

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

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN ESPECIAL EL PINO PERI TO-1



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

AREA DE ACTUACIONES URBANISTICAS - EXPO 92

APROBACION DEFINITIVA

ABR. 88

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. MEMORIA INFORMATIVA:

1.1.- ANTECEDENTES.

1.2.- SITUACION EN LA CIUDAD.

1.3.- SITUACION EN EL ENTORNO INMEDIATO.

1.4.- MEDIO FISICO:

1.4.1.- TOPOGRAFIA.

1.4.2.- RED VIARIA.

1.4.3.- EDIFICACIONES Y ELEMENTOS SINGULARES.

1.4.4.- REGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1.4.5.- USOS DEL SUELO.

1.4.6.- TIPOLOGIAS.

1.4.7.- INFRAESTRUCTURAS.

1.5.- ANALISIS DE LA IMPLANTACION INDUSTRIAL:

1.5.1.- INTRODUCCION.

1.5.2.- METODOLOGIA Y FUENTES DE INFORMACION.

1.5.3.- PROCESO DE INSTALACION INDUSTRIAL.

1.5.4.- ANALISIS DE LOS ASPECTOS FISICOS.

1.5.5.- ANALISIS DE USOS.

1.5.6.- ESTRUCTURA EMPRESARIAL.

1.5.7.- RELACIONES ESPACIALES Y FUNCIONALES
DE LAS INDUSTRIAS.

2. MEMORIA DE ORDENACION:

2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

2.2.- DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ORDENACION.

2.2.1.- DELIMITACION.

2.2.2.- RED VIARIA.

2.2.3.- PARCELACION.

2.2.4.- TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

2.2.5.- EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES.

28 SEP. 1988



- 2.2.6.- INFRAESTRUCTURAS.
- 3. MEMORIA DE GESTION:
 - 3.1.- ANTECEDENTES.
 - 3.2.- FIJACION DEL POLIGONO DE ACTUACION.
 - 3.3.- SISTEMA DE ACTUACION.
 - 3.4.- CRITERIOS PARA LA REPARCELACION.
 - 3.5.- PLAZOS.
 - 3.6.- ESTUDIO ECONOMICO.
- 4. ORDENANZAS REGULADORAS:
 - 4.0.- NORMAS GENERALES:
 - 4.0.1.- AMBITO DE APLICACION.
 - 4.0.2.- VIGENCIA, REVISIONES Y MODIFICACIONES.
 - 4.1.- ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS:
 - 4.1.- SUELO VACANTE:
 - 4.1.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACION.
 - 4.1.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE POSICION Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES.
 - 4.1.3.- CONDICIONES ESTETICAS.
 - 4.1.4.- OTRAS CONDICIONES.
 - 4.1.5.- CONDICIONES DE USO.
 - 4.2.- SUELO OCUPADO:
 - 4.2.1.- TIPOS DE OBRAS PERMITIDAS.
 - 4.2.2.- REGIMEN COMUN A TODOS LOS TIPOS DE OBRA.
 - 4.3.- PLANEAMIENTO, EXPEDIENTES Y PROYECTOS COMPLEMENTARIOS:
 - 4.3.1.- PROYECTO DE REPARCELACION.
 - 4.3.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.
 - 4.3.3.- PROYECTOS DE EJECUCION MATERIAL.
 - 4.4.- GESTION URBANISTICA:
 - 4.4.1.- SISTEMA DE ACTUACION.
 - 4.4.2.- COSTES DE URBANIZACION.
 - 4.4.3.- RELACIONES ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO.

- 4.5.- CESIONES:
 - 4.5.1.- CESIONES DE SUELO PARA DOMINIO Y USO PUBLICO.
 - 4.5.2.- CUANTIA DE LAS CESIONES.
 - 4.5.3.- LOCALIZACION DE LAS CESIONES.
 - 4.5.4.- PLAZOS.
- 4.6.- EJECUCION MATERIAL, CONTROL MUNICIPAL, GARANTIAS Y RECEPCION DE LAS OBRAS:
 - 4.6.1.- EJECUCION MATERIAL.
 - 4.6.2.- EJECUCION PARTICULAR.
 - 4.6.3.- EJECUCION DE LA URBANIZACION SIMULTANEA A LA CONSTRUCCION DE LAS EDIFICACIONES.
 - 4.6.4.- RECEPCION DE LAS OBRAS.

5. PLAN DE ETAPAS.

6. ANEXOS.

- 6.1.- MODELO DE ENCUESTA.
- 6.2.- RELACION DE ACTIVIDADES.
- 6.3.- CODIFICACION DE LA ENCUESTA.

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. Antecedentes.

Las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de 1.962, en cuanto a suelo industrial se refiere, situaban, apoyándose en el puerto y cabecera del Canal Sevilla-Bonanza a la gran industria y a la industria pesada.

Teniendo presente que la mayor ocupación industrial en Sevilla correspondía a la industria de transformación y pequeña industria, se adoptó una estrategia de calificación de suelos tendente a situar próximos los puestos de trabajo de la residencia. Así se adoptó un sistema de "cuñas" alternativas de zonas industriales y residenciales, cuñas que vienen apoyadas a su vez sobre las principales vías de acceso a la ciudad y que quedaron situadas en:

- . Zona industrial de HYTASA.
- . Zona industrial de Carretera Amarilla.
- . Zona industrial de Calonge.
- . Zona industrial de S. Jerónimo.

A lo largo de la vigencia del Plan, estas zonas se fueron desarrollando encontrándose la mayoría de ellas plenamente consolidadas.

Sin embargo y pese a no estar previsto en el Plan General, surgieron al margen de éste, una serie de Polígonos Industriales como consecuencia del Plan de Desarrollo Económico-Social que comenzó a regir en Enero de 1.964. Se calificaron por tal motivo un total de 174 Km2. de suelo industrial pertenecientes a los términos-

/...

28 SEP. 1988



municipales de Sevilla, Dos Hermanas y Alcalá de Guadaíra. Dentro de esta zona surge el Polígono Industrial "El Pino".

No hay que hacer razonamientos a la hora de indicar la distorsión que produjo en el esquema organizativo del Plan General la creación de estos núcleos industriales ya que no se tenían hechas previsiones en cuanto sistemas infraestructurales, transportes, equipamientos, viviendas, etc. que les apoyasen.

Los problemas del Polígono El Pino, surgen pues desde sus comienzos.

Apyándose en el Decreto-Ley de formación de los llamados Polos de Desarrollo Industrial, se redactó un Proyecto de Ordenación y Parcelación del Polígono Industrial El Pino.

Dicho Proyecto se aprobó inicialmente el 31 de Agosto de 1.966 y definitivamente el 26 de Octubre del mismo año. Ya su aprobación quedó condicionada a que se recogiesen una serie de puntualizaciones efectuadas por los Servicios Municipales en cuanto a las infraestructuras proyectadas.

Aprobado el Proyecto de Ordenación y Parcelación se redacta el correspondiente de urbanización que se aprueba el 1 de Febrero de 1.967 y 24 de Abril de 1.967 inicial y definitivamente.

Dicho Proyecto de Urbanización quedó a su vez condicionado a una serie de puntualizaciones, entre ellas, a la presentación de un aval por 23.956.519.- Ptas. como garantía a las obras proyectadas.

El 9 de Abril de 1.968 se aprueba un modificado de la parcelación presentado por los promotores y el 24 de Enero de 1.969 se solicita por los mismos la recepción de las obras de urbanización al haberse finalizado.

/...

Sin embargo, esta recepción no ha podido realizarse hasta el presente al no haberse llevado a efecto las reparaciones que eran necesarias efectuar y que en su momento fueron requeridas por los Servicios Municipales.

En esta situación se redactó por el Ayuntamiento la Adaptación de su Plan General a las disposiciones contenidas en la Ley del Suelo de 1.975 y los terrenos quedaron clasificados como suelo urbanizable programado, fundamentalmente ateniéndose a tres consideraciones:

- . Los déficits de infraestructuras eran considerables habiendo prácticamente desaparecido la mayoría de los servicios en una gran parte del Polígono y siendo necesarias reformas importantes en el resto.
- . El Polígono carece de la más mínima zona de equipamiento, no habiéndose gestionado el que preveía el Proyecto de Ordenación y Parcelación aprobado.
- . Se han originado serios problemas de organización del Polígono en relación con las zonas colindantes siendo preciso solucionar los problemas de borde que plantean con los núcleos vecinos (Torreblanca y Palmete principalmente).

En desarrollo de las determinaciones de la Adaptación del Plan General, se redactó por la Gerencia Municipal de Urbanismo el Plan Parcial del Polígono Industrial "El Pino", aprobado inicialmente el 26 de Junio de 1.985, paralizándose su tramitación al coincidir con la redacción de la Revisión del Plan General.

Este Plan Parcial contenía unas normas transitorias para la concesión de licencias de obra dentro de un ámbito marcado, considerado como zona semiconsolidada por la urbanización y edificación, con el fin de ir dando salida a la problemática del área.

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La Revisión del Plan General califica todo el sector comprendido entre la Ctra. de Málaga, Arroyo del Ranilla, Barriada de Palmete y Torreblanca, como suelo industrial, en donde están incluidos los terrenos pertenecientes al polígono industrial "El Pino", clasificados como suelo urbano, pendientes de desarrollo mediante dos Planes Especiales de Reforma Interior; uno de primer cuatrienio e iniciativa municipal, que corresponde a la zona semiconsolidada, y el otro de segundo cuatrienio e iniciativa privada. El resto de los terrenos quedan clasificados; al Oeste como urbanizable programado de primer cuatrienio e iniciativa particular, y al Este como suelo urbanizable no programado.

Así, la Revisión del Plan General prevé una gran bolsa industrial en el viario básico de la ciudad, que la relaciona de una manera directa con las zonas residenciales, sobre todo con el Polígono Aeropuerto, con la ciudad del transporte, con el sector industrial de Alcalá de Guadaíra y con las vías que penetran, distribuyen o circunvalan al núcleo urbano.

1.2. Situación en la ciudad.

Las zonas industriales se localizan mayoritariamente en la periferia del casco urbano de la ciudad, concentrándose en los ejes Sevilla-Alcalá de Guadaíra y Bellavista-Dos Hermanas, en la zona portuaria y en los polígonos de la periferia urbana de Sevilla. En el resto del área apenas pueden reseñarse concentraciones industriales significativas, si se exceptúa la pequeña zona situada junto a la Carretera Nacional, entre Camas y Santiponce.

La zona industrial más importante es la que gravita sobre la Carretera de Málaga, con más de 20.000 empleos; la mayor concentración de empleos industriales es la de Tablada-Dársena con unos 8.000 y otros 25.000 se reparten entre varias zonas: HYTASA, NAVISA, INDUYCO, San Jerónimo, STORE-CALONGE, Bellavista-Dos Hermanas, Camas-Santiponce, mientras unos 10.000 pueden considerarse en localización

/...

dispersa.

Analizando el conjunto de estas implantaciones industriales podemos clasificarlas en tres tipos:

- . Las situadas dentro del casco urbano que son casos puntuales y se encuentran aisladas dentro de conjuntos residenciales.

Entre ellas están:

- Catalana de Gas.
- CAMPSA.
- Construcciones Aeronáuticas.
- Tabacalera.
- Prensa.
- Transportes Urbanos.
- Cruz Campo.
- HYTASA.

- . Polígonos Industriales, cuya implantación quedó definida y recogida en el Plan General de 1.962, y que actualmente se encuentran colmatados:

- Polígono Industrial Navisa.
- Polígono Industrial de la Carretera Amarilla.
- Polígono Industrial Calonge.
- Polígono Industrial Store.
- Zona de la Dársena.
- Zona Industrial de San Jerónimo.

- . Implantaciones industriales, situadas en terrenos clasificados como zona urbanizable industrial a través del Polo de Desarrollo Industrial, en la cual se reco

/...

28 SEP. 1988



gían todos los terrenos apoyados en la Carretera de Málaga, entre Sevilla y Alcalá de Guadaíra y las zonas industriales apoyadas en la Carretera de Cádiz.

Cada uno de estos tipos de implantación, responden a una época y a una fase diferente de la ciudad. Como común denominador de todas, podemos señalar que su implantación siempre ha sido en la periferia de la ciudad, y que con el transcurso de los años al crecer la ciudad han quedado integradas dentro de la trama urbana. El panorama industrial anterior al Plan General de 1.962, se limitaba, a la zona portuaria, y a las implantaciones industriales en el interior del casco de la ciudad; con el Plan, se prevén varias zonas de tolerancia industrial, y el criterio de elección de las mismas está bastante claro pues cada una de ellas está apoyada en vías importantes de la ciudad a modo de cuñas y relacionadas entre sí.

Las zonas industriales, que se originan por el Polo de Desarrollo Industrial, están claramente apoyadas en ejes importantes de penetración a la ciudad, como es la Carretera de Cádiz y la de Málaga.

Dentro de la zona industrial apoyada en la Carretera de Málaga se encuentra situado el Polígono Industrial El Pino, el cual puede considerarse más relacionado con las zonas industriales situadas entre Torreblanca y Alcalá de Guadaíra que con los Polígonos Industriales fruto del Plan General.

Podemos decir, que dentro del panorama industrial de la ciudad, El Pino puede tener un papel importante, por su situación, y porque debido a los problemas legales del mismo, existe gran cantidad de espacio disponible para edificar.

1.3. Situación en el entorno inmediato.

El entorno inmediato al ámbito del Plan Especial, puede

/...

considerarse delimitado por los siguientes elementos singulares

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia

P.D.

- Por el Norte, con la Ctra. de Málaga, perteneciente al viario básico estructurante, que al paso por el entorno separa las zonas residenciales y de equipamiento de la zona industrial. Y a través del cual se producirán las relaciones más importantes del gran paquete industrial con la ciudad.
- Por el Este, con la zona residencial de Torreblanca y una bolsa de suelo no urbanizable que resta entre el área industrial de Torreblanca y el límite del Término Municipal.
- Por el Sur, con la vía de nueva creación, que transcurriendo contigua con el límite del Término Municipal, arranca de la intersección con la Ctra. de Málaga, para por el Norte del Polígono Industrial de Alcalá de Guadaíra y el Sur del área industrial de Torreblanca, bordea el límite sur de la barriada de Palmete, hasta cruzar la variante.
- Por el Oeste, con el Canal del Ranilla y el ramal exterior del ferrocarril, y la zona residencial de Palmete, quedando contiguo a estos la ciudad del transporte y la circunvalación Sur.

1.4. Medio Físico.

El ámbito delimitado por la Revisión del Plan General para la redacción del Plan Especial, tiene una superficie de las cuales pertenecen al antiguo Plan de Ordenación y Parcelación del Polígono Industrial "El Pino", el resto de la superficie se completa con una franja de terreno que regulariza la delimitación.

En este apartado de la memoria de información se analiza el ámbito del Plan Especial desde la perspectiva global del Plan

/...

28 SEP. 1988



de Ordenación y Parcelación "El Pino", al haberse ejecutado la totalidad de la urbanización como se ha citado en apartados anteriores.

1.4.1. Topografía.

La topografía de los terrenos, es sensiblemente plana, presentando una suave pendiente en dirección Norte-sur, que oscila entre la cota 24 en el Norte y la cota 17 en el Sur. Esta pendiente va aumentando hasta el río Guadaira, que discurre por la parte Sur de los terrenos en cuestión.

1.4.2. Red viaria.

En la actualidad la Ctra. de Málaga es el único elemento de la estructura viaria que permite la comunicación del ámbito con el resto de la ciudad. Este cuelga de dicha vía, de una forma bastante tortuosa, junto al nudo existente que resuelve el acceso al Polígono Aeropuerto, a través de una calle de directriz Norte-Sur. No existiendo ningún viario de relación con las áreas residenciales adyacentes, anteriormente descritas.

El funcionamiento interno del ámbito se basa exclusivamente en el viario Norte-Sur que parte de la Ctra. de Málaga, al estar enterrado y destruido el anillo viario proyectado.

Por lo tanto, uno de los objetivos prioritarios para la resolución de las comunicaciones de esta gran bolsa industrial, es la creación de un mayor número de "pinchazos" en la Ctra. de Málaga, el establecimiento de unos viarios de directriz Este-Oeste que estructure internamente la pieza, y establecer los criterios básicos para la correcta resolución de los problemas de borde e interrelación con las zonas contiguas y viario de nueva creación al Sur.

/...

1.4.3. Edificaciones y elementos singulares.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia

La edificación industrial existente se encuentra dentro de los límites del Plan Especial, al recoger éste la zona semiconsolidada. El aspecto que presentan es un tanto caótico y desorganizado al no existir en la parcela sobre las que se levantan una clara separación entre el espacio público del privado, y también debido a que las ordenanzas con las que se edificaron no ejercían un control sobre el tipo producido.

En el ámbito del Proyecto de Ordenación, solo existe un elemento urbanístico singular que es la Hacienda de San Antonio, cuya edificación se encuentra catalogada por la Revisión del Plan General. Tiene una superficie aproximada de 12 Has. de las cuales el 80% se encuentran destinadas al cultivo de girasoles, y el resto, adosado a la edificación, forma un recinto ajardinado con gran cantidad de especies arbóreas dominando especialmente los naranjos y las palmeras.

En el Proyecto de Ordenación, dicha superficie se calificaba de zona verde, razón por la cual se ha mantenido libre de edificación hasta hoy, manteniendo su dominio privado.

1.4.4. Régimen de la propiedad del suelo, evolución.

Para comenzar hacemos una breve exposición de la distribución de los terrenos en la zona, obtenida de la Delegación de Hacienda y que se remonta a 1.949.

A través de los planos catastrales de dicha fecha, disponemos de la parcelación rústica de la zona, antes de la ubicación del Polígono Industrial El Pino.

La mayor parte de los terrenos ocupados hoy día, pertenecían a D. Gonzalo Gutiérrez Díaz cuya propiedad tenía 133 Has. de superficie. Los terrenos colindantes estaban distribuidos de la siguiente

/...

28 SEP. 1988



te forma:

- Por el Norte, el Grupo Automovilístico del Ejército.
- Por el Sur, La Hacienda San José, propiedad de D. Serafín Rojas García.
- Por el Oeste, tenemos 25 Has. pertenecientes a D. José Manuel Gómez Sánchez y el resto al Tribunal Tutelar de Menores.
- En la zona Este, no se tienen datos concretos de su propiedad, pero se supone que pertenecían a la Hacienda El Rosario, al igual que el resto de los terrenos pertenecientes al Polígono, y que posteriormente se segregaron.

POLIGONO INDUSTRIAL EL PINO.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y PARCELACION EN 1.949.

PROPIETARIOS	PARCELA	SUPERFICIE
D. Juan Bautista Calvi	2,13 y 14 (La Negrilla)	51 Has. (aprox.)
D. Gonzalo Gutiérrez Díaz.	3	133 Has.
Tribunal Tutelar de Menores	7	15 Has.
D. José Mnel. Gómez Sánchez	21	25 Has.
Grupo Automovilístico del Ejército.		17 Has.
D ^a . Amalia Calvi Pruna	6	4 Has.
D. Serafín Rojas García	4	8,5 Has.
Id. Id. Id.	11	1 Ha.

Fuente: Delegación Provincial de Hacienda.

Posteriormente, esta estructura se modificó cuando D. - Angel Ripoll Costas, compró los terrenos pertenecientes a la Hacienda El Pino, y para darle salida hacia la Carretera de Sevilla-Málaga, ad

/...

quirió también los terrenos pertenecientes a Sevilla Grupo Automovilístico del Ejército.

Como antes decíamos, en el año 1.964 con el Plan de Desarrollo Económico y Social, se crea en Sevilla, la delimitación de zonas para el Polo de Desarrollo Económico y Social, dentro de la cual se encuentran los terrenos mencionados anteriormente. Apoyado en esta Ley D. Angel Ripoll realiza un Proyecto de Ordenación y Parcelación de los terrenos, definiendo 34 parcelas de 25.000 m². de superficie media con posibilidad de subdivisión de cada una en cuatro ó cinco parcelas de unos 6.000 a 7.000 m². Antes de realizarse las obras de urbanización, se presenta un reformado del proyecto y una reparcelación realizada entre las parcelas 27 y 32. En total se dividen los terrenos en 143 parcelas cuyas superficies, oscilan entre los de 25.000 m². que se mantienen de la parcelación primitiva, los de 6.000 a 7.000 m². que se obtienen por división de las primeras, y los 2.000 a 3.000 m². que aparecen como consecuencia de la reparcelación producida.

Partiendo de esta distribución parcelaria comienzan a realizarse las edificaciones, y con ello, el parcelario va a sufrir nuevas modificaciones, presentándose diversos planteamientos.

Hay casos que incluso aumentando en superficie el parcelario primitivo, mediante agregaciones de parcelas, dan como resultado parcelas de más de 35.000 m². y se ejecuta la edificación, compuesta por multitud de naves que macizan la parcela. Estas macizaciones llevan aparejado la creación de un viario interior de parcela, a todas luces insuficiente y falto de sección y racionalidad. A su vez, éstas naves se alquilan o venden.

Existen también algunos casos aislados, de industrias que ocupan los terrenos definidos por una de las parcelas del proyecto primitivo como ocurre con la parcela 11, pues sus necesidades responden perfectamente al tamaño de la parcela definida en dicho proyec

/...

28 SEP. 1988



to.

Como situación intermedia entre los dos ejemplos anteriores tenemos los casos de las parcelas 9 y 3, donde se ha mantenido la parcelación del reformado, por ser su tamaño más apropiado al tipo de demanda existente. Dichas parcelas tienen una superficie aproximada de 3.000 m². donde se edifica un edificio, que se suele dividir en tres o cuatro naves de unos 800 m². aproximadamente.

1.4.5. Usos del suelo.

Según quedaba definido en el Proyecto de Ordenación, su uso es exclusivamente industrial, permitiéndose tan sólo aquellos usos compatibles como servicios, de barés, cafeterías, restaurantes, recreativos, etc. También se permite el uso residencial pero limitándose a una vivienda por cada parcela de 3.000 m². para residencia del guarda o vigilante.

El área no dispone de ningún tipo de equipamiento pues en el Proyecto de Ordenación, no se definía. Tan sólo se indicaba como zona verde, los terrenos pertenecientes a La Hacienda de San Antonio, pero no llegaron a gestionarse y actualmente siguen siendo propiedad privada.

1.4.6. Tipologías.

Analizando las tipologías edificatorias existentes en la zona consolidada del Polígono, encontramos cuatro tipos claramente diferenciados:

- a) Edificación que acoge a una sola firma comercial, com puesta por núcleo de oficinas y naves destinadas a la fabricación industrial o almacenaje.

La parcela es superior a los 10.000 m². y por lo ge-

/...

neral procede del parcelario primitivo o inclusive de una agregación de la parcela grande primitiva con otra o mitad de otra de similares características.

La edificación se dispone separada de los linderos, dejando un gran espacio libre, para el funcionamiento interno de la actividad industrial.

- b) Edificación unitaria, generalmente de proyecto único, formada por la agrupación de naves adosadas, que aco ge a un gran número de firmas comerciales.

La parcela es superior a los 16.000 m². y por lo general procede del parcelario primitivo o inclusive de una agregación de la parcela grande primitiva con otra o mitad de otra de similares características.

Cada firma comercial ocupa una nave o la mitad de una de las naves adosadas, dándose también el caso de ocu par un conjunto de naves.

La separación a lindero y retranqueo son muy similares a los mínimos exigidos por la ordenanza del Proyecto de Ordenación, con lo cual el viario interior de parcela es angosto y no permite la libre circulación y maniobrabilidad de los vehículos, aparte de la tortuosidad de los fondos de saco proyectados en favor de un máximo aprovechamiento lucrativo de la par cela.

Su uso suele ser principalmente para almacenaje y no tiene ningún carácter como imagen industrial.

- c) Edificación que acoge a una sola firma comercial, com

/...

28 SEP. 1988



to.

Como situación intermedia entre los dos ejemplos anteriores tenemos los casos de las parcelas 9 y 3, donde se ha mantenido la parcelación del reformado, por ser su tamaño más apropiado al tipo de demanda existente. Dichas parcelas tienen una superficie aproximada de 3.000 m². donde se edifica un edificio, que se suele dividir en tres o cuatro naves de unos 800 m². aproximadamente.

1.4.5. Usos del suelo.

Según quedaba definido en el Proyecto de Ordenación, su uso es exclusivamente industrial, permitiéndose tan sólo aquellos usos compatibles como servicios, de bares, cafeterías, restaurantes, recreativos, etc. También se permite el uso residencial pero limitándose a una vivienda por cada parcela de 3.000 m². para residencia del guarda o vigilante.

El área no dispone de ningún tipo de equipamiento pues en el Proyecto de Ordenación, no se definía. Tan sólo se indicaba como zona verde, los terrenos pertenecientes a La Hacienda de San Antonio, pero no llegaron a gestionarse y actualmente siguen siendo propiedad privada.

1.4.6. Tipologías.

Analizando las tipologías edificatorias existentes en la zona consolidada del Polígono, encontramos cuatro tipos claramente diferenciados:

- a) Edificación que acoge a una sola firma comercial, com puesta por núcleo de oficinas y naves destinadas a la fabricación industrial o almacenaje.

La parcela es superior a los 10.000 m². y por lo ge-

/...

neral procede del parcelario primitivo o inclusive de una agregación de la parcela grande primitiva con otra o mitad de otra de similares características.

La edificación se dispone separada de los linderos, dejando un gran espacio libre, para el funcionamiento interno de la actividad industrial.

- b) Edificación unitaria, generalmente de proyecto único formada por la agrupación de naves adosadas, que aco ge a un gran número de firmas comerciales.

La parcela es superior a los 16.000 m². y por lo general procede del parcelario primitivo o inclusive de una agregación de la parcela grande primitiva con otra o mitad de otra de similares características.

Cada firma comercial ocupa una nave o la mitad de una de las naves adosadas, dándose también el caso de ocu par un conjunto de naves.

La separación a lindero y retranqueo son muy similares a los mínimos exigidos por la ordenanza del Proyecto de Ordenación, con lo cual el viario interior de parcela es angosto y no permite la libre circulación y maniobrabilidad de los vehículos, aparte de la tortuosidad de los fondos de saco proyectados en favor de un máximo aprovechamiento lucrativo de la par cela.

Su uso suele ser principalmente para almacenaje y no tiene ningún carácter como imagen industrial.

- c) Edificación que acoge a una sola firma comercial, com

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



puesta generalmente por una nave industrial disponiendo en su interior el núcleo de oficinas.

La parcela por lo general es de unos 3.000 m². existiendo algunas de superior tamaño que proceden de la subdivisión del parcelario original. Las parcelas suelen tener un gran fondo y un frente relativamente pequeño, por lo que la edificación se dispone a la distancia mínima a linderos exigida por las ordenanzas, impidiendo la circulación rodada perimetral.

Su uso es el de fabricación industrial y almacenaje.

- d) Edificación unitaria, generalmente de proyecto único, formada por la agrupación de naves adosadas, que acoge a un reducido número de firmas comerciales, cuatro como término medio.

La parcela suele tener una superficie aproximada de 3.000 m². ó 6.000 m². si no se ha subdividido por la mitad.

La edificación se dispone a la distancia mínima a linderos exigida por las ordenanzas, e incluso llega a adosarse a éstos.

La superficie de las naves es superior a las de apartado b), y por lo general se destinan a almacenaje y exposición, por lo que ocupan lugares próximos a la Ctra. de Málaga, o talleres mecánicos de reparación o fabricación.

/...

1.4.7. Infraestructuras.

. Pavimentación.

La red viaria existente, coincide con la definida en el Proyecto de Ordenación, pues se ejecuta en su totalidad, aunque actualmente se encuentra muy deteriorada y con parte de sus vías cubiertas por escombros, precisamente las que corresponden a la zona sin edificar.

Según el Proyecto, dichas calles se ejecutaron de la siguiente forma: la calzada esta compuesta por una sub-base de albero - compactado al 100% proctor, sobre ella se tiende una base granular - constituida por dos capas de piedra recebada y compactada, cada una de ellas de 10 cms. de espesor. Completan la composición de las calles - dos riegos asfálticos superpuestos, uno profundo de 4 cms. por m². y otro semiprofundo de 2 cms.

Lateralmente se disponen bordillos de granito de 25 X - X 12 X 80 y dos hiladas de adoquines de 20 X 10 X 12-

En los laterales de la calzada, dispone de unos arcenes que llevan una capa de albero compactado al 100% proctor, sobre terreno no compactado al 95% proctor.

Como ya hemos indicado, anteriormente estos eran los acabados del proyecto, ya que actualmente las calzadas están en muy mal estado, y parte de ellas cubiertas por una capa de escombros, y los arcenes, ya no tienen albero y están cubiertos de hierbas

. Red de saneamiento.

Se acompaña plano del estado actual de la red. Una buena parte se encuentra totalmente cubierta de escombros y el resto, que

/...

28 SEP. 1988



corresponde a la zona semiconsolidada, aparece en avanzado estado de deterioro con gran número de pozos sin tapas y llenos de escombros al igual que los imbornales. Parte de la red está obstruida por lo que, en estas condiciones, parece económicamente aconsejable abandonar la red existente y construir otra nueva.

La conducción del saneamiento se ha canalizado por los arceles laterales, trazándose dos redes paralelas una por cada lado de la calzada. En los planos correspondientes se indican las secciones de las mismas.

Según el Proyecto de Ordenación, el desagüe o vertido natural del alcantarillado, estaba determinado por el arroyo que discurre marginalmente a la vereda de Pero-Mingo; posteriormente con la construcción de la Estación depuradora del Ranilla los vertidos fueron directamente a dicha estación depuradora, a través del ovoide que discurre por el límite inferior.

En el proyecto primitivo estaba prevista la construcción de una depuradora, antes de la construcción del Ranilla, que no llegó a realizarse, y este fue uno de los motivos por el que no se recibieron las obras de urbanización.

: Red de abastecimiento de agua.

La red se alimenta mediante derivación de la arteria de Torreblanca, proyectada conforme al Plan de Infraestructura del Polo de Desarrollo Industrial de Sevilla. Dicha arteria tiene una sección de 600 m/m. y la derivación para el Polígono se realiza mediante una tubería de hormigón armado de iguales características que la arteria a la que acomete con sección de 500 m/m. hasta el cruce de la Carretera. Pasada ésta, la conducción se divide en dos ramales de 400 y 300 m/m. respectivamente. Y a partir de este lugar, todo el resto de la red lleva tuberías de fibrocemento de presión de 20 atmósfera. De éstos ramales arranca la red de distribución que forma dos anillos,

/...

uno por cada arceles lateral, los cuales sirven a los terrenos anterior. Partiendo de tales anillos se dirigen diversos ramales hacia la periferia.

Toda esta red se encuentra en buen estado a falta de las tapas de registro de las válvulas e hidratantes.

. Red de energía eléctrica.

El suministro de energía eléctrica, se realiza desde la línea de la Compañía Sevillana de Electricidad que limita por la zona próxima a la Carretera Sevilla-Málaga. Esta línea es aérea con una tensión de 15 Kw. y se alimenta de la sub-estación de Santa Elvira.

La red se compone de una línea principal con conductor de 116,2 m/m². formando un anillo cerrado que circula por las vías principales. Este anillo, así como sus derivaciones y las del ramal principal están ejecutadas con conductor de aluminio-acero, desnudo - de 54,6 m/m².

En algunos postes llevan seccionadores para poder aislar un tramo del tendido en caso de avería. El estado de conservación de la red puede considerarse aceptable.

Red de alumbrado público.

Comprende los centros de transformación y la red de alumbrado público.

El Polígono tiene dos centros de transformación con una potencia de 40 K.V.A. con relación de transformación 15.000± 5% /380.220 V. para la instalación interior.

La distribución de los postes de la red de alta tensión se realiza por un arceles, y la red de alumbrado público por el otro. Los puntos de luz de esta red se resuelven con báculo tronco-cónico de

/...

28 SEP. 1988



8 mts. de altura, brazo de 1,5 mts., base registrable y lámpara de vapor de mercurio de 250 W. El trazado de esta red está protegido con tubo de recuperación de cloruro de polivinilo enterrado en zanjas. Se acompaña plano del estado actual de la red indicándose las farolas que están deterioradas, en el que puede apreciarse que el grado de deterioro es casi total ya que, en gran número de casos, las farolas sólo conservan su basamento.

1.5. Análisis de la implantación industrial.

1.5.1. Introducción.

La presente memoria pretende llevar a cabo el análisis urbano necesario para la redacción del Plan Especial "El Pino".

Se trata pues, del análisis de una zona industrial.

La estructura de exposición atenderá al proceso de estudio realizado con objeto de facilitar su sistemática aprehensión:

- a) Análisis de los aspectos físicos.
- b) Estudio de los elementos de uso.
- c) Relaciones e interrelaciones de la zona con el espacio urbano y metropolitano.

Antes de entrar en los aspectos físicos de la zona industrial El Pino, consideramos necesario evaluar el proceso de instalación u ocupación industrial desde las primeras localizaciones, años 70, hasta concluir con las empresas asentadas en el Polígono en fecha reciente. Se trata de observar, entre otros: el grado de celeridad de la implantación industrial, que sectores productivos han sido los dominantes en varios momentos concretos y de si se trata de industrias-estáticas ó en exposiciones a través de las posibles ampliaciones de capital, instalaciones, trabajo y medios de producción mecánicos. Otro

/...

de los temas de interés será deducir el grado de movilidad de las industrias que se localizan en El Pino.

El análisis de los aspectos físicos lo centraremos en el tratamiento de las variables de: nivel de ocupación de la zona; superficie de las parcelas y superficie construida por sectores así como régimen de tenencia de las instalaciones y la evaluación del sistema de promoción y financiación de los centros de trabajo. Asimismo, incorporaremos el análisis dotacional de servicios urbanísticos y equipamiento comunitario necesario para la zona y su nivel de cobertura actual.

En cuanto a los elementos de uso, los analizaremos en base a:

- los sectores de actividad industrial, en el momento actual, y
- la estructura empresarial en función del número de empleados por centro y sector.

Por último el análisis de las relaciones del Polígono - El Pino con el espacio urbano en el que está inserto y con el área metropolitana a la que pertenece se efectuará desde las siguientes variables:

- 1) Análisis de las relaciones productivas comerciales - tanto de materias primas como de mercado.
- 2) Relaciones empresariales.
- 3) Procedencia del empleo.
- 4) Relocalización industrial.
- 5) Medios de transporte de las actividades productivas y del empleo.

También recogeremos la localización de los centros donde acude la población que trabaja en el Polígono para satisfacer su

/...

28 SEP. 1988



demanda de equipo social básico (comedores, sanitarios).

El resultado final serán unas conclusiones que posibiliten unas propuestas viables, desde la redacción unitaria del Plan, que venga a mejorar la situación urbanística de esta importante zona industrial.

1.5.2. Metodología y fuentes de información.

En el análisis urbano de la zona industrial El Pino se va a tratar no un objeto sino un conjunto de objetos (empresas industriales) con características y relaciones socio económicas especiales y complejas.

Para la comprensión del funcionamiento del modelo industrial del Polígono se hace necesario no sólo una descripción del proceso productivo, de localización y relación de los centros de trabajos sino también una explicación integral del modo de actuación del referido modelo.

Además, el análisis del Polígono Industrial objeto de estudio se ha completado, en la medida de lo posible, con el método comparativo entre El Pino y la zona industrial en la que se asienta: Carretera Sevilla-Málaga-Granada como: Jota, Fridex, Chaparrilla...

Las fuentes de información de donde hemos recabado los datos que han hecho posible el análisis recogido en esta memoria han sido:

- A) Trabajo de campo.
- B) Encuesta.
- C) Fuentes Documentales.

Con objeto de confirmar el nivel de fiabilidad del plano parcelario existente sobre el Polígono El Pino y proceder, a su ac

/...

tualización y rectificación, se realizó, ^{Sevilla} durante los días 16 a 18 de Abril último pasado, el trabajo de campo que consistió, además ^{El Secretario de la Gerencia} expresado en:

- 1) Cuantificar y localizar las naves ocupadas y vacías.
- 2) Concretizar las actividades que desarrolla cada centro de trabajo.
- 3) Observar el estado de la infraestructura y de los servicios urbanísticos actuales.

Además, el trabajo de campo era obligado para la realización de la futura encuesta que se pensaba pasar.

Producto del trabajo de campo han sido la relación de naves y empresas, con su actividad y clasificación sectorial, existentes en El Pino y el plano parcelario y de usos industriales que se acompaña.

La Encuesta.- Con el propósito de conocer la estructura y funcionalidad de los centros productivos industriales del polígono El Pino se ha optado por el sistema de encuesta a los propietarios. Tanto la necesidad de un gran número de datos como la inexistencia de los mismos en fuentes estadísticas o documental, recomendaba el recurso a este medio de información.

La confección del cuestionario se realizó íntegramente en el Departamento de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo. Tiene un carácter eminentemente finalista y concreto sobre los objetos básicos a cubrir en la redacción del Plan Parcial.

El cuestionario definitivo, (anexo 1) consta de los siguientes apartados:

1º.- Localización y actividad económica.

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- 2º.- Relaciones funcionales de la industria:
- Relaciones productivas-comerciales.
- Relaciones empresariales.
- 3º.- Empleo y transporte.
- 4º.- Servicios Urbanísticos y Equipamiento comunitario

- un 5 por 100 de error (d=0,05).
- una probabilidad de respuesta válida del 95 por 100 (P=0,95).
- una probabilidad de respuesta errónea o falsa del 5 por 100 (Q=0,05).
- un nivel de confianza del 95 por 100 (Z=1,95).

Para la determinación del tamaño de la encuesta, desde criterios estadísticos, partimos de una hipótesis amplia de trabajo consistente en realizar un muestreo del 75 por 100 de la población. Debido a que sólo se iba a encuestar a empresarios y éstos ascendían a 179, significaba que el número de encuestas necesarias era de 134.

La distribución por sectores de las encuestas realizadas, independizando los centros de producción-transformación de los de almacenaje, se recoge en el cuadro siguiente:

CUADRO Nº 1.

ENCUESTAS REALIZADAS POR SECTORES

Lógicamente, habíamos detectado en el trabajo de campo que había un porcentaje de empresarios que se negarían a responder y otras que sería difícil su localización en la instalación industrial. De ahí que infláramos el número de la muestra para cubrir el objetivo de encuestar, al menos, el 50 por 100 de las empresas en actividad. Efectivamente, el número definitivo de encuestas realizados no fueron 134 sino 94, encuestas válidas. Es decir, se sondeó el 52,5 por 100 de las empresas existentes.

SECTOR.	A EMPRESAS DE PRODUCC-TRANSF.	A EMPRESAS DE ALMACENAJE	TOTAL
I	4	12	12
II	-	1	1
III	2	3	5
IV	5	2	7
V	1	-	1
VI	2	9	11
VII	1	4	5
VIII	1	3	4
IX	12	6	18
X	16	7	23
XI	-	-	-
Servicios	-	3	3
TOTAL...	44	50	94

Para conocer el nivel de confianza de la muestra resultante se realizó el análisis estadístico que G. COCHRAN propone a través de la fórmula siguiente:

$$N = \frac{\frac{Z^2 \cdot P \cdot Q}{d^2}}{1 + \frac{1}{d^2} \left(\frac{Z^2 \cdot P \cdot Q}{d^2} - 1 \right)}$$

Las condiciones que se consideraron aceptables de partida, para el conjunto de población y que se aplicarían por sectores/ eran:

La selección de las empresas se realizó de forma alea-

/...

/...

28 SEP. 1988



toria.

Las entrevistas se prolongaron por espacio de una hora y media. Las encuestas se pasaron entre los días 13 al 17 de Mayo último pasado.

En cuanto a las Fuentes Documentales se ha consultado los Archivos de la Delegación Provincial de Industria, hoy Dirección General de Industria, Energía y Promoción Industrial (Consejería de / Economía, Industria y Energía, Junta de Andalucía). En este centro se tiene organizada la información por polígonos industriales y ficha individualizada para cada empresa o centro de trabajo. Las principales deficiencias de esta fuente son:

- a) La información no está actualizada.
- b) Tiene importantes lagunas de contenido.
- c) La información es parcial y no exenta de cierta subjetividad al ser ofrecida por el propio empresario.

Una vez consultado esta fuente se detectó una sobresaliente diferencia entre sus resultados y la realidad observada y recogida por el trabajo de campo.

No obstante, la hemos considerado en algún aspecto muy general para comparar situaciones zonales.

1.5.3. Proceso de instalación industrial.

De los resultados de la encuesta se deduce que de las empresas asentadas en el Pino sólo el 40 por 100 de ellas lo han hecho anterior a 1.981. Este dato lo confirma a su vez la Dirección General de Industrias (para quien los centros de trabajo localizados en el polígono anterior a 1.981 representa el 43,2 por 100). Es decir, - los actuales centros de trabajo se han ocupado en su mayor parte, en el último quinquenio. Es por ello un proceso de ocupación muy reciente.

/...

te del espacio industrial. (ver cuadro nº 2), donde se especifica los periodos de tiempo considerado, la importancia cuantitativa de cada sector industrial concreto.

CUADRO Nº 2
IMPLANTACION INDUSTRIAL EN EL POLIGONO EL PINO
PERIODOS DE IMPLANTACION

SECTOR	1.970-75	1.976-80	1.980-85	TOTAL
I	4	2	10	16
II	-	-	1	1
III	-	2	3	5
IV	2	-	5	7
V	-	-	1	1
VI	3	2	6	11
VII	3	-	2	5
VIII	2	1	1	4
IX	3	6	9	18
X	1	6	16	23
XI	-	-	-	-
Servicios	1	-	2	3
TOTAL...	19 (20%)	19 (20%)	56 (60%)	94 (100%)

Fuente: Encuesta y c.p.

En cuanto a los sectores dominantes hasta el momento actual, destacan en el primer periodo, las industrias alimenticias, bebidas y tabacos (Sector I), las del sector químico, construcción y metálicas (VI, VII y IX).

En el segundo periodo, los sectores que sobresalen son el IX (I. Metálicas) y el X (I. Mecánicas).

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia P.D.



Los sectores dominantes hoy se canalizan, junto a otros aspectos, en el apartado de uso, si bien quedan reflejados en el cuadro anterior, la distribución obtenida en la muestra.

Asimismo de las fichas consultadas en la Dirección General de Industrias se ha podido extraer la siguiente conclusión, expresada en el cuadro nº 3, sobre la naturaleza estática o dinámica de las empresas asentadas en El Pino: es una industria, creada con una importante inversión inicial, con notables ampliaciones en instalaciones y medios de producción pero con desigual distribución sectorial como se observa en el referido cuadro.

CUADRO Nº 3

INVERSION INDUSTRIAL EN EL POLIGONO EL PINO

SECTOR	INVERSION INICIAL. (Miles de Pts)	AMPLIACION DE LA INVERSION (Miles de Pts)	INVERSION TOTAL (Miles de Pts)	INVERSION MEDIA POR EMPRESAS EN CAPITAL FIJO. (Miles de Pts)
I	120.657	422.943	543.600	54.360
II	- -	- -	- -	- -
III	17.075	16.300	33.375	8.344
IV	17.750	14.415	32.165	6.433
V	- -	- -	- -	- -
VI	11.400	- -	11.400	5.700
VII	30.438	- -	30.438	3.382
VIII	14.200	- -	14.200	7.100
IX	93.083	17.425	110.508	7.367
X	40.406	22.188	42.594	1.936
XI	9.506	31.443	40.949	8.190
TOTAL...	354.515	504.714	859.229	11.611

Fuente: Dirección General de Industrias. Junta de Andalucía.
Elaboración propia.

/...

En relación con los restantes polígonos de la carretera de Sevilla-Málaga (Jota, La Chaparrilla, Fridex, La Red, San Nicolás y - Aeropuerto), El Pino tiene una media de inversión en capital fijo por empresas ligeramente inferior (11.611.000 por 13.882.000 ptas.).

Si observamos la desviación que produce las cifras de inversión media por empresa en el sector de alimentación, por la presencia de DANONE, S.A. en éste grupo que representa el 85,15 por 100 de la inversión total del sector en el polígono, la creación de centros de producción, entre las diversas ramas de actividad, supone una inversión en capital fijo que se mueve en una banda entre 2 y 8 millones de pesetas.

Por lo que respecta a la movilidad espacial de la industria situada en El Pino (cambio de localización y/o tiempo de permanencia en el polígono) si bien no tenemos una variable directa para medirla si lo haremos en apartados posteriores a través de: el porcentaje de las instalaciones existentes en alquiler y el lugar de ubicación anterior de la empresa.

1.5.4. Análisis de los aspectos físicos.

A.- El que el Polígono El Pino sea una de las escasas zonas industriales que crean demanda de solicitud de licencias de construcción para nuevas instalaciones hay que buscarla fundamentalmente, en estas tres razones, por orden de importancia:

- La existencia de suelo edificado y no edificado.
- Proximidad a la ciudad, y
- Ser zona de concentración industrial.

La acción de configurar y modelar el espacio quizás el impacto más destacado que ejerce la industria allí donde se convierte en la actividad preponderante, se efectúa en dos ámbitos territoriales diferenciados pero complementados a su vez:

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- 1) Sobre el espacio que ocupa físicamente la planta industrial, y
- 2) Sobre el espacio, más amplio, circundante.

Este segundo ámbito lo desarrollaremos cuando canalicemos las relaciones y usos del Polígono El Pino. Dentro de éste apartado, vamos a continuar con los aspectos físicos. Y, más concretamente, con la estructura de las parcelas y edificaciones industriales.

En cuanto al grado de ocupación de la superficie edificada valga este dato: el 31,77 por 100 de las naves están vacías, es decir, 95 de las 299 existentes, cuantificadas mediante el trabajo de campo.

En el análisis tipológico de las parcelas y superficie construída (instalaciones o naves) hemos diferenciado las que ocupan empresas con actividad de producción-transformación de aquellas otras que son propiamente almacén. Como se puede comprobar, tanto por los planos correspondientes como por el cuadro siguiente, la parcela y nave dominante es aquella que es inferior a 1.000 m².

CUADRO N.º 4

OCUPACION ESPACIAL DE LA INDUSTRIA EN
EL POLIGONO EL PINO

SECTOR	SUPERFICIES EMPRESAS DE PRODUC-TRANSFORM.		SUPERFICIES EMPRESAS DE ALMACENAJE		SUPERFICIES TOTALES MEDIAS POR EMPRESA.	
	Super/media parcela. m ² .	Sup/med. const. m ² .	Super/media parcela. m ² .	Sup/med. const. m ² .	Super/med. parcela. m ² .	Sup/med. const. m ² .
I	10.419	5.280	1.347	795	3.615	1.904
II	-	-	600	600	600	600
III	575	575	1.338	1.388	1.083	1.083
IV	347	347	250	250	319	319
V	836	836	-	-	836	836
VI	925	925	3.101	1.844	2.705	1.677
VII	271	271	733	588	618	524
VIII	528	528	1.150	1.150	943	943
IX	3.493	1.193	740	740	2.684	1.060
X	893	683	596	581	803	653
XI	-	-	-	-	-	-
Servicios	-	-	527	527	527	527

Fuente: Encuesta y e.p.

Las grandes parcelas en que había sido dividido El Pino en el Proyecto de Parcelación y Ordenación, aprobado el 26 de Octubre de 1.966, han sido objeto de múltiples subdivisiones dentro de un proceso no exento de especulación urbana.

A efectos comparativos, la superficie media edificada de la industria y/o almacenes de los restantes polígonos asentados en la Carretera de Alcalá es de 856 m².

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



B.- Régimen de tenencia y sistema de promoción-formación de las instalaciones industriales.

Uno de los motivos por los que tiene interés el analizar el régimen de propiedad de las instalaciones industriales es para detectar el grado de fijación y permanencia de las empresas en la zona. Si aceptamos que, generalmente, el régimen de propiedad es indicativo de un alto nivel de perduabilidad, en el lugar mientras que los restantes sistemas de tenencia llevará adjunto un elevado índice de rotación (temporal-espacial), estamos ante un ejemplo de gran movilidad.

Según se desprende de los resultados de la encuesta, el 44,6 por 100 de las instalaciones industriales son en régimen de alquiler. Si a este importante porcentaje de centros de trabajo en alquiler añadimos que el 60 por 100 de las actuales empresas se asentaron en el polígono en los últimos cinco años podemos comprender mejor la posibilidad, detectada directamente en el lugar, de que los espacios de actividad económica de El Pino, son de elevada rotación en cuanto al uso por diversas firmas. Además, otro índice que ayuda a corroborar esta premisa es la existencia de un 31,77 por 100 de naves vacías.

En cuanto al régimen de promoción y financiación de las instalaciones industriales en propiedad señalar: si bien en cuanto a conocer el sistema de promoción ha existido en la encuesta un 42 por 100 que no contestan, la promoción propia e inmobiliaria 24 y 28 por 100, respectivamente, ha sido el modo de promoción más utilizado.

La financiación de recursos propios, en un 74 por 100 de los casos, es el sistema más interesado. Le sigue a continuación con el 12 por 100, la financiación con recursos ajenos.

Una conclusión se descuelga con nitidez: la instalación in

/...

ustrial en el Polígono es escasamente dependiente, en cuanto a capital, pues es un proceso realizado, mayoritariamente, con recursos económicos propios.

C.- Dotación y necesidades de servicios urbanísticos y equipocomunitario en El Pino.

La negativa del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla de recepciones las obras, solicitadas por el propietario el 24 de Enero de 1.969, por entender que existían defectos de infraestructuras así como el tiempo transcurrido hasta la fecha ha contribuido a un mayor deterioro de las existentes ya que hoy El Pino posee deficiencias notables de servicios urbanísticos y de equipo.

A través del cuadro siguiente, extraído de la encuesta, se pone de manifiesto cuales son los servicios y equipo a cubrir más urgentemente.

En cuanto a servicios urbanos, ha existido una respuesta mayoritaria en torno a tres apartados: Pavimentación, Alumbrado público y legalización de la zona (recepción del Polígono por el Ayuntamiento). Frases como "no es justo que nos cobre el Ayuntamiento el impuesto de radicación y luego no se responsabilice de los servicios" la hemos escuchado en reiteradas ocasiones.

Los equipos más solicitados para cubrir han sido cuatro, (ver cuadro): en primer lugar, destacado, vigilancia y seguridad, uno de los grandes problemas del Pino; en segundo lugar, recogida de basuras y, por último, transporte público y servicios sanitarios.

La no demanda de servicios de comedor se explica por dos razones:

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- es mayoritaria, según se desprende de la encuesta, la jornada continuada de trabajo.
- Los operarios con jornada partida suelen comer o bien en la misma fábrica o en alguno de los bares existentes.

CUADRO Nº 5

SERVICIOS URBANISTICOS Y EQUIPAMIENTO A CUBRIR.

SECTOR.	SERVICIOS URBANISTICOS.								EQUIPAMIENTO COMUNITARIO								
	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I ...	-	15	15	2	-	14	-	-	7	-	16	12	-	9	-	2	2
II ...	-	1	1	-	-	1	-	-	-	1	1	-	-	1	-	-	-
III ...	-	5	4	-	-	5	-	1	1	-	5	3	-	3	-	-	-
IV ...	1	6	6	-	-	5	1	-	1	-	7	7	-	6	-	-	-
V ...	-	1	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-	1	-	1	-
VI ...	1	10	10	2	-	8	2	-	8	1	10	6	-	3	2	2	-
VII ...	-	4	5	1	-	5	-	-	1	2	4	4	-	4	-	-	-
VIII ...	1	3	4	1	-	2	1	-	2	-	4	3	-	2	-	-	1
IX ...	1	16	16	3	1	14	3	-	9	3	17	12	-	8	1	1	1
X ...	1	20	22	2	2	19	2	-	15	2	21	17	-	11	2	1	-
XI ...	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ser. ...	-	3	2	1	-	3	-	-	2	-	3	2	-	1	1	-	-
TOTAL...	5	84	85	12	4	77	9	1	46	9	89	66	-	49	6	5	2

Fuente: Encuesta y e.p.

1.5.5. Análisis de usos.

Sectores de actividad, empleo y estructura empresarial van a ser los objetos de referencia para el análisis de uso en el momento actual.

A.- Sectores de actividad.

El número de empresas localizadas en El Pino es de 179. El hecho de que descontando las vacías existan más naves que empresas se debe a que 12 de éstas poseen más de una de aquéllas.

Como ya indicamos para estructurar las empresas por sectores hemos seguido las recomendaciones del libro "La industria en Sevilla" de I. Caravaca. Si bien, en el sondeo efectuado no hemos encontrado a ninguna empresa del sector XI (I. Diversas) si existen, en el número que se indica en el cuadro nº 6.

Con objeto de valorar el tipo de empresas localizadas en el Polígono, diferenciamos, una vez más, las de producción-transformación de aquellas de almacenaje.

A nivel de la distribución espacial de las empresas se recomienda ver el plano de uso.

Un breve comentario del cuadro nº 6, nos lleva a destacarlo siguiente:

a) Las empresas de almacenaje supone el 61,4 por 100 de las existentes. Este índice invita al menos a dilucidar si estamos ante un Polígono Industrial o Comercial. La actividad realmente industrial solo la realiza el 38,6 por 100 de las empresas.

b) En cuanto a los sectores dominantes en los centros de -

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



transformación-producción destacar: I. Mecánicas, Metálicas, de Alimentación y del sector del Papel y Artes Gráficas.

c) Los almacenes más representativos son los dedicados a las actividades alimenticias, químicas, mecánicas y de madera y corcho. Para un mayor detalle ver Anexo 2.

En los restantes polígonos de la carretera Sevilla-Málaga, los sectores dominantes son: I. Metálicas, Mecánicas, Madera y Corcho Químicas, Construcción y Alimentación.

CUADRO Nº 6.
EMPRESAS POR SECTORES EN EL
POLIGONO EL PINO

SECTOR	Nº DE EMPRESAS DE PRODUCC-TRANSF.		Nº DE EMPRESAS DE ALMACENAJE.		TOTAL	
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%
I	7	3,9	26	14,5	33	18,4
II	-	-	1	0,6	1	0,6
III	2	1,1	10	5,6	12	6,7
IV	5	2,8	3	1,7	8	4,5
V	2	1,1	-	-	2	1,1
VI	2	1,1	17	9,5	19	10,6
VII	3	1,7	12	6,7	15	8,4
VIII	2	1,1	5	2,8	7	3,9
IX	20	11,1	8	4,4	28	15,5
X	25	14,1	19	10,6	44	24,7
XI	1	0,6	3	1,7	4	2,3
Servicios	-	-	6	3,3	6	3,3
Total ...	69	38,6	110	61,4	179	100

Fuente: Trabajo de campo y e.p.

B.- Empleo industrial en El Pino.

Se trata, el empleo de una cualificada variable para medir no solo el aspecto social de la zona objeto de estudio sino también para sopesar el número de usuarios de los servicios, de los flujos de transporte y la importancia económica, en general, del Polígono.

A través de la encuesta realizada, vamos a estudiar el empleo en dos momentos concretos: 1.980 y 1.985. también comentaremos el saldo o evolución de esta variable en el último quinquenio.

Sin duda, el aspecto más sobresaliente en cuanto al empleo es la existencia de un saldo positivo de 402 nuevos puestos de trabajo, creados en El Pino, en los cinco años precedentes, en el 50 por-100 de las empresas encuestadas (ver cuadro nº 7).

Por sectores, los más dinámicos en creación de empleo han sido, por orden de importancia: I. Químicas (154 puestos de trabajo - creados en el quinquenio); I. Alimenticias (con más de 97); I. Mecánicas (más de 83) y, por último, Madera y Corcho y Papel y Artes Gráficas que han creado entre ambas, 80 puestos de trabajo.

El único sector con saldo negativo ha sido el de I. Metálicas que ha perdido 59 empleos.

A niveles cuantitativos de empleo, no hay duda de la importancia que ha llegado a alcanzar El Pino, que, también desde este aspecto es una zona industrial en crecimiento y expansión.

En cuanto a la cualificación profesional del empleo localizado en el Polígono, también recogido en el cuadro nº 7; merece algún comentario:

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



CUADRO Nº 7.
EMPLEO DE LAS INDUSTRIAS DE EL PINO

Sector (*)	EMPLEO EN 1.980							EMPLEO EN 1.985						
	1	2	3	4	5	6	TOTAL	1	2	3	4	5	6	TOTAL
I	6	1	27	51	368	38	491	16	1	27	64	445	35	588
II	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	1	-	4
III	2	-	-	2	11	-	15	5	-	-	4	40	-	49
IV	(1) 4	-	-	2	1	-	7	13	1	1	5	24	9	53
V	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	2	16	-	21
VI	(1) 5	9	15	18	25	11	83	19	4	27	31	153	3	237
VII	4	-	-	5	18	5	32	6	-	-	5	21	7	38
VIII	2	-	-	5	14	-	21	3	-	-	7	18	-	28
IX	7	1	6	8	162	20	204	18	2	5	9	104	7	145
X	9	-	-	6	63	-	78	21	3	1	17	109	10	161
XI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios	1	-	1	-	5	-	7	3	-	1	1	11	-	16
	40	11	49	97	667	74	938	108	11	63	145	941	71	1.340

Fuente: Encuesta y e.p.

(1) Existe en estos sectores una empresa que no recuerda el empleo en 1.980.

(*) Ver hoja nº 4 de la Encuesta.

- Tanto en el 80 como hoy, los obreros fijos representan en torno al 70 por 100 de la fuerza de trabajo (71 y 70 por 100, respectivamente).
- Los administrativos se mantienen alrededor del 10- por 100 del empleo, en los momentos considerados.
- Los obreros eventuales han pasado de representar el 7,8 por 100 en 1.980 a sólo el 5,8 en 1.985. Es decir, han perdido 2 puntos.
- Por su parte, el gran aumento del número de directivos se explica por el notable aumento de nuevas empresas en los últimos cinco años (56 del total encuestado).
- Los técnicos superiores que se han mantenido en cuanto a número (11) han perdido peso relativo en relación con el total en 1.985. Los técnicos medios por su parte mantienen una posición relativa en el 80-85 al haber aumentado en 14 puestos de trabajo el periodo transcurrido.

1.5.6.- Estructura empresarial.

Casi dos tercios de las empresas encuestadas tienen de 0 a 10 empleados. La preponderancia del minifundismo empresarial no ofrece duda. Por otra parte, sólo 2 empresas poseen más de 100 trabajadores. El 29,8 por 100 de los centros de trabajo restantes se sitúan en el escalón de 11 a 50 empleados. (cuadro nº 8).

Estamos, pues, ante un polígono industrial con una estructura empresarial, en cuanto al empleo, de pequeña escala donde los intervalos superiores del número de trabajadores (de 51 a más de

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



100) sólo está representada en dos ocasiones, que constituyen excepción, (Danone, S.A. en el sector de Alimentación y Michéln, en el de Químicas).

A efectos comparativos, de las dichas consultadas en la Dirección General de Industria para los restantes polígonos de la Carretera de Alcalá, se deduce que el 97,78 por 100 de las empresas tienen menos de 50 empleados. Es decir, El Pino, tiene una estructura empresarial muy similar a la dominante de la zona en la que se inserta.

CUADRO Nº 8.

TAMAÑO EMPRESARIAL EN EL POLIGONO INDUSTRIAL EL PINO

SECTORES	INTERVALOS DE TRABAJADORES								
	0 - 10		11 - 50		51 - 100		> 100		TOTAL
	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	
I	12	75	3	19	-	-	1	6	16 100
II	1	100	-	-	-	-	-	-	1 100
III	3	60	2	40	-	-	-	-	5 100
IV	4	60	3	40	-	-	-	-	7 100
V	-	-	1	100	-	-	-	-	1 100
VI	5	45	5	46	-	-	-	-	11 100
VII	2	50	2	50	-	-	-	-	4 100
VIII	3	75	1	25	-	-	-	-	4 100
IX	13	72	5	28	-	-	-	-	18 100
X	18	78	5	22	-	-	-	-	23 100
SERVICIO	3	100	-	-	-	-	-	-	3 100
TOTAL.	64	68,08	28	29,80	-	-	2	2,12	94 100,00

Fuente: Encuesta y e.p.

(*) De este sector una empresa (almacén) no tiene trabajadores en El Pino, sino en la Sede Central. Por ello no se ha podido contabilizar su empleo.

1.5.7. Relaciones espaciales y funcionales de las industrias.

Antes de entrar de hecho en el análisis funcional, una aclaración previa:

A efectos de la delimitación zonal para analizar el origen de la procedencia del empleo, se ha dividido el área de Sevilla en 4 zonas:

- 1ª Sevilla ciudad.
- 2ª Zona residencial próxima al Pino (se adjunta delimitación en plano).
- 3ª Municipios de W. del Area Metropolitana, y
- 4ª Municipios del S. y S-E del Area Metropolitana.

Esta división ha sido igualmente utilizada, a efecto de cuadro y gráfico para cuantificar las zonas de procedencia de las industrias relocalizadas en El Pino.

A.- Relaciones espaciales de mercado.

Localizar y cuantificar el rango de las áreas o zona de atracción que ejerce El Pino en cuanto al abastecimiento industrial así como observar la distribución espacial de su producción con objeto de establecer flujos de transporte y de tendencia territorial, son los objetivos que perseguimos en este apartado.

Los dos núcleos o áreas preponderantes de abastecimiento industrial del Polígono son:

- Los situados fuera del contorno regional andaluz, correspondiendo su mayor parte, a los núcleos donde se asienta la sede central de las empresas de almacenaje de El Pino.

28 SEP. 1988



- Sevilla capital.

El que las empresas localizadas en El Pino se abastezcan mayoritariamente, de centros ubicados a nivel extraregional se explica debido a que en el Polígono son dominantes las actividades de almacenamiento (61,4 por 100 del total), y, gran parte de los cuales, son sucursales de empresas de producción-transformación localizadas en diversos núcleos urbanos. Otros son, simplemente, almacenes de empresas sevillanas y, en menor lugar, andaluzas. (Ver anexo nº 2).

Como pone de manifiesto el cuadro nº 9, el 50,5 por 100 de las materias primas proviene de fuera de Andalucía y solo el 31,2 por 100 de Sevilla. El ámbito regional, exceptuando la ciudad hispalense, representa el 18,4 por 100 de las materias consumidas por las industrias del Polígono.

CUADRO Nº 9.
ABASTECIMIENTO MATERIAS PRIMAS DE
LAS EMPRESAS DEL POLIGONO.

SECTOR	SEVILLA CAPITAL Nº de Em- presas.	SEVILLA PROVINCIA Nº de Em- presas.	RESTO DE ANDALUCIA Nº de Em- presas.	RESTO DE ESPAÑA Nº de Em- presas.	TOTAL Nº de Em- presas.
I	3	4	6	13	26
II	-	-	-	1	1
III	3	-	-	4	7
IV	3	-	1	3	8
V	1	1	-	1	3
VI	2	1	2	10	15
VII	2	-	2	3	7
VIII	-	-	-	4	4
IX	12	-	1	10	23
X	12	3	2	12	29
XI	-	-	-	-	-
Servicios	1	-	-	1	2
TOTAL...	39 (31,2%)	9 (7,2%)	14 (11,2%)	63 (50,4%)	125 (100%)

Fuente: Encuesta y e.p.

El hecho de que el número total que aparece en el cuadro sea 125 y no 94, que han sido las encuestas realizadas, se debe a que una sola empresa se abastece de más de un punto de mercado.

Según se desprende de la encuesta, las anteriores relaciones espaciales de las empresas El Pino con los puntos de abastecimientos se realiza, mayoritariamente, a través de los siguientes modos de transporte: el 41,1 por 100 con vehículos del proveedor y, le sigue a continuación, con el 16 por 100, el transporte realizado por el comprador.

Por otra parte, mientras que las materias primas provienen, sobre todo, de fuera de la región, el destino de las ventas se distribuye en un área de mercado, mayoritariamente, local y regional. El 64,8 por 100 de la producción y/o comercialización se destina a un mercado local (Sevilla y provincia) y el 29,4 por 100 al resto de los núcleos urbanos andaluces. Sólo el 5,8 por 100 restante sale fuera del ámbito regional (ver cuadro nº 10 para un comportamiento sectorial).

CUADRO Nº 10.
DISTRIBUCION TERRITORIAL DE MERCADO DE VENTA
DE LAS EMPRESAS DEL PINO

SECTOR	DESTINO DE LAS VENTAS (%)				TOTAL
	SEVILLA CIUDAD	SEVILLA PROVIN.	RESTO AN- DALUCIA.	RESTO DE ESPAÑA	
I	42	25	28	5	100
II	60	10	30	-	100
III	64	20	10	6	100
IV	63	-	34	3	100
V	60	-	40	-	100
VI	43	13	38	6	100
VII	44	16	26	14	100
VIII	-	20	77	3	100
IX	55	16	23	6	100
X	55	23	17	5	100
XI	-	-	-	-	-
Servicios	80	5	-	15	100
MEDIAS...	51,4	13,4	19,4	5,8	100

Fuentes: Encuesta y e.p.

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Los sectores con mercado local y regional más acusados son el II (I. Textil) y el V (Piel y Calzado). Por su parte los sectores VI (Químicas) y XI (I. Diversas) son los que distribuyen un mayor porcentaje de sus mercancías en áreas no regional.

En cuanto a los medios de transporte utilizados para la distribución de las mercancías por las empresas del Pino son, por orden de importancia, los siguientes: vehículos de transporte autónomos (el 41,1 por 100); con vehículos del proveedor (28,9 por 100) y con medios de transporte del comprador el 24,6 por 100. Como se puede observar, el 94,6 por 100 de los viajes se realizan por carretera. La utilización del ferrocarril es insignificante tanto para el abastecimiento de materias primas (el 4,2 por 100) como para las ventas de los productos (el 2,6 por 100).

Por último, señalar que las relaciones espaciales de mercado se realizan, exclusivamente, con el exterior del Polígono. Es decir, no existe relación mercantil entre las empresas ubicadas en El Pino.

B.- Relaciones territoriales empresariales.

El Pino es una zona industrial dependiente del exterior desde dos puntos de vista:

- a) Desde el abastecimiento de materias primas.
- b) Desde la decisión y organización empresarial.

Según se desprende de los resultados de la encuesta, el 37 por 100 de las empresas son sucursales de firmas localizadas lejos del Polígono (Ver cuadro nº 11). Esto se traduce en que más de un tercio de los centros de trabajos existentes son creaciones del capital foráneo andaluz y dependen en sus decisiones de la sede central materializada de un número de viajes diarios y/o de llamadas telefónicas (ver gráfico nº 1 y 2). Además, para un mayor nivel de detalle

/...

véase el Anexo 2.

CUADRO Nº 11.
DEPENDENCIA EMPRESARIAL EN EL
POLIGONO EL PINO.

SECTOR	ESTABLEC. UNICO	ESTABLEC. Y/O EMPRESA SUCURSAL	TOTAL	LOCALIZACION SEDES CENTRALES.
I	9	7	16	C. Real, Madrid, Tarrag. Bermeo, Valencia, Málaga y Gerona.
II	-	1	1	Barcelona.
III	3	2	5	Sevilla y Logroño.
IV	6	1	7	Madrid.
V	1	-	1	-
VI	3	8	11	Sevilla, Zaragoza, Valencia, Granollers y Barcelona.
VII	2	3	5	Sevilla y San Sebastian
VIII	3	1	4	Alava.
IX	13	5	18	Sevilla, Madrid, Alicante y Victoria.
X	17	6	23	Madrid, Córdoba, Bilbao y Sevilla
XI	-	-	-	-
Serv.	2	1	3	Madrid.
TOTAL	59	35	94	

Fuente: Encuesta y elaboración propia.

Las relaciones espaciales por motivos empresariales se realizan exclusivamente entre la sucursal y la sede central, que se recogen en los gráficos adjuntos. No existen relaciones diarias entre los centros de trabajos ubicados en El Pino con otras empresas de .ac

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



tividad similar o lateral ubicadas en el Polígono o en el Area de Sevilla.

Al menos, no se ha detectado este fenómeno en el 52,5 por 100 de las empresas encuestadas.

C.- Relocalización Industrial de El Pino.

Si bien ha quedado demostrado, en apartados anteriores, que El Pino está ejerciendo una importante atracción para la ubicación de industrias de nueva creación, es también significativo el observar que esa atracción actúa, igualmente, para las empresas que deciden cambiar de ubicación dentro del sistema urbano. El detectar esta práctica es básico para el futuro de la zona y orientativo para las decisiones desde el planeamiento urbanístico en revisión.

Los resultados de la encuesta señalan que el 36,1 por 100 de las empresas existentes en El Pino son producto de la relocalización espacial de esos centros de producción en el Area Metropolitana. A nivel zonal y sectorial la procedencia de las empresas relocalizadas se recoge en el cuadro gráfico siguiente:

CUADRO Nº 12.
PROCEDENCIA DESDE EL AREA DE SEVILLA DE LAS
EMPRESAS RELOCALIZADAS EN EL POLIGONO EL PINO

SECTOR	ZONA DE PROCEDENCIA				TOTAL
	SEVILLA CAPITAL	ZONA DE INFLUENCIA PROXIMA	MUNICIPIOS DEL OESTE AREA METROPOLITANA	MUNICIPIOS DEL ESTE Y S.E. AREA METROPOLITANA	
I	2	2	-	-	5
II	-	-	-	-	-
III	1	1	-	-	2
IV	2	-	-	-	2
V	-	-	-	-	-
VI	3	-	1	-	4
VII	2	-	-	-	2
VIII	-	1	-	-	1
IX	3	1	-	-	4
X	7	5	-	1	13
XI	-	-	-	-	-
Serv.	1	-	-	-	1
TOTAL	21	11	1	1	34

Fuente: Encuesta y e.p.

Sobresale, como zona de procedencia de las nuevas industrias relocalizadas la ciudad de Sevilla que viene a representar el 22,3 por 100 del 36,1 total. Le sigue en importancia, como zona de origen, el área próxima al Pino (ver gráfico).

Por sectores, destacar el X (I. Mecánicas) y el (I. Industrias Alimenticias). Para un mayor nivel de detalle véase Anexo 2.

D.- Procedencia y modo de transporte del empleo.

Para la determinación espacial de la procedencia del empleo en el Polígono El Pino se ha seguido con la misma división zonal considerada para el análisis de la relocalización de los centros-productivos del apartado anterior.

CUADRO Nº 13.
PROCEDENCIA DEL EMPLEO EN
EL POLIGONO EL PINO

SECTOR	ZONAS DE ORIGEN				TOTAL
	SEVILLA CAPITAL	ZONA RESIDENCIAS PROXIMA.	MUNICIPIOS DEL W. AREA METROPOLITANA	MUNICIPIOS DEL S.E. AREA METROPOLITANA.	
I	494	31	53	10	588
II	2	-	2	-	4
III	31	12	5	1	49
IV	31	15	6	1	53
V	21	-	-	-	21
VI	151	43	27	16	237
VII	22	9	3	4	38
VIII	15	9	2	2	28
IX	88	16	21	20	145
X	81	30	31	19	161
XI	-	-	-	-	-
Serv.	4	11	1	-	16
TOTAL	940(70%)	176 (13,2%)	151 (11,3%)	73 (5,4%)	1.340 (100%)

Fuente: Encuesta y e.p.

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Como se desprende del cuadro anterior, elaborado en base a los datos extraídos de la encuesta, el 70,1 por 100 de la población laboral del Pino procede de la ciudad de Sevilla, Mientras que - la zona de residencia próxima aporta el 13,2 por 100 de los empleados y de los municipios del Oeste del Area Metropolitana acude 11,3 por 100 de los trabajadores activos del Polígono.

El fenómeno de concentración, en cuanto a procedencia del empleo, que representa la ciudad se acentúa, además, por la escasa representación que sostienen los municipios del E y S-E del Area - de Sevilla (5,4 por 100). Por otra parte, en todos los sectores económicos existentes en El Pino es dominante la ciudad en cuanto al aporte de fuerza de trabajo.

Evidentemente, esta polarización del origen del empleo nos está marcando el sentido y la densidad de las comunicaciones via- rias que quiera el Polígono. Esta última, determinada por el número - de veces/día que se realiza los viajes residencia-trabajo, no es muy elevado teniendo en cuenta que sólo el 45,7 por 100 de la fuerza de - trabajo se ve obligado a repetir el recorrido en dos ocasiones. Es de cir, el 54,3 por 100 de los empleados se desplazan, por motivo traba- jo, una sola vez en la jornada.

En cuanto a los modos de transporte utilizado por la - fuerza de trabajo en su desplazamiento, el coche privado se convierte según la encuesta, en el medio más usado. En síntesis, estos son los resultados en cuanto a los modos de transporte empleados por los tra- bajadores.

CUADRO N° 14.

MODOS DE TRANSPORTE.

	<u>ABS</u>	<u>%</u>
1. A pie todo el viaje.	7	0,5.
2. Autobús urbano.	28	2,0.
3. Autobús interurbano.	49	3,7.
4. Autobús de la empresa.	90	6,7.
5. Vehículo privado.	1.133	84,6.
6. Moto, ciclomotor.	25	1,9.
7. Otros (bici...)	8	0,6.
TOTAL ...	1.340	100,0.

Fuentes: Encuesta y e.p.

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2. MEMORIA DE ORDENACION.

2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

El sector de la periferia Este de la ciudad, donde se localiza "El Pino", se caracteriza por estar constituido por grandes-piezas urbanas, prácticamente inconexas entre sí y relacionadas con el resto de la ciudad a través de las dos radiales interurbanas, Ctra. de Madrid y Ctra. de Málaga.

Las propuestas que realiza el Plan General de Ordenación Urbana van dirigidas a: proporcionar una mayor accesibilidad a estas piezas, mediante actuaciones en la red viaria existente y propuesta de nuevas aperturas viarias; mejorar o establecer la interrelación de las diferentes piezas con usos globales iguales o diferentes; dotarlas de una estructura interna o en su caso jerarquizar la que poseen, con localización de equipamiento y previsión de nuevos crecimientos.

En el entorno inmediato, "El Pino" forma parte de un gran paquete industrial propuesto por el Plan General. Dicho paquete apoyado principalmente en la Ctra. de Málaga se subdivide en cinco partes o ámbitos a desarrollar: el propio ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior PERI-T0-1 de uso determinado industrial y programado SUP-T0-2 "El Pino Oeste" de uso determinado industrial y programado para el 1º cuatrienio; al Este, el PERI-T0-5 "El Pino II" de uso determinado industrial y programado para el 2º cuatrienio, el suelo urbanizable no programado SUNP-T0-2 "Torreblanca Sur" de uso determinado industrial y residencial, y el SUNP-T0-3 "Hacienda el Rosario" de uso determinado industrial. Junto a este gran paquete industrial se encuentran las áreas residenciales de Polígono Aeropuerto, Torreblan-

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ca y Palmetes; al Norte, Este y Sur respectivamente, y al Oeste, separado por el trazado "exterior" ferroviario, el área destinada para la "Ciudad del Transporte".

Respecto a la red viaria se propone: la mejora de la Ctra. de Málaga mediante la ampliación de carriles y creación de las vías de servicio, con el fin de establecer una buena conexión con la principal vía de la que cuelga el paquete industrial; el trazado de una vía de nueva creación de directriz Norte-Sur, que estructura el sector y que atravesando la Ctra. de Málaga conecta con el eje del Polígono Aeropuerto, salvando la ruptura que en la actualidad supone la Ctra. de Málaga e interrelacionando dos grandes paquetes de ciudad, acercando la residencia al puesto de trabajo; la creación de un viario de borde Sur que aparte de cumplir una función de cierre, conecta asentamientos residenciales en la actualidad aislados; la creación de un viario de directriz Sureste-Noreste que separa el área industrial del residencial y conecta el gran paquete industrial a la "Ciudad del Transporte" y al resto de la ciudad salvando la circunvalación Sur; la creación de un eje interno Este-Oeste que apoyándose en el tramo existente se prolonga hacia el Sureste para facilitar la relación con Alcalá de Guadaíra y duplica la Ctra. de Málaga; potenciación del actual eje Norte-Sur de la pieza.

El equipamiento y espacios libres cumplen un papel estructurante, haciendo mención especial a la recuperación de la Hacienda de San Antonio.

Una vez planteadas así las cosas y teniendo en cuenta lo expuesto en la Memoria de Información, los principales objetivos que se pretenden con la ordenación de "El Pino" son los siguientes:

- 1.- Proponer una actuación viaria que facilite la accesibilidad e integre el ámbito en el entorno urbano inmediato y en el resto de la ciudad.

/...

- 2.- Proponer un parcelario acorde con la implantación industrial prevista y que a su vez responda a las exigencias de mercado.
- 3.- Control sobre los tipos edificatorios con el fin de proveer a las edificaciones unas buenas condiciones de calidad e higiene.
- 4.- Cubrir los déficits de equipamiento y zonas verdes correspondientes, agrupándolos en grandes unidades.
- 5.- Dotarle de los sistemas infraestructurales necesarios para su perfecto funcionamiento, mediante la resolución de los problemas actuales y la compleción del trazado de las redes.

2.2.- DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ORDENACION.

2.2.1.- Delimitación:

Se mantiene la delimitación propuesta por el Plan General de Ordenación Urbana, correspondiente al PERI-T0-1 "El Pino", si bien se han realizado unos pequeños ajustes en función de las directrices de los viarios y de la parcelación actual.

La superficie total del ámbito es de 77,364 Ha.

2.2.2.- Red viaria:

La red viaria propuesta en la ordenación del presente Plan Especial está basada principalmente en la existente, estableciendo unas actuaciones y aperturas de viario que recogen las propuestas que hace el Plan General, las cuales se han valorado como beneficiosas para dotar al ámbito de una mayor accesibilidad y una integración en el entorno inmediato y el resto de

/...

28 SEP. 1988



la ciudad.

Las intervenciones se pueden clasificar de dos tipos: - las de mantenimiento y mejora del trazado actual y las de apertura de nuevo viario, perteneciente, desde el punto de vista de lectura general de la ciudad, al viario básico, secundario e interno, de la estructura viaria.

El Plan Especial mantiene íntegramente el trazado del viario ya ejecutado. La vía que en la actualidad estructura el ámbito, de directriz Norte-Sur, se prolonga hasta la vía de nueva creación entre el paquete industrial y el área residencial de los Palmetes. El estado actual de conservación es bastante deficiente y la propuesta del Plan Especial va encaminada, al igual que con el resto del viario existente, a una reurbanización, delimitando con exactitud el espacio público y a su vez dentro de este los espacios destinados para acerado, aparcamiento y calzada.

El Plan Especial mantiene los puntos de acceso a "El Pino", ya que justo en la zona más cercana a la Ctra. de Málaga, es donde existe el mayor grado de consolidación, y cualquier intervención encaminada a aumentar el número de accesos supondría el levantamiento de algunas de las edificaciones industriales. La propuesta que se realiza desde el Plan Especial parte de las limitaciones ya indicadas y la comprensión de que el ámbito forma parte de una gran pieza industrial propuesta de suelo vacante, y es en este resto donde se deben plantear los nuevos accesos. Entendida así la situación, se propone una ligera variación de la actual traza de la vía que pasando tangente al nudo de acceso al Polígono Aeropuerto, cierra el Norte del ámbito. Esta vía se comprende como vía de servicio que va desde su entrada, en el Colegio Ntra. Sra. de los Reyes, hasta su salida en la vía Norte-Sur que estructura el ámbito, y dejando en su inicio, mediante el trazado de la alineación correspondiente,

/...

la posibilidad de conexión con la vía de servicio que con probabilidad será proyectada en los terrenos colindantes al te, pertenecientes al suelo urbanizable programado SUP-10-2. Es presumible que en el desarrollo del planeamiento de dicho suelo, y atendiendo a la necesidad de accesibilidad clara y directa desde la Ctra. de Málaga, se propondrá una vía de servicio que partiendo desde el punto donde coja la cota del terreno, una vez dejado el paso elevado sobre el ferrocarril, conecte con la vía de servicio propuesta en el Plan Especial, o bien discurra tangente a la Ctra. de Málaga y pasando por debajo del actual nudo de acceso al Polígono Aeropuerto, enlace con la vía de servicio de la mitad Este del ámbito. El trazado de dicha vía está condicionado por el estrechamiento que se produce entre las edificaciones y el nudo viario, de esta forma se proyecta con un ancho constante de calzada de seis metros y un acerado que alcanza su mínima latitud de un metro en el punto más desfavorable. También se prevé en su inicio y desde la óptica ya descrita su posibilidad de pertenecer a un tramo de mayor longitud, un espacio que permita la incorporación a la Ctra. de Málaga o la continuación hacia la vía existente de directriz Norte-Sur.

En la apertura de nuevo viario y perteneciente al viario básico, está la propuesta del trazado que coge dentro del ámbito del Plan Especial de la vía que atraviesa la Ctra. de Málaga, de directriz Norte-Sur, y estructura el paquete industrial. Es de resaltar la importancia que tiene la fijación de las alineaciones que a dicha vía se realizan en el presente Plan Especial, ya que va a condicionar su trazado el canal de reserva que se hace, teniendo en cuenta que dentro del ámbito discurre una mínima parte. Para su perfecta ubicación se han tenido en cuenta dos circunstancias: una es que al paso por el borde Oeste de Torreblanca, se dispusiera de la franja de suelo suficiente como para que doblando una crujía edificatoria se refachatice la vía, y la otra, la directriz de la vía ha de estar lo suficientemente desplazada hacia el Este para que permita

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



una correcta incorporación a la cabecera del eje viario estructurante del Polígono Aeropuerto, una vez atravesada la Ctra. de Málaga mediante un paso elevado.

Perteneciente al viario secundario, se propone desde el Plan General de Ordenación Urbana una vía de nueva creación que partiendo de la vía de borde Sur y con directriz Sureste-Noroeste, cruza la circunvalación Sur a nivel, relacionando este trozo de ciudad con el resto. Esta vía no está incluida dentro del ámbito del Plan Especial pero tiene una gran influencia a la hora de tomar las determinaciones de ordenación del borde Sur del ámbito, ya que aparte de cumplir la función de relación ya descrita, separa el área industrial del residencial, lo que implica un especial cuidado en su diseño y en la adecuada elección tipológica de las edificaciones que le dan frente.

También, apoyándose en el trazado existente, se reurbaniza y prolonga la vía de directriz Este-Oeste que pasa por el borde Norte de la Hacienda de San Antonio, y supone una buena vía de relación interna de la gran pieza industrial y de relación con el área industrial de Alcalá de Guadaíra.

Para el trazado del resto del viario propuesto se han tenido en cuenta los problemas de borde de las áreas colindantes y las relaciones con éstas, de esta forma se ha potenciado las direcciones Este-Oeste que organizan una buena relación interna del paquete industrial. A su vez, con el trazado de este tipo de viario, se delimitan unas manzanas, acorde con las exigencias de ordenación, funcionales e implantación del área industrial, estableciendo unas dimensiones más racionales y que con su parcelación correspondiente satisfaga las necesidades de mercado. En las zonas ya consolidadas en las que el frente de fachada tiene una dimensión exagerada, se han aprovechado las ocasiones de oportunidad, trazando por la parcela un viario que rompa la desorbitada dimensión, haga un mejor y mayor registro-

/...

de las parcelas resultantes y facilite las relaciones entre ellas.

2.2.3.- Parcelación:

Según se ha expuesto en la Memoria de Información, el parcelario sufrió en sus inicios unas transformaciones en ámbitos reducidos con el fin de acomodarse a la demanda. Independientemente a estas transformaciones, en las parcelas originales o agrupación de éstas, se produjeron unos tipos de implantación similares a los producidos en las parcelas transformadas pero con unas condiciones de calidad e higiene deficitarias, e incluso intentando formar minipolígonos dentro del polígono industrial.

Existen unas implantaciones que responden a la tipología originaria de parcelación, con unas edificaciones que siguen los patrones de edificación aislada en gran parcela, pero éstas son un porcentaje en número muy pequeño, tan solo cinco, y representan a una sola firma comercial. El resto abarca la diversidad del espectro intermedio tanto en tamaño de parcela como en posición de la edificación sobre ella, acogiendo a una o varias firmas comerciales.

La tendencia general de implantación observada en la actualidad, es la edificación sobre parcela de unos tres mil o tres mil quinientos metros cuadrados aproximadamente o sobre la agrupación de dos de éstas, y la edificación dispuesta con una separación a todos los linderos.

En la propuesta de ordenación que se realiza en el Plan Especial de Reforma Interior se fija una parcelación con carácter vinculante, con la finalidad de establecer un control de partida de los productos resultantes. Las modificaciones que sobre esta parcelación inicial se produzcan, agregaciones y segregaciones, serán las que permita la Normativa de Ordenanzas que

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



a tal efecto se redacta en el capítulo 4 de la Memoria.

Las oportunidades de establecer un nuevo parcelario en el ámbito son muy limitadas, ya que como se expuso en el capítulo de información se trata de un área bastante consolidada. De esta forma, la propuesta de parcelación nueva del Plan Especial se focaliza en la zona Sur de ámbito, coincidiendo con las propuestas de ordenación, al ser la zona menos consolidada. En el resto se mantiene prácticamente íntegra la parcelación, tanto en las parcelas ya ocupadas como en las no ocupadas que han quedado entre éstas, excepción hecha de las parcelas destinadas a paliar el déficit de equipamiento.

Con el establecimiento de esta parcelación se pretende un tipo de parcela más acorde con la demanda de mercado y la ordenación propuesta, y así, con el tamaño de parcela controlar las tipologías edificatorias resultantes. En estas parcelas definidas, o en sus posibles agregaciones y segregaciones, se levantarán unas edificaciones cuya tipología estará en función del tamaño de la parcela. En parcelas resultantes en las que se rebase una determinada dimensión superficial, se levantará una edificación que respondiendo a los patrones clásicos de edificación aislada, sólo podrá albergar a una única firma comercial. En parcelas que no superen esa determinada dimensión superficial, la edificación que se levante responderá al patrón de edificación aislada, exigiéndose que sea de proyecto único y carácter unitario, albergando la edificación una o varias firmas comerciales según lo permita las características constructivas de la construcción.

Para una mayor calidad de la imagen urbana y una definición clara y diáfana del espacio público y privado, será obligatorio que en todas las parcelas, existentes y nuevas, bien representen a una o a varias firmas comerciales, se vallan según las condiciones que se expresan en las Ordenanzas del Plan Especial.

/...

2.2.4.- Tipologías edificatorias:

Según se ha expresado en el apartado anterior, todas las edificaciones sobre parcela responderán a los patrones de edificación aislada, independientemente de su concepción anterior o posterior al establecimiento en ellas de una sola firma comercial o la coexistencia de varias firmas comerciales. En el primer caso la construcción responderá a la tipología clásica de edificación aislada, y en el segundo, mediante la agrupación de naves adosadas bajo un único proyecto de carácter unitario, responderá igualmente al patrón de edificación aislada.

De tal manera, las edificaciones mantendrán una distancia mínima de separación a todos los linderos, en especial se retranquearán del lindero frontal una distancia que permita la circulación de vehículos y las operaciones de carga y descarga de mercancías, excepto las parcelas que dan frente a la calle de nueva apertura entre el ámbito del Plan Especial y la barriada de Palmete, en las cuales la edificación dispondrá su plano de fachada sobre la alineación oficial exterior debido a la componente urbana que se quiere dar y a su carácter expositivo o publicitario. En estas últimas la edificación llevarán obligatoriamente un cuerpo delentero, regulado por las Ordenanzas, destinado al uso de oficinas, exposición o venta. En el resto, las edificaciones cumplirán las condiciones de posición, forma y estética, determinadas en las Ordenanzas.

Para la materialización del derecho edificatorio se otorga un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, estando sujeto a las limitaciones anteriormente descritas y a una dimensión de altura que no podrá ser superada.

El resto de condiciones se deja al buen hacer estético y compositivo.

/...

28 SEP. 1988



2.2.5.- Equipamiento y zonas verdes:

El ámbito del Plan Especial no dispone en la actualidad de ningún tipo de equipamiento y zonas verdes. En la Normativa de Fichas de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana establece unas reservas mínimas para dotaciones de: espacios libres de dominio y uso públicos 28.000 m². y servicios de interés público y social 22.400 m²., en total una superficie mínima para dotaciones de cesión gratuita de 50.400 m².

El Plan Especial asigna para espacios libres de dominio y uso público una superficie de 30.605 m². y para servicios de interés público y social 21.949 m²., con un total de 52.554 m².- Esta mínima reducción en superficie para los servicios de interés público y social está justificada por el ajuste de las alineaciones que se hace desde el Plan Especial al entrar en una escala más pequeña y detallada, de todas formas la superficie total de suelos de cesión para dotaciones que establece el Plan Especial excede en 2.154 m². a la prevista por el Plan General.

Las dotaciones se disponen en tres parcelas, dos de ellas para espacios libres y una para servicios de interés público y social. La elección de esta disposición en la ordenación general está condicionada, de un lado por la continuidad de la zona verde prevista por el Plan General en la Hacienda de San Antonio, y por otro el criterio urbanístico de que en las grandes superficies industriales la localización del equipamiento deberá situarse concentrada y en posición basicéntrica de fácil accesibilidad

La zona verde prevista en la Hacienda de San Antonio, formará parte de una mucho más amplia prevista por el Plan General, como parque suburbano, al recuperar para la comunidad la Hacienda con su arboleda y edificación. Por lo tanto su diseño dependerá del proyecto de parque suburbano.

/...

Aparte, se califican unos terrenos como espacio libre al lado de lo que actualmente es hoy el Centro Cooperativo Farmacéutico. Esta franja de suelo tendrá un tratamiento de zona verde o jardín, adecuándose básicamente para la estancia y recreo de las personas, admitiéndose usos públicos deportivos y sociales, ya sean cubiertos o descubiertos, con una superficie para deportivo no superior a los 1.000 m². y para uso social una superficie no superior al 10% del total de suelo de franja verde. Para tal efecto se ha dibujado en el plano de Alineaciones y Rasantes, con trazo discontinuo, lo que se podía denominar área de movimiento.

En la parcela donde se concentra el equipamiento, se ha pretendido un diseño que integre los diferentes usos pormenorizados que contiene, teniendo carácter vinculante los usos, la superficie y el volumen. La gran manzana se compone de: a) una parcela para el uso pormenorizado de servicios urbanos que alberguen un parque sectorial de bomberos, con una superficie no superior a 5.300 m². con una ocupación en planta no mayor del 20% y un número máximo de 3 plantas; b) el resto, integrado por el espacio libre con sus estancias, paseos, arbolado, pérgolas, etc. contendrá un centro asistencial sanitario; un complejo compuesto de bar-comedor, venta con camas, locales de reunión (sindical), etc. y un recinto deportivo. Las instalaciones cubiertas tendrán una superficie de ocupación no superior al 20% de la superficie de manzana ordenada, y un número de plantas no mayor a dos, el resto de condiciones serán las establecidas en la Normativa del Plan General.

2.2.6.- Infraestructuras:

De los terrenos comprendidos en el ámbito delimitado para el Plan Especial se encuentran urbanizados, y disponen de las redes de servicios básicos conectadas a las redes generales de la ciudad, aproximadamente un 65% de la superficie total. Sin embargo, su estado actual presenta, en algunos casos, condiciones-

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



inadecuadas para garantizar su correcto funcionamiento, por lo que será preciso la sustitución o renovación parcial de dichas -redes.

Las propuestas realizadas en este Plan se orientan por tanto al mantenimiento y adecuación de la infraestructura existente, completándola de acuerdo con la nueva ordenación prevista para el sector.

- Red de alcantarillado.

La evacuación de las aguas residuales y pluviales de la zona se efectúa mediante un colector de sección ovoide de 1'20 m., que desagüa en el emisario existente en el límite meridional del sector, conduciendo las aguas a la Estación Depuradora de Ranilla. La capacidad de desagüe del colector es de unos -/ 2.000 l/seg., que podrá resultar suficiente para evacuar las -aguas pluviales producidas por una lluvia de intensidad máxima correspondiente a un periodo de retorno de 5 años.

La red secundaria existente se encuentra parcialmente -/ obstruida o deteriorada, por lo que se ha previsto la renovación del 60% de la misma, aprovechando los tramos que se encuentran en buen estado.

Como criterios generales de diseño, el trazado de los -/ nuevos ramales se realizará por el centro de la calzada, disponiéndose a lo largo de ellos pozos de registro cada 30 m., con imbornales a la misma distancia.

- Red de abastecimiento de agua.

La toma de la red de abastecimiento del sector se efectúa mediante derivación de la arteria \varnothing 600 que discurre paralela a la carretera N-334, con una tubería de hormigón \varnothing 500, - que se bifurca en dos alimentadores de diámetro 400 y 300 mm., respectivamente, con los que conectan los anillos principales-

/...

de la red interior.

La capacidad de la red, tanto en caudales como expresión disponible resulta aceptable para satisfacer las dotaciones -/ previstas, y mejorará con la ejecución de los depósitos de cola de Alcalá.

La propuesta consiste por tanto en la compleción de la -red, con criterios análogos a la existente, mediante la implantación de dos conducciones a ambos lados de las calzadas, disponiendo válvulas de coste para aislar tramos de longitud inferior a 220 m. Los hidrantes de incendios se localizarán preferentemente en los cruces de vías, y a distancia no superior a 200 m. Las bocas de riego se dispondrán al tresbolillo, cada -30 m.

- Suministro de energía eléctrica.

El suministro de energía eléctrica se realiza por una línea aérea de 15 Kv., conectada por dos puntos a la subestación de Santa Elvira. La red configura un anillo principal, desde el que se realiza el suministro en alta a determinadas industrias, disponiendo asimismo a lo largo de su trazado de centros de transformación, en casetas o sobre postes, a partir de los cuales se realiza la distribución en baja tensión.

El estado de conservación de la red se considera aceptable, por lo que la propuesta consiste básicamente en la realización de las derivaciones necesarias de la línea principal, - para alcanzar los nuevos puntos de suministro, y la ejecución de tres nuevos centros de transformación de 640 KVA.

- Alumbrado público.

Actualmente existen dos centros de transformación de 40

/...

28 SEP. 1988



KVA que alimentan a la red de alumbrado público. El estado de conservación de la red resulta bastante deficiente, por lo que será necesario renovar aproximadamente el 70% de los elementos que la componen.

Los criterios básicos para la disposición de los puntos de luz serán los siguientes:

- Disposición pareada en las vías principales, con una equidistancia de 30 m. entre puntos luz.
- En las vías secundarias se disponen al tresbolillo, y espaciales una distancia de 35 m.

Las farolas irán dotadas con una luminaria cerrada monocasco y lámparas de 150 W. de sodio de alta presión, con lo que puede considerarse adecuado para urbanizaciones industriales.

- Red de telefonía.

La línea principal de telefonía que dota de servicio al área, está constituida por una canalización subterránea de 6 conductos, que discurre por el eje principal del sector, en la dirección N-S.

La propuesta consiste en la implantación en todo el ámbito del Plan Especial de canalizaciones subterráneas de PVC de \varnothing 63, desde las cuales se efectuarán las acometidas a las distintas parcelas

- Red de gas natural.

La red principal de distribución de gas natural a industrias en Sevilla discurrirá bordeando el área delimitada para-

/...

este Plan Especial. De las industrias localizadas en el sector sólo DANONE y PERSAN han mostrado interés en contar con su ministro de esta energía, estando previstas para las mismas las acometidas correspondientes.

Por consiguiente, dadas las características dominantes de las industrias localizadas en el sector, no se ha considerado, en principio, la ejecución de una red de distribución interior más completa.

Sevilla.
E. Serrano de la Serencia
P.D.

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3. MEMORIA DE GESTION

3.1.- ANTECEDENTES.

El Proyecto de Ordenación y Parcelación de "El Pino" se aprobó inicialmente en Agosto de 1.966 y definitivamente en Octubre del mismo año, quedando condicionada su aprobación a que se recogiera unas puntualizaciones efectuadas por los Servicios Municipales - referentes a las infraestructuras proyectadas.

Al redactarse y aprobarse definitivamente en Abril de -/ 1.967 el Proyecto de Urbanización, este quedó igualmente sujeto a unas puntualizaciones, y la presentación de un aval por 23.956.519.- ptas.- como garantía de las obras.

En Enero de 1.969 se solicita por parte de los promotores la recepción de las obras de urbanización, al considerar que éstas habían finalizado. Sin embargo, esta recepción no ha podido realizarse hasta la fecha, al no haberse llevado a cabo las reparaciones que eran necesario efectuar y que en su momento fueron requeridas por los Servicios Municipales.

Por otra parte, el Proyecto de Ordenación y Parcelación carece de la más mínima zona de equipamiento, no habiéndose gestionado la zona verde prevista.

Por lo tanto los problemas desde el punto de vista de la gestión del Plan Especial se centran en dos puntos; las obras de urbanización precisas, tanto de pavimentación como de infraestructuras, para el perfecto funcionamiento y calidad, bien sean de reparación o de ampliación de las existentes; y la ejecución de las cesiones de equipamiento y zona verde previstas en el Plan Especial de Reforma Interior.

/...

28 SEP. 1988



3.2.- FIJACION DEL POLIGONO DE ACTUACION.

Según el art. 36 del Reglamento de Gestión Urbanística - la ejecución de los Planes Especiales se realizará por unidades de actuación o por polígonos completos.

El Plan Especial delimita como polígono de actuación uno solo, coincidente con el ámbito de ordenación del propio Plan Especial, en concordancia con el art. 117 de la Ley de Suelo en cuanto a dimensiones, características y distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

La elección de un único polígono de actuación se justifica en base al carácter unitario de las obras de urbanización y la conveniencia de ejecutarlas de una vez y en continuidad, y su dimensión -/ permite asumir los costes de urbanización y los que correspondan las cesiones obligatorias y gratuitas, que hagan posible la distribución equitativa de beneficios y cargas.

3.3.- SISTEMA DE ACTUACION.

Una vez fijado el polígono de actuación, la ejecución se realizará por alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley del Suelo: compensación, cooperación o expropiación.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas, y aportan los terrenos de cesión obligatoria.

En el sistema de cooperación los propietarios de suelo comprendido en el polígono aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

En el sistema de expropiación, la Administración actuan-

/...

te adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro del área de actuación, mitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas conforme al planeamiento.

Expresados brevemente los tres sistemas de actuación, el Plan Especial deberá elegir uno con el cual se ejecuten las determinaciones del planeamiento.

Es lógico descartar inicialmente el sistema de expropiación por razones obvias. Así pues, solo queda por elegir entre el sistema de compensación y el de cooperación. El Plan Especial de Reforma Interior opta por el sistema de cooperación por las siguientes razones:

a) La urbanización se ejecutó en su día, como se ha dicho en los antecedentes, no siendo recepcionada por el Ayuntamiento al no haber sido subsanadas las deficiencias observadas en sus inicios. Esto ha llevado a que la urbanización se encuentre en un estado actual totalmente ruinoso y con poca capacidad, o en el peor de los casos haber desaparecido. El planeamiento que ahora se desarrolla basa el trazado viario e infraestructuras sobre los existentes, haciendo unas pequeñas prolongaciones o ampliaciones en base a los problemas de borde y relación enunciados en la Memoria de Ordenación. En resumen, el Plan Especial propone fundamentalmente una reurbanización del ámbito.

b) El Plan Especial propone, independientemente de la distribución de los costes de urbanización, que se mantenga la parcelación existente en las parcelas consolidadas por edificación, excepción hecha de las consideradas afectadas por el trazado del nuevo viario que configurarán sus linderos según se expresa en el plano de Alineaciones y Rasantes.

/...

28 SEP. 1988



c) El no establecimiento del sistema de cooperación en función de elegir el de compensación supondría, aparte de lo expresado en el breve resumen que se ha hecho del sistema de actuación, la constitución de la correspondiente Junta de Compensación con la forma / ción de sus Estatutos y Bases de Actuación para poder constituirse y redactar el respectivo Proyecto de Compensación y ejecutar las obras de urbanización y las cesiones de los terrenos obligatorias.

En este caso, la elección del sistema de compensación retardaría bastante la ejecución del planeamiento dado el apremio existente, aparte de la presumible y contrastada complejidad que sería la unificación de criterios de todos los propietarios de ámbito para la constitución de la Junta de Compensación y la redacción del respectivo Proyecto de Compensación.

d) Con el sistema de cooperación el Ayuntamiento ejecutaría la urbanización, una vez aportado los suelos de cesión obligatoria, mientras tanto se habría procedido a la aprobación de la Reparcelación, con lo que dado la urgencia de la actuación sería el sistema más rápido y beneficioso.

Como se dice en el apartado 3.2.b) la Reparcelación man- tendrá el parcelario existente en el suelo consolidado por edificación según los arts. 89 y 90 del Reglamento de Gestión Urbanística. De esta manera, la agrupación de fincas para su posterior división y adjudicación de las parcelas resultantes, teniendo en cuenta la propuesta de parcelación vinculante que hace el Plan Especial, operará sobre el suelo vacante y los propietarios de estas primitivas fincas, basando el derecho a la adjudicación de las fincas resultantes en un sistema mixto de proporcionalidad directa a la superficie de la finca y el valor urbanístico de la misma.

Igualmente, para la distribución de los costes de urbanización y los que comporte las cesiones obligatorias y gratuitas se seguirá el mismo procedimiento mixto de proporcionalidad directa a la superficie y el valor urbanístico, de todas las parcelas resultantes del polígono de actuación.

3.5.- PLAZOS.

El expediente de Reparcelación se iniciará cuando se apruebe definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior, simultáneamente con el Proyecto de Urbanización, siendo el Ayuntamiento el que formule el Proyecto de Reparcelación para su tramitación y aprobación, en un plazo máximo de nueve meses.

Por lo tanto, el Plan Especial de Reforma Interior deter-

mina que el sistema de actuación para la ejecución del planeamiento es el de cooperación que junto a la fijación del polígono de actuación, - ambos de acorde con lo dictaminado en la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística, permiten realizar el Proyecto de Reparcelación

3.4.- CRITERIOS PARA LA REPARCELACION.

El Proyecto de Reparcelación contendrá las determinaciones y documentación establecidas en los arts. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística.

los costes de urbanización:

ecimiento de Agua.	14'4 M.
carillado.	40'2 M.
e Energía Eléctrica.	26'7 M.
rado Público.	31'1 M.
onia.	18'0 M.
ento y mejora de calzadas	
istentes.	129'0 M.

/...

/...

Valoración de

- Red de Abaste
- Red de Alcant
- Suministro de
- Red de Alumbr
- Red de Telefo
- Acondicionami
- y acerados ex

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4. ORDENANZAS REGULADORAS.

4.0. NORMAS GENERALES.

4.0.1.- Ambito de aplicación:

Las presentes ordenanzas regirán sobre los terrenos in-/dustriales incluidos en la delimitación del Plan Especial de Reforma Interior, PERI-TO-1, definido por el Plan General de Ordenación Urbana.

4.0.2.- Vigencia, revisiones y modificaciones:

El presente Plan Especial tiene vigencia indefinida -/ (art. 45 de la Ley del Suelo y 154 del Reglamento de Planeamiento), aún cuando puedan realizarse modificaciones siguiendo los - arts. 49 y 50 de la L.S. y 161 y 162 del R.P.

Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación física (calificación del suelo y modificaciones de viales en el territorio, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales, etc.).

Se entenderá por modificación el cambio de alineaciones interiores, replanteamiento del volumen edificable para su concentración en actuaciones excepcionales, cambios en el plan de etapas, etc.

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Pavimentación de nuevas calles.	98'3 M.
- Señalización.	10'0 M.
- Jardinería.	15'0 M.
- Urbanización zonas verdes.	<u>45'9 M.</u>

PRESUPUESTO ESTIMADO DE EJECUCION MATERIAL.	428'6 M.
18% Gastos Generales y B.I.	<u>77'1 M.</u>

PRESUPUESTO ESTIMADO DE EJECUCION POR CONTRATA. 505'7 M.

Coste de suelo de cesión sin urbanizar:

$52.554 \text{ m}^2. + 30.600 \text{ m}^2. = 83.154 \text{ m}^2.$

Precio estimativo - 3.000 ptas/m².

$83.154 \text{ m}^2. \times 3.000 \text{ ptas/m}^2. = 249,462 \text{ M.}$

TOTAL = 505,7 M. + 249,462 M. = 755,162 M.

Precio del m² de repercusión $\frac{755,162 \text{ M.}}{773.648 \text{ m}^2.} = 976,1 \text{ ptas/m}^2.$

(M. = Millones).

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



4.1. ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS.

La redacción de la presente ordenanza fija como objetivo la regulación de un ámbito destinado a usos industriales y almacenaje, cuya tipología edificatoria responde al patrón de edificación aislada, adecuando los parámetros físicos definatorios del edificio al uso a que se destina, dentro del principio de edificación unitaria organizada libremente en el interior de una parcela que satisfaga las exigencias de mercado y la consecución de un espacio libre perimetral.

La ordenanza recoge en sus dos apartados: suelo vacante y suelo ocupado, las dos situaciones que se dan en la actualidad en el ámbito del Plan Especial. En el suelo ocupado, la intención de la ordenanza es la permisibilidad de las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma y nueva edificación; reconstrucción, sustitución y ampliación. En el suelo vacante mediante la fijación de una parcelación, se definen los parámetros físicos para la organización del edificio en el interior de la parcela, respondiendo a una tipología de edificación aislada, excepto en el frente de la vía de nueva creación que discurre entre el ámbito del Plan Especial y la barriada de Palmete, en que por el carácter publicitario y expositivo que se pretende configurar, la edificación conforma una fachada urbana. En ambos casos prevalecerá siempre el principio de edificación de carácter unitario sobre parcela, mediante un único proyecto.

4.1. SUELO VACANTE

4.1.1. Condiciones particulares de parcelación.

- a) Parcelación: En el Plan Especial se define la parcelación en el plano de Alineaciones y Rasantes / Parcelario Propuesto), con carácter vinculante.

/...

- b) Segregación y agregación de parcelas: En caso de segregaciones y agregaciones de parcela, se establece como parcela mínima la correspondiente a una superficie de 3.000 m².

Las parcelas resultantes de la segregación deberán tener como mínimo un lindero sobre la alineación exterior, marcada en el plano de Alineaciones y Rasantes, adquiriendo éste la condición de lindero frontal sobre el cual dará frente la fachada principal de la edificación y donde se localizarán los accesos.

En agregaciones y segregaciones de parcela, cuando resulten parcelas de superficie superior a los 10.000 m²., solo podrá levantarse una edificación destinada a albergar a una sola firma comercial.

- c) Sobre las parcelas así definidas, se levantará una sola edificación con carácter unitario de proyecto único, pudiéndose subdividir la edificación en tantas partes o naves, para su venta o alquiler, como permitan las características de la construcción. Esto dará lugar a la conformación de los dos tipos de implantación previstos: edificación unitaria sobre parcela que acoge a una sola firma comercial, y edificación unitaria sobre parcela que acoge a varias firmas comerciales mediante la agrupación de naves adosadas bajo un único proyecto.

4.1.2. Condiciones particulares de posición y forma de las edificaciones.

- a) Retranqueo:

1) Viene fijado en el plano de Alineaciones y Ra-

/...

28 SEP. 1988



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia

santes, en todo caso la separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será mayor o igual a ocho (8,00) metros.

- 2) En las parcelas que dan frente a la vía de nueva creación que separa el ámbito del Plan Especial de la barriada de Palmete, el retranqueo será nulo, disponiendo la edificación el plano de fachada sobre la alineación exterior.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga.

b) Separación a linderos:

- 1) Viene fijada en el plano de Alineaciones y Rasantes, en todo caso la separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, será mayor o igual a cinco (5,00) metros.

- 2) En las parcelas que dan frente a la vía de nueva creación que separa el ámbito del Plan Especial de la barriada de Palmete, podrán adosarse las edificaciones a los linderos laterales cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias: tratarse de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes.

- c) Ocupación bajo rasante: Bajo rasante solo se podrá construir una planta sótano, no superando la ocupación en planta de la edificación sobre rasante

/...

te.

- d) Volúmen: El volúmen máximo edificable computado sobre parcela neta no podrá exceder de cuatro (4) metros cúbicos sobre metro cuadrado (4,00 m³/m².)

- e) Altura: La altura máxima permitida será de doce (12) metros, pudiendo sin embargo permitirse excepcionalmente y por justificadas razones técnicas/derivadas de las características particulares de la industria, torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc., una altura máxima de hasta veintiocho (28,00) metros, en el quince (15) por ciento de la parcela.

Se entiende como altura máxima la medida desde la cota inferior de origen y referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. En el caso de que la cubierta fuera inclinada y ésta formara el techo de la última planta, es la medida hasta la intersección del plano inclinado sobre la cara superior de la cubierta con el plano de fachada del edificio.

- f) Patios: Sólo se permiten patios de luces.

Si en cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación exigidas al uso industrial, la edificación incluye patios de luces, la dimensión de los mismos será igual o superior a la altura dividida por tres con un mínimo de 4,00 m.

4.1.3. Condiciones estéticas.

- a) En las parcelas con frente a la vía de nueva creación entre el Plan Especial y la barriada Palmete, teniendo en cuenta su componente publicitario y/positivo y su condición de configurar tramos de

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



fachada urbana, será obligatoria la creación de un primer cuerpo de edificación a lo largo de todo el frente de parcela, con su plano de fachada sobre la alineación exterior y con un fondo no superior a quince (15,00) metros, destinado a oficinas, exposición o venta, con una altura máxima-mínima comprendida entre los once (11,00) y los doce (12,00) metros.

- b) Longitud de las edificaciones: En las parcelas en las que la edificación se disponga retranqueada/ del lindero frontal y con una separación a los linderos laterales, conformando una edificación unitaria que acoge a varias firmas comerciales mediante la agrupación de naves adosadas, la mayor dimensión de la edificación no podrá exceder de noventa (90,00) metros.
- c) Para una mejor calidad de la imagen urbana y definición clara y diáfana del espacio público y privado, será obligatorio el vallar las parcelas.

Las vallas de las parcelas serán de materiales ciegos de un (1,00) metro de altura, pudiendo se rebasar esta altura con protecciones diáfanas/ estéticamente admisibles o pantallas vegetales, / hasta una altura máxima de dos (2,00) metros.

Las vallas que no den a viales o espacios públicos tendrán una altura máxima de dos (2,00) metros, pudiendo ser totalmente de materiales ciegos.

El número máximo de accesos o salidas que interrumpen la continuidad de la valla de parcela será igual al número de linderos sobre alineaciones exteriores mas uno.

4.1.4. Otras condiciones.

- a) Las operaciones de carga y descarga de mercancías

/...

se realizarán en el interior de la parcela o de la nave industrial, quedando prohibido para estos efectos la utilización de la vía o espacios públicos.

- b) El espacio libre resultante de los retranqueos y separación a linderos, no podrá ser empleado para el almacenaje, acopio de materiales u otro tipo de actividad similar.
- c) Para el resto de condiciones no expresadas en las presentes Ordenanzas regirán las de la Revisión del Plan General.

4.1.5. Condiciones de uso.

- a) El uso determinado será el industrial y almacenamiento en general, que es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Las únicas limitaciones serán las que se deriven del Reglamento de Actividades-Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en la Normativa de la Revisión del Plan General o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.
- b) Se permite el uso residencial solo en parcelas de superficie superior a los 10.000 m². y como vivienda para el personal al cuidado y vigilancia de la instalación y con un límite máximo de dos viviendas por parcela.

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



c) Se permite el uso de oficinas, pero tan solo como uso complementario de la actividad industrial y almacenaje, quedando prohibido como uso exclusivo.

d) Se permite el uso de aparcamiento, deportivo y/ dentro de los servicios de interés público y social sólo el sanitario, cultural y servicios urbanos.

4.2. SUELO OCUPADO.

4.2.1. Tipos de obras permitidas.

Se permiten todas las obras tendentes a la buena / conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, re construcción, sustitución y ampliación.

4.2.2. Régimen común a todos los tipos de obra.

a) Condiciones particulares de parcelación:

1) En el Plan Especial se recoge la parcelación existente en este tipo de parcelas, en el -/ plano de Parcelario Propuesto.

2) Parcela mínima:

En el supuesto de obras de nueva edificación se establece como parcela mínima la co- / rrespondiente a una superficie de tres mil -/

/...

(3.000) metros cuadrados. Si estas obras se / pretendieran ejecutar en parcelas con una superficie inferior a la marcada como mínima, se permitirán si no existe posibilidad de reparce lación con las parcelas colindantes.

3) Segregación y agregación de parcelar:

En el caso de segregación y agregación de parcelas se establecen las mismas condi- ciones que para el suelo vacante, excepto par- celas con superficie mayor a 10.000 m²., en las cuales si se produce una segregación de parce- las será preciso la formulación de un Estudio de Detalle.

b) Condiciones particulares de posición y forma de las edificaciones:

1) Retranqueo:

El retranqueo marcado en el plano de Ali neaciones y Rasantes y de igual dimensión que para el suelo vacante, será de obligado cumpli miento para las obras de nueva edificación.

No será preciso su estricto cumplimiento para el resto de obras.

2) Separación a linderos:

Para la separación a linderos se estable

/...

28 SEP. 1988



cen las mismas condiciones que para el suelo vacante, en las obras de nueva edificación.

Sólo se podrá adosar a un lindero lateral cuando cumpla las siguientes condiciones:

- a) Cuando se trate de edificaciones adosadas / de proyecto unitario.
- b) Cuando el frente de parcela sea inferior a 25,00 m. y esta dimensión se mantenga a lo largo de todo el fondo de la parcela.
- c) Cuando por condiciones de forma de la parcela ésta resultara inedificable y no pueda/ ser objeto de reparcelación.

Para el resto de tipos de obras no será preciso su estricto cumplimiento.

3) Volúmen:

El volúmen máximo edificable sobre parcela neta no podrá exceder de 4 m³/m²., para / todos los tipos de obra.

En este volúmen máximo se encuentra incluido el consumido por las edificaciones pre-existentes.

4) Entreplantas:

Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que la altura libre de piso

/...

por encima y por debajo de la entreplanta superior doscientos cincuenta (250) centímetros y su superficie no exceda el treinta por ciento (30%) de la superficie útil del local.

5) Resto de condiciones:

Para el resto de condiciones de posición y forma de las edificaciones, se aplicarán las condiciones impuestas para el suelo vacante en las obras de nueva edificación. En el resto de obras no será preciso su estricto cumplimiento.

6) Condiciones estéticas, otras condiciones y condiciones de uso:

Las determinaciones de estas condiciones impuestas para el suelo vacante, serán también de obligado cumplimiento para el suelo ocupado

4.3. PLANEAMIENTO, EXPEDIENTES Y PROYECTOS COMPLEMENTARIOS.

4.3.1.- Proyecto de reparcelación:

4.3.1.1.- Concepto.

Es el documento público donde se contienen las transferencias en suelo ó económicas entre los propietarios de un polígono para el justo reparto de las cargas y beneficios derivados del Plan Especial.

4.3.1.2.- Formación.

La redacción del Proyecto de Reparcelación se iniciará -

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



por el Excmo. Ayuntamiento.

tectónicos, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del Plan.

4.3.1.3.- Plazos.

El expediente de reparcelación se iniciará previa ó simultáneamente al Proyecto de Urbanización del Polígono de -/ que se trate. El Ayuntamiento no podrá aprobar ningún Proyecto de Urbanización sin que previa o simultáneamente se haya - aprobado el correspondiente Proyecto de Reparcelación y sea firme en vía administrativa.

El plazo máximo será de seis meses contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

4.3.1.4.- Tipo de Reparcelación.

Las reparcelaciones a efectuar serán preferiblemente y por este orden:

- Reparcelación voluntaria. (Art. 115 R.G.).
- Reparcelación simplemente económica. (Art. 116 R.G.).
- Reparcelación general. (Art. 77 R.G.).

4.3.2.- Estudio de Detalle:

4.3.2.1.- Concepto.

Los Estudios de Detalle son documentos de planeamiento complementarios y no necesarios. Podrán sin embargo formularse con la finalidad de (Art. 14 L.S.):

- a) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Plan Especial.
- b) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes archi-

/...

4.3.2.2.- Formación.

La redacción de los Estudios de Detalle podrá iniciarse:

- a) Por acuerdo de los propietarios del 75% de la superficie del polígono. Al ser una figura no necesaria, deberá igualmente ser aprobado el comienzo de su redacción por el Excmo. Ayuntamiento.

4.3.2.3.- Limitaciones.

El Excmo. Ayuntamiento no podrá aprobar Estudios de Detalle que se opongan abiertamente a las siguientes determinaciones:

- a) El área abarcada por el Estudio de Detalle podrá ser igual al de las parcelas definidas por la ordenación.
- b) Los Estudios no podrán en la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes, proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonales, de uso público o privado, que no tengan su principio y fin en el interior de espacios de dominio y uso privado así designados por este Plan Parcial.
- c) La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a la edificación, ni de las alturas máximas si simultáneamente no se tramita una modificación de elementos s/ Art. 4.0.2. de las presentes Ordenanzas.
- d) En ningún caso podrán suponer perjuicio o alterar las

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



condiciones de ordenación de los predios colindantes.

- e) Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones no explícitas aquí, ni ordenanzas que se opongan a las aquí dictadas.

4.3.3.- Proyectos de Ejecución Material:

4.3.3.1.- Concepto.

Los Proyectos de Ejecución Material son proyectos técnicos que tienen por objeto llevar a la práctica las determinaciones del Plan, y que habrán de redactarse con la suficiente precisión para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del proyecto. (Art. 15 L.S.).

4.3.3.2.- Proyecto de Urbanización.

- a) Deberá redactarse el Proyecto de Urbanización de lo especificado en el Art. 15 de la L.S. y 67 del R.P. - para la ejecución material del polígono a tal efecto-delimitado.
- b) El Proyecto de Urbanización ajustará la parcelación - vinculante propuesta en la Ordenación.

4.3.3.3.- Plazos.

El plazo para la formulación y tramitación del Proyecto de Urbanización es de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

4.3.3.4.- Limitaciones.

El Ayuntamiento no podrá aprobar ningún Proyecto de Urbanización que:

/...

nización que:

- a) No se ajuste estrictamente al polígono que desarrolla
- b) Modifique cualquier elemento de la ordenación del territorio sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
- c) No contengan una o varias de las redes de infraestructuras y servicios que se muestran en los planos de ordenación o modifique el trazado de los mismos sustancialmente.

4.4.- GESTION URBANISTICA.

4.4.1.- Sistema de actuación:

El polígono de actuación resultante del presente Plan Especial se desarrollará por el sistema de Cooperación definido en los artículos 131 de la Ley del Suelo y 186 a 193 del Reglamento de Gestión.

4.4.2.- Costes de urbanización:

El Ayuntamiento no aportará ningún porcentaje en los costes de urbanización al no tener propiedad en el polígono de actuación

4.4.3.- Relaciones entre los Propietarios y el Ayuntamiento:

Los propietarios de cada polígono de actuación podrán constituir Asociaciones Administrativas para colaborar en la ejecución de las obras de urbanización (Art. 191 R.G.).

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Las Normas o Estatutos por los que haya de regirse la Asociación serán sometidos a la aprobación del Ayuntamiento. - Acordada la aprobación se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. (Art. 192.2. R.G.).

4.5. CESIONES.

4.5.1.- Cesiones de suelo para Dominio y Uso Público:

Los propietarios del sector deberán ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se designen con carácter permanente a viales.

4.5.2.- Cuantía de las cesiones:

La cuantía de las cesiones indicadas en el artículo anterior será: 30.605 m². para espacios libres de uso y dominio público y 21.943 m². para servicios de interés público y social.

Al ser una unidad en la cual el valor de las parcelas - para dotación es inferior al 30% del valor de los suelos con aprovechamiento lucrativo, según los arts. 9.9.- y 9.10.- c) - del Plan General de Ordenación Urbana del capítulo 2º del título noveno de la Normativa de Ordenanzas, el Proyecto de Reparcelación asignará a cada parcela resultante de la Reparcelación la diferencia hasta alcanzar el valor de las cesiones establecidas en el art. 9.11 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

4.5.3.- Localización de las cesiones:

La situación de las cesiones de dominio y uso público - será obligatoriamente la marcada en el plano de ordenación.

/...

4.5.4.- Plazos:

Las cesiones de suelo para dominio y uso público con carácter obligatorio y gratuito, se realizarán con la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

4.6. EJECUCION MATERIAL, CONTROL MUNICIPAL, GARANTIAS Y RECEPCION DE LAS OBRAS.

4.6.1.- Ejecución Municipal:

4.6.1.1.- Pagos adelantados.

El Ayuntamiento podrá solicitar el pago adelantado de - las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por - el importe correspondiente a las inversiones a realizar en - los seis meses siguientes en base a las previsiones del Proyecto de Urbanización.

El pago deberá efectuarse por los propietarios en el -/ plazo de 1 mes desde el requerimiento que se formule por la Administración Municipal. Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio. (Art. 189 R.G.).

4.6.1.2.- Pagos fraccionados o aplazados.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos en los pagos a aplazamientos a solicitud de los interesados según - el art. 190 de. R.G.

4.6.1.3.- Intervención de los propietarios.

Los propietarios de un polígono agrupados en la correspondiente Asociación Administrativa de Cooperación podrán:

/...

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



- a) Ofrecer sugerencias sobre la ejecución efectiva del polígono.
- b) Colaborar con el Ayuntamiento en el cobro de las cuotas de urbanización.
- c) Auxiliar a la Administración Municipal en la vigilancia de las obras.
- d) Examinar la inversión de las cuotas con anterioridad a la ejecución.
- e) Gestionar los beneficios fiscales que correspondan.
- f) Colaborar con la Administración Municipal en la adjudicación de las obras.

4.6.2.- Ejecución particular:

4.6.2.1.- Delegación Municipal de la ejecución de las obras:

El Ayuntamiento podrá delegar parte o la totalidad de la gestión y contratación de las obras en los propietarios del polígono formalizados como Asociación Administrativa de Cooperación según el art. 4.4.3. de las presentes Ordenanzas

4.6.3.- Ejecución de la urbanización simultánea a la construcción de las edificaciones:

La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de las edificaciones según las siguientes condiciones:

- a) Los propietarios que con antelación a la redacción del presente Plan Especial solicitaron licencia de obras estando estas suspendidas, se les podrá conce-

der si depositan una fianza por valor del 100% (cien por ciento) del coste de las obras de urbanización - en cualquiera de las formas que la Ley del Suelo señala, y si esta no contraviene las determinaciones - del Plan Especial.

- b) Para el resto de solicitudes de licencia de obras, se rán concedidas si depositan una fianza por un valor que añadido a los pagos por adelantado efectuados suponga el 100% (cien por ciento) del coste de las obras de urbanización en cualquiera de las formas que la Ley del Suelo señala, y si esta no contraviene las determinaciones del Plan Especial.

En ningún caso podrán las edificaciones utilizarse hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización, debiendo los propietarios que soliciten la simultaneidad de obras -/ comprometerse a dicha obligación, así como hacerlo extensivo y patente en las cesiones del derecho de propiedad o uso que se lleven a efecto sobre las edificaciones.

El incumplimiento de lo anterior comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el primer párrafo del presente artículo.

4.6.4.- Recepción de las obras:

El Ayuntamiento recepcionará provisional y definitivamente las obras de urbanización cuando se cumplan las estipulaciones del Pliego de Condiciones del Proyecto de Urbanización - que a tal efecto se redactará por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



5. PLAN DE ETAPAS.

Las especiales características que revisten el ámbito - del Plan Especial de Reforma Interior, el carácter unitario del mismo - y la urgencia de la actuación, aconsejan el establecimiento de una sola y única etapa de 18 meses, durante la cual se ejecutarán íntegra y totalmente las obras de urbanización previstas, a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

En coherencia con el plan de etapas fijado se establece de igual manera unas etapas para la formulación del Proyecto de Urbanización y el expediente Reparcelatorio, ambos de seis meses contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

La variación de los plazos para su mayor duración exigirá la modificación del Plan Especial tal y como está regulado en las Ordenanzas.

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

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



6. ANEXOS

28 SEP. 1988



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO - AYUNTAMIENTO DE SEVILLA.
ENCUESTA SOBRE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL PARA LA REVISIÓN DEL
PLANEAMIENTO. P.I. EL PINO.

II RELACIONES FUNCIONALES DE LA TENDENCIA

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.

I. LOCALIZACIÓN Y ACTIVIDAD ECONOMICA.

I.1 Domicilio Social:

c/ _____ N° _____
Población _____ Ciudad _____

I.2 Domicilio del Centro de Trabajo:

Localización actual en c/ _____ N° ó Parcela _____
Polígono ó Zona Industrial _____
Localización anterior en c/ _____ N° _____
Población _____ Motivo de la localización actual(A) _____

I.3 Espacio Industrial:

Superficie de la parcela _____ m2. Superf. construida _____ m2.
Régimen de tenencia de las instalaciones industriales: propiedad ();
alquiler (); cedidas (); otros () (especificar) _____
En caso de propiedad, sistema de promoción y financiación:

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| (1) Autoconstrucción | (1) Con recursos propios |
| (2) Promoción propia | (2) " " ajenos |
| (3) " inmobiliaria | - Banca privada (3) |
| (4) Otros | - " oficial (4) |

I.4. Actividad y proceso productivo.

Año de implantación en la localización actual _____
Fecha de construcción de las instalaciones _____ Fecha de inicio
de la actividad _____ Actividad económica de la empresa _____
Breve descripción del proceso productivo _____
KW de potencia eléctrica instalada _____ Productos mas represen
tativos de facturación de la empresa: _____

II.1. Relaciones Productivas Comerciales:

Procedencia de las materias primas:

- (1) Sevilla capital (señalar nombre de la empresa y dirección completa) _____
- (2) Sevilla provincia (señalar nombre de la empresa y municipio) _____
- (3) Resto de Andalucía (señalar nombre de la empresa, capital y pueblo) _____
- (4) Resto de España (señalar nombre de la empresa, capital y pueblo) _____

Destino de la producción:

- (1) Sevilla capital. Punto de destino _____ % de la producción _____
- (2) Sevilla provincia (señalar municipios y %) _____
- (3) Resto de Andalucía (señalar capital y/ó pueblo y %) _____
- (4) Resto de España (señalar capital y/ó pueblo y %) _____

Modo de Transporte de:

Las materias primas:

- (1) FF.CC.
- (2) Vehículo del proveedor
- (3) " " comprador
- (4) " de transp. autónomo
- (5) Aéreo
- (6) Otros (especificar) _____

La Producción:

- (1) FF.CC.
- (2) Vehículo del Proveedor
- (3) " " Comprador
- (4) " de transp. autón
- (5) Aéreo
- (6) Otros (especificar) _____

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



III. EMPLEO Y TRANSPORTE.

III.1 Empleo.

CATEGORIAS	Nº ACTUAL	EMPLEO EN 1.980
(1). Directivos.....		
(2). Técnicos Sup.....		
(3). " Medios...		
(4). Administrativos...		
(5). Obreros Fijos.....		
(6). " Eventuales		

II.2 Relaciones Empresariales.

Este establecimiento es el único de la empresa?:

SI (); NO (); N.C. ()

En caso negativo, ¿dónde está la sede central y/o las demás

sedes?: c/ _____ Nº _____

Municipio _____

Qué tipo de relaciones diarias se establecen entre éste y - los demás establecimientos de la misma empresa?:

- (1) Administrativas
- (2) De Organización-Dirección
- (3) De abastecimiento.
- (4) De venta de la producción
- (5) Laborales
- (6) De transporte
- (7) Otras (especificar) _____

Qué número de viajes diarios, motorizados, generan las anteriores relaciones _____ y cuantas llamadas - telefónicas (aproximadamente) _____

Existen relaciones diarias entre este centro de trabajo con otras empresas, de actividad similar ó lateral, del municipio ó del Area Metropolitana? SI (); NO (); N.C. (). En caso afirmativo, especificar la localización de las empresas con las que se producen las relaciones: c/ _____

_____ Nº _____ Municipio _____

Además señalar el carácter, modo y número diario de esas relaciones, según se recoge en el apartado anterior _____

III.2 Residencia de los empleados y medio de transporte. _

Residencia de los empleados (calle/Plaza y población).-	Modo principal de transporte. (B)	Nº de veces que realiza el viaje en cada jornada

LISTA A	LISTA B
1. Proximidad a Sevilla	1. Apié todo el viaje
2. Buena accesibilidad	2. Autobús urbano
3. Zona de concentr. ind.	3. " interurbano
4. Disponibilidad de suelo	4. " de la empresa
5. Menor coste del suelo	5. Vehículo privado
6. Abundante mano de obra	6. Moto, ciclomotor
7. Prox. a las mat. primas	7. FF.CC.
8. " al mercado	8. Taxi
9. Otros (especificar) _____	9. Otros (bici) _____

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



IV.- SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO DE LA ZONA INDUSTRIAL.

IV.1. Servicios urbanísticos acordados.

	Publ.	Priv.	Com.		P.	Pv.	Com.
(1) Red de alcantarillado	(1)	(2)	(3)	(6) Fosa aséptica	(1)	(2)	(3)
(2) Red de distribuc. agua	(1)	(2)	(3)	(7) Pozo	(1)	(2)	(3)
(3) Suministro energía electr.	(1)	(2)	(3)	(8) Vertido directo (señalar forma/ eliminación y / lugar de vertido)	_____		
(4) Alumbrado público	(1)	(2)	(3)				
(5) Vigilancia y seguridad	(1)	(2)	(3)				

IV.2. Servicios urbanísticos que deberían cubrirse urgentemente.

- | | |
|---|---|
| (0) Ninguno (todo está bien) | (5) Agua potable. |
| (1) Red viaria y accesibilidad. | (6) Legalización de la zona (re
cepción del Polígono por el
Ayuntamiento. |
| (2) Pavimentación. | (7) Eliminación de vertidos ile
gales. |
| (3) Alumbrado público | (8) Otros (especificar) _____ |
| (4) Saneamiento, alcantarillado y depuradora. | _____ |

IV.3. ¿Qué necesidades de equipamiento comunitario necesita esta zona industrial?

(Señale 3 respuestas por orden de importancia).

- | | |
|--|---|
| (0) No falta nada. | (5) Comedores públicos. |
| (1) Transporte público. | (6) Servicios sanitarios. |
| (2) Servicios de comunicación
(correos, telegrama,....) | (7) Areas deportivas-recreativas |
| (3) Vigilancia y seguridad. | (8) Zona próxima de vertidos in-
dustriales. |
| (4) Recogida de basuras. | (9) Otros (especificar) _____ |

IV.4. Señale la localización del equipamiento al que acude, actualmente, para atender su demanda de:

- | | Localización
(C/ y/o barriada) |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| (1) Comedor- - - - - | _____ |
| (2) Servicios sanitarios - - - - - | _____ |
| (3) Equip. deportivo - - - - - | _____ |
| (4) Equip. recreativo- - - - - | _____ |
| (5) Otros (especificar)- - - - - | _____ |

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

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



28 SEP. 1988



NAVES Y EMPRESAS EXISTENTES EN EL POLIGONO

EL PINO

Localización	Actividad	Sector ^(*)
P-1.1	Taller Mecánico	x
P-1.2	Cochera Autobús	x-b
P-1.3	Precocinados y Bar	I
P-1.4	Almacén de caramelos	I-b
P-1.5	Almacén de muebles de madera	III-b
P-1.6	Almacén de muebles de madera	III-b
P-1.7	Almacén de productos alimenticios.	I-b
P-1.8	Taller mecánico	X
P-1.9	Sin actividad	-
P-1.10	Sin actividad	-
P-1.11	Almacén de embutidos	I-b
P-1.12	Sin actividad	-
P-1.13	Envasado de frutos secos	I
P-1.14	Reparación vehículos náuticos	X
P-1.15	Sin actividad	-
P-1.16	Sin actividad	-
P-1.17	Productos Diez	VI-b
P-1.18	Imprenta-papelería	IV
P-1.19	Fabricación piezas industriales	X
P-1.20	Almacén de lámparas	VIII-b
P-1.21	Almacén de alimentación	I-b
P-1.22	Almacén de alimentación	I-b
P-1.23	Fabricación de maquin. y materias primas para confitería.	I
P-1.24	Auxiliares de la industria del frío.	X
P-1.25	Sin actividad	-
P-1.26	Carpintería de aluminio	IX
P-1.27	Cámara productos alimenticios	I
P-1.28	Tintorería	VI
P-1.29	Almacén de juguetes	VI-b
P-1.30	Almacén materiales fontanería	IX-b

(*) Para su ordenación por sectores se ha seguido la clasificación recomendada por I. Caravaca en "La industria en Sevilla". Se ha diferenciado, con la consonante b, lo que es almacenaje de transformación-producción.

P-1.31	Preparación del marmol	VII
P-1.(32-33-34)	Almacén e instalación sianas.	III-b
P-1.(35-36)	Almacén de pinturas.	VI-b
P-1.37	Sin actividad	-
P-1.38	Sin actividad	-
P-2.(1-12-13)	Almacén y venta productos sanitarios.	VII -b
P-2.2	Almacén productos de aislamiento.	VII-b
P-2.3	Almacén de aluminio	IX-b
P-2.4	Almacén de vidrio	VIII-b
P-2.5	Almacén y venta suministros construcción.	VII-b
P-2.6	Sin actividad.	-
P-2.7	Almacén distribución productos laboratorios.	VI-b
P-2.8	Venta y distribución maquinaria	X-b
P-2.9	Sin actividad. Ha ardido	-
P-2.10	Almacén Consejería Educación Juan Andalucía.	III-b
P-2.11	Sin actividad.	-
P-2.14	Sin actividad	-
P-2.15	Agencia de transporte de mercancías.	(1)
P-2.16	Fabricación accesorios cuartos de baños.	VII
P-2.17	Almacén de plásticos y gomas	VI-b
P-2.18	Sin actividad.	-
P-2.19	Almacén de vinos y distribución	I-b
P-2.20	Sin actividad	-
P-3.1	Exposición y venta camiones	X-b
P-3.2	Almacén frigorífico.	I-b
P-3.3	Exposición y venta maquinaria agrícola.	X-b
P-3.4	Supermercado	I-b
P-3.5	Sin actividad	-
P-3.6	Sin actividad	-
P-3.7	Sin actividad	-
P-3.8	Almacén de tubos y andamios para la construcción	VII-b

(1) No es actividad industrial sino servicio.

28 SEP. 1988



P-3.9	Almacén de vidrio.	VIII-b
P-3.10	Almacén de lonas	II-b
P-3.11	Manufacturación de papel	IV
P-3.22	Almacén de persianas	III-b
P-3.13	Almacén de aceros especiales	IX-b
P-3.14	Agencia de transporte de mercancías.	. (1)
P-3.15	Fundición	IX
P-3.16	Almacén de lejías	VI-b
P-3.17	Sin actividad	-
P-3.18	Almacén de golosinas y cafetería.	I-b
P-3.19	Fabricación de embutidos.	I
P-3.20	Almacén y distribución de neumáticos.	VI-b
P-3.21	Suministros industriales.	X-b
P-3.22	Sin actividad.	-
P-3.23	Almacén distribución acuariofilia.	XI-b
P-3.24	Sin actividad.	-
P-3.25	" "	-
P-3.25	" "	-
P-3.27	Almacén de frutos secos	I-b
P-3.28	Sin actividad.	-
P-3.29	Almacén de materiales de feria	VII-b
P-3.30	Almacén de cartón.	IV-b
P-3.31	Almacén de frutos secos.	I-b
P-3.32	Almacén de cartón	IV-b
P-3.33	Sin actividad.	-
P-3.34	Sin actividad.	-
P-3.35	Distribución y comercialización embutidos.	I-b
P-3.36	" " suministros construcción.	VII-b
P-3. (37.38)	Tapizados de muebles.	V
P-3.39	Reparación motores mecánicos	X
P-3.40	Almacén de productos de seguridad e higiene.	VI-b
P-3.41	Sin actividad	-

(1) No es actividad industrial sino servicio.

P-3.42	Calderería	IX
P-3.(43-44)	Serigrafía	XI
P-3.45	Almacén suministros industriales.	X-b
P-3.46	Artes gráficas.	IV
P-3.47	Gráfica andaluza	IV
P-3.48	Sin actividad.	-
P-4.1	Fabricación de derivados lácteos.	I
P-5.1	Sin actividad.	-
P-5 (2-3-8)	Reparación maquinaria industrial.	X.
P-5(4-5-6-7)	Sin actividad.	-
P-5.9	Sin actividad.	-
P-6.1	Fundición.	IX
P-6.2	Almacén y distribución detergentes.	VI-b
P-6.3	Almacén de muebles.	III-b
P-6.4	Fabricación de estructuras y forjados.	IX
P-6.5	Sin actividad	-
P-7.1	Taller de reparación.	X
P-7.2	Almacén y venta maquinaria agrícola.	X-b
P-7.3	Sin actividad.	-
P-7.4	Recepción y envío de mercancías.	I-b
P-7.5	Almacén de muebles.	III-b
P-7.(6-7.8)	Almacén materiales de construcción.	VII-b
P-8 (1-2)	Mantenimiento.	. (1)
P-8.3	Frutos secos. Distribución y Almacén.	I-b
P-8.4	Sin actividad.	-
P-8.5	Reparación neumáticos.	X
P-8.6	Sin actividad.	-
P-8.7	Taller reparación maquinaria	X
P-8.8	Sin actividad	-
P-8.9	Sin actividad	-

(1) Es servicio no industria.

Sevilla. El Secretario de la Gerencia Industria-P.D.

28 SEP. 1988



P-8(10-11-13-14-15)	Recalux, S.L.	IX	P-10.20	Sin actividad.	
P-8.12	Ferrallista	IX	P-11.1	Calderería Industrial Sevilla.	IX
P-8.16	Almacén de maquinarias.	X-b	P-12.1	Almacén y distribución productos farmacéuticos.	VI-b
P-8.17	Sin actividad	-	P-13.1	Reparación de automóvil.	X
P-8.18	Taller reparación auto y camiones.	X	P-14 (1-2-3)	Sin actividad	-
P-8(19-20)	Sin actividad	-	P-15.1	Sin actividad	-
P-8.21	Almacén y distribución de muebles.	III-b	P-15.2	Fabricación y montaje carrocería metálica.	IX
P-8.22	" " de vinos.	I-b	P-15.3	Fabricación muebles madera.	III
P-8.23	Almacén material de telefónica y Standard.	XI-b	P-15.4	Carpintería metálica.	IX
P-9.1	Almacén materiales construcción	VII-b	P-15.5	Almacén materiales construcción	VII-b
P-9.2	Almacén de frutos secos.	I-b	P-15(6-7)	Sin actividad.	-
P-9.(3-4)	Sin actividad.	-	P-15.8	Almacén conservación cabinas telefónicas.	X-b
P-9.5	Almacén de soldaduras.	IX-b	P-15.9	Reparación grúas.	X-b
P-9.6	Almacén y venta material soldadura.	IX-b	P-15.10	Sin actividad.	-
P-9(7-8)	Almacén de muebles.	III-b	P-15.11	Galvanizados.	IX
P-9.9	Almacén de conservas.	I-b	P-15.12	Tornero	IX
P-9.10	Almacén material eléctrico.	XI-b	P-15.13	Sin actividad.	-
P-9.11	Carpintería metálica.	IX	P-15.14	Fabricación mobiliario metálico	IX
P-9(12-13)	Sin actividad.	-	P-15.15	Fabricación mobiliario metálico	IX
P-9.14	Taller electromecánico.	X	P-15(16-17-18)	Sin actividad.	-
P-9.15	Fabricación conductos aire acondicionado.	IX	P-15(19.1-19.2)	Sin actividad.	-
P-9.16	Fabricación muebles de cocina de madera.	III	P-15.20-1	Almacén de correos.	(1)
P-9.17	Sin actividad.	-	P-15.20-2	Almacén galvanizado.	IX-b
P-10.1	Almacén y distribución productos alimenticios.	I-b	P-15(21.1 y 21.2)	Sin actividad.	-
P-10(2-3-4-5-6-7-8-9)	Sin actividad	-	P-15.22	Manufactura de la piel.	V
P-10.11	Almacén de pastelería y bollería	I-b	P-16.1	Almacén de transformados de plástico.	VI-b
P-10.12	Sin actividad.	-	P-16.2	Almacén maquinaria industrial	X-b
P-10.13	Almacén de lámparas.	VIII-b	P-16.3	Sin actividad.	-
P-10.14	Almacén y venta material riego	IX-b	P-16(4-5)	Transformación de plástico.	VI
P-10.15	Almacén pastelería.	I-b	P-16(6-7)	Almacén de saneamientos.	VII-b
P-10(16-17)	Almacén distribución neumáticos	VI-b	P-16.8	Almacén de frutos secos.	I-b
P-10.18	Sin actividad	-	P-16.9	Mantenimiento vehículos propios	X
P-10.19	Fabricación máquinas empaquetadoras.	X	P-16.0	Sin actividad.	-
			P-16.11	Bar-cafetería.	I, b
			P-16(12-29)	Fundición plomo y estaño.	IX

(1) Servicio.

28 SEP. 1988



P-16.13	Almacén de fontanería	IX-b
P-16.14	Almacén equipos oleohidráulicos	X-b
P-16.15	Sin actividad.	-
P-16.16	Fabricación etiquetas y cintas autoadhesivas.	IV
P-16.17	Almacén de cerámica.	VIII-b
P-16.18	Sin actividad.	-
P-16.19	Almacén maquinaria construcción	VII-b
P-16.20	Sin actividad.	-
P-16.21	Obrador de confitería.	I
P-16.22	Sin actividad.	-
P-16.23	Lavandería industrial.	.. (1)
P-16.24	Sin actividad.	-
P-16.25	Taller montaje eléctrico.	X
P-16.26	Almacén maquinaria obras públicas.	X-b
P-16.27	Almacén productos químicos y aislamientos.	VI-b
P-16.28	Sin actividad.	-
P-16.30	Almacén materiales aislamientos	VI-b
P-16.31	Mantenimiento cochera empresa de transporte.	X-b
P-16.32	Sin actividad.	-
P-16.33	Cálculo y fabricación viguetas de hierro.	IX
P-16.34	Taller mecánico y almacén carretillas elevadoras.	X
P-16.35	Almacén de construcción.	VII-b
P-16(36-37-38)	Sin actividad.	-
P-16(39-47)	Fabricación molduras espejos.	VIII
P-16.40	Sin actividad.	-
P-16.41	Almacén materiales agrícolas.	X-b
P-16(42-43)	Sin actividad.	-
P-16.44	Garage empresa transporte viajeros.	X
P-16.45	Almacén electrodomésticos y / asistencia técnica.	X-b
P-16.46	Cochera-garage.	X
P-16.48	Almacén de lubricantes y productos limpieza.	VI-b

(1) Servicio.

P-16.49	Fabricación de elementos de hierro.	Sevilla) de- El Secretario de la Gerencia P.D.
P-16.50	Sin actividad.	-
P-16.51	Suministros material laboratorio.	VI-b
P-16.52	Cochera-garage.	X
P-16.53	Mantenimiento vehículos propios	X
P-16.54	Taller mecánico.	X
P-16.(55-56)	Sin actividad.	-
P-16.57	Cochera garage.	X
P-16(58-69)	Tallado de vidrio.	VIII
P-16.59	Sin actividad.	-
P-16.60	Almacén-distribución productos químicos.	VI-b
P-16.61	Almacén-venta motos y piezas reparaciones.	X-b
P-16.62	Sin actividad.	-
P-16.63	Garage-cochera.	X
P-16.64	Carpintería metálica.	IX
P-16.65	Almacén productos cárnicos.	I-b
P-16.66	Almacén de muebles.	III-b
P-16.67	Sin actividad.	-
P-16.68	Garage-cochera.	X
P-16.70	Sin actividad.	-
P-16.71	Agencia de transporte.	.. (1)
P-16.72	Fabricación hormigón y materiales de construcción.	VII
P-16.73	Parcela no construida.	-
P-16.74	Almacén comercio papel y cartoncillo.	IV-b
P-16.75	Almacén-distribución productos alimenticios.	I-b
P-16.76	Estación de lavado y engrase.	X-b
P-16.77	Bar-cafetería.	I-b
P-16.78	almacén de vinos.	I-b
P-16.79	Garage-almacén empresa transporte mercancías.	X-b

Fuente: Trabajo de campo realizado los días 16 al 18 de abril de 1.985 y e.p.

(1) Servicio.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de Julio de 1988



ENCUESTA N°	DOMICILIO SOCIAL	LOCALIZACION ANTERIOR	MOTIVO del TRASLADO	FECHA	FECHA INICIO ACTIVIDAD	SUPERF. PARCELA m²	SUPERF. CONST. m²	REG. DE TENEN.	SISTEMA DE PROMOCION/ FINANCIACION	ACTIVIDAD ECONOMICA	RELACIONES FUNCIONALES DE LA INDUSTRIA														MODO DE TRANSP.	N° DE VECES QUE REALIZAN EL VIAJE	SERVICIOS URBANISTICOS ACTUALES y PROMOCION				SERVICIO URBANISTICO A CUBRIR URGENTE				EQUIP. COMUNITARIO NECESARIO				LOCALIZACION DEL EQUIPAMIENTO QUE USA EN SU DEMANDA ACTUAL													
											RELACIONES PRODUCTIVAS COMERCIALES								MODO de TRANSPORTE								RELACIONES EMPRESARIALES				EMPLEO/CATEGORIA PROFESIONAL.		PROCEDENCIA EMPLEO.																			
											PROCEDECENCIA MATERIAS PRIMAS.				DESTINO PRODUCCION %				DE LAS MATERIAS PRIMAS		DE LA PRODUCCION		ESTABLC. UNICO				LOCALIZACION SEDE CENTRAL		TIPO DE RELACIONES DIARIAS		N° MAJESN/LLADA MOTOR/d. TELEF./d.		1980		1985		1		2		3		4									
											1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	1	2	1	2			1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2		
P-4	GERONA	--	--	1.972	1.972	39949	19395	Prop.	3/1	Fabrica yogures y derivados lacteos	x	x	x	x	7	8	55	30	6	2	NO	GERONA	1	12	50	1-1 3-2 4-1 5-4	1-1 1-1 2-1 3-2 4-1	434	48	24-4 458-5	434-1 48-2	1-2 2-2	3-2 5-2	7-2	8 Al cant	3	4	6	3	1	4	Empre y Casa	Sevilla. Prop. Gral. Avda. Cruz Carro.	Sevilla. Pol. deport. Ctra. Anari. Trá.	Gerencia P.D.							
P-10-15	--	P. I. El Pino. P.16-4	9	1.985	1.985	400	400	Prop.	-/2-3	Almacén y distribución pastelería.	-	x	x	x	20	80	-	-	2 y 4	3 y 6	SI	--	--	--	--	1-1 4-1	1	-	2-5	2	1-1	2-2	3-2	7-	8-	6	2	3	3	6	1	En casa	Mº Auxiliadora.	-	-	-	-					
P-10-11	MALAGA	--	9	1.985	1.985	500	479	Prop.	-/1	Distribución de Alimentación.	-	-	x	x	50	50	-	-	2	2	NO	MALAGA	1 y 2	--	5	1-1 5-7	3	4	7-5 1-9	1	1-2	2-2	3-2	4-2	-	6	2	3	3	4	8	En casa	Avda. Ciudad Jardin	-	-	-	-					
P-10-1	MAIRENA ALJARAFE	P. I. Calonge	9	1.984	1.984	313	313	Prop.	-/1-2-3	Distribución de levadura.	-	-	-	x	25	25	50	-	4	2 y 4	SI	--	--	--	--	3	-	1	2	1-2	2-2	3-2	4-2	5-3	6	2	3	3	4	1	Bar próximo	García Morato	-	-	-	-						
P-9-2	VALENCIA	--	1-2-8	1.984	1.984	450	450	Alquil	--	Almacén de frutos secos.	-	x	x	x	50	40	10	-	4	3	NO	VALENCIA	1-2-3-5 y 6	1 (Sema na)	4	5-1 6-1	2	-	1-5 1-9	2			4-2	-	6	2	3	3	4	6	En casa	Republica Argentina	-	-	-	-						
P-9-9	VIZCAYA	--	9	1.976	1.976	450	450	Prop.	N.C.	Almacén conservas "Isabel".	-	-	x	x	40	25	35	-	2 y 4	4	NO	BERMEO VIZCAYA	1-2-3-5 y 6	1	10	7-5 1-2	5	1	1	1	1-2			5-3	6	2	3	3	4	1	" "	Luis Montoto.	-	-	-	-						
P-8-3	REUS (TARRAGONA)	Mercasevilla	9	1.981	1.981	450	450	Prop.	-/1	Almacén de frutos secos.	-	-	-	x	30	20	50	-	4	4	NO	TARRAGONA	1-2-3-5	--	10	1-1 4-1	2	1	3-5	2					6	2	3	3	4	1	Bar Polig y en casa	García Morato	-	-	-	-						
P-16-8	Gran Plaza. 2	--	--	1.978	1.978	7.000	1.400	Prop.	1/2-4	Comercializac. frutos secos.	x	x	x	-	5	20	10	65	4	4	SI	--	--	--	--	2	4	2	4	12-5	2	1-2 2-1	3-1	4-2	5-2	6	1	2	3	9	8	Empresa y Casa	Ciudad Jardin	-	-	-	-					
P-16-75	MADRID	--	--	1.975	1.975	5.000	4.000	Alquil	--	Almac. y Distribuc. Alimentación.	-	-	-	x	35	-	65	-	2-4	3-4	NO	MADRID	1-6	3	5	4-1 5-5	13	1	14-5	2	1-2 2-1	3-1	4-2	5-2	6	2	3	3	1	6	Empresa	Torreblanca.	-	-	-	-						
P-16-78	CIUDAD REAL	--	--	1.983	1.983	500	500	Alquil	--	Almacén y distribución de vinos.	-	-	-	x	30	20	50	-	4	4	NO	VALDEPEÑAS C. REAL	3-4	1	4	--	2	4	6-5	2	1-1	2-1	3-1	-	6	2	3	3	1	6	-	Torreblanca.	-	-	-	-						
P-3-19	--	Alejandro Collantes 5. Sevilla.	9	1.970	1.970	1.130	1.130	Prop.	2/1	Fabricación de Embutidos.	-	-	-	x	98	2	-	-	2	2-4	SI	--	--	--	--	1-1 5-9	5	4	4-5 5-3	1	1-3 2-1	3-1	4-3	5-3	7-3	6	2	3	3	4	6	-	-	-	-	-	-					
P-1-23	--	--	--	1.982	1.982	350	350	Alquil	--	Fabricación de envase y macu. confit.	-	-	-	x	25	25	50	-	4	2	SI	--	--	--	--	1-1 5-2	1-1 5-2	2	-	3-5	1	1-3	2-1	3-1	-	5-2	6	2	3	3	4	6	-	-	-	-	-	-				
P-1-3	--	--	--	1.972	1.972	--	245	Prop.	-/1	Precocinados y Bar.	x	-	-	-	60	30	10	-	2-3	2-3	SI	--	--	--	--	1-1 5-4	1-1 5-4	-	5	5-5	1	1-1	2-1	3-1	4-3	-	2	3	4	3	4	9	-	-	-	-	-	-				
P-2-19	ALICANTE	Bda. Palmete.	4	1.981	1.981	500	500	Alquil	--	Venta y distrib. de vinos.	-	-	-	x	80	20	-	-	2	2	SI	--	--	--	--	7	-	3	10-5	1	-	2-1	3-1	4-2	5-2	6	2	3	3	4	6	-	-	-	-	-	-					
P-3-27	--	Nervión	1-3	1.985	1.985	400	400	Alquil	--	Almacén y Venta Frutos secos.	-	-	-	x	10	30	60	-	2-4	2-3-4	SI	--	--	--	--	5	7	7-5 5-1	1	-	2-2	3-1	4-2 5-2	7-2	1	2	3	3	4	6	-	-	-	-	-	-						
P-3-18	--	--	--	1.981	1.981	200	200	Prop.	2/1	Bar	x	-	-	-	100	-	-	-	2	-	SI	--	--	--	--	1-1 5-7	8	-	8-5	1	1-1	2-1	3-1	4-2 5-3	2	3	6	3	4	6	-	-	-	-	-	-						
P-3-10	BARCELONA	--	--	1.985	1.985	600	600	Alquil	--	Almacén y Venta de lonas.	-	-	-	x	60	10	30	-	4	4	NO	BARCELONA	1-2-3	4	12	--	2	-	3-5 1-(3-2)	1	-	2-1	3-1	-	6	2	3	3	2	6	-	-	-	-	-	-						
P-9-16	--	--	--	1.984	1.984	450	450	Alquil	--	Fabricación Muebles de cocina.	x	-	-	x	80	20	-	-	3-4	2-4	SI	--	--	--	--	13	1	1	1	1	1	1-1	2-1	3-1	-	6	2	3	3	1	8	En casa	García Morato	-	-	-	-					
P-15-3	Barrau.6. SEVILLA.	S. José de Palmete	falta espacio	1.984	1.950	700	700	Alquil	--	Fabricac. y Restaur. muebles de madera	x	-	-	x	70	-	-	30	4	3-4	SI	--	--	--	--	1-1 5-4	7	1	4	2	1-1	2-1	3-1	-	6	2	3	3	4	6	Bar del Poligono	García Morato	-	-	-	-						
P-1 32 33-34	Plaza Alfalfa	--	--	1.978	1.979	2.400	2.400	Prop.	2/1	Almacén y Distrib. de persianas.	-	-	-	x	70	30	-	-	1-2-4	2-3	NO	Plaza Alfalfa (SEVILLA)	1-2-3-6	1	8	--	7	3	--	2	1-1	2-1	3-1	-	6	2	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-						
P-6-3	LOGROÑO	c/Arroyos	4	1.979	1.979	1.700	1.700	Prop.	N.C.	Almacén de muebles.	-	-	-	x	30	20	50	-	2	4	NO	LOGROÑO	1-2-3-4	5	10	1-1 5-3	4	-	4-2y3	2	-	2-1	3-1	-	6	2	3	3	4	6	-	-	-	-	-	-						
P-3-12	--	--	--	1.984	1.984	650	650	Alquil	--	Almacén de Maderas.	x	-	-	-	70	30	-	-	4	4	SI	--	--	--	--	1-1 5-6	-	7	--	2	1-1	2-1	3-1	-	6	2	8	3	4	6	-	-	-	-	-	-						

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

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN ESPECIAL EL PINO PERI TO-1 PLANOS



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

AREA DE ACTUACIONES URBANISTICAS - EXPO 92

APROBACION
PROVISIONAL ABR. 88

PERI. 0-1
PLAN ESPECIAL EL PINO

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



INFORMACION

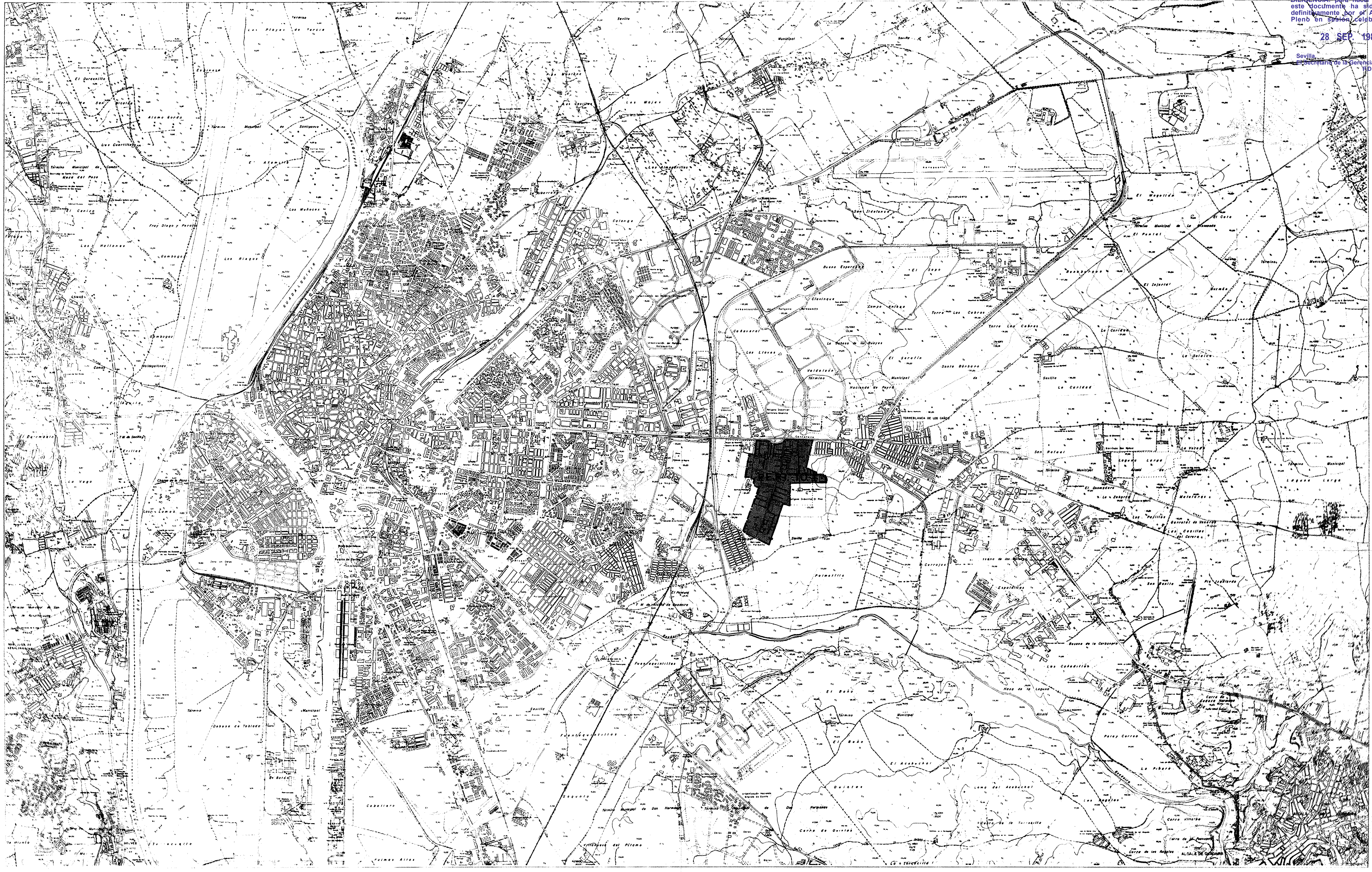
1) SITUACION EN LA CIUDAD.	E. 1:25.000
2) SITUACION Y ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.	E. 1:10.000
3) CALIFICACION Y USOS DEL SUELO DEL P.G.O.U.	E. 1: 2.000
4) PARCELARIO PRIMITIVO.	E. 1: 2.000
5) PARCELARIO ACTUAL Y TOPOGRAFICO.	E. 1: 2.000
6) ANALISIS DE LAS IMPLANTACIONES Y NIVEL DE OCUPACION.	E. 1: 2.000
7) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	E. 1: 2.000
8) RED DE SANEAMIENTO.	E. 1: 2.000
9) RED DE ALUMBRADO PUBLICO.	E. 1: 2.000
10) RED DE ENERGIA ELECTRICA.	E. 1: 2.000

PROPUESTA

11) CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS.	E. 1: 2.000
12-1) ALINEACIONES Y RASANTES.	E. 1: 1.000
13-2) ALINEACIONES Y RASANTES.	E. 1: 1.000
14-3) ALINEACIONES Y RASANTES.	E. 1: 1.000
15-4) ALINEACIONES Y RASANTES.	E. 1: 1.000
16-5) ALINEACIONES Y RASANTES.	E. 1: 1.000
17-6) ALINEACIONES Y RASANTES.	E. 1: 1.000
18-7) ALINEACIONES Y RASANTES.	E. 1: 1.000
19-8) ALINEACIONES Y RASANTES.	E. 1: 1.000
20-9) ALINEACIONES Y RASANTES.	E. 1: 1.000
21) SECCIONES TRANSVERSALES.	E. 1: 200
22) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.	E. 1: 2.000
23) RED DE SANEAMIENTO.	E. 1: 2.000
24) RED DE ALUMBRADO PUBLICO.	E. 1: 2.000
25) RED DE ENERGIA ELECTRICA.	E. 1: 2.000
26) RED DE GAS NATURAL Y TELEFONIA.	E. 1: 2.000
27) GESTION DEL SUELO.	E. 1: 2.000
28) IMAGEN PROPUESTA.	E. 1: 2.000

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

28 SEP 1988



Aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el día 27 ABR 1988

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

**P.E.R.I. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"**

PLANO DE INFORMACION

HOJA

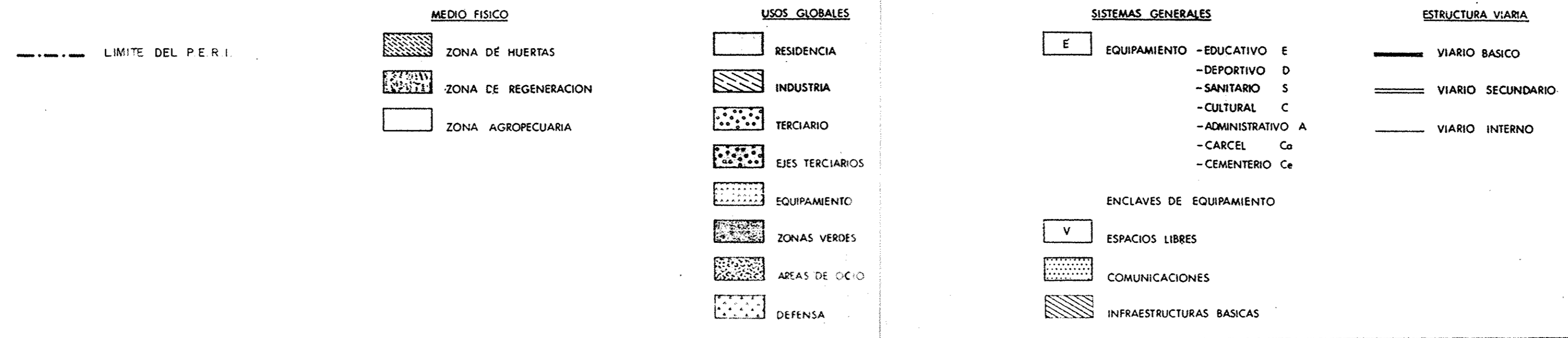
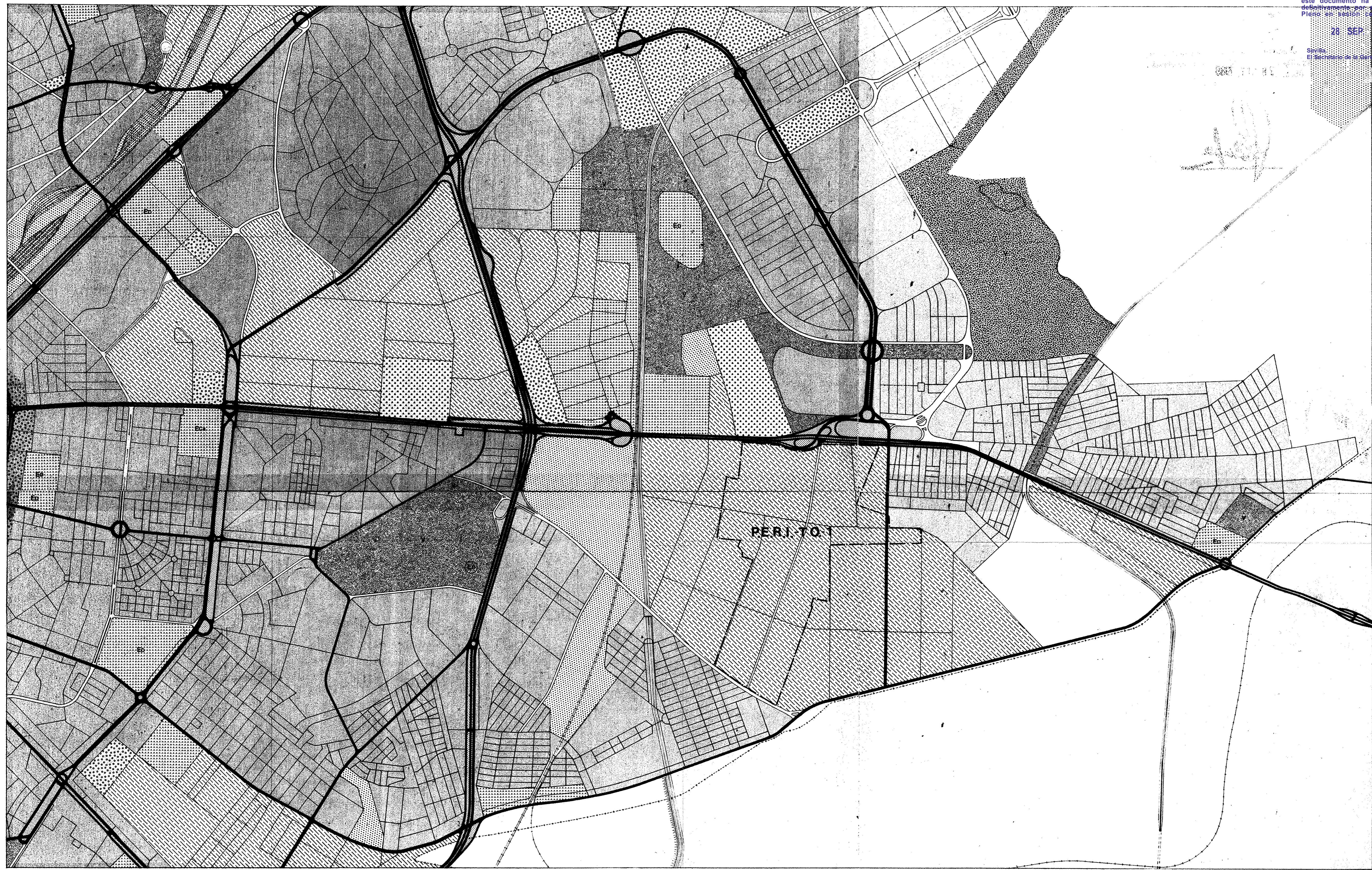
ESCALA

SITUACION EN LA CIUDAD

I

1:25.000

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA



AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.E.R.I. TO-1 PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE INFORMACION	HOJA	ESCALA
SITUACION Y ESTRUCTURA DEL TERRITORIO	2	1:10.000

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA



constar que
 no aprobado
 Ayuntamiento
 el día

PERI. TO-1

- USOS GLOBALES**
- [Hatched pattern] RESIDENCIA
 - [Dotted pattern] INDUSTRIA
 - [Cross-hatched pattern] TERCARIO
 - [Diagonal lines] ERS. TERCARIOS
 - [Stippled pattern] EQUIPAMIENTO
 - [Vertical lines] ZONAS VERDES
 - [Horizontal lines] AREAS DE OCIO
 - [Grid pattern] DEFENSA

- SISTEMAS GENERALES**
- [Square with 'E'] EQUIPAMIENTO - EDUCATIVO E
 - [Square with 'D'] DEPORTIVO D
 - [Square with 'S'] SANITARIO S
 - [Square with 'C'] CULTURAL C
 - [Square with 'A'] ADMINISTRATIVO A
 - [Square with 'Ca'] CANCEL Ca
 - [Square with 'Ca'] CEMENTERIO Ca
- ENCLAVES DE EQUIPAMIENTO**
- [Square with 'V'] ESPACIOS LIBRES
 - [Square with 'C'] COMUNICACIONES
 - [Square with 'I'] INFRAESTRUCTURAS BASICAS

- ESTRUCTURA VIARIA**
- [Thick line] VIARIO BASICO
 - [Medium line] VIARIO SECUNDARIO
 - [Thin line] VIARIO INTERNO

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

PERI. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE INFORMACION HOJA ESCALA
 CALIFICACION Y USOS 3 1:2000
 DEL SUELO DEL P.G.O.U.

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA



27 ABR. 1988

AREA DE IACTUACION URBANISTICA EXPO '92		
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO		
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA		
P.E.R.L TO-1		
PLAN ESPECIAL "EL PINO"		
PLANO DE INFORMACION	HOJA	ESCALA
PARCELARIO PRIMITIVO	4	1:2.000



27 APR. 1988

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.E.R.I. TO-1
PLAN ESPECIAL 'EL PINO'

PLANO DE INFORMACION	HOJA	ESCALA
PARCELARIO ACTUAL Y TOPOGRAFICO	5	1:2000

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA POR LA GERENCIA



27 ABR. 1988

[Handwritten signature]

- PARCELA > 10.000m² Y UNA SOLA FIRMA COMERCIAL
- PARCELA > 10.000m² Y VARIAS FIRMAS COMERCIALES (AGRUPACION DE NAVES)
- PARCELA < 10.000m² Y UNA SOLA FIRMA COMERCIAL
- PARCELA < 10.000m² Y VARIAS FIRMAS COMERCIALES (AGRUPACION DE NAVES)
- * NAVES VACANTES

AREA DE ACTUACION URBANISTICA 'EXPO '92'
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.E.R.I. TO-1
PLAN ESPECIAL 'EL PINO'

PLANO DE INFORMACION HOJA ESCALA
ANALISIS DE LAS IMPLANTACIONES Y NIVEL DE OCUPACION 6 1:2.000



27 ABR. 1988

- H HIDRANTE
- X VALVULA
- BOCA DE RIEGO
- T VALVULA SIN TAPA

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.E.R.I. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE INFORMACION HOJA ESCALA
 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 7 1:2000
 APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA



por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla
 27 ABR. 1988

[Handwritten signature]

- H TAPADO CON HORMIGÓN
- T SIN TAPA
- E CUBIERTO DE ESCOMBROS

AREA DE ACTUACION URBANISTICA 'EXPO '92'
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.E.R.I. TO-1
PLAN ESPECIAL 'EL PINO'

PLANO DE INFORMACION	HOJA	ESCALA
RED DE SANEAMIENTO	8	1:2.000

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA



Resolución provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 ABR. 1988

[Handwritten signature]

- INSTALACION DE ALUMBRADO PUBLICO DE REDUCIDO
- INSTALACION DE ALUMBRADO PUBLICO DE VIGILANCIA
- FAROLA DE 8 m. CON LAMPARA VM. 250 W. ALUMBRADO REDUCIDO
- FAROLA DE 8 m. CON LAMPARA VM. 250 W. ALUMBRADO VIGILANCIA
- CASETA DE TRANSFORMACION
- DETERIORADA
- SOLO SE VE LA BASE

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO'92
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.E.R.I. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE INFORMACION HOJA ESCALA
 RED. DE ALUMBRADO PUBLICO 9 1:2.000

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA



27 ABR. 1988

[Handwritten Signature]

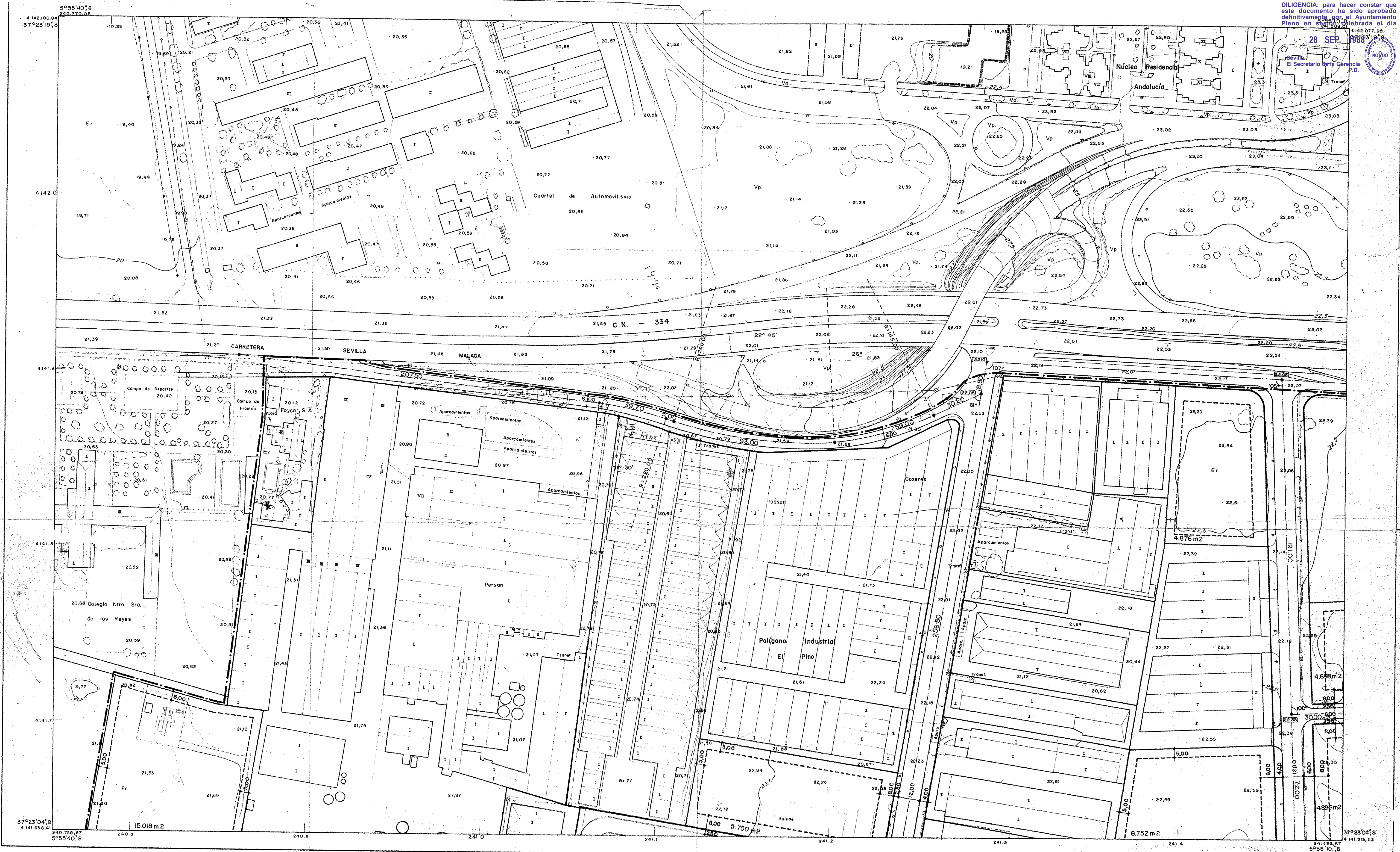
- LIMITE DEL P.E.R.I.
- ALINEACION
- LINEA DE EDIFICACION
- SUELO INDUSTRIAL OCUPADO
- SUELO INDUSTRIAL VACANTE
- SUELO INDUSTRIAL DE BORDE CON PALMETE
- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO'92
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

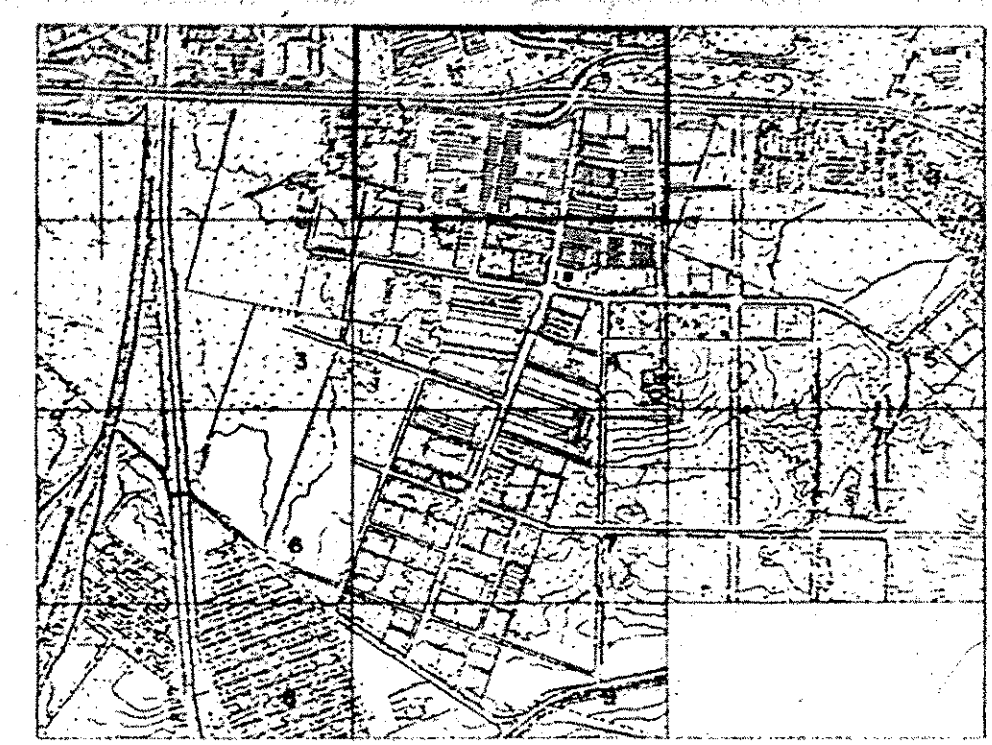
P.E.R.I. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA HOJA ESCALA
 CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS II 1:2000

28 SEP 1968



- LIMITE DEL PERI
- ALINEACION
- - - LINEA DE EDIFICACION
- (20.55) RASANTE



AREA DE ACTUACION URBANISTICA. EXPO '92
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

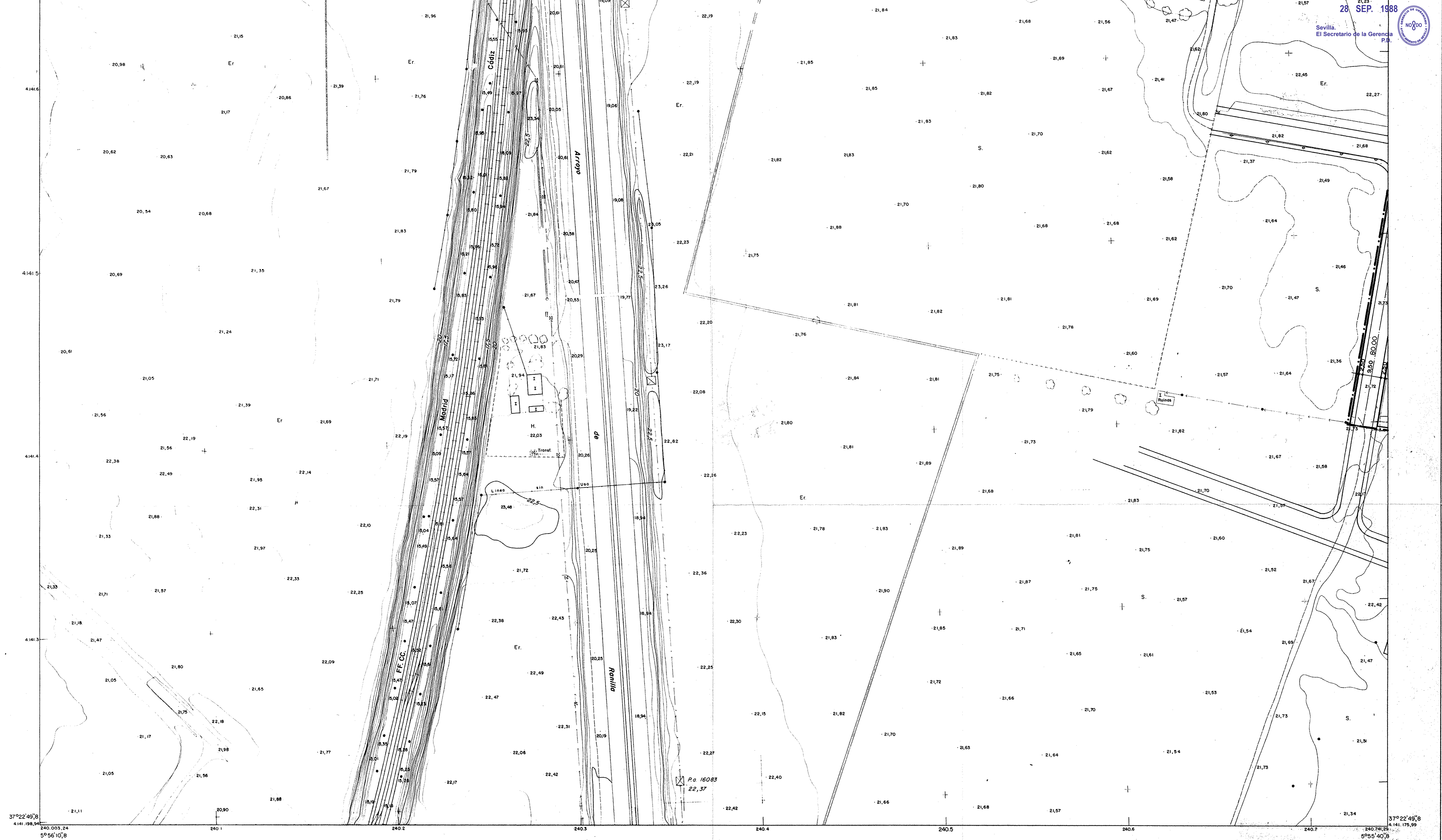
P.E.R.L TO-1 PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA HOJA ESCALA
 ALINEACIONES Y RASANTES 12-1 1:1.000

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA

5° 56' 10",8
37° 23' 04",8

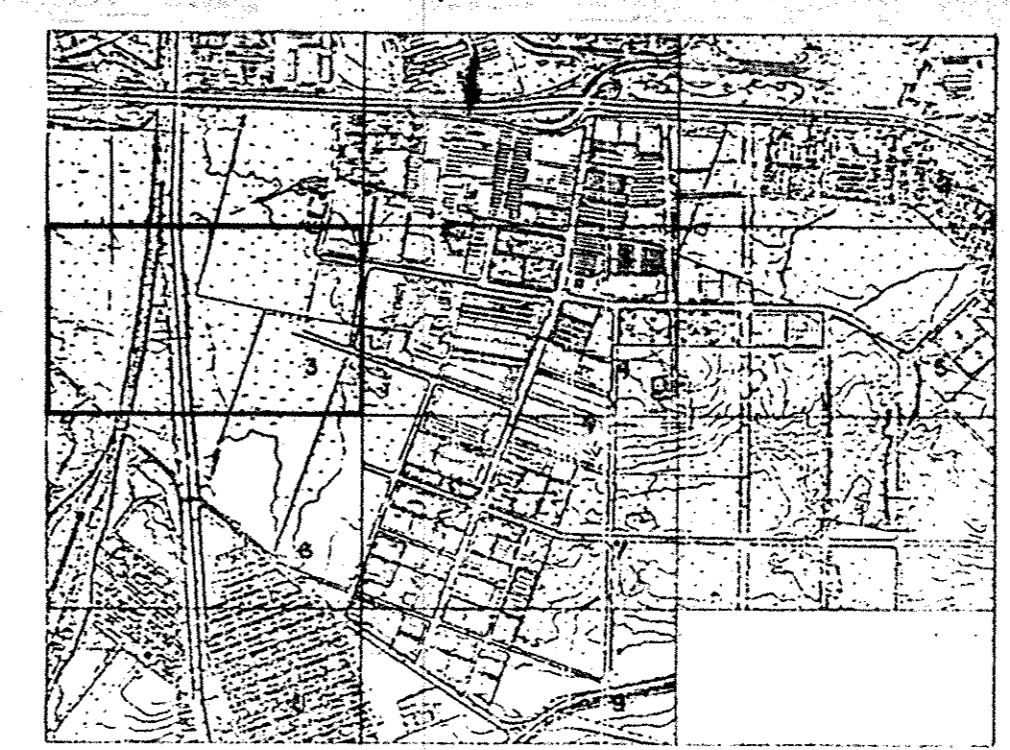
DILIGENCIA: para constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 SEP. 1988



37° 22' 49",8
4141.98,94
5° 56' 10",8

37° 22' 49",8
4141.175,99
5° 55' 40",8

- — — LIMITE DEL PERI
- — — ALINEACION
- - - - LINEA DE EDIFICACION
- (E.S.) RASANTE



AREA DE ACTUACION URBANISTICA - EXPO-92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.PERL TO-1 PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA	HOJA	ESCALA
ALINEACIONES Y RASANTES	14-3	1:1.000
APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA		

5°55'40",8
4.141.638,41
37°22'04",8

DILIGENCIA: para constatar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 SEP. 1988
4.899m²
El Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo



37°22'49",8
4.141.175,99
5°55'40",8

37°22'49",8
4.141.155,11
5°55'10",8

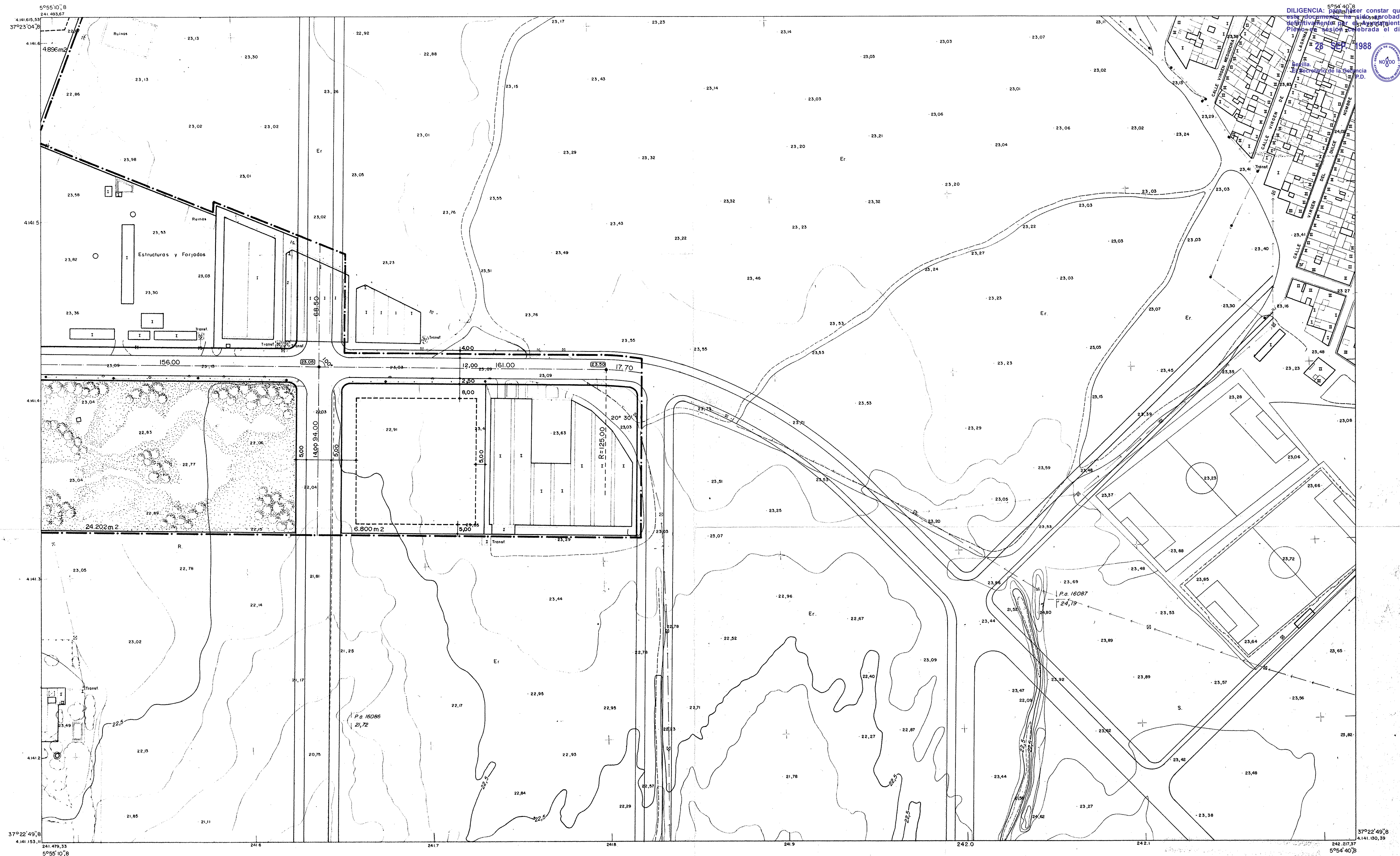
- LIMITE DEL PERI
- ALINEACION
- LINEA DE EDIFICACION
- (66.30) RASANTE



AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

PERI TO-1 PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA	HOJA	ESCALA
ALINEACIONES Y RASANTES	15 - 4	1:1.000
APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA		



DILIGENCIA: para constatar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el día 20 de SEPT. 1988.
 El Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo



- — — LIMITE DEL P.E.R.I
- ALINEACION
- - - LINEA DE EDIFICACION
- (22.20) RASANTE

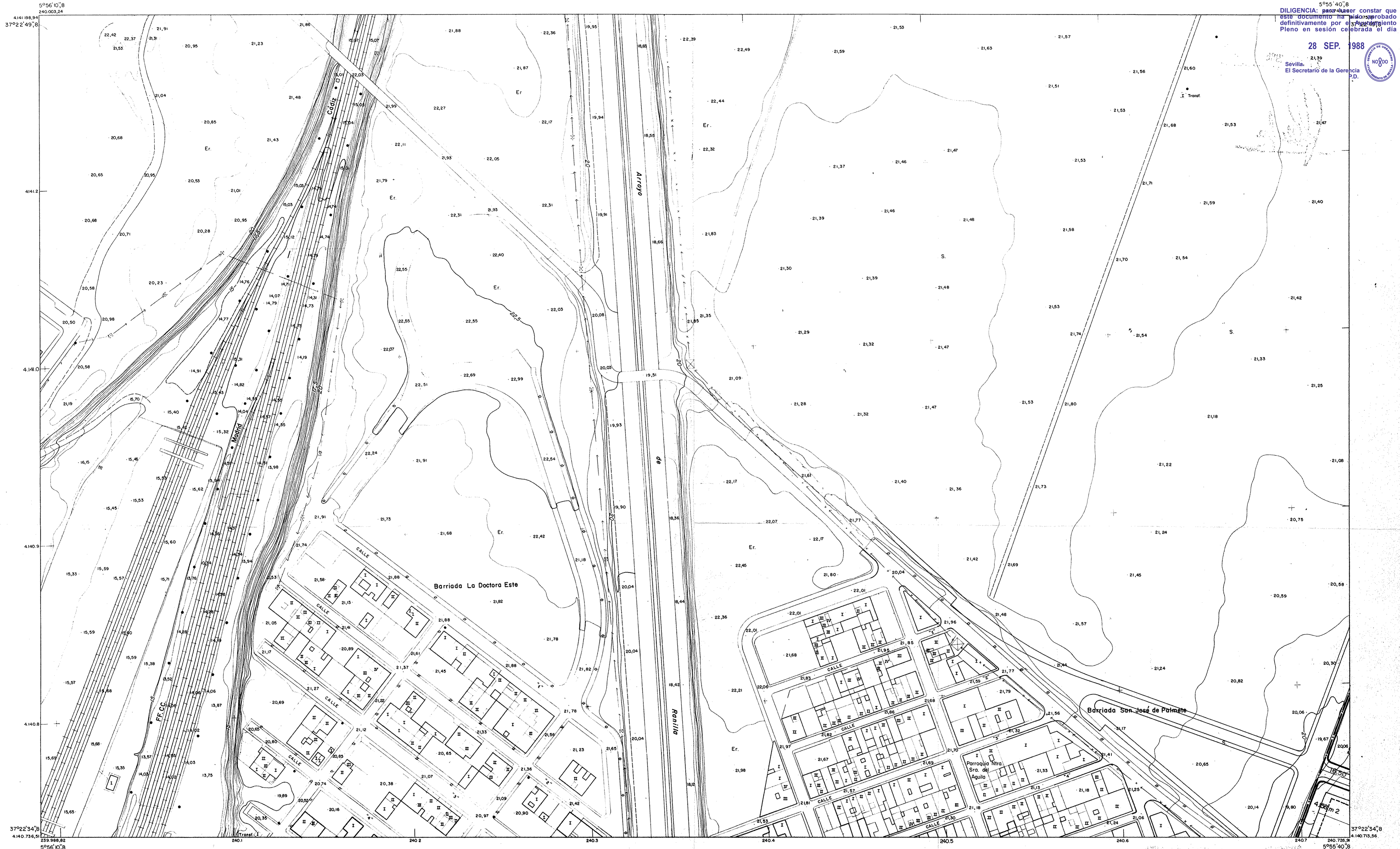


AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.E.R.I TO-1 PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA	HOJA	ESCALA
ALINEACIONES Y RASANTES	16-5	1:1.000

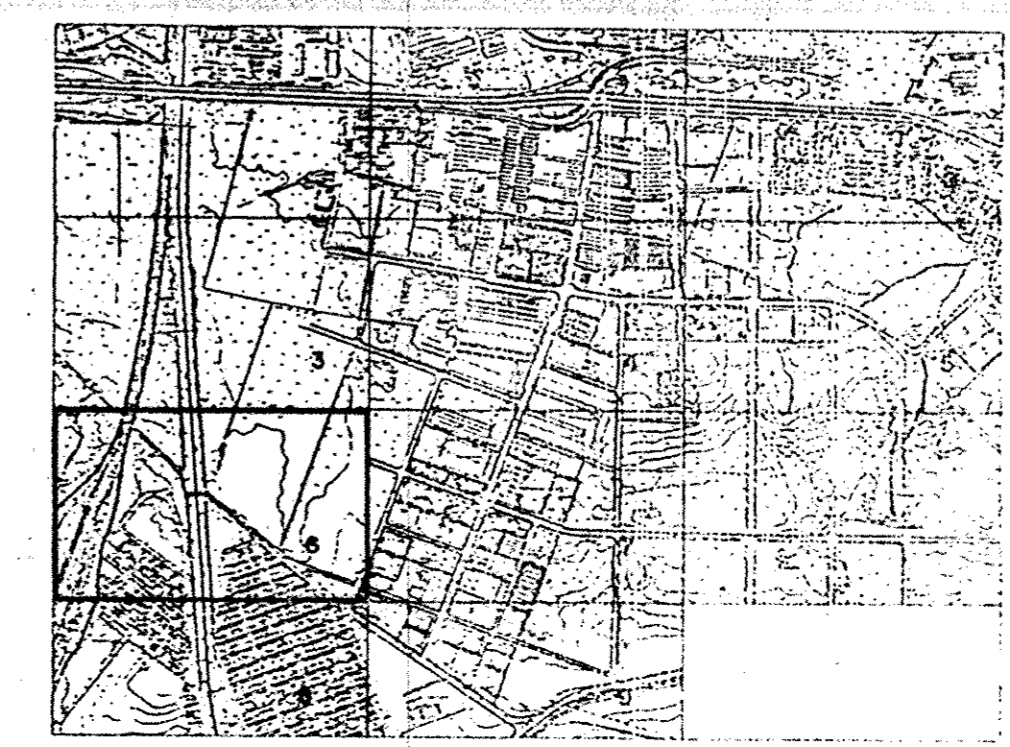
APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA



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

28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.E.R.I TO-1 PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA	HOJA 17-6	ESCALA 1:1.000
APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA		



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

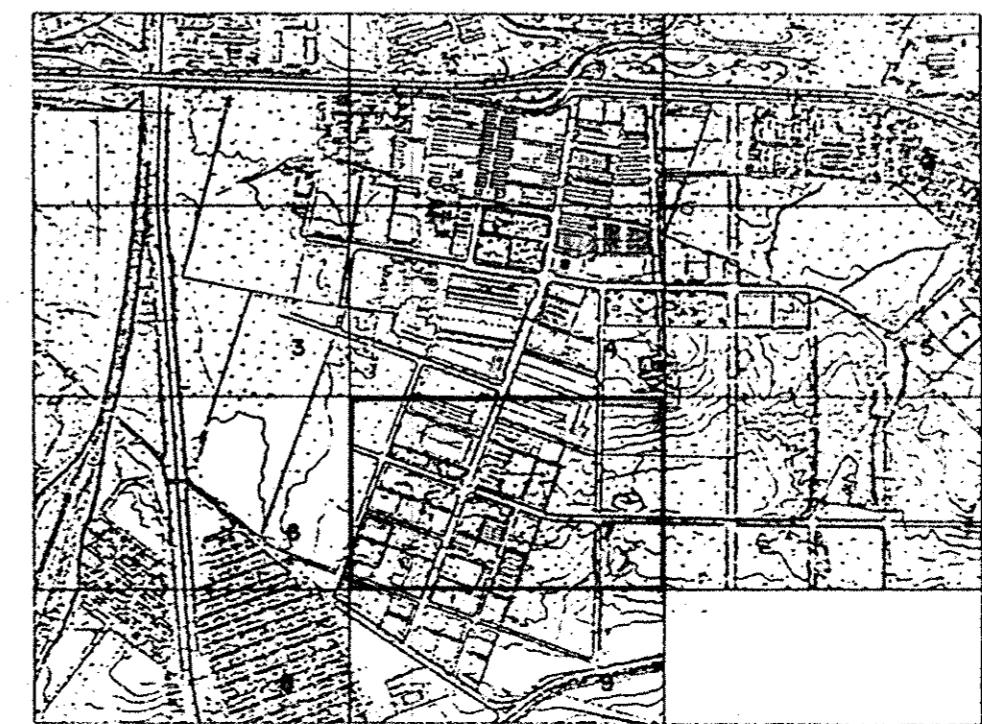
28 SEP. 1988

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



Coordinates: 5°55'40",8; 4.141.175,89; 37°22'49",8; 4.141.0; 4.140.9; 4.140.8; 4.140.7; 37°22'34",8; 4.140.713,86; 5°55'40",8; 240.726,91; 240.8; 240.9; 241.0; 241.1; 241.2; 241.3; 241.4; 241.464,99; 4.140.690,68; 5°55'10",8

- LIMITE DEL PERI
- ALINEACION
- - - LINEA DE EDIFICACION
- (R.E.S.D) RASANTE



AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.ERI TO-1

PLAN ESPECIAL "EL PINO"

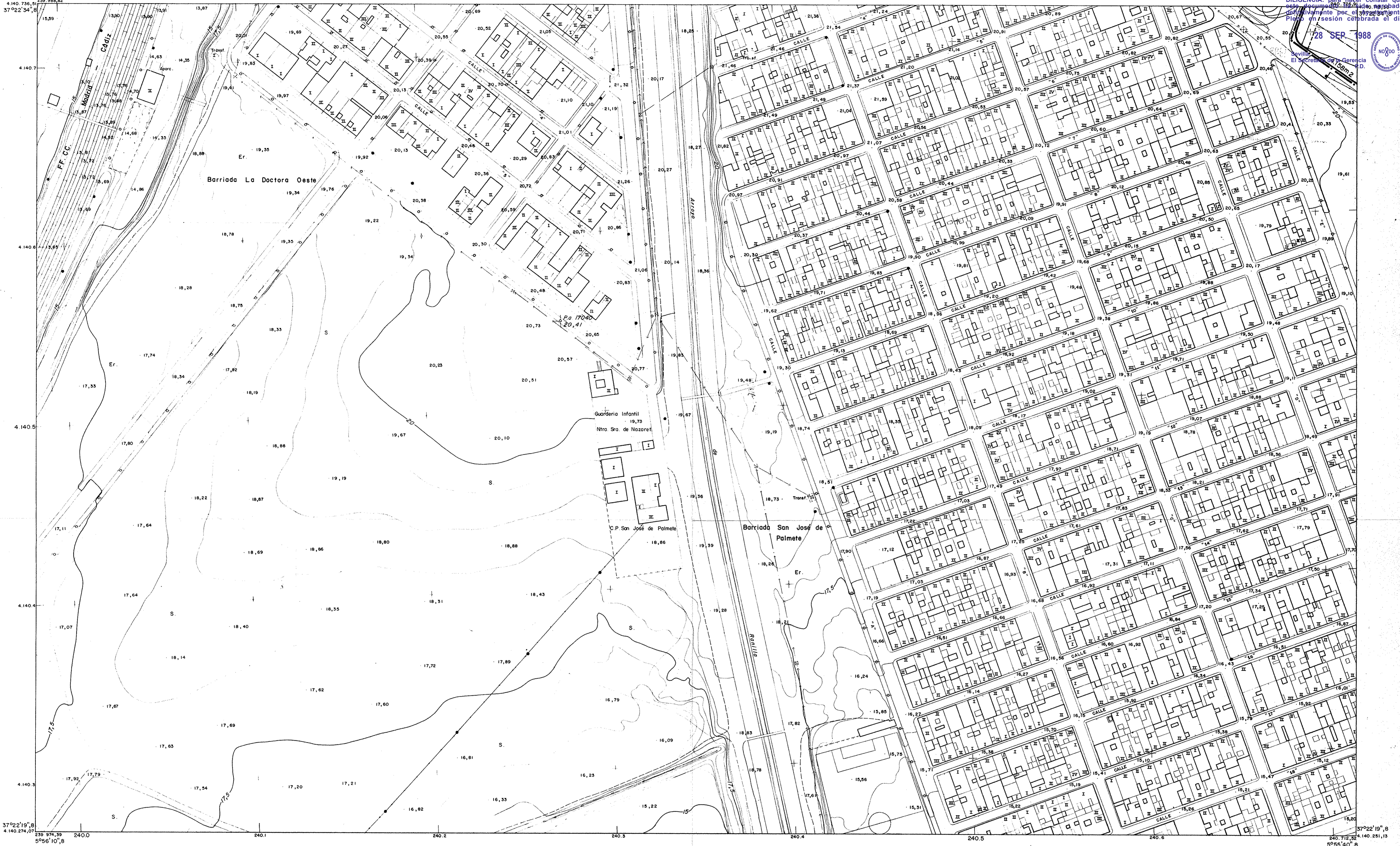
PLANO DE PROPUESTA HOJA ESCALA

ALINEACIONES Y RASANTES 18-7 1:1.000

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA

5°56'10",9
4.140.736,5
37°22'34",6

DILIGENCIA: 1988
Sevilla, 28 de Septiembre de 1988
El Secretario de Urbanismo
128 SEP 1988



37°22'19",8
4.140.274,07
5°56'10",8

37°22'19",8
240.712,52
5°55'40",8

- — — LIMITE DEL PERI
- — — ALINEACION
- - - - LINEA DE EDIFICACION
- (29.32) RASANTE



AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

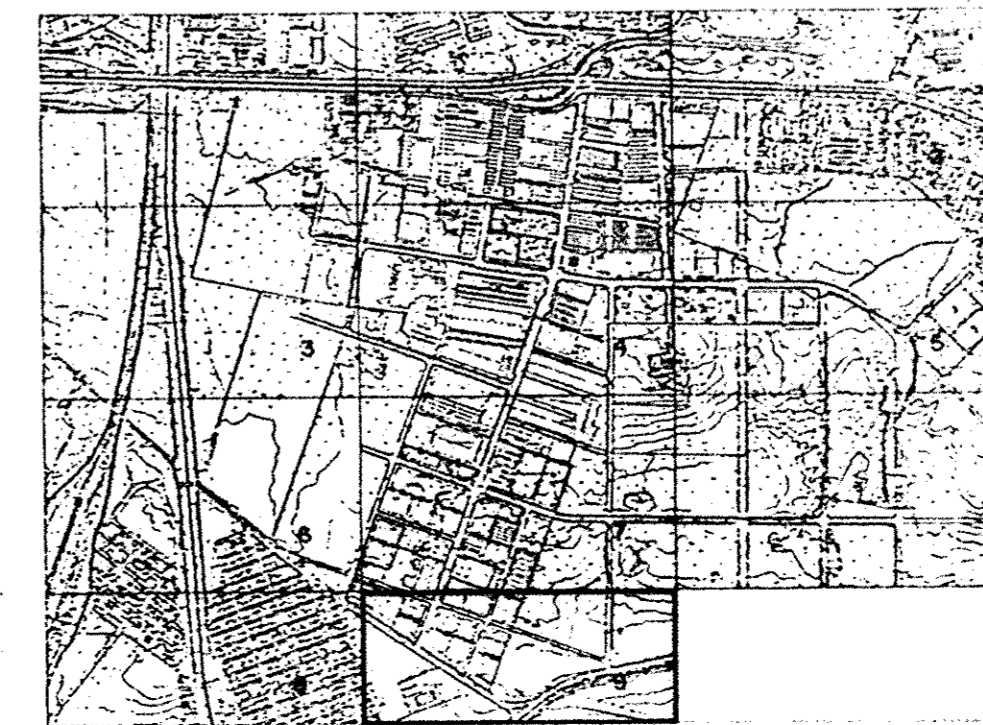
P.ERI TO-1 PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA	HOJA	ESCALA
ALINEACIONES Y RASANTES	19-8	1:1.000

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA



- LÍMITE DEL PERI
- ALINEACION
- - - LINEA DE EDIFICACION
- (28.50) RASANTE

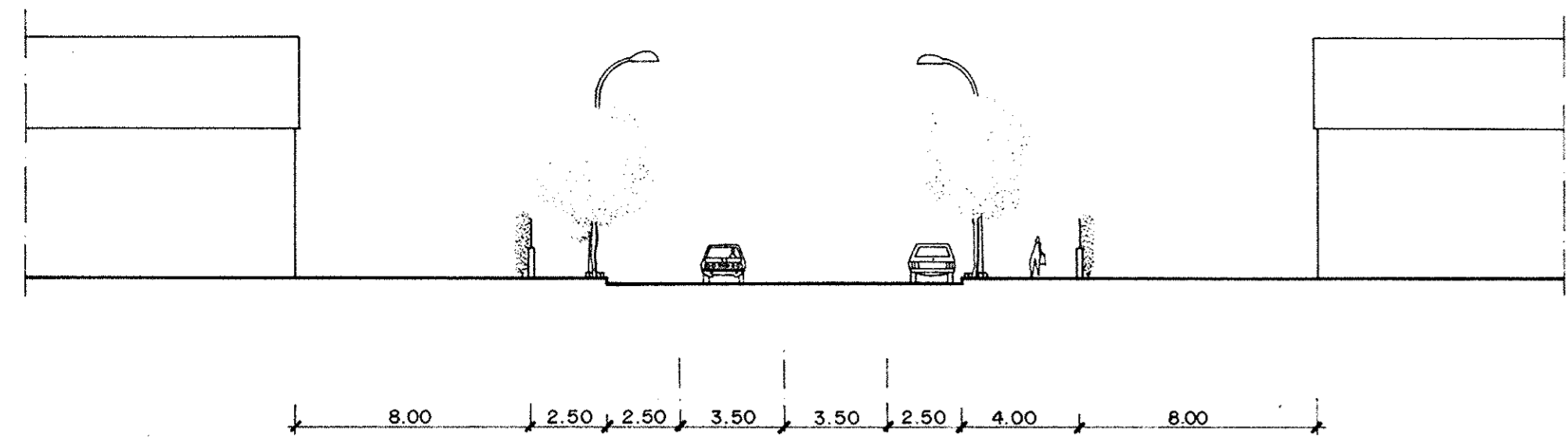


AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

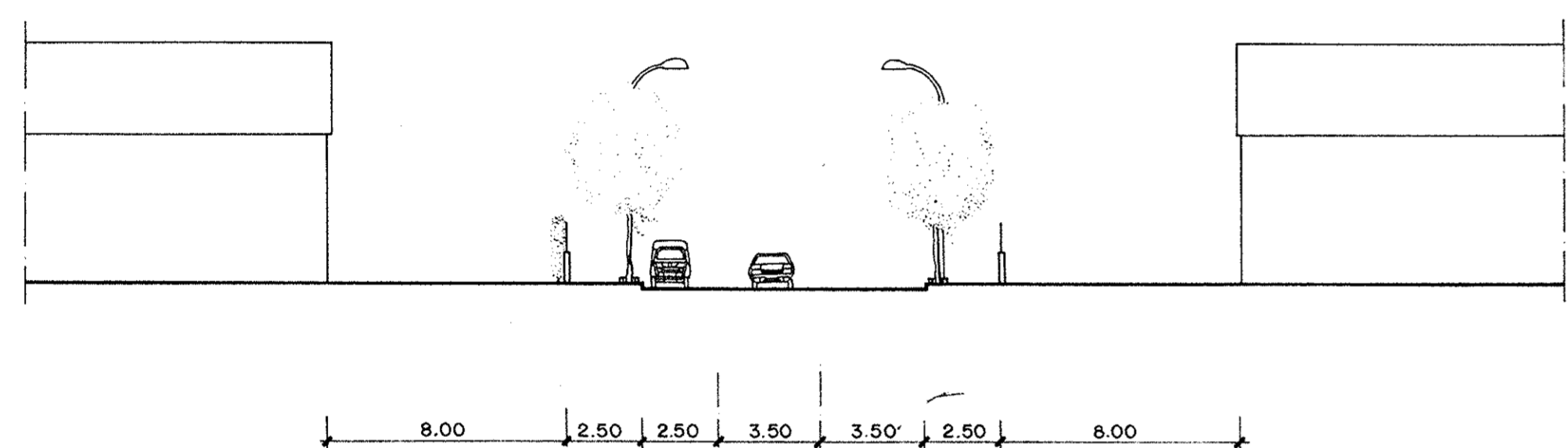
P.ERI TO-1 PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA	HOJA	ESCALA
ALINEACIONES Y RASANTES	20-9	1:1.000

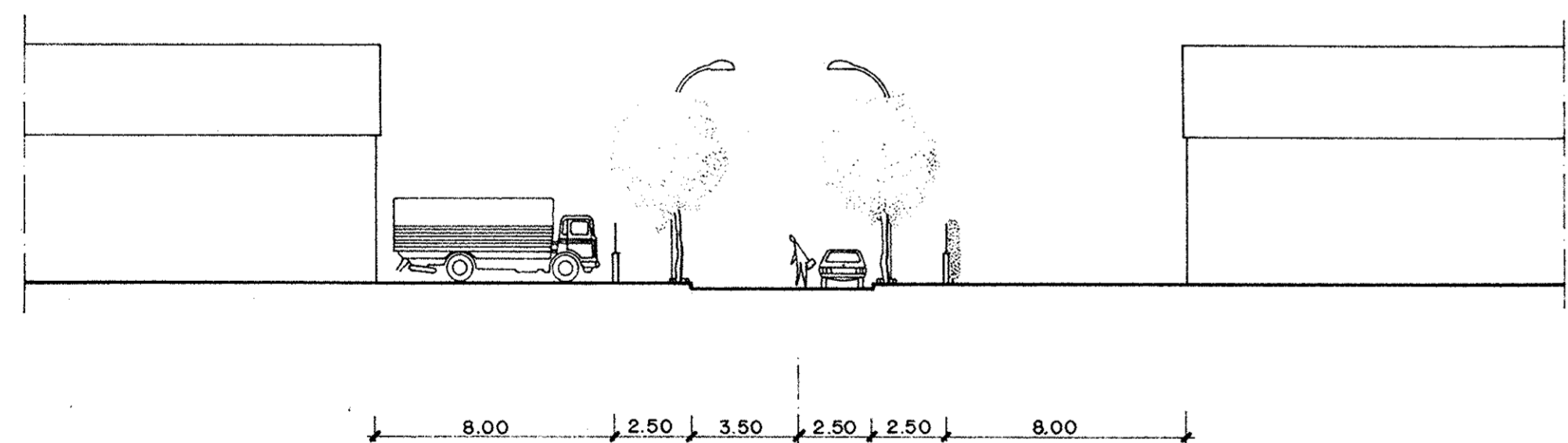
APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA



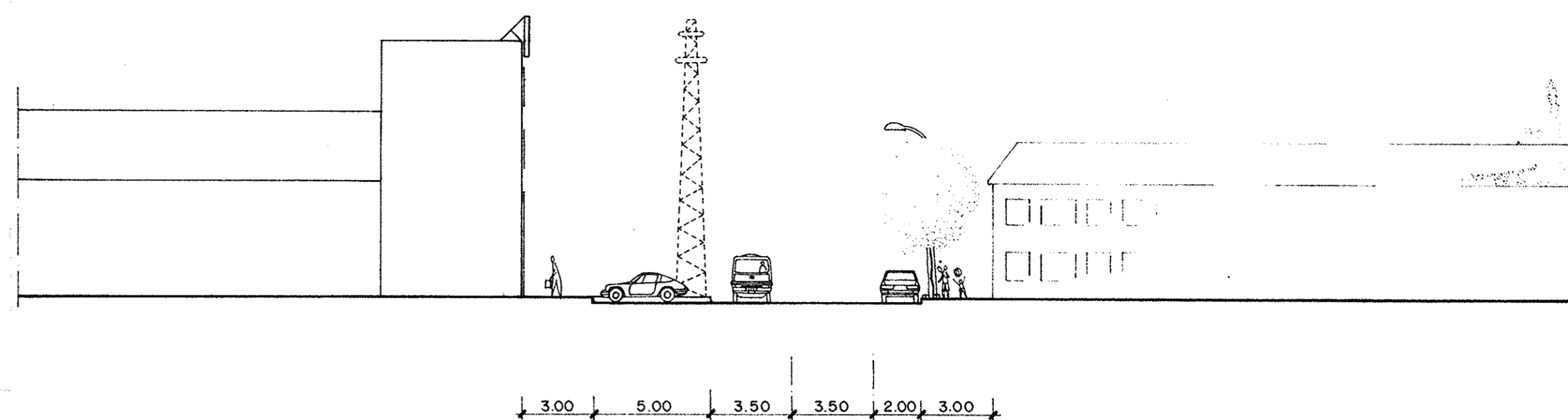
VIA EXISTENTE. EJE NORTE - SUR



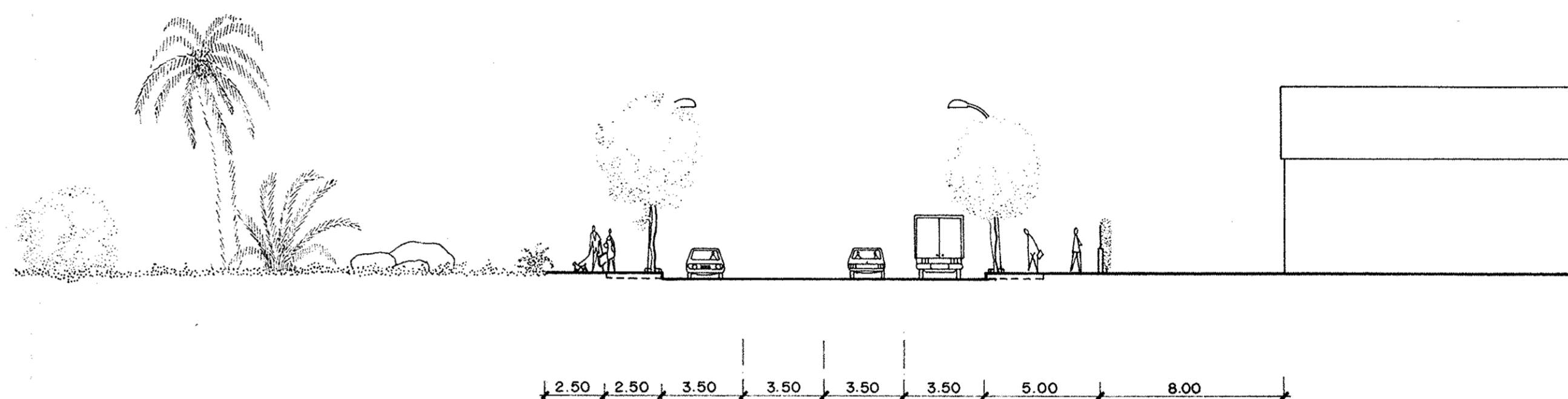
VIARIO NUEVA CREACION DE DOS SENTIDOS



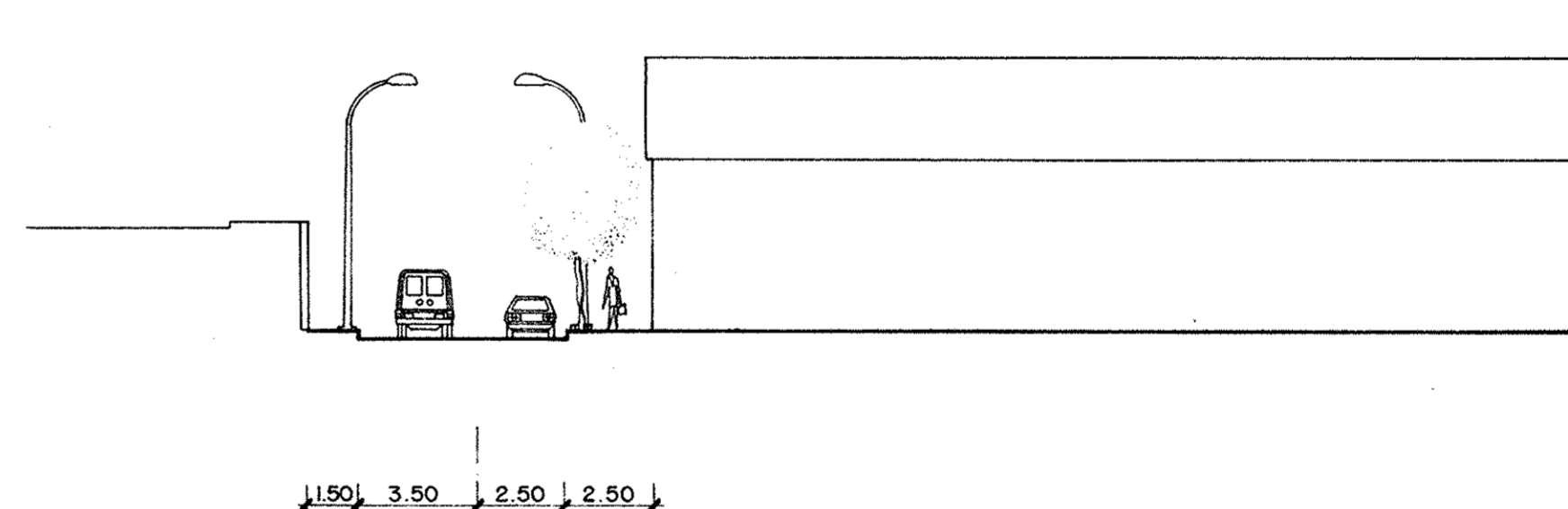
VIARIO NUEVA CREACION DE UN SENTIDO



VIA DE BORDE CON PALMETE



EJE NORTE - SUR. POLIGONO AEROPUERTO - EL PINO



VIA DE SERVICIO

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.E.R.I. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA	HOJA	ESCALA
SECCIONES TRANSVERSALES	21	1:200



8861 del 72

[Handwritten signature]

- RED DE AGUA EXISTENTE
- - - - - RED DE AGUA PROPUESTA
- VALVULAS
- ▣ BRIDAS CIEGAS
- BOCA DE RIEGO
- HIDRANTES

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

**P.R.L. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"**

PLANO DE PROPUESTA HOJA ESCALA

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA 22 1:2.000

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA. PREVIA DILIGENCIA



27 ABR. 1988

[Handwritten signature]

- RED DE ALCANTARILLADO EXISTENTE
- - - RED DE ALCANTARILLADO PROPUESTO
- POZO DE REGISTRO

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.R.U. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA HOJA ESCALA

RED DE SANEAMIENTO 23 1:2.000



27 ABR. 1988

[Handwritten signature]

- RED DE ALUMBRADO PUBLICO EXISTENTE
- - - RED DE ALUMBRADO PUBLICO PROPUUESTO
- PUNTO DE LUZ
- CARTA TRANSFORMACION

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO'92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

PERI. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA HOJA ESCALA
RED DE ALUMBRADO PUBLICO 24 1:2.000



27 ABR. 1988

- RED DE ENERGIA ELECTRICA EXISTENTE
- - - RED DE ENERGIA ELECTRICA PROPUESTA
- TRANSFORMADOR

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.E.R.I. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA HOJA ESCALA
RED DE ENERGIA ELECTRICA 25 1:2.000



27 ABR 1988

- RED DE GAS NATURAL PROPUESTA
- RED SUBTERRANEA DE TELEFONIA EXISTENTE
- - - RED SUBTERRANEA DE TELEFONIA PROPUESTA
- CAMARAS DE REGISTRO

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.E.R.I. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA	HOJA	ESCALA
RED DE GAS NATURAL Y TELEFONIA	26	1:2.000

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA



27 ABR. 1988

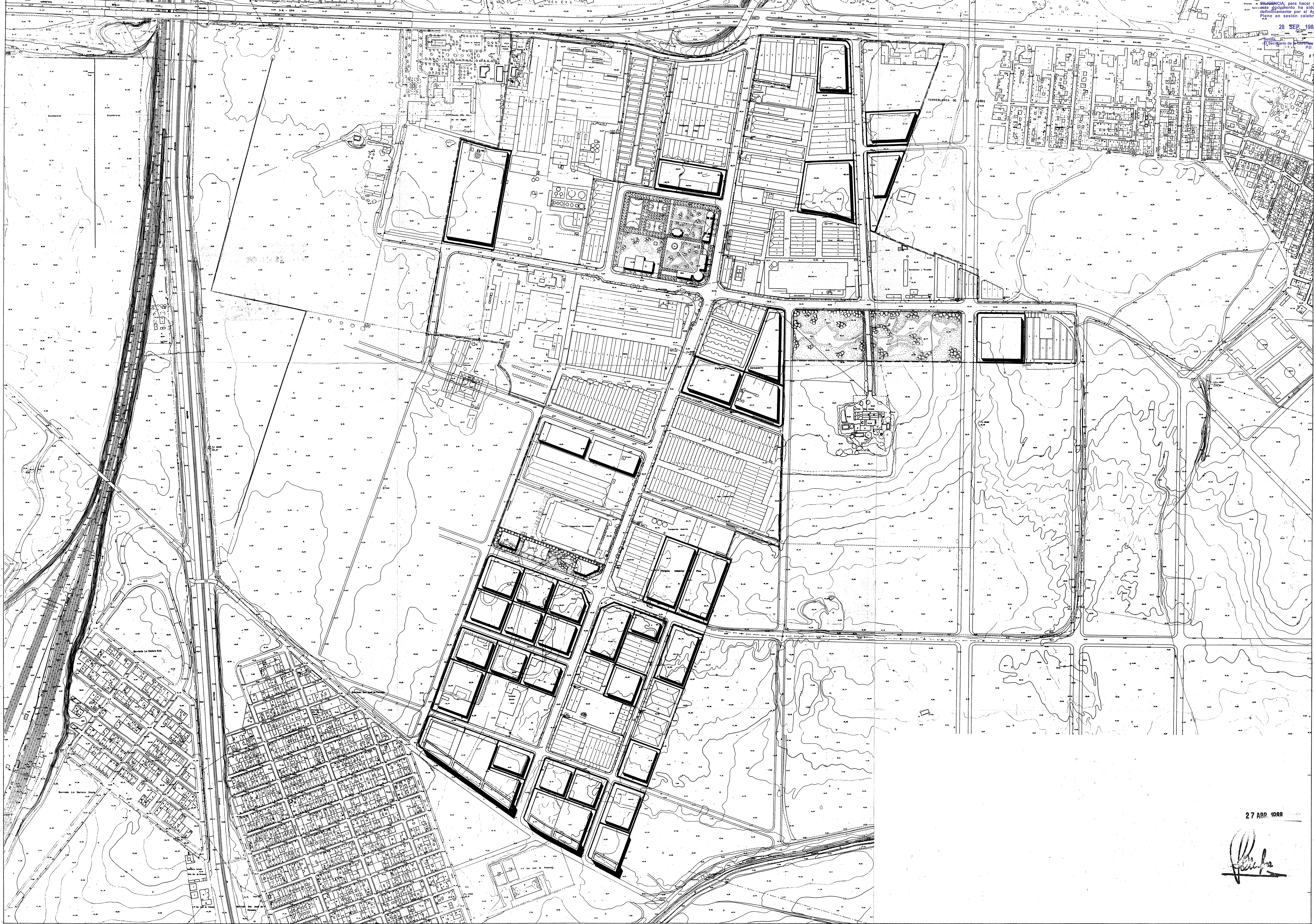
- LIMITE POLIGONO DE ACTUACION
- REURBANIZACION
- NUEVA URBANIZACION
- SUELO DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

P.E.R.I. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"

PLANO DE PROPUESTA HOJA ESCALA
GESTION DEL SUELO 27 1:2.000

APROBACION PROVISIONAL Y DEFINITIVA PREVIA DILIGENCIA



27 ABR. 1988

AREA DE ACTUACION URBANISTICA EXPO '92
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

**P.E.R.I. TO-1
PLAN ESPECIAL "EL PINO"**

PLANO DE PROPUESTA	HOJA	ESCALA
IMAGEN DE LA PROPUESTA	28	1:2.000