla. Dirección General del Sector Ferroviario del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de 13 de septiembre de 2024.
- Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, de 13 de septiembre de 2024.
- Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Salud y Consumo. El 17 de septiembre de 2024 se emitió informe de Evaluación de impacto en la Salud (EIS) en el que se concluye que no es previsible que la modificación del plan especial genere impactos significativos negativos en la salud.
- Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, de 29 de enero de 2026.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), de 24 de septiembre de 2024.
- Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de 2 de octubre de 2024.
- Servicio de Planificación y Explotación del Transporte de la Dirección General de Movilidad y Transportes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de 22 de noviembre de 2024, 12 de diciembre 2025 y 8 de enero de 2026.
- Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de 19 de diciembre de 2024.
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de 19 de diciembre de 2024.

Todos ellos favorables o con observaciones que se han tomado en consideración en la Propuesta Final de la Innovación, según lo recogido en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de 5 de febrero de 2026 y teniendo en cuenta los informes enviados al efecto por la Autoridad Portuaria de Sevilla como promotora de la actuación.

Así mismo, el Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, mediante escrito del día 7 de noviembre de 2024, comunica que no procede el informe indicado en el artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Por último, cabe mencionar que se han recibido las respuestas a las consultas realizadas de NEDGIA Andalucía, S.A., de 28 de agosto de 2024 y de EMASESA, de 30 de setiembre de 2024.

Undécimo. La Propuesta Final del instrumento de planeamiento, una vez concluida la tramitación del mismo, de manera previa a su aprobación definitiva y con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 56.2.c) del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, fue enviada a la Autoridad Portuaria de Sevilla. El 19 de enero de 2026 se recibe escrito mediante el que se comunica la total conformidad con el contenido de la Innovación. Así mismo, se remite informe emitido por Puertos del Estado, el 17 de enero de 2026, en el que se recoge: «...se comprueba que los usos asignados con carácter normativo en la Innovación del Plan Especial del Puerto de Sevilla (Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9) son acordes con los usos establecidos en la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios, por lo que no se realizan observaciones».

Duodécimo. El Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, con fecha 5 de febrero de 2026, ha emitido informe favorable a la aprobación definitiva de la Innovación de Plan Especial por adecuarse a lo previsto en la normativa urbanística y sectorial de aplicación. En base a dicho informe, con fecha 6 de febrero de 2026, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana ha propuesto la aprobación definitiva de la misma.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con el artículo 56 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (R.D.L. 2/2011), los instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y de señalización marítima.

La articulación urbanística de los Puertos declarados de interés general del Estado, debe realizarse conforme a lo dispuesto en el citado artículo 56 del R.D.L. 2/2011, y de conformidad con el mismo, este sistema general debe ser ordenado a través de un plan especial o instrumento equivalente formulado por la Autoridad Portuaria correspondiente. La tramitación y aprobación del referido plan especial se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, por la Administración competente en materia de urbanismo.

Segundo. La legislación urbanística y de ordenación del territorio aplicable es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento General aprobado mediante el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Tercero. Según lo establecido en el artículo 75.2.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones. Conforme a lo recogido en el artículo 2 de la referida Ley 7/2021, de 1 de diciembre, tienen incidencia supralocal las actuaciones que afecten, entre otras: a las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; a los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; y a las actividades económicas de interés supralocal.

Por otro lado, de acuerdo con la disposición adicional tercera de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía, la ordenación del sistema general portuario en los puertos de interés general de competencia estatal se llevará a cabo a través de un plan especial, teniendo, a los efectos previstos en la normativa urbanística, por su objeto y naturaleza incidencia e interés supramunicipal.

Cuarto. Por lo anteriormente expuesto, según lo establecido en el artículo 4.3.c) del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de conformidad con el artículo 75.2.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y los artículos 118.2 y 121.2 del Reglamento General de dicha Ley, así como lo recogido en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías y en el artículo 12 del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la persona titular de dicha Consejería es la competente para resolver sobre la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

Quinto. Conforme a lo recogido anteriormente y lo establecido en el artículo 5.1 del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, corresponde a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, impulsar los procedimientos que en materia de ordenación del territorio y urbanismo deba resolver la persona titular de la Consejería competente en dicha materia, así como la elaboración de los correspondientes informes y propuestas de resolución y, en su caso, el seguimiento, desarrollo y ejecución de dichos acuerdos.

Vistos los antecedentes, las disposiciones legales de aplicación, y de conformidad con las competencias atribuidas por el artículo 4.3.c) del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

RESUELVO

Primero. Aprobar definitivamente la Innovación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sevilla (Áreas AP-1, AP-3, AP-4 y AL-9), conforme a la documentación presentada por la Autoridad Portuaria de Sevilla, con fecha 6 y 12 de noviembre y 28 de diciembre de 2025, según lo dispuesto en el artículo 79.1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Segundo. Desestimar las alegaciones presentadas, por las razones recogidas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, de 5 de febrero de 2026.

Tercero. De conformidad con los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se procederá al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento aprobado, de manera previa a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en el registro administrativo autonómico y en el municipal, de instrumentos de ordenación urbanística y convenios.

Cuarto. La presente orden se notificará a la Autoridad Portuaria de Sevilla, promotora de la actuación, y al Ayuntamiento de Sevilla.

Contra la presente orden de aprobación definitiva de la innovación del Plan Especial, por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer

recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44 en relación con el artículo 46.6 de dicha ley, para los litigios entre administraciones públicas.

En Sevilla, 12 de febrero de 2026
Rocío Díaz Jiménez
Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

ANEXO II

Normas urbanísticas

Í N D I C E

INTRODUCCIÓN

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. Objeto, ámbito y contenido del Modificado del Plan Especial del Puerto de Sevilla.

CAPÍTULO II. Desarrollo del Modificado del Plan Especial del Puerto de Sevilla.

CAPÍTULO III. Criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones.

TÍTULO II. NORMATIVA MODIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA

CAPÍTULO I. Artículos derogados.

CAPÍTULO II. Artículos modificados.

CAPÍTULO III. Artículos cuyas determinaciones se mantienen vigentes modificándose su ámbito de aplicación.

TÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO Y CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. Régimen del suelo.

CAPÍTULO II. Condiciones particulares de los usos.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE PROYECTO

CAPÍTULO I. Disposiciones preliminares.

CAPÍTULO II. Condiciones particulares de los grupos de naves (áreas de proyecto N).

CAPÍTULO III. Condiciones particulares de los tinglados (áreas de proyecto T).

CAPÍTULO IV. Condiciones particulares de las áreas de proyecto P-1 y P-2.

TÍTULO V. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS ZONAS DE USO PORTUARIO, LOS ESPACIOS LIBRES Y EL VIARIO

CAPÍTULO I. Condiciones particulares y desarrollo de la zona de uso portuario comercial.

CAPÍTULO II. Condiciones particulares y desarrollo de los espacios libres.

CAPÍTULO III. Condiciones particulares y desarrollo del sistema viario.

TÍTULO VI. CRITERIOS RELATIVOS A LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

CAPÍTULO II. La urbanización de los espacios.

CAPÍTULO III. Las infraestructuras y servicios urbanos inteligentes.

ANEXO. FICHAS DE LAS ÁREAS DE DESARROLLO

00334238

INTRODUCCIÓN

Las presentes normas urbanísticas del Modificado del Plan Especial del Puerto de Sevilla están compuestas por seis Títulos y un Anexo cuyo contenido es el siguiente:

El Título I fija el objeto, el ámbito y el contenido documental de la Modificación de acuerdo con la normativa vigente.

Además regula el desarrollo del Modificado en base a los documentos que rigen este espacio del Puerto de Sevilla y sus determinaciones, estableciendo su carácter de norma, directriz o recomendación en base al artículo 73.3 del Reglamento General de la LISTA.

El Título II establece los artículos del Plan Especial vigente que deben ser derogados o modificados en virtud del desarrollo propuesto por la presente Modificación.

Igualmente se indican aquellos artículos cuyas determinaciones se mantienen vigentes, si bien el ámbito de cada una de estas áreas se ha visto modificado por el presente Modificado del Plan.

El Título III se refiere a los usos del suelo, globales y pormenorizados, y las condiciones particulares de cada uno de ellos.

El Título IV desarrolla las determinaciones de las Áreas de Proyecto, incluidas las condiciones particulares de la edificación para cada una de ellas.

El Título V está referido a los espacios generales sobre los que se disponen las Áreas de Proyecto y que completan cada Área de Desarrollo: Espacios libres, viarios, y zonas portuarias.

El Título VI establece los criterios relativos a la urbanización de los espacios e infraestructuras.

Por último, el Anexo establece en tres fichas las condiciones específicas para cada una de las Áreas de Desarrollo en las que se divide el ámbito del presente Modificado del Plan Especial del Puerto de Sevilla.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

Objeto, ámbito y contenido del modificado del Plan Especial del Puerto de Sevilla

Artículo 1.1.1. Objeto.

1. Constituye el objeto de la presente Modificación del Plan Especial del Puerto de Sevilla la ordenación urbanística de parte del nuevo Distrito Urbano Portuario, como uno de los objetivos del Plan Estratégico 2025, y contenido dentro de la Zona de Servicio del Puerto.

2. Del mismo modo, el ámbito de actuación queda incluido a efectos del planeamiento urbanístico en el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla (PGOU) en suelos clasificados como Sistema General Portuario.

Artículo 1.1.2. Ámbito.

1. El ámbito sobre el que se desarrolla el Distrito Urbano Portuario abarca los espacios de dominio público portuario situados en la margen izquierda de la dársena, entre el puente de Delicias al norte, puente del Centenario al sur, avenida de Las Razas al este y la lámina de agua al oeste.

2. En el caso de la presente Modificación, las áreas afectadas del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Sevilla son las denominadas AL-9, en su totalidad, y las AP-1, AP-3 y AP-4, de manera parcial.

3. En relación con la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Sevilla (DEUP), los ámbitos que forman parte de la presente Modificación quedan incluidos en las áreas núm. 2 Muelle de Tablada y núm. 6 Mirador Batán, ocupando aquellas zonas cuyo uso mayoritario es el de interacción puerto-ciudad.

Artículo 1.1.3. Contenido del documento.

1. El presente Modificado del Plan Especial del Puerto de Sevilla está constituida por los documentos establecidos en el artículo 62 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y artículo 85 de su Reglamento General.

2. La documentación que integra la presente Modificación es la siguiente:

a) Memoria, que incluye los siguientes apartados:

- Memoria de información y de diagnóstico, que contiene el análisis de la situación actual y problemas detectados.
- Memoria de participación e información pública, con las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana.
- Memoria de ordenación, que contiene la descripción de las distintas alternativas de ordenación, y la justificación de la propuesta adoptada.
- Memoria económica, que contiene un estudio económico financiero y un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que contiene las previsiones de ordenación.

c) Cartografía, distinguiéndose:

- Información: Con la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y diagnóstico.
- Ordenación: Con las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Resumen Ejecutivo.

e) Anexos, que incluyen:

- Documento ambiental estratégico.
- Estudio acústico.
- Evaluación de impacto en la salud y adenda.
- Justificación del cumplimiento del Decreto 293/2009 de accesibilidad.
- Fichas de elementos catalogados.
- Informe de valores patrimoniales del Distrito Urbano Portuario de Sevilla.
- Plan de movilidad del Distrito Urbano Portuario de Sevilla

CAPÍTULO II**Desarrollo del modificado del Plan Especial del Puerto de Sevilla****Artículo 1.2.1. Delimitación del Distrito Urbano Portuario incluido en el presente Modificado.**

1. El desarrollo del presente Modificado se ajusta a la delimitación de la zona de servicio establecida en la DEUP, documento que establece los límites del ámbito portuario (art. 56 del TRLPEMM).

2. Si bien el ámbito de actuación está referenciado a las áreas establecidas por el Plan Especial del Puerto, ambos documentos establecen delimitaciones compatibles, ya que los ajustes de la DEUP afectan principalmente a la lámina de agua y viarios exteriores (avenida de Las Razas).

Artículo 1.2.2. Determinaciones del presente Modificado del Plan Especial del Puerto.

1. En aplicación del artículo 73 del Reglamento General de la LISTA, y con el alcance establecido en el artículo 5 de la LISTA en cada caso, las determinaciones del presente Modificado del Plan Especial del Puerto de Sevilla tendrán el carácter de Norma, Directriz o Recomendación según lo indicado en los apartados siguientes.

2. Tendrán el carácter de «Norma» las determinaciones incluidas en las siguientes partes del Modificado del Plan:

a) El documento «Normas urbanísticas» y su anexo «Fichas de las áreas de desarrollo», a excepción del apartado «Objetivos y criterios de ordenación. Fines y medidas» de cada una de las fichas, que tendrá el carácter de directriz.

b) El documento de «Memoria de participación», en su apartado denominado «La participación en el proceso de aprobación del plan», donde se incluyen los preceptos legales que deben seguirse durante la tramitación del documento.

c) El documento «Planos de ordenación», en los planos O.1 Áreas de desarrollo, O.2 Ordenación, calificación, usos y gestión de suelo, O.3 Alineaciones y rasantes, O.4 Georreferenciación y los planos O.5, O.6, O.7, O.8, O.9 y O.10 de Instalaciones en lo correspondiente a los trazados de las infraestructuras existentes y servicios.

d) Todo lo referente a la asignación de usos y edificabilidades de las áreas de desarrollo del Plan Especial, recogidas en Memoria de Ordenación.

3. Tendrán el carácter de «Directriz» aquellas determinaciones incluidas en las siguientes partes del Modificado del Plan:

a) El documento «Memoria de ordenación». A excepción de lo correspondiente a los usos y edificabilidades de las áreas de desarrollo, que se recoge en el apartado 4.4.7 «Calificación usos del suelo», que tiene carácter de Norma.

b) El documento «Memoria económica», en sus apartados denominados «Viabilidad económica de la actuación» y «Sostenibilidad económica».

c) El anexo «Fichas de las áreas de desarrollo» del documento de «Normas urbanísticas», en lo referente al apartado «Objetivos y criterios de ordenación. Fines y medidas» de cada una de las fichas.

d) El documento «Planos de ordenación», en los planos O.5, O.6, O.7, O.8, O.9 y O.10 de Instalaciones. Excepto lo correspondiente a los trazados de las infraestructuras existentes y servicios, que tienen carácter de Norma.

4. Tendrán el carácter de «Recomendación» el Estudio Económico Financiero y las determinaciones incluidas en el documento anexo «Informe de valores patrimoniales del Distrito Urbano Portuario»

Artículo 1.2.3. Entrada en vigor de las determinaciones del Modificado y desarrollo.

1. De acuerdo con el artículo 84 de la LISTA, la entrada en vigor del presente Modificado del Plan Especial del Puerto de Sevilla se producirá a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior.

2. El desarrollo y ejecución de las determinaciones del Modificado del Plan Especial del Puerto de Sevilla se realizará en cada caso conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Artículo 1.2.4. Programación y gestión del Modificado del Plan Especial del Puerto. Plan de etapas.

1. En aplicación del artículo 62.1.b) de la LISTA y artículo 85.1.b) de su Reglamento, así como al artículo 78.2.j).3.º del citado Reglamento General de la LISTA, se incluyen las previsiones de programación y gestión para el desarrollo del ámbito del presente Modificado.

2. La eventual secuencia de puesta en servicio del ámbito del presente modificado, seguirá, en su caso, el siguiente orden:

a) Área de Desarrollo 1 Muelle de Tablada, dentro de la que podrán preverse diferentes subfases para su ejecución y puesta en servicio.

b) Área de Desarrollo 2 Parque del Puerto, cuya ejecución podrá llevarse a cabo de manera simultánea al Área de Desarrollo 1.

c) Área de Desarrollo 3 Concesiones Norte, que será ejecutada en último lugar.

3. Para la gestión de las áreas de desarrollo, se seguirán los criterios del artículo 66 Modelo de gestión del dominio público portuario, del TRLPEMM, que dice:

a) La gestión del dominio público portuario estatal estará orientada, garantizando el interés general, a promover e incrementar la participación de la iniciativa privada en la financiación, construcción y explotación de las instalaciones portuarias y en la prestación de

servicios, a través del otorgamiento de las correspondientes autorizaciones y concesiones, tanto demaniales como de obra pública, de acuerdo con lo previsto en esta ley.

b) Corresponde a las Autoridades Portuarias la provisión y gestión de espacios e infraestructuras portuarias básicas, promoviendo tanto la actividad económica en los puertos como la prestación de los servicios por parte de la iniciativa privada.

c) La gestión de las infraestructuras y del dominio público portuario se realizará con criterios de rentabilidad y eficiencia.

CAPÍTULO III

Criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones

Artículo 1.3.1. Interpretación del Plan Especial.

1. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la memoria. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de escala más precisa, salvo que del texto se desprendiera la interpretación contraria. En el supuesto de falta de coincidencia entre la documentación escrita y la gráfica tendrá prevalencia la escrita, salvo que de la gráfica se desprenda la evidencia de error en la escrita. En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos del Plan Especial tendrá prevalencia el específico sobre el general.

Artículo 1.3.2. Evaluación y seguimiento del Plan Especial.

1. La Autoridad Portuaria de Sevilla llevará a cabo la evaluación y el seguimiento de la ejecución del Plan Especial.

Artículo 1.3.4. Innovaciones del Plan Especial.

1. La Autoridad Portuaria de Sevilla podrá iniciar el procedimiento de innovación del Plan Especial cuando lo considere conveniente para el interés general, debiendo ajustarse al procedimiento legal establecido para su aprobación.

2. En todo caso, deberá procederse a su innovación, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del plan, en cuanto a magnitudes básicas, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

b) Cuando se modifique la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del puerto de Sevilla por cambio sustancial de los usos básicos, inadecuación para el cumplimiento de los objetivos estratégicos, aparición de nuevas demandas no recogidas que supongan una clara alteración del marco de sus previsiones, o por experimentar un incremento o disminución sustancial del volumen de tráfico de mercancías.

c) Cuando aparezcan nuevas circunstancias de análoga importancia y naturaleza que afecten de forma determinante al carácter del sistema general portuario.

TÍTULO II

NORMATIVA MODIFICADA DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SEVILLA

CAPÍTULO I

Artículos derogados

Artículo 2.1.1. Derogación del artículo XLIV Área AL-9.

1. Con la aprobación de la presente Modificación del Plan Especial del Puerto de Sevilla queda derogado el Artículo XLIV Área AL-9: Área libre y de dotación y servicios de la nueva puerta este del Puerto.

2. El Área AL-9 quedará integrada en el nuevo Distrito Urbano Portuario y se desarrollará según las determinaciones establecidas en la presente Modificación.

CAPÍTULO II**Artículos modificados**

Artículo 2.2.1. Modificación del artículo XXII Delimitación y régimen de usos.

1. Se modifica el último párrafo del Artículo XXII Delimitación y régimen de usos eliminando la estación de servicio prevista en el área AL-9.

2. El texto del último párrafo quedará como sigue: «Las Estaciones de Servicio que en desarrollo del Plan Especial de Abastecimientos de Carburantes se sitúan dentro del ámbito del Plan y en concreto sobre las Áreas AP-20 y AP-18 lo harán en Régimen de Concesión y/o autorización Administrativa, cuya gestión corresponderá a la Autoridad Portuaria».

3. Quedará por tanto sin aplicación la ficha de la Estación de Servicio Puerto II AL-9 del Anexo Fichas de las estaciones de servicio de las áreas AL-9 y AP-20 del Plan Especial.

Artículo 2.2.2. Modificación del artículo XXIII Ocupación y edificabilidad.

En aplicación de las determinaciones de la DEUP en la denominada Área núm. 2 Muelle de Tablada, para el ámbito de la presente Modificación se reduce la banda de 30 metros desde la lámina de agua a 20 metros, establecida con carácter general en el artículo XXIII del Plan Especial del Puerto de Sevilla.

CAPÍTULO III

Artículos cuyas determinaciones se mantienen vigentes modificándose su ámbito de aplicación

Artículo 2.3.1. Modificación del ámbito del Área AP-1. Artículo XXIV.

1. Con la aprobación de la presente Modificación del Plan Especial del Puerto se reduce el ámbito del Área AP-1, detrayéndose de la misma la zona del Muelle de Tablada, según queda reflejado en la documentación gráfica.

2. El artículo XXIV pasará a denominarse: «Área AP-1: Área de operaciones y almacenamiento en explanada y grupaje del Muelle del Centenario y Ampliación del Muelle de Tablada», y sus determinaciones continuarán vigentes en su configuración modificada.

3. El Área AP-1 correspondiente al Muelle de Tablada quedará integrada y se desarrollará según las determinaciones establecidas en la presente Modificación.

Artículo 2.3.2. Modificación del ámbito del Área AP-3. Artículo XXVI.

1. Con la aprobación de la presente Modificación del Plan Especial del Puerto se reduce el ámbito del Área AP-3, detrayéndose de la misma la zona del Muelle de Tablada, según queda reflejado en la documentación gráfica.

2. El artículo XXIV pasará a denominarse: «Área AP-3: Área de actividades logísticas de la Ampliación del Muelle de Tablada», y sus determinaciones continuarán vigentes en su configuración modificada.

3. El Área AP-3 correspondiente al Muelle de Tablada quedará integrada y se desarrollará según las determinaciones establecidas en la presente Modificación.

Artículo 2.3.3. Modificación del ámbito del Área AP-4. Artículo XXVII.

1. Con la aprobación de la presente Modificación del Plan Especial del Puerto se reduce el ámbito del Área AP-4, detrayéndose de la misma su zona norte, según queda reflejado en la documentación gráfica.

2. El artículo XXVII continuará vigente sobre el Área AP-4 en su configuración modificada.

3. El Área AP-4 incluida en el ámbito del presente Plan, quedará integrada y se desarrollará según las determinaciones establecidas en la presente Modificación.

00334238

TÍTULO III

RÉGIMEN DEL SUELO Y CONDICIONES DE LOS USOS

CAPÍTULO I

Régimen del suelo

Artículo 3.1.1. Régimen del suelo.

1. La presente Modificación del Plan Especial del Puerto de Sevilla asigna la ordenación completa a aquellas zonas donde se desarrolla el uso vinculado a la interacción puerto-ciudad como uso global de las áreas núm. 2 Muelle de Tablada y núm. 6 Mirador Batán de la DEUP, es decir las denominadas Áreas de Desarrollo del Muelle de Tablada, del Parque del Puerto y de las denominadas Concesiones Norte.

2. Los suelos tienen naturaleza de dominio público portuario y su gestión corresponde a la Autoridad Portuaria de Sevilla.

3. Las autorizaciones de los usos en los suelos que se encuentren afectados por la zona inundable para periodo de retorno de T500 del Río Guadalquivir están sujetas al cumplimiento de lo establecido en el artículo 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por lo que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y a lo recogido en el apartado 5 del artículo 70 para las denominadas Zonas c) del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), o lo establecido en la legislación sectorial y según las condiciones de inundabilidad y del riesgo asociado que resulte de aplicación en el momento de la autorización de dichos usos.

Artículo 3.1.2. Usos globales.

1. El desarrollo de usos de estas normas es de aplicación en el ámbito del Distrito Urbano Portuario incluido en la presente Modificación. Su desarrollo complementa, o sustituye en su caso, a las Normas Urbanísticas del Plan Especial del Puerto de Sevilla.

2. El régimen de usos se regula según lo estipulado en el art. 72 del TRLPEMM, y en los términos que también recoge la DEUP.

3. Los usos globales son aquellos que se caracterizan por ser mayoritarios en términos de edificabilidad en una zona o ámbito. En la presente Modificación se distinguen para las distintas Áreas de Desarrollo y así viene establecidos en las Fichas, los siguientes usos globales de:

a) Portuario: Engloba todas las actividades relacionadas con la actividad portuaria según queda establecido el artículo 72.1 del TRLPEMM, actividades, instalaciones y construcciones acordes con los usos portuarios y de señalización marítima.

b) Interacción puerto ciudad: Actividades comerciales no estrictamente portuarias, equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones, etc. desarrollados en aquellos terrenos que no reúnen las características naturales de bienes de dominio público marítimo terrestre definidos en el art. 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y que por causa de la evolución de las necesidades operativas de los tráficos portuarios han quedado en desuso o han perdido su funcionalidad o idoneidad técnica para la actividad portuaria.

Artículo 3.1.3. Usos pormenorizados, compatibles y alternativos.

1. Los usos pormenorizados son aquellos que se asignan a través de la ordenación de detalle de las Áreas de Desarrollo. Dentro de cada uso global se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- a) Uso portuario:
 - Comercial.
 - Complementario.

- b) Uso de interacción puerto ciudad:
- Actividades económicas.
 - Equipamientos y servicios públicos.
 - Espacios libres.
- c) Viario e Infraestructuras.
2. Los usos compatibles serán aquellos que pueden coexistir con el uso pormenorizado, garantizándose el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por esta Modificación para las Áreas de Proyecto y Espacios Libres.
3. Los usos alternativos serán aquellos que pueden sustituir al uso pormenorizado.
4. Al margen de los usos definidos en este apartado, se podrán ubicar instalaciones fijas o móviles que sean necesarias para el funcionamiento, mantenimiento y seguridad de las actividades que requiera la actividad portuaria y no esté explícitamente incluida en cualquiera de los usos pormenorizados establecidos por la presente Modificación.

Artículo 3.1.4. Usos prohibidos.

1. Queda expresamente prohibido el uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, entendiéndose como tal aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.
2. En aplicación del artículo 72 del TRLPEMM, excepcionalmente y por razones de interés general debidamente acreditadas y previo informe de Puertos del Estado, el Consejo de Ministros podrá levantar la prohibición de instalaciones hoteleras en espacios del dominio público portuario destinados a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, debiendo tales usos hoteleros acomodarse a la ordenación de detalle de la presente Modificación del Plan Especial del Puerto de Sevilla.

CAPÍTULO II

Condiciones particulares de los usos

Artículo 3.2.1. Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Se denominan Condiciones particulares de los usos pormenorizados al conjunto de determinaciones del Plan Especial que son de aplicación específica para cada uso pormenorizado, delimitados en los Planos de Ordenación correspondientes.

Artículo 3.2.2. Definición y detalle de actividades del Uso Portuario Comercial.

1. Se seguirán las determinaciones del artículo 72.1.a) del TRLPEMM para el uso Portuario Comercial, asignándose a aquellos espacios en los que se desarrolla la actividad comercial del Puerto, entre los que figuran los relacionados con el intercambio entre modos de transporte, los relativos al desarrollo de servicios portuarios y otras actividades portuarias comerciales.

2. El uso Portuario Comercial incluirá el tráfico de pasajeros, las terminales de cruceros y sus actividades complementarias.

Artículo 3.2.3. Definición y detalle de actividades del Uso Portuario Complementario.

Se seguirán las determinaciones del artículo 72.1.d) del TRLPEMM para el uso Portuario Complementario asignándose a aquellos espacios en los que se desarrollan usos complementarios o auxiliares de los portuarios, incluidos los relativos a actividades logísticas y de almacenaje y los que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto. Se incluyen viarios.

Artículo 3.2.4. Definición y detalle de actividades del Uso Interacción Puerto Ciudad-Actividades Económicas.

1. Es uso de Interacción Puerto Ciudad-Actividades Económicas el que tiene por finalidad llevar a cabo actividades productivas y/o usos terciarios.

2. A efecto de detallar la relación de actividades que este uso pormenorizado permite, se distingue la siguiente relación:

a) Industria y almacenamiento: Comprende aquellas actividades no prohibidas y de carácter minorista y cuya función principal es la fabricación o transformación de productos por procesos industriales o artesanales, incluyendo aquellas funciones técnicas, económicas o de otro carácter especialmente ligadas a la actividad. Igualmente, comprende aquellas actividades cuyo objeto principal sea el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes y productos. Estas actividades están relacionadas con la producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

b) Servicios avanzados: Comprende aquellas actividades basadas en las nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

c) Actividades terciarias: Comprende aquellas actividades que tienen 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 y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

3. Para la efectiva implantación de cualquiera de estas actividades se garantizará el cumplimiento de las normas ambientales, de emisión y de prevención vigentes. Además, se garantizará la ausencia de molestias a la población por emisiones de contaminantes atmosféricos, acústicas o de otra naturaleza, mitigando o evitando cualquiera de estas molestias, asociadas a las actividades, definidas y reguladas por las normas correspondientes del municipio de Sevilla, normativa comunitaria y estatal.

4. Las actividades terciarias destinadas al alojamiento temporal para las personas u hospedaje quedan prohibidas en aplicación del artículo 72 del TRLPEMM, sin perjuicio de la aplicación del artículo 3.1.4 de estas normas.

Artículo 3.2.5. Definición y detalle de actividades del Uso Interacción Puerto Ciudad-Equipamientos y Servicios Públicos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo, como de abastecimiento.

2. En función de su naturaleza, se permiten las siguientes clases:

a) Educativo: Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación reglada humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas.

b) Deportivo: Este uso comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de interés público y social: Incluye usos relativos a la salud, bienestar social, socioculturales, administrativos, servicios de economía social, o servicios públicos.

d) Aparcamientos públicos: Destinados a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, en régimen de rotación.

3. Los equipamientos descritos seguirán en cualquier caso las determinaciones del artículo 72 del TRLPEMM.

Artículo 3.2.6. Definición y detalle de actividades del Uso Interacción Puerto Ciudad-Espacios libres.

1. El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación.

2. Comprende los espacios libres o zonas verdes de cualquier nivel, incluso con estanques, auditorium al aire libre, templete de música, exposiciones al aire libre, etc.; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones, conforme a lo establecido en las condiciones particulares y desarrollo de los espacios libres de las presentes normas.

3. El diseño estará concebido para el movimiento preferente de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Se tenderá a dar prioridad a la vegetación, a los árboles de sombra y a los elementos ornamentales, y se equiparán con fuentes de agua potable y con un mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas. La distribución del mobiliario urbano respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento.

Artículo 3.2.7. Definición y detalle de actividades del Uso Viario e Infraestructuras.

1. El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

2. El viario en Distrito Urbano Portuario será preferentemente de circulación compartida con prioridad para el peatón, pudiendo restringirse el acceso a los vehículos en función de las necesidades.

3. Así mismo, en estos espacios se desarrollarán las infraestructuras destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio de telecomunicaciones, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

Artículo 3.2.8. Dotación de aparcamientos.

1. Con carácter general la dotación de aparcamientos será la siguiente:

a.) Una plaza por cada 100 m² construidos para los usos pormenorizados de Industria y Almacenamiento, y de Servicios Avanzados.

b. Una plaza por cada 50 m² construidos en el caso de Actividades Terciarias.

c. Una plaza por cada 100 m² para los usos Educativo y Servicios de Interés Público y Social. Esta dotación de plazas podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso de equipamiento así lo aconsejara.

2. Siguiendo las determinaciones del artículo 6.2.5, apartado 4, del PGOU de Sevilla, podrá eximirse de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o proponer otras soluciones, cuando se desaconseje la aplicación de los estándares anteriores por las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección por tratarse de elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o del área de proyecto, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otros similares.

TÍTULO IV

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE PROYECTO

CAPÍTULO I

Disposiciones preliminares

Artículo 4.1.1. Definición de las Áreas de Desarrollo.

1. El ámbito del Distrito Urbano Portuario incluido en la presente Modificación se divide en tres grandes Áreas de Desarrollo identificadas y denominadas como sigue:

- A-1. Muelle de Tablada.
- A-2. Parque del Puerto.
- A-3. Concesiones Norte.

2. Las características y determinaciones aplicables a cada Área vienen definidas en las fichas incorporadas al final de esta normativa.

Artículo 4.1.2. Definición de Área de Proyecto.

1. La ordenación de detalle definida en los Planos de Ordenación asigna diferentes usos pormenorizados por zonas.

2. Los ámbitos edificables a los que se asigna de forma individualizada un uso pormenorizado, superficie edificable, ocupación y altura, regulando sus condiciones de implantación y de protección patrimonial en el caso de edificaciones protegidas, son denominados Áreas de Proyecto.

3. Cada Área de Proyecto se desarrollará mediante un proyecto unitario que podrá ejecutarse por fases, o mediante instrumentos complementarios previstos por la legislación vigente.

Artículo 4.1.3. Identificación de las Áreas de Proyecto del ámbito del Distrito Urbano Portuario incluido en la Modificación.

1. Grupos de naves de la avenida de Las Razas, compuestos por cinco grupos de edificaciones existentes identificados como N1, N2, N3, N4 y N5. Cada Área de Proyecto incluye un conjunto de naves adosadas, las edificaciones auxiliares asociadas de la avenida de Guadalhorce en su caso, y un ámbito de influencia definido en las condiciones particulares.

Se trata de edificaciones incluidas en el catálogo de protección del PGOU de Sevilla.

2. Tinglados originales del Muelle de Tablada compuesto por cuatro pares de tinglados existentes y la cubierta intermedia de unión, identificados como T1-2, T3-4, T5-6 y T7-8. Cada Área de Proyecto incluye el conjunto edificado de dos tinglados y su cubierta de unión, y un ámbito de influencia definido en las condiciones particulares.

Se trata de edificaciones incluidas en el catálogo de protección del PGOU de Sevilla.

3. Los espacios libres EL-1, EL-2, EL-3 y EL-4.

4. Resto de Áreas de Proyecto, compuestas por dos ámbitos identificados como P-1 y P-2.

Las edificaciones existentes en estos ámbitos carecen de protección patrimonial por la normativa vigente.

CAPÍTULO II

Condiciones particulares de los grupos de naves (Áreas de Proyecto N).

Artículo 4.2.1. Ámbito de aplicación, condiciones y usos.

1. Las condiciones de desarrollo para los grupos de naves se aplicarán sobre las Áreas de Proyecto identificadas como N1, N2, N3, N4 y N5, en los planos de ordenación

2. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en la ficha CP.088 «Pabellones de exportación del Puerto, avda. de La Raza» del catálogo periférico del PGOU de Sevilla.

3. Las cotas indicadas en los esquemas explicativos son aproximadas, y siempre estarán supeditadas a las determinaciones establecidas por las condiciones particulares de este capítulo.

4. Se admite como uso pormenorizado de las Áreas de Proyecto N1, N2, N3, N4 y N5 el uso de interacción puerto-ciudad de actividades económicas. El uso de equipamientos y servicios públicos tendrá la consideración de alternativo.

Artículo 4.2.2. Condiciones de posición y forma.

1. A efectos de su regulación normativa, cada Área de Proyecto N contiene tres áreas:

a) Zona 1: Edificación principal, área ocupada por el volumen del grupo de naves incluido en la delimitación del elemento protegido en la ficha CP.088 del catálogo del PGOU de Sevilla.

b) Zona 2: Área ocupada por las edificaciones auxiliares paralela a la avenida de Guadalhorce. Esta zona no se da en el N2 al estar ocupada por el trazado del ferrocarril.

c) Zona 3: Resto del área de proyecto. Entorno de las zonas 1 y 2 que queda incluido a efectos de diseño en el desarrollo del área de proyecto.

2. La edificabilidad máxima de cada área de proyecto será la establecida en el cuadro de la ficha del Área de Desarrollo A-1 Muelle de Tablada, que se distribuirá entre las diferentes zonas con las limitaciones establecidas para cada una de ellas.

3. Edificación principal (Zona 1):

a) La aplicación de las condiciones de la edificación seguirán en todo momento las determinaciones establecidas en la ficha CP.088 del catálogo del PGOU de Sevilla.

b) Ocupación sobre rasante: 100%

c) Edificabilidad máxima: La actual, admitiéndose un incremento del 40%

d) Altura máxima: PB+1

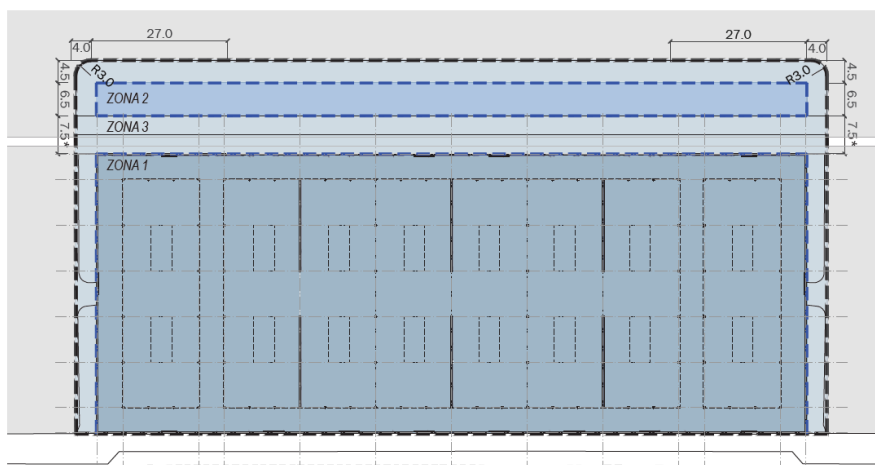
4. Edificaciones auxiliares (Zona 2):

a) Ocupación sobre rasante: 80%.

b) Edificabilidad máxima: 1,4 m²/m².

c) Altura máxima: PB+1 y 9 metros, a excepción de los núcleos de comunicación vertical que podrán alcanzar una altura máxima de 12 m con un desarrollo en planta de 30 m² como máximo.

5. Bajo rasante podrá ocuparse el 100% del área de proyecto. En caso de preverse rampas de acceso, estas deberán quedar convenientemente integradas en el proyecto, y tendrán en cuenta las determinaciones de la ficha del catálogo del PCOU.



Esquema 1. Condiciones de posición y forma

- Norte
- Área de proyecto
- Límite de zona
- Edificación principal (ZONA 1)
- Edificación auxiliar (ZONA 2)
- Zona intermedia (ZONA 3)

* La distancia entre la Zonas 1 y 2 será la suficiente para conservar la calzada de adoquines existente entre ambos espacios.

CAPÍTULO III

Condiciones particulares de los tinglados (Áreas de Proyecto T).

Artículo 4.3.1. Ámbito de aplicación, condiciones y usos.

1. Las condiciones de desarrollo para los tinglados se aplicarán sobre las Áreas de Proyectos identificadas como T1-2, T3-4, T5-6 y T7-8 en los planos de ordenación.

2. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en la ficha CP.087 «Muelle de Tablada y tinglados de mercancías» del catálogo periférico del PGOU de Sevilla.

3. Las cotas indicadas en los esquemas explicativos son aproximadas, y estarán supeditadas a las determinaciones establecidas por las condiciones particulares de este capítulo.

4. Se admite como uso pormenorizado de las Áreas de Proyecto T1-2, T3-4, T5-6 (parcialmente), y T7-8 el uso de interacción puerto-ciudad de actividades económicas. El uso de equipamientos y servicios públicos tendrá la consideración de alternativo.

5. En el Área de Proyecto T5-6, en el cuerpo formado por las tres bóvedas de la zona norte (tinglado 5) hasta la línea de unión con la cubierta plana central, el uso pormenorizado será el Portuario Comercial en todo lo relacionado con el tráfico de pasajeros, terminal de cruceros y sus actividades complementarias.

Artículo 4.3.2. Condiciones de posición y forma.

1. Cada Área de Proyecto contiene, a los efectos de las condiciones de la edificación, tres zonas:

a) Zona 1: Área edificable.

b) Zona 2: Espacio de tránsito o galería de los tinglados.

c) Zona 3: Entorno de la zona 1 que queda incluido a efectos de diseño en el desarrollo del área de proyecto.

2. La edificabilidad máxima de cada área de proyecto será el área en m² de la proyección horizontal de las cubiertas de cada tinglado, establecida en el cuadro de la ficha del Área de Desarrollo A-1 Muelle de Tablada, y que se distribuirá entre las diferentes zonas con las limitaciones establecidas para cada una de ellas.

3. Zona edificable (Zona 1):

a) Delimitación: Cara exterior de los soportes perimetrales al norte, sur y este, y de la segunda línea de soportes al oeste.

b) Ocupación sobre rasante: 100%.

c) Altura máxima: PB+1.

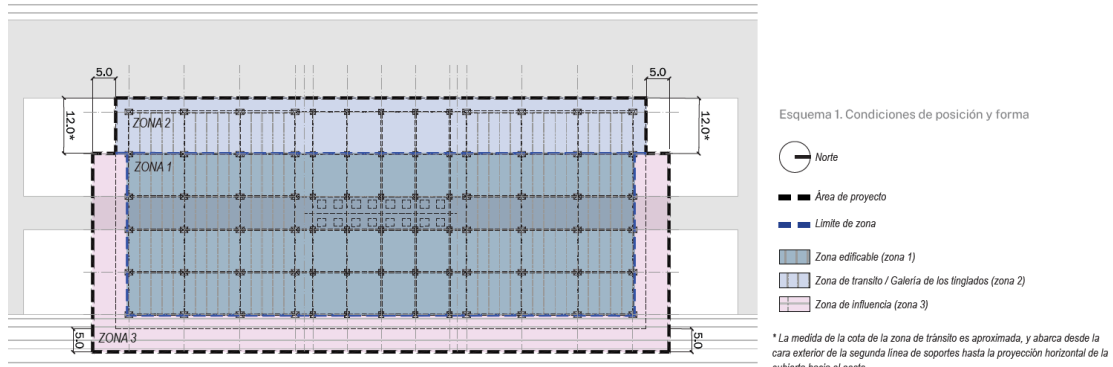
4. Zona de tránsito o galería de los tinglados (Zona 2):

a) Ocupación sobre rasante mediante cuerpos cerrados: 0%.

b) No podrán disponerse cerramientos de ningún tipo (salvo los exigidos por la normativa para el embarque o desembarque de pasajeros en el caso de la terminal de cruceros).

c) La distribución de usos temporales y veladores permitirá una zona de libre tránsito continua con una anchura mínima de 4 m.

d) Este espacio funcionará a modo de galería de paso continua de todas las Áreas de Proyecto T, contará con un diseño coordinado entre todos los grupos de tinglados, y su pavimento empleará preferentemente materiales naturales, generando superficies permeables y que contribuyan al confort climático.



CAPÍTULO IV

Condiciones particulares de las Áreas de Proyecto P-1 Y P-2

Artículo 4.4.1. Condiciones específicas para el Área de Proyecto P-1.

1. Espacio edificable situado en el extremo norte del Muelle de Tablada definido a partir de la continuación de las alineaciones de los tinglados existentes y que integra el trazado de la vía del ferrocarril del puerto.

2. Ámbito y parámetros de desarrollo:

- Área de desarrollo: A-1 Muelle de Tablada.
- Uso pormenorizado: Interacción puerto ciudad de actividades económicas.
- Usos alternativos: Equipamientos y servicios públicos, y espacios libres.
- Superficie: 3.622 m² de suelo.
- Edificabilidad: 14.488 m² de techo.
- Altura máxima: 18 plantas y 65 metros.
- Ocupación máxima sobre y bajo rasante:

Las edificaciones podrán ocupar la totalidad de la superficie del área de proyecto hasta la rasante de la plataforma del puente de Las Delicias. Superada la altura de dicha rasante la ocupación máxima será del 30%.

3. La solución de proyecto deberá contribuir a la recuperación de las conexiones espacial, visual y funcional hacia el norte con el muelle de Delicias, solucionando su conectividad y la diferencia de rasante entre el muelle y el tablero del puente.

4. El área de proyecto incluye una zona de uso portuario comercial en tanto continúe siendo funcional el trazado del ferrocarril y no se modifique su uso por la DEUP.

Cualquier solución de proyecto que se desarrolle deberá tener en cuenta esta calificación y permitir la funcionalidad de esta infraestructura siempre que no se haya producido el cese de su funcionamiento.

5. Los proyectos se realizarán de modo que la ordenación de volúmenes propuesta no genere la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde de la dársena.

Artículo 4.4.2. Condiciones específicas para el área de proyecto P-2.

1. Ámbito edificable del Área de Desarrollo A-3 Concesiones Norte, con acceso previsto desde la avenida de Las Razas.

2. Ámbito y parámetros de desarrollo:

- Área de desarrollo: A-3 Concesiones norte.
- Uso pormenorizado: Interacción puerto ciudad de actividades económicas.
- Usos alternativos: Equipamientos y servicios públicos, y espacios libres.

00334238

- d) Superficie: 24.239 m² de suelo.
- e) Edificabilidad: 43.630 m² de techo.
- f) Altura máxima: 9 plantas y 33,5 metros.
- g) Ocupación máxima: 40% sobre rasante y 80% bajo rasante.
- 3. Desarrollo de un conjunto de edificaciones terciarias en torno al espacio libre EL-4.
- 4. Los posibles usos de equipamiento se ubicarán preferentemente en la zona noroeste en contacto con el parque del Puerto (área de desarrollo A-2).
- 5. Los proyectos se realizarán de modo que la ordenación de volúmenes propuesta no genere la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde de la dársena.

TÍTULO V

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS ZONAS DE USO PORTUARIO, LOS ESPACIOS LIBRES Y EL VIARIO

CAPÍTULO I

Condiciones particulares y desarrollo de la zona de uso portuario comercial

Artículo 5.1.1. Condiciones específicas del andén de costa del Muelle de Tablada.

- 1. Banda de 20 m a partir del cantil del muelle de Tablada desde la vía del ferrocarril al norte.
- 2. Ámbito y parámetros de desarrollo:
 - a) Área de desarrollo: A-1 Muelle de Tablada.
 - b) Uso pormenorizado: Portuario comercial.
 - c) Usos compatibles: Viario e infraestructuras, tráfico de vehículos de servicio, abastecimiento o emergencias. Usos relacionados con el tráfico de pasajeros.
 - d) Superficie del área: 14.256 m² de suelo.
 - e) Edificabilidad: No se permite la construcción de edificaciones permanentes. Únicamente se permiten estructuras ligeras, desmontables o móviles.
- 3. El andén de costa quedará libre para el tránsito peatonal y para movilidad lenta, y de toda edificación o cerramiento, así como de cualquier uso, temporal o permanente, no relacionado con la actividad portuaria.

Artículo 5.1.2. Condiciones específicas del trazado del ferrocarril.

- 1. Banda a lo largo del trazado del ferrocarril del puerto y su conexión con el puente de Delicias.
- 2. Ámbito y parámetros de desarrollo:
 - a) Áreas de desarrollo: A-1, A-2 y A-3.
 - b) Uso pormenorizado: Portuario comercial en la categoría de infraestructura ferroviaria.
 - c) Superficie del área: 17.744 m² de suelo.
- 3. La infraestructura ferroviaria ubicada dentro de la zona de servicio del puerto se regulará conforme a las normas incluidas en el capítulo VIII del título II, así como la disposición adicional séptima de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Artículo 5.1.3. Condiciones específicas del vial de acceso sur a la ampliación del Muelle de Tablada.

- 1. Trazado del vial hasta el puesto de control de acceso a la ampliación del Muelle de Tablada desde el sur, a partir de la rotonda entre las avenidas de Las Razas y Padre García Tejero.
- 2. Ámbito y parámetros de desarrollo:
 - a) Área de desarrollo: A-2.
 - b) Uso pormenorizado: Portuario complementario.
 - c) Superficie del área: 3.834 m² de suelo.

Artículo 5.1.4. Condiciones de protección patrimonial.

1. Es obligada la conservación de todos los norayes en su posición original, y de las grúas en el ámbito.
2. Es obligada la conservación del muro de atraque, evitando la construcción de estructuras o usos permanentes que impidan su visión desde el entorno.
3. Debe conservarse el material original de la calzada de adoquines en al menos un 80% de la superficie, y en su localización original. Se permite tratar el material a efectos de mejorar las condiciones de accesibilidad y uso.

En caso de sustitución está se realizará únicamente para la mejora de la accesibilidad y se emplearán preferentemente materiales naturales, generando superficies permeables y que contribuyan al confort climático.

CAPÍTULO II**Condiciones particulares y desarrollo de los espacios libres****Artículo 5.2.1. Condiciones específicas para el área de proyecto EL-1.**

1. Espacio interior del andén de costa en el Muelle de Tablada, a partir de la banda de 20 m de uso portuario hasta los tinglados, y espacios intermedios entre ellos.
2. Ámbito y parámetros de desarrollo:
 - a) Área de desarrollo: A-1 Muelle de Tablada.
 - b) Uso pormenorizado: Espacios libres.
 - c) Usos compatibles: Viario e infraestructuras, tráfico de vehículos de servicio o emergencias. Usos temporales comerciales y de ocio, preferentemente en las zonas entre tinglados.
 - d) Superficie del área: 14.662 m² de suelo.
 - e) Edificabilidad: No se permite la construcción de edificaciones permanentes. Únicamente se permiten usos temporales comerciales y de ocio, mediante el uso de estructuras ligeras, desmontables o móviles.
3. Las instalaciones para usos temporales garantizarán el paso desde la avenida de Guadalhorce hacia el muelle dejando libre la banda adoquinada que conecta ambos espacios.
4. Debe conservarse el material original de la calzada de adoquines en al menos un 80% de la superficie, y en su localización original. Se permite tratar el material a efectos de mejorar las condiciones de accesibilidad y uso.

En caso de sustitución está se realizará únicamente para la mejora de la accesibilidad y se emplearán preferentemente materiales naturales, generando superficies permeables y que contribuyan al confort climático.

Artículo 5.2.2. Condiciones específicas para el área de proyecto EL-2.

1. Banda entre el ferrocarril y la calzada adoquinada de la avenida de Guadalhorce.
2. Ámbito y parámetros de desarrollo:
 - a) Área de desarrollo: A-1 Muelle de Tablada.
 - b) Uso pormenorizado: Espacios libres.
 - c) Usos compatibles: Viario e infraestructuras, tráfico de vehículos de servicio o emergencias. Usos temporales comerciales y de ocio.
 - d) Superficie del área: 3.621 m² de suelo.
 - e) Edificabilidad: No se permite la construcción de edificaciones permanentes. Únicamente se permiten usos temporales comerciales y de ocio, mediante el uso de estructuras ligeras, desmontables o móviles.
3. Las instalaciones para usos temporales garantizarán en cualquier caso el paso desde la avenida de Guadalhorce hacia el muelle dejando libre la banda adoquinada que conecta ambos espacios.

4. Se permite la conservación de elementos relacionados con el ferrocarril y su rehabilitación. La sustitución en su caso del ferrocarril se realizará por espacios ajardinados.

5. Se permite la sustitución de los revestimientos de aceras, con criterios de mejora de la accesibilidad y la movilidad.

6. Debe conservarse el material original de la calzada de adoquines en al menos un 80% de la superficie, y en su localización original. Se permite tratar el material a efectos de mejorar las condiciones de accesibilidad y uso de los edificios.

En caso de sustitución está se realizará únicamente para la mejora de la accesibilidad y se emplearán preferentemente materiales naturales, generando superficies permeables y que contribuyan al confort climático.

7. Se conservarán todos los árboles existentes que se encuentren en buen estado de salud y no supongan un riesgo a la seguridad de los viandantes; los que no cumplan estos requisitos podrán ser sustituidos.

Artículo 5.2.3. Condiciones específicas para el área de proyecto EL-3.

1. Parque del Puerto, en la zona entre la ampliación del Muelle de Tablada y la zona de concesiones. Área que se ha mantenido sin uso, con amplios espacios y borde de rivera naturales, y donde se ubica el puente de Alfonso XIII.

2. Ámbito y parámetros de desarrollo:

a) Área de desarrollo: A-2 Parque del Puerto.

b) Uso pormenorizado: Espacios libres.

c) Usos compatibles: Viario e infraestructuras, tráfico de vehículos de servicio o emergencias. Equipamientos y actividades económicas, y usos comerciales y de ocio, zonas de veladores o terrazas, con las limitaciones de ocupación establecidas.

d) Superficie: 41.602 m² de suelo.

e) Edificabilidad: 4.160 m² de techo.

f) Altura máxima: 2 plantas y 9 metros.

g) Ocupación máxima: 20% sobre rasante.

3. Se conservará el carácter seminatural de la línea de ribera, permitiendo espacios urbanizados discontinuos de carácter recreativo.

4. Se conservará la masa arbórea actualmente existente, siempre que las unidades estén en buenas condiciones de salud y no representen un riesgo personal. En caso contrario, se permite la sustitución paulatina de los árboles actuales por ejemplares de especies autóctonas adaptadas a riberas fluviales, con criterios ecológicos, de sostenibilidad y de conectividad con el resto de infraestructura verde.

5. La intervención en el Puente de Alfonso XIII y en su entorno inmediato se llevará a cabo mediante un Plan de Conservación específico, que se ajustará a las determinaciones establecidas en la ficha de protección correspondiente, incluida en el Catálogo de Elementos Urbanos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla, Sector 27.3. Este instrumento garantizará la adecuada preservación del bien, conforme a los criterios patrimoniales y urbanísticos definidos para su protección.

Artículo 5.2.4. Condiciones específicas para el área de proyecto EL-4.

1. Espacio libre como continuación del Parque del Puerto a lo largo de la línea de rivera hacia el sur.

2. Ámbito y parámetros de desarrollo:

a) Área de desarrollo: A-3 Concesiones norte.

b) Uso pormenorizado: Espacios libres.

c) Usos compatibles: Viario e infraestructuras, tráfico de vehículos de servicio o emergencias. Equipamientos y actividades económicas, y usos comerciales y de ocio, zonas de veladores o terrazas, con las limitaciones de ocupación establecidas.

d) Superficie: 16.305 m² de suelo.

e) Edificabilidad: 1.631 m² de techo.

f) Altura máxima: 2 plantas y 9 metros.

g) Ocupación máxima: 10% sobre rasante.

3. Espacio de apertura a la dársena del Área de Desarrollo Concesiones Norte, conectada y como continuidad hacia el sur del parque del Puerto.

4. Se aprovecharán las estructuras existentes de muelle con la creación de plataformas a diferentes niveles de registro de la dársena.

5. Se conservará el carácter semi-natural de la línea de ribera no construida.

6. Se conservará la masa arbórea actualmente existente, siempre que las unidades estén en buenas condiciones de salud y no representen un riesgo personal. En caso contrario, se permite la sustitución paulatina de los árboles actuales por ejemplares de especies autóctonas adaptadas a riberas fluviales, con criterios ecológicos, de sostenibilidad y de conectividad con el resto de infraestructura verde.

Artículo 5.2.5. Condiciones específicas de la lámina de agua y banda de protección.

1. Lámina de agua: situada en el área de desarrollo 2, su uso tendrá la consideración de espacio libre asociado al área de proyecto EL-3.

2. Banda de protección: espacio situado entre el ferrocarril y la avenida de las razas situado en el área de desarrollo 3. Tendrá la consideración de espacio libre asociado al área de proyecto EL-4.

CAPÍTULO III

Condiciones particulares y desarrollo del sistema viario

Artículo 5.3.1. Definición y características de la red viaria.

1. La red viaria principal queda definida en los planos de ordenación indicada con el uso pormenorizado viario e infraestructuras.

2. El viario será de prioridad peatonal y ciclista, de movilidad lenta y tráfico rodado restringido, preferentemente de plataforma única.

Artículo 5.3.2. Condiciones específicas para la avenida de Guadalhorce.

1. Vía de comunicación principal interior del Muelle de Tablada que discurre desde el puente de Delicias hasta el control de acceso sur.

2. Ámbito y parámetros de desarrollo:

a) Área de desarrollo: A-1 Muelle de Tablada.

b) Uso pormenorizado: Viario e infraestructuras.

c) Usos compatibles: Aparcamiento público bajo rasante.

d) Superficie: 8.510 m² de suelo.

e) Edificabilidad: No se permite la construcción de edificaciones permanentes, a excepción de los elementos de acceso al aparcamiento bajo rasante en su caso.

3. Se destinará al tránsito peatonal, de movilidad lenta, y tráfico rodado restringido, y libre de toda edificación o cerramiento.

4. Se permite la sustitución de los revestimientos de acerados, con criterios de mejora de la accesibilidad y la movilidad.

5. Debe conservarse el material original de la calzada de adoquines en al menos un 80% de la superficie, y en su localización original. Se permite tratar el material a efectos de mejorar las condiciones de accesibilidad y uso de los edificios.

En caso de sustitución está se realizará únicamente para la mejora de la accesibilidad y se emplearán preferentemente materiales naturales, generando superficies permeables y que contribuyan al confort climático.

6. Se conservarán todos los árboles existentes que se encuentren en buen estado de salud y no supongan un riesgo a la seguridad de los viandantes; los que no cumplan estos requisitos podrán ser sustituidos.

00334238

Artículo 5.3.3. Condiciones específicas para las calles transversales.

1. Viarios de conexión entre la avenida de Las Razas y la de Guadalhorce.
2. Ámbito y parámetros de desarrollo:
 - a) Área de desarrollo: A-1 Muelle de Tablada.
 - b) Uso pormenorizado: Viario e infraestructuras.
 - c) Superficie: 5.186 m² de suelo.
 - d) Edificabilidad: No se permite la construcción de edificaciones permanentes.
3. Se destinará al tránsito peatonal, de movilidad lenta, y tráfico rodado restringido, y libre de toda edificación o cerramiento.
4. Se permite la sustitución de los revestimientos de acerados, con criterios de mejora de la accesibilidad y la movilidad.
5. En las superficies adoquinadas se conservará in situ el 100% en superficie de los materiales originales. Se permite tratar el material a efectos de mejorar las condiciones de accesibilidad, movilidad sostenible, y uso de los edificios. Se permite la sustitución de los revestimientos de acerados, con criterios de mejora de la accesibilidad y la movilidad.
6. Se conservarán todos los árboles existentes que se encuentren en buen estado de salud y no supongan un riesgo a la seguridad de los viandantes; los que no cumplan estos requisitos podrán ser sustituidos.

Artículo 5.3.4. Condiciones específicas para el viario de acceso a la zona Concesiones.

1. Conexión con la avenida de Las Razas y acceso al área A-3 Concesiones Norte.
2. Ámbito y parámetros de desarrollo:
 - a) Área de desarrollo: A-3 Concesiones norte.
 - b) Uso pormenorizado: Viario e infraestructuras.
 - c) Superficie: 2.631 m² de suelo.
 - d) Edificabilidad: No se permite la construcción de edificaciones permanentes.
3. Se destinará al tránsito peatonal, de movilidad lenta, y tráfico rodado, y libre de toda edificación o cerramiento.
4. Conexión viaria principal para el desarrollo del área A-3 y su posible ampliación futura hacia el sur.

TÍTULO VI

CRITERIOS RELATIVOS A LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 6.1.1. Aplicación.

1. Las determinaciones contenidas en el presente Título, tienen el carácter de Norma, y se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito de esta Innovación, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
2. Serán de aplicación las normas de carácter estatal y autonómico que regulen estos aspectos, y se deberá ajustar especialmente a la Normativa sobre la Accesibilidad y Derechos de inclusión de diversidad cognitiva o funcional vigentes.

Artículo 6.1.2. Ejecución.

1. Las obras de urbanización deberán contar con la conformidad y de acuerdo a las prescripciones técnicas de la Autoridad Portuaria de Sevilla, considerando que las misma no afecten a la operatividad del espacio portuario, su funcionalidad e infraestructuras.

CAPÍTULO II

La urbanización de los espacios

Artículo 6.2.1. Urbanización de los viarios y espacios libres y zonas verdes.

1. La urbanización de los espacios libres y zonas verdes se ejecutarán de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público, según las normas de carácter estatal y autonómico que regulen, aspectos de accesibilidad, seguridad, salubridad, inclusividad y aquellas determinaciones que establezca la Autoridad Portuaria y la normativa específica para espacios portuarios.

Artículo 6.2.2. Urbanización sobre los espacios adoquinados.

1. La reurbanización de los espacios de adoquinados se llevará acabo respetando la superficie adoquinada y se implementarán medidas de recuperación y puesta en valor del adoquinado existente.

2. Se adoptarán medidas para garantizar la permeabilidad en las juntas del adoquinado, asegurando simultáneamente su funcionalidad para la circulación de vehículos.

3. En caso de implantación de vías ciclistas en estos espacios, se priorizará la conservación del adoquinado mediante soluciones superpuestas que permitan su preservación sin eliminación.

4. La ubicación de las vías ciclistas minimizará la fragmentación del espacio adoquinado, manteniendo su percepción como una superficie continua.

Artículo 6.2.3. Criterios de sostenibilidad para la urbanización.

1. Se priorizará el uso de superficies permeables para favorecer la infiltración de agua en el terreno y mitigar el impacto del sellado del suelo.

2. Se fomentará la utilización de especies autóctonas de bajo consumo hídrico para garantizar la sostenibilidad del mantenimiento de los espacios verdes.

3. Se promoverá la plantación de vegetación de distintas escalas con el fin de diversificar los hábitats y fomentar la biodiversidad.

4. Se garantizará la accesibilidad universal, propiciando el uso de pavimentos naturales y materiales libres de sustancias tóxicas y con baja huella de carbono. Cuando, por razones de usabilidad, sea necesario recurrir a materiales alternativos a los naturales, se utilizarán materiales modulares de fácil reparación o sustitución, que reduzcan el daño a las piezas y elementos adyacentes.

5. Se evitarán tratamientos y acabados innecesarios, procurando que la elección de acabados no limite la posibilidad de reutilizar o reciclar elementos.

6. La gestión del agua favorecerá el uso de soluciones de drenaje sostenible que convivan con la vegetación y fomenten la biodiversidad, utilizando infraestructuras verdes como «bioswales» u otras soluciones.

7. En la urbanización se procurará la adaptación a las condiciones naturales del terreno, minimizando los movimientos de tierra o, en su caso, reutilizando los materiales excavados dentro del propio ámbito de urbanización.

8. La urbanización debe garantizar el confort térmico de los usuarios, generando refugios térmicos mediante soluciones de diseño pasivo, como espacios de sombra, sistemas evaporativos para la regulación de la temperatura, sistemas de refrigeración de aire mediante conducciones subterráneas u otras.

CAPÍTULO III

Las infraestructuras y servicios urbanos inteligentes

Artículo 6.3.1. Las Infraestructuras urbanas básicas.

1. El desarrollo y dimensionado de las infraestructuras urbanas debe responder a las recomendaciones de la Autoridad Portuaria y la empresas responsables del abastecimiento, así como a la normativa vigente en la materia.

2. Se utilizarán materiales libres de tóxicos o que puedan afectar a la salud en las redes de abastecimiento.

Artículo 6.3.2. Los servicios técnicos inteligentes.

1. Se fomentará la implantación de soluciones tecnológicas avanzadas para la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en la prestación de los servicios urbanos.

2. Se promoverá la digitalización de los servicios públicos, incluyendo sistemas de gestión inteligente del tráfico, alumbrado público y redes de abastecimiento y saneamiento.

3. Se garantizará la interconexión y compatibilidad de los sistemas tecnológicos implementados para favorecer la gestión integrada del área, el Puerto de Sevilla y la ciudad.

A N E X O

Fichas de las áreas de desarrollo

00334238

Ficha del Área de Desarrollo 1

IDENTIFICACIÓN

A1

NOMBRE: MUELLE DE TABLADA

USO GLOBAL: INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD

SUPERFICIE: 136.877 m²

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El objetivo de esta ordenación es integrar los suelos portuarios a la ciudad sin desnaturalizar su función portuaria. Se persigue, además, respetar el carácter de las preexistencias y favorecer la adaptabilidad de la ordenación planteada a situaciones cambiantes como argumento garante de su viabilidad. Para ello, se plantea una ordenación flexible que permita la diversificación de actividades en el área para promover la cualificación funcional del patrimonio edificado existente.

Criterios de ordenación. Fines y medidas:

- La estructura del área se vertebrará longitudinalmente en el borde fluvial a través del muelle, e internamente con la av. de Guadalhorce. El diseño de la urbanización favorecerá la conectividad transversal entre ambos ejes, especialmente a través de la estructura de espacios abiertos entre tinglados (los denominados patios de los tinglados).
- La ordenación interna también potenciará la conectividad transversal con los barrios de entorno, así como el acceso al río de los mismos, a través de corredores peatonales a lo largo de las calles entre los grupos de naves y su continuidad hacia el muelle.
- Desarrollo de una Actuación Singular al norte (área de proyecto P1), en la zona de contacto con el Puente de las Delicias, que ordene el desembarco del puente en la orilla izquierda, la conexión y continuidad entre el Muelle de Tablada y el de Delicias.
- Mejorar los niveles de urbanización y reforzar la presencia de vegetación conservando la arboleda existente, sustituyendo los ejemplares dañados, y generando más espacios de sombra.
- Desarrollo preferente de un equipamiento en el grupo de tinglados T5-6, junto a la nueva terminal de cruceros (zona de uso portuario-comercial), para un centro de recepción de visitantes y museo (port center) pudiendo combinarse con otros usos de actividades económicas.

Directrices patrimoniales:

Este sector refleja las lógicas organizativas del muelle, que se implantaron aquí originalmente para replicarse y extenderse en dirección sur. La sistematización del espacio en bandas paralelas al canal –andén de costa, tinglados, ferrocarril, av. de Guadalhorce y naves –, rige la composición general. En ella, toman protagonismo, por su escala y por su expresión entre industrial y plástica los edificios de tinglados y almacenes. Las determinaciones del plan se proponen actualizar y garantizar el uso de este sistema espacial, asegurando la pervivencia de las características básicas que les confieren sus valores patrimoniales y un papel protagonista en el paisaje urbano y territorial de la ciudad, garantizando su legibilidad e interpretación cultural, la transmisión de la historia social del sitio, e incrementando la conciencia colectiva sobre su valor patrimonial.

SITUACIÓN



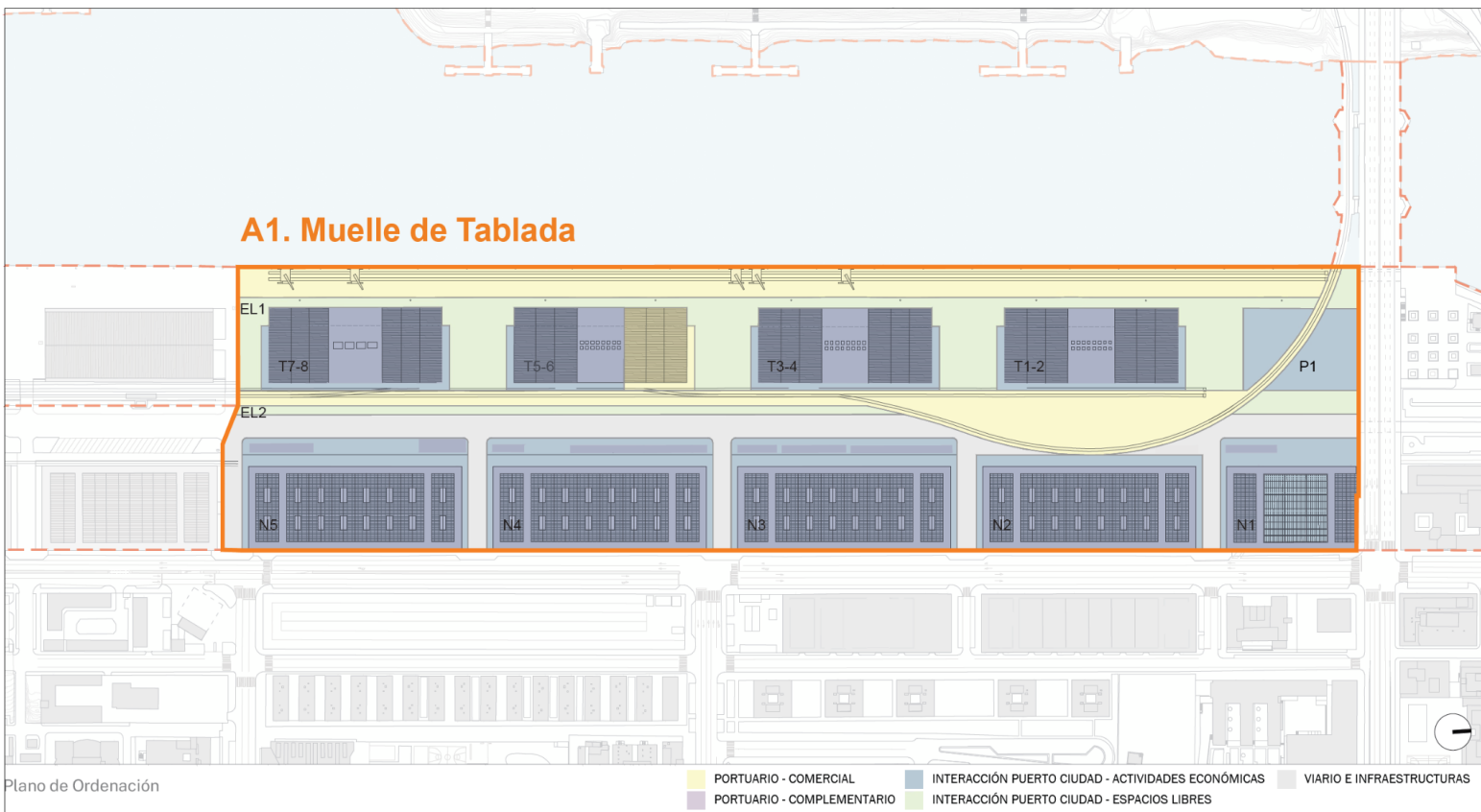
ÁREAS DE PROYECTO Y EDIFICABILIDADES

A-1 MUELLE DE TABLADA			Superficie (m2s)	Edificabilidad total	
				Coef.	Superficie (m2t)
	T5-6	Tinglados 5 y 6	2.447	0,85	2.076
	-	Andén de costa	14.256	-	-
	-	Ferrocarril	12.263	-	-
PORTUARIO COMERCIAL			28.966	21%	0,07 2.076
EELL	EL-1	Patios de los tinglados	14.662	-	-
	EL-2	Vía Verde	3.621	-	-
	-	Lamina de agua	0	-	-
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES			18.283	13%	0,00 0
V	-	Av de Guadalhorce	8.510	-	-
	-	Calles transversales	5.186	-	-
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS			13.696	10%	
AE/EQ	N-1	Grupo de naves 1	6.603	1,11	7.351
	P-1	Área de proyecto 1	3.622	4,00	14.488
	T1-2	Tinglados 1 y 2	6.541	0,85	5.560
	T3-4	Tinglados 3 y 4	6.536	0,85	5.550
	T5-6	Tinglados 5 y 6	4.108	0,85	3.484
	T7-8	Tinglados 7 y 8	6.577	0,85	5.588
	N-2	Grupo de naves 2	9.215	1,17	10.825
	N-3	Grupo de naves 3	10.910	1,11	12.075
	N-4	Grupo de naves 4	10.910	1,11	12.075
	N-5	Grupo de naves 5	10.910	1,11	12.075
	INT. PUERTO CIUDAD. ACT. ECONOMICAS / EQUIPAMIENTO			75.932	55%
ÁREA DE DESARROLLO 1			136.877	0,67	91.146



Ficha de Área de Desarrollo 1

PLANIMETRÍA



Ficha de Área de Desarrollo 2

IDENTIFICACIÓN

A2

NOMBRE: PARQUE DEL PUERTO

USO GLOBAL: INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD

SUPERFICIE: 51.102 m²

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El objetivo de esta ordenación es reintegrar los suelos portuarios a la ciudad sin desnaturalizar su función portuaria, conectar el Parque del Guadaira con la Dársena, y con el paseo fluvial, favoreciendo el acceso de los barrios colindantes. En el conjunto del Distrito Urbano Portuario, el Parque del Puerto servirá de elemento central facilitando la conexión y transición entre el Muelle de Tablada y su ampliación, con un carácter patrimonial, y la zona de Concesiones al sur.

Al mismo tiempo, se trata de poner en valor la presencia del puente de Alfonso XIII reforzando su condición de hito paisajístico y referencia escénica del área.

Criterios de ordenación. Fines y medidas:

- Desarrollar un espacio libre para que, a través de los suelos portuarios, se facilite la salida del parque de Guadaira hasta la dársena, y de esta manera la conexión de la ciudad con la lámina de agua. Para ello se diseñarán los correspondientes senderos peatonales.
- Admitir la compatibilidad de espacios no programados destinados a actividades y eventos transitorios, desarrollo de actividades experimentales relacionadas con la sostenibilidad, la investigación, educación, la cultura, etc. que precisen de un espacio abierto y accesible, mediante un diseño del espacio libre adecuado.
- Mantener la posición actual del puente de Alfonso XIII, favoreciendo su uso como hito paisajístico, memoria histórica del puerto, mirador privilegiado de la actual actividad portuaria en la dársena del Batán, y estudiar la posibilidad de incorporar la lámina de agua bajo el puente y su uso como espacio escénico al aire libre, con la redacción de un proyecto de rehabilitación específico.
- Mejorar los niveles de urbanización y reforzar la presencia de vegetación conservando la arboleda existente.

Directrices patrimoniales:

Los principales valores patrimoniales de este sector son ecológicos, por haber conservado un estado semi-natural de gran valor para la conectividad de las infraestructuras verde y azul de la ciudad. La presencia del puente de Alfonso XIII le confiere una relevancia excepcional, merecedora de análisis y tratamiento específico. Los objetivos clave en esta área son los de poner en valor la memoria del Distrito Urbano Portuario, y contribuir a la mejora de la calidad ambiental, la sostenibilidad y el ecosistema urbanos.

SITUACIÓN



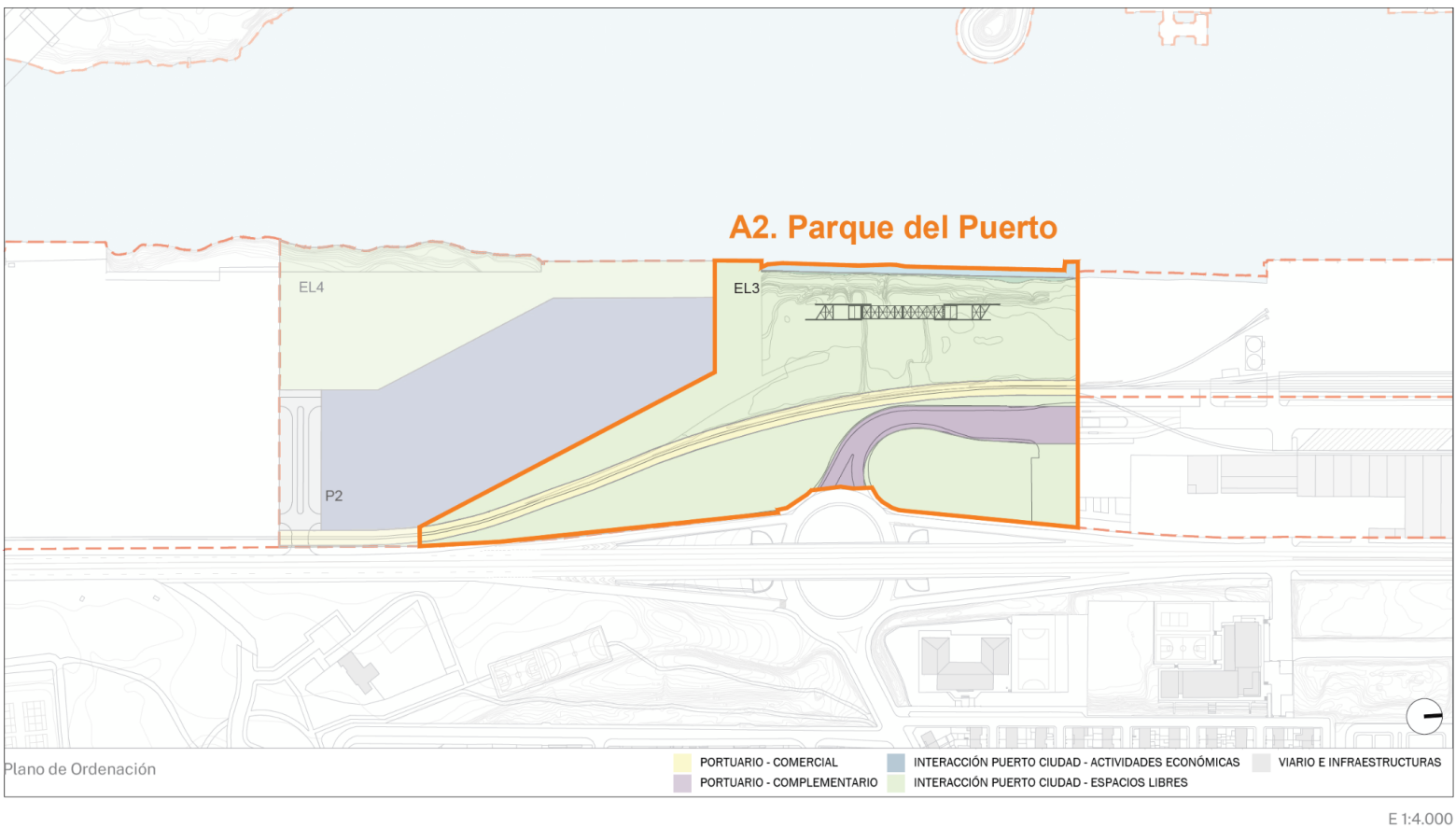
ÁREAS DE PROYECTO Y EDIFICABILIDADES

A-2 PARQUE DEL PUERTO		Superficie (m2s)	Edificabilidad total	
			Coef.	Superficie (m2t)
	Acceso Puerto Este	3.834	-	-
PORTUARIO COMPLEMENTARIO		3.834	8%	-
	Ferrocarril	4.544	-	-
PORTUARIO COMERCIAL		4.544	9%	-
EE LL	EL-3 Parque del Puerto	41.602	0,10	4.160
	Lámina de agua	1.122	-	0
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES		42.724	84%	0,10 4.160
V	Av Las Razas	0	-	-
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS		0	0%	-
ÁREA DE DESARROLLO 2		51.102	0,08	4.160



Ficha de Área de Desarrollo 2

PLANIMETRÍA



Ficha de Área de Desarrollo 3

IDENTIFICACIÓN

A3

NOMBRE: CONCESIONES NORTE

USO GLOBAL: INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD

SUPERFICIE: 44.230 m²

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El objetivo de esta ordenación es reintegrar los suelos portuarios a la ciudad sin desnaturalizar su función portuaria, generando un nuevo espacio urbano que vaya consolidando a nivel urbano la zona de concesiones.

Este Área de Desarrollo conforma el cierre hacia sur del Distrito Urbano Portuario, que se desarrollará hasta el puente del Centenario en un futuro a través de una actuación integral. Se mantendrá la continuidad en el registro del borde fluvial aprovechando las preexistencias, reutilizando tanto las zonas de muelle como regenerando los espacios más naturales.

Criterios de ordenación. Fines y medidas:

- Definir un viario de conexión con la av. de Las Razas en el borde sur que dará servicio a la parcela P2, y que facilitará una posible ampliación hacia el sur. Este viario contendrá las infraestructuras necesarias, y servirá de enlace con los viales privados internos de la parcela un futuro desarrollo de un complejo terciario.
- Establecer una continuidad de los espacios libres en el borde de la dársena desde el Parque del Puerto con la creación de un paseo de ribera que reutilice las infraestructuras de muelle existentes, y la regeneración de la zona natural que continuará hacia el sur.
- Diseñar el área junto al borde sur como espacio libre central en previsión de una futura extensión hacia el sur de los usos de interacción puerto-ciudad.
- Crear una banda vegetal de protección entre la av. de Las Razas y el trazado del ferrocarril.
- Desarrollo del área de proyecto con viarios secundarios, estableciendo como ubicación preferente de los posibles usos de equipamiento y servicios públicos el extremo norte, en relación con el Parque del Puerto.
- Realizar la urbanización del ámbito reforzando la presencia de vegetación y conservando la arboleda existente en la zona de ribera.

Directrices patrimoniales:

En la ordenación de este sector son prioritarios los criterios paisajísticos, por su capacidad para establecer relaciones entre la ciudad, sus principales infraestructuras, y la operación portuaria. También por su capacidad de proporcionar acceso a la lámina de agua, en continuidad con las diferentes situaciones de borde que se han acumulado históricamente, así como diferentes elementos que contribuyen a la conectividad ecológica. Los objetivos patrimoniales se centran en contribuir a la mejora de la calidad ambiental, la sostenibilidad y el ecosistema urbanos.

SITUACIÓN



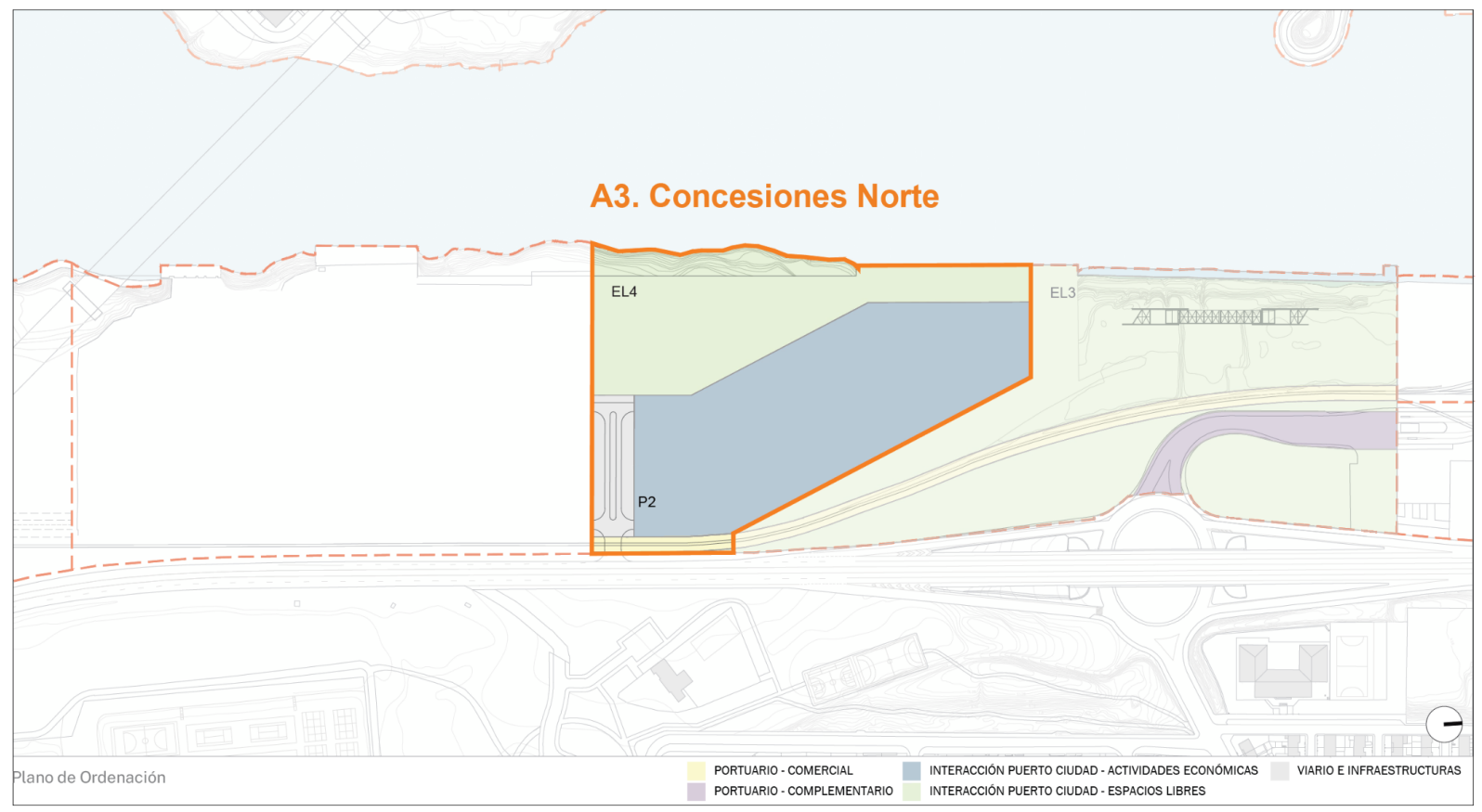
ÁREAS DE PROYECTO Y EDIFICABILIDADES

A-3 CONCESIONES NORTE		Superficie (m2s)		Edificabilidad total	
				Coef.	Superficie (m2t)
PORTUARIO COMERCIAL		937	2%	-	-
EE LL	EL-4 Muelle del Heliopolis	16.305		0,10	1.631
	- Banda de proteccion	118			
	- Lámina de agua	0			
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD. ESPACIOS LIBRES		16.423	37%	0,10	1.631
V	- Vialio de acceso	2.631		-	-
	- Av Las Razas	0			
VIARIO E INFRAESTRUCTURAS		2.631	6%		
AE/EQ	P-2 Área de proyecto 2	24.239		1,80	43.630
INT. PUERTO CIUDAD. ACT. ECONOMICAS / EQUIPAMIENTO		24.239	55%	1,80	43.630
ÁREA DE DESARROLLO 3		44.230		1,02	45.261



Ficha de Área de Desarrollo 3

PLANIMETRÍA



Plano de Ordenación

E 1:4.000

