

SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SUP-PM6
PINOMONTANO SEVILLA
Arquitectos: Rafael L. Aguilar Cazorla y Antonio Ayuso Quintana

DOCUMENTACION

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

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



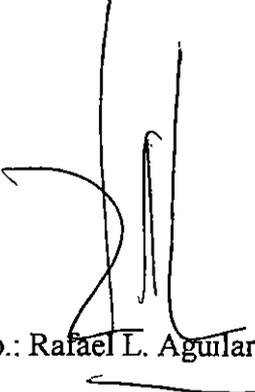
NOTA ACLARATORIA

Se redacta el presente 2º Modificado del Plan Parcial del Sector SUP-PM-6 de Pino Montano en Sevilla, al objeto de recoger el último trazado de la vía de conexión de la Carretera de Brenes con la Ronda Super Norte propuesto por la Oficina del Plan de Sevilla, los últimos cambios introducidos en el título, así como en la edificabilidad de la Manzana B.

Con esta modificación se anula el anteriormente visado con fecha 8 de marzo de 2000.

Sevilla, febrero de 2002

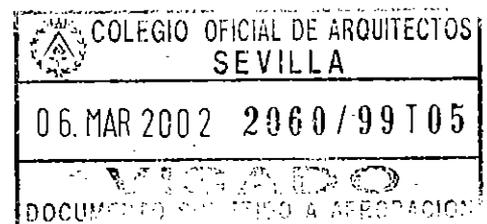
LOS ARQUITECTOS,



Fdo.: Rafael L. Aguilar Cazorla



Fdo.: Antonio Ayuso Quintana



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

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



**2ª MODIFICADÓ DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-PM-6
DE PINO MONTANO. SEVILLA**

DOCUMENTACIÓN

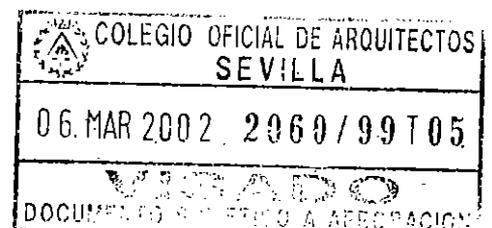
1.- MEMORIA

2.- ORDENANZAS

3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.- PLANOS

5.- PLAN DE ETAPAS (DOCUMENTO APARTE)



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

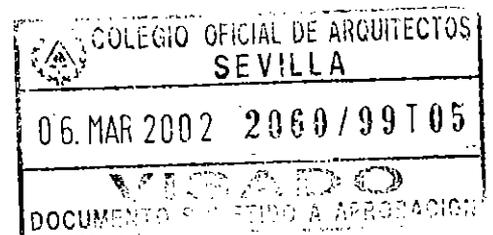
21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



**2º MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-PM-6
DE PINO MONTANO. SEVILLA**

1.- MEMORIA

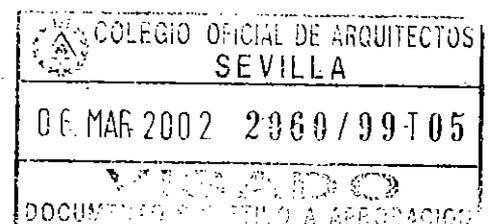


INDICE

21 OCT. 2004

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DEL P.G.O.U.
- 3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 3.1.- INFORMACIÓN FÍSICA
 - 3.2.- SUPERFICIE
 - 3.3.- EDIFICACIONES Y USOS
 - 3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - 3.4.1.- SISTEMA DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN
 - 3.5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
 - 3.5.1.- RED DE AGUA
 - 3.5.2.- RED DE ALCANTARILLADO
 - 3.5.3.- RED ELÉCTRICA
 - 3.5.4.- RED DE TELEFONÍA
 - 3.5.5.- RED DE GAS
- 4.- OBJETIVOS
- 5.- ZONIFICACIÓN
 - 5.1.- RESIDENCIAL
 - 5.2.- VÍAS Y APARCAMIENTOS
 - 5.3.- DOTACIONES
 - 5.3.1.- ESPACIOS LIBRES
 - 5.3.2.- DEPORTIVOS
 - 5.3.3.- DOCENTES
 - 5.3.4.- S.I.P.S.
 - 5.3.5.- COMERCIAL
- 6.- INFRAESTRUCTURA
 - 6.1.- RED DE AGUA
 - 6.2.- RED DE ALCANTARILLADO
 - 6.3.- RED DE ELECTRICIDAD
 - 6.4.- RED DE TELEFONÍA
- 7.- ANEXO. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD
 - 7.1.- EL SECTOR EN EL P.G.O.U.
 - 7.2.- RESERVAS PROPUESTAS
 - 7.3.- APARCAMIENTOS

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MEMORIA

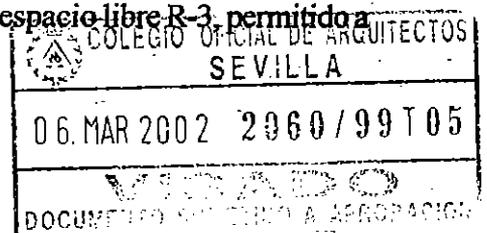
1.- ANTECEDENTES

Aprobado el Modificado del Plan Parcial del Sector SUP PM6 de Pino Montano, posteriormente planteó la O.P.S. la conveniencia de redactar un 2º Modificado para recoger la propuesta de conexión de la Carretera de Brenes con la Ronda Super Norte

1.1.- OBJETO

El objeto de la modificación es recoger la nueva conexión de la Carretera de Brenes con la Ronda Super Norte a través de la ampliación de la calle denominada calle N y redimensionamiento de la calle L, así como ajustar todo el Plan por las consecuencias que este cambio produce que, principalmente, son:

- Ampliación de calle N a las medidas de la anterior "L".
- Disminución de calle L hasta los parámetros de las calles similares (J, K, M).
- Desvío del gaseoducto que discurre por calle L a calle N con las mismas características que las recogidas en aquélla.
- Ajuste de los "standares" de equipamiento.
- Ampliación del espacio libre P-7.
- Compartimentación de la parcela Q4 en Q4-1 y Q4-2.
- Cambio de uso de la parcela Q-5 de Terciario a Docente pasando la Q4-1 a Docente y la Q4-2 a Terciario.
- Cambio de uso de la parcela 128 de SIPS a Docente completando con la 129 el estándar requerido.
- Ajuste de las parcelas destinadas a los distintos servicios de SIPS para completar la superficie suprimida anteriormente en detrimento del espacio libre R-3, permitido a causa del aumento de la parcela P-7.



21 OCT. 2004

- Reconsideración de alturas en las manzanas residenciales P-1 a P-6 y Q-1 a Q-3 en cuanto a sus elementos laterales.
- Recoger las sugerencias de la Gerencia de Urbanismo en cuanto a evitar la conexión de la calle A con la Carretera de Brenes a causa del poco ortodoxo entronque con la nueva rotonda de intersección de la Carretera de Brenes con la nueva calle N.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia



Así se presenta esta modificación con toda la documentación reformada y recopilada en el mismo documento.

2.- RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

Las directrices que definen la relación del presente Plan Parcial con el Plan General de Ordenación Urbana vienen expresadas en la ficha de planeamiento de dicho Plan General y que se concretan en:

-Mantenimiento y asignación de usos del anterior Plan Parcial de Pino Montano en contacto con la zona de edificación abierta.

-Utilización de los espacios libres y zonas de baja densidad como filtro verde entre las instalaciones industriales y áreas residenciales. Estos mismos usos deberán organizar la chamela que configure la transmisión entre la urbana y la rural en los suelos más al norte.

-El viario interior del sector mantendrá como ejes fundamentales la radial norte, prolongación de la Avda. de la Barzola, y vías transversales que posibiliten las relaciones este-oeste, Pino Montano-San Jerónimo o, en su imposibilidad, Pino Montano-Carretera de Brenes.

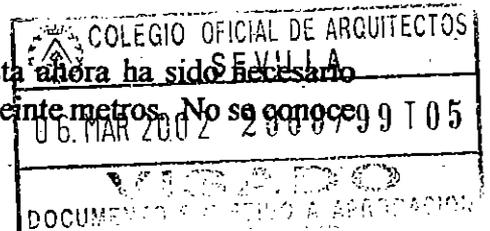
Cabe señalar que con posterioridad al P.G.O.U., se redacta por la Gerencia de Urbanismo el Plan Parcial EL HIGUERON (SUP-PM-101), donde se recoge la ampliación de la Carretera de Brenes, así como un nudo de unión con una futura vía transversal de Pino Montano que enfatiza la relación este-oeste, Pino Montano-San Jerónimo, como señala el último párrafo anterior.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- INFORMACIÓN FÍSICA

La zona objeto de este planeamiento se encuentra en un terreno de uso -hasta ahora- agrícola, estando atravesado incluso por un canal de riego del que era propietaria -antes de la expropiación- la Comunidad de Regantes del Bajo Guadalquivir.

El suelo es arcilloso. En las edificaciones realizadas hasta ahora ha sido necesario cimentar mediante pilotes, de profundidad variable, entre siete y veinte metros. No se conoce sin embargo presencia de expansividad en las arcillas.



21 OCT. 2004

3.2.- SUPERFICIE

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La superficie del sector sobre el que se redacta el Plan Parcial es de 36'14 Has.

3.3.- EDIFICACIONES, USOS Y CULTIVOS

El terreno se encuentra sin urbanizar. Las instalaciones de las fincas agrícolas se han ido demoliendo al proceder a su ocupación el Patronato Municipal de la Vivienda (hoy EMVISESA).

Existe una edificación destinada a INSTITUTO DE FORMACIÓN PROFESIONAL de reciente construcción, en zona definida por un avance de Planeamiento como dotacional escolar, ocupando una parcela destinada a este fin.

3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

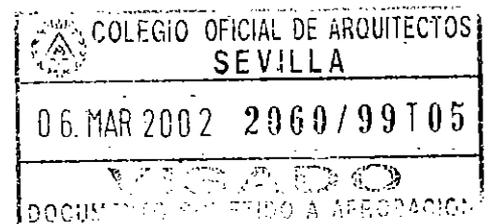
Se describe en los planos de información de la situación actual de la propiedad de los terrenos, que pertenecen, en su totalidad, a la Empresa Municipal de la Vivienda, y que sólo en algún caso tiene el proceso expropiatorio en trámite.

3.4.1.- SISTEMA DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN

El Ayuntamiento Pleno, en su sesión celebrada el 25 de octubre de 1.978, aprobó definitivamente designar Entidad beneficiaria de la expropiación forzosa del territorio del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Pino Montano, al Patronato Municipal de la Vivienda de Sevilla, S.A. (EMVISESA).

El ámbito del presente plan parcial, forma parte del territorio del mencionado "Plan Parcial de Ordenación del Sector de Pino Montano" y en consecuencia, solicitamos que aquel se ejecute por el sistema de expropiación y que EMVISESA continúe como beneficiaria de la misma.

En cuanto al sistema de gestión, la cesión de los suelos de equipamientos y del 10%, así como de los excesos del aprovechamiento, se materializarán previamente a la solicitud de las licencias de obras y mediante escritura de reparcelación voluntaria o cualquier otro procedimiento que, de común acuerdo, se adoptase.



3.5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

21 OCT. 2004

3.5.1.- RED DE AGUA

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La alimentación de todo el conjunto tiene su origen en la arteria de diámetro 1.000 mm. existente al Sur de los terrenos. Desde esta arteria derivan dos importantes tuberías de diámetro 400 mm. en el arranque, y diámetro 250 y 300 mm. en el final.

3.5.2.- RED DE ALCANTARILLADO

El conjunto de los terrenos dispone de puntos de vertido de capacidad adecuada, uno en la Carretera de Brenes, y otro, aproximadamente, en el eje del futuro viario situado al Sur. Ambos colectores resuelven de forma satisfactoria las necesidades en la zona.

3.5.3.- RED ELÉCTRICA DE A.T. Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Actualmente existe una línea aérea de Alta Tensión sobre la Carretera de Brenes que no pertenece a la infraestructura de la ciudad, sino que sirve a La Rinconada. Solamente disponemos de una llegada en media a un centro de transformación en el Colegio de Formación Profesional existente en nuestros terrenos y la posibilidad de ejecución de una subestación en la intersección de la Carretera de Brenes y la Ronda Super-norte.

3.5.4.- RED DE TELEFONÍA

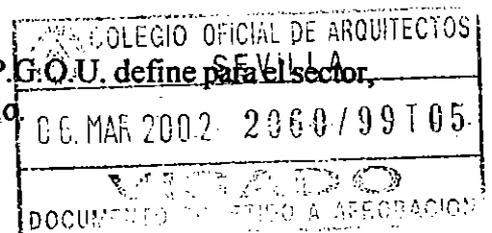
Disponemos de dos cámaras subterráneas (BR) a la que acometen seis tubos de diámetro 110 desde donde derivaremos la instalación nueva.

3.5.5.- RED DE GAS

Atravesando los terrenos objeto del presente Plan Parcial nos encontramos con el gaseoducto Huelva-Sevilla que habrá que trasladar a la calle N, futura conexión de la Zona Industrial "EL HIGUERON", Carretera de Brenes, Ronda Super-Norte.

4.- OBJETIVOS

El Plan intenta seguir fidedignamente los objetivos que el P.G.O.U. define para el sector, así como instrumentalizar los medios necesarios para conseguirlo.



En líneas generales, el Plan establece los siguientes criterios:

21 OCT. 2004



a) Inserción de la nueva red viaria en la ya existente de la definida en el Plan Parcial SUP-PM-2 definitivamente aprobado y del nuevo planeamiento en ejecución manteniendo los ejes longitudinales previstos y proporcionando la permeabilidad necesaria entre Pino Montano-Carretera de Brenes con tres vías perpendiculares enfatizadas por la previsión del Plan Parcial EL HIGUERON (SUP-PM-101) en la transversal más al norte, que penetra en San Jerónimo como vía de conexión integradora de estas dos zonas.

b) Continuar el desdoblamiento de la Carretera de Brenes, así como solucionar la conexión con la Ronda Super-Norte, ahora a través de la calle N.

c) Consolidación de una estructura urbana que lejos de reinventar soluciones que redefinan el sector, intenta consolidar en éste un tejido urbano homogéneo con la sola supresión de alguna tipología demasiado rígida en su configuración.

d) Creación de un filtro verde entre la Carretera de Brenes y Ronda Super-norte y las zonas residenciales, intensificando estos espacios libres en el vértice de unión de dichas vías.

5.- ZONIFICACIÓN

Se estructura tres grandes divisiones: Residencial, Libre público y Dotacional.

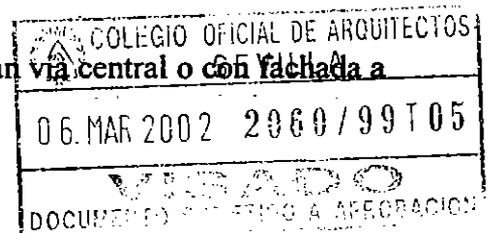
La zona libre de uso público rodea todo el sector como filtro verde de protección de las áreas residenciales y dotacionales. Estos últimos se han procurado tanto relacionar el uso docente con el deportivo o libre, como fraccionar las destinadas a S.I.P.S. para facilitar su implantación en el doble aspecto de tamaño y situación, todo ello dentro de un terreno muy presionado por lo fuerte de la estructura implantada y proyectada.

5.1.- USO RESIDENCIAL

La tipología elegida de manzanas o supermanzanas destinadas a viviendas con espacios interiores de uso y dominio privado o semi-privado nos acerca a dos premisas fundamentales en la configuración de la estructura urbana:

Por un lado, la continuidad del trazado viario mediante manzanas o supermanzanas, tanto se trate de la zona este o de la oeste de la gran vía longitudinal central. Por otro, la creación de unos espacios libres de escala más pequeña que permiten en unos casos la vivienda de simple crujía (manzanas A) y en otros la triple crujía con patio de luces interior que da origen a viviendas a vía pública exterior o zona libre semi-privada interior (manzanas B), aprovechando en las edificaciones de cuatro plantas ya por su altura diferenciadora en sí, ya por su planta baja porticada, una interrelación de los espacios libres privados.

Las edificaciones de siete plantas en los bordes de la gran vía central o con fachada a



grandes espacios libres permiten obtener el deseado aprovechamiento que el P.G.O.U. asigna a este terreno en comparación con otros sectores en la misma zona, a la vez que nos confiere una fachada a escala del eje longitudinal al que se enfrenta o bien al filtro verde por el que se une a la Carretera de Brenes.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



5.2.- VÍAS Y APARCAMIENTOS

La implantación del viario principal se ha proyectado de acuerdo con los objetivos del antiguo P.G.O.U. y de la O.P.S., con las realidades físicas allí establecidas y con los condicionantes que el Plan Parcial EL HIGUERON (SUP-PM-101) establece.

De un lado se mantiene la prolongación del eje Norte-Sur y por otro se establecen dos vías perpendiculares que permeabilizan el sector en relación con la Carretera de Brenes y San Jerónimo, una de ellas que enlaza con la vía principal consolidada del Higuero y propuesta por la O.P.S., y la otra por el nudo de comunicación con San Jerónimo que plantea el referido Plan Parcial EL HIGUERON.

Por otro lado se crea un viario secundario a una escala inferior que permita el registro local y fácil acceso tanto a las manzanas residenciales como a las zonas de equipamientos. Se utiliza el sistema de trazado en "T" para que estas vías no lleguen a competir con las principales en su rápido recorrido Norte-Sur. Un sistema jerarquizado que asume una finalidad específica y favorece un correcto entendimiento de los espacios públicos.

Respecto a los aparcamientos se confía esta necesidad a las plantas bajo rasante de las manzanas residenciales para absorber todo el parque automovilístico propiedad de residentes y propietarios de locales y establecimientos públicos. Con respecto al estacionamiento eventual se consigna una reserva de plazas en superficie, en los bordes de las manzanas A o en las aperturas de las supermanzanas.

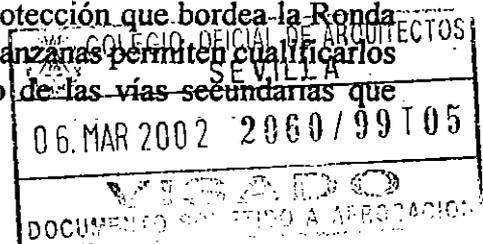
5.3.- DOTACIONES

Se detalla en el Anexo nº 1 la superficie de suelo destinada a estos usos dotacionales en comparación con las reservas que establece el P.G.O.U., y al Reglamento de Planeamiento.

Igualmente, en las ordenanzas particulares, para cada uso concreto se definen algunos parámetros que ayuden en su materialización a la correcta definición del conjunto.

5.3.1.- ESPACIOS LIBRES

Se distinguen dos tipos de espacios libres. Por un lado el borde de la Carretera de Brenes como filtro verde entre ésta y la edificación propuesta que desemboca en una gran zona verde en el extremo Norte para continuar en una franja de protección que bordea la Ronda Super-norte. Por otro lado los espacios centrales de las supermanzanas permiten cualificarlos mediante unos cerramientos diáfanos enfrentados a lo largo de las vías secundarias que



atravesan estas supermanzanas, como espacios de relación privados.

21 OCT. 2004

5.3.2.- EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Se reservan dos parcelas de distintos tamaños para asegurar, por un lado la implantación de una gran zona polideportiva que pueda albergar una gran diversidad de actividades, tanto al aire libre como cubierta, y, por otro lado, otra zona más incrustada en el entramado urbano que admite unas actividades a menor escala, así como espacios concretos compatibles con las zonas verdes.

5.3.3.- EQUIPAMIENTOS DOCENTES

Se disponen las reservas de suelo precisas y diversas en su tamaño para alojar las distintas unidades escolares que se demanden, teniendo en cuenta que en la zona en que se engloba este Plan Parcial existe ya consolidado un Centro de Formación Profesional.

Este equipamiento se sitúa perfectamente repartido para asegurar que no surjan incongruencias entre las necesidades y los planes de etapas que se prevean.

5.3.4.- EQUIPAMIENTO S.I.P.S.

Dado el carácter de dichos equipamientos y la demanda que de los mismos se hace desde distintos estamentos se ha intentado dotarlo de una escala más menuda de lo hasta ahora contemplado en otros planes.

5.3.5.- EQUIPAMIENTO TERCIARIO

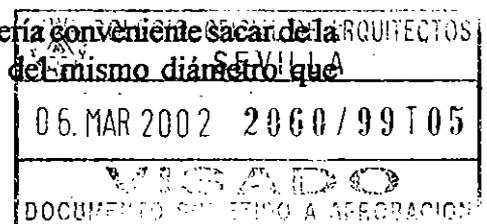
Se ubica en parcela propia denominada EQUIPAMIENTO TERCIARIO.

6.- INFRAESTRUCTURA

6.1.- RED DE AGUA

Partiendo de las arterias de diámetro 250 y 300 mm. que tenemos en las vías longitudinales más al Este, llevamos la conducción de agua a lo largo de éstas, repartiendo transversalmente a las manzanas.

Como previsión a la demanda de las necesidades del sector sería conveniente sacar de la arteria de diámetro 1000 existente en la Ronda SE-30, un ramal del mismo diámetro que



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

7.- ANEXO A LA MEMORIA. SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y RESERVA PARA DOTACIONES

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



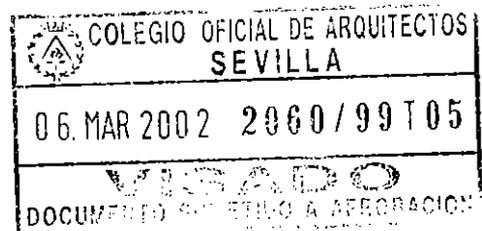
7.1.- EL SECTOR EN EL P.G.O.U.

La superficie total del sector incluido en el presente Plan es de 36'14 Ha.

Sobre el mismo se fijan en el P.G.O.U., unas condiciones de desarrollo del área que establecen el cuadro que se adjunta.

7.2.- RESERVAS PROPUESTAS Y SU COMPARACION CON EL P.G.O.U.

Se adjunta cuadro de superficies.



Superficie del Solar	361.428,47			361.428,47		
Superficies por Usos:						
Zona Libre						
Parcela P7	15.325,27					
Parcela R3	29.685,00					
Parcela 124	10.640,00					
TOTAL	55.650,27	55.000,00	55.650,00	0,27		
S.I.P.S.						
Parcela R1 - (1) Sanitario y Asistencia	4.797,00					
Parcela R1 - (2) Club de ancianos	1.250,00					
Parcela R1 - (3) Administrativa	3.578,00					
TOTAL S.I.P.S. R1	9.625,00					
Parcela R2 - (1) Cultural	4.048,00					
Parcela R2 - (2) Religioso	3.033,00					
Parcela R2 - (3) Recreativo	2.298,00					
TOTAL S.I.P.S. R2	9.379,00					
TOTAL	19.004,00	19.000,00	4,00			
Equip. Docente						
Parcela Q4-(1)	4.987,00					
Parcela Q5	3.219,00					
Parcela 128	13.136,00					
Parcela 99	10.076,00					
Parcela 97	10.992,00					
TOTAL	42.410,00	42.000,00	410,00			
Equip. Deportivo						
Parcela 98	10.076,00					
Deportiva en Parcela R3	802,66					
Parcela 112	10.322,00					
TOTAL	21.200,66	21.000,00	200,66			
Terciario						
Parcela Q4-(2)	4.680,00					
TOTAL	4.680,00					
Residencial						
Parcela P4	5.290,00					
Parcela P5	6.235,00					
Parcela P6	5.290,00					
Parcela P1	5.290,00					
Parcela P2	6.235,00					
Parcela P3	5.290,00					
Parcela Q1	5.290,00					
Parcela Q2	5.290,00					
Parcela Q3	5.290,00					
Parcela 107	3.016,00					
Parcela 108	3.016,00					
Parcela 105	3.016,00					
Parcela 106	3.016,00					
Parcela 101	3.272,00					
Parcela 102	3.272,00					
Parcela 118	3.016,00					
Parcela 119	3.016,00					
Parcela 116	3.016,00					
Parcela 117	3.016,00					
Parcela 114	3.272,00					
Parcela 115	3.099,53					
TOTAL	110.865,53	110.865,53				
Subestación Eléctrica						
Parcela R5	2.709,03					
TOTAL	2.709,03					
Superficie Total de Equipamientos	138.264,93	137.000,00	1.264,93			
Superficie Total Excrativa	91.223,43	118.497,45	-27.273,92			
OTRO						
Desdoblamiento Ctra. Bienes	9.121,93					
TOTAL	9.121,93					
Superficie Total de Cobadas, aceras y aparc.	122.818,08	117.252,55	5.565,53			
	361.428,47	372.750,00	-11.321,53			

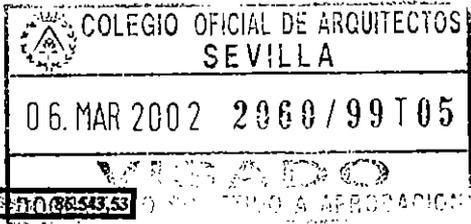
El Plan Parcial del Sector SUP-PM-6 de Pino Montano ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



(*) Uso compatible en zona libre



21 OCT. 2004

7.3.- APARCAMIENTOS

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Se prevén dos tipos de aparcamientos:

Bajo rasante: Destinado a las viviendas y a locales comerciales a razón de una plaza por vivienda y una plaza cada 100 m2. de comercial, lo que daría:

2.650 viv. x 1 = 2.650 unidades

16.750 m2./100 = 168 unidades

TOTAL 2.818 UNIDADES

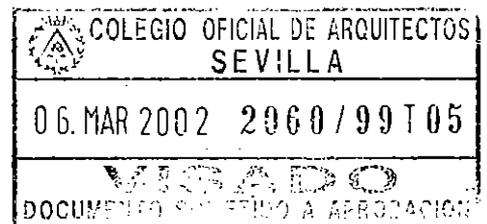
Sobre rasante: Destinado a cubrir las necesidades de afluencia eventual, así como para los distintos equipamientos. Para esta función se prevén 2.103 unidades que se colocan en cordón y en batería a lo largo de las calles.

Por tanto, en total se proyectan 4.921 unidades de aparcamientos.

Sevilla, febrero de 2.002
LOS ARQUITECTOS,

Fdo.:Rafael Aguilar Cazorla

Fdo.:Antonio Ayuso Quintana



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

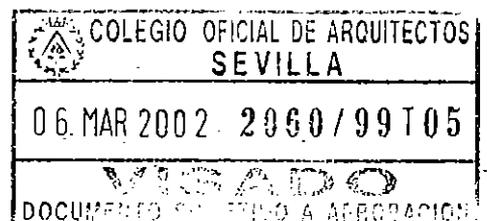
21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



**2º MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-PM-6
DE PINO MONTANO. SEVILLA**

2.- ORDENANZAS



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

21 OCT. 2004

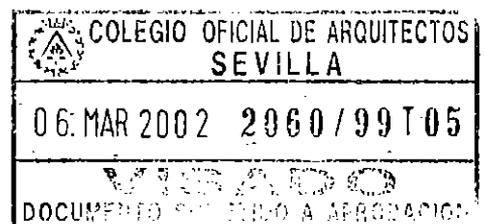
ORDENANZAS

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Las presentes Ordenanzas se estructuran en capítulos y articulado dentro de cada uno siendo éstos correlativos, y con el siguiente índices:

- Capítulo I.- DELIMITACIÓN
- Capítulo II.- ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN
- Capítulo III.- ORDENANZAS EDIFICIOS RESIDENCIALES
- Capítulo IV.- ORDENANZAS ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
- Capítulo V.- ORDENANZAS EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS
- Capítulo VI.- ORDENANZAS EQUIPAMIENTOS DOCENTES
- Capítulo VII.- ORDENANZAS EQUIPAMIENTOS DE S.I.P.S.
- Capítulo VIII.- ORDENANZAS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES
- Capítulo IX.- FICHAS DE CADA PARCELA



CAPITULO I.- DELIMITACION

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Art. 1º.-

El Plan Parcial comprende los terrenos delimitados en el P.G.O.U. de Sevilla denominado PINO MONTANO NORTE S.U.P.-PM-6 calificados como suelo urbanizable programado de 2º cuatrienio según las fichas de planeamiento en su página 144.

Art. 2º.-

Su delimitación física viene dada por la intersección de la Carretera de Brenes y la Super-ronda Norte, y el límite del Plan Parcial SUP-PM-2 y su superficie es de 361.428 m² (36,14 Ha).

CAPITULO II.- ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Art. 3º.-

La totalidad del suelo comprendido en el presente Plan Parcial se clasifica, según se expone en la documentación gráfica, en las siguientes zonas:

- Espacios libres de dominio y uso público.
- Parcelas para equipamiento docente.
- Parcelas para equipamiento deportivo.
- Parcelas residenciales.
- Parcelas para equipamiento comercial.
- Vías públicas y aparcamiento.

Art. 4º.-

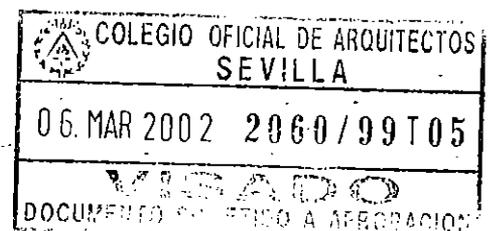
Las parcelas vienen definidas por los viarios de circulación rodada que las circundan siendo indivisibles y objeto de un proyecto único cada una de ellas, exceptuando las destinadas a equipamiento que puedan ser objeto de uno o varios proyectos previa aprobación municipal del conjunto de la misma.

Art. 5º.-

Los proyectos de urbanización se ajustarán en su delimitación a las zonas de actuación previstas en el presente documento.

Art. 6º.-

Los proyectos de urbanización prestarán especial atención a la definición de los espacios libres de dominio y uso público. Delimitarán las reservas de suelo correspondientes y establecerán las características de las edificaciones auxiliares que pudieran situarse en dichas zonas.



Art. 7º.-

Los proyectos de urbanización se podrán redactar y ejecutar conjuntamente con los proyectos de edificación residencial de la zona de que se ocupan.

21 OCT 2004
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Art. 8º.-

La redacción y dirección de los proyectos de urbanización lo realizarán los técnicos superiores capacitados para ello, que se responsabilizarán del cumplimiento de los objetivos del Plan.

CAPITULO III.- ORDENANZAS PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES

Consideraciones Generales

Estas ordenanzas intentan mantener un equilibrio entre la rigidez necesaria para salvaguardar los criterios del Plan y la flexibilidad de la que debe estar dotado para alentar soluciones diversas en cada uno de los proyectos.

Art. 9º.-

Todo lo no mencionado en dichas ordenanzas se regirá por el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla (P.G.O.U.).

Art. 10º.-

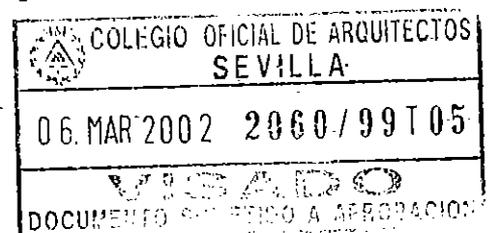
Afecta el presente capítulo a todas las parcelas calificadas en el plano de zonificación como "Residencial".

Art. 11º.-

Se fijan una serie de parámetros dimensionales que serán de obligado cumplimiento. En aquellos que se expresan mediante máximos y mínimos deberá optarse por una dimensión concreta que vinculará al conjunto formado por cada dos manzanas abiertas enfrentadas. No obstante, esto podrá obviarse mediante la presentación de un estudio de detalle conjunto para las dos manzanas, que proponga una alternativa a la ordenación de los espacios libres, aunque seguirá siendo obligada la alineación a vial de la edificación de borde.

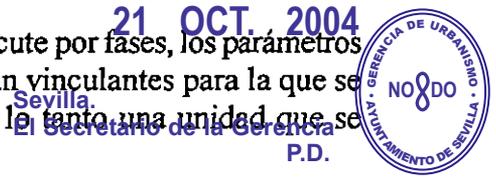
Art. 12º.-

La superficie edificable y el número máximo de viviendas será el fijado en cada ficha y en el Anexo de superficies, y el número máximo de viviendas para cada fase, el fijado en el Plan de Etapas. Podrán proponerse alteraciones al número de viviendas por fase siempre que la suma total no supere el máximo fijado para la supermanzana, se presente un anteproyecto del conjunto con anterioridad a la ejecución de la primera fase y exista acuerdo fehaciente sobre el mismo de todos los propietarios de los lotes afectados, si es que fuera el caso.



Art. 13º.-

Cuando la edificación de una supermanzana se ejecute por fases, los parámetros elegidos en una de las medias supermanzanas serán vinculantes para la que se enfrenta a ella. Cada supermanzana formará por lo tanto una unidad que se registrará por los mismos parámetros.



Art. 14º.-

Se establecen dos tipos de parcelas residenciales tal y como se refleja a continuación:

MANZANAS A

SUPERMANZANAS B

Se adjuntan fichas de cada tipo de edificación resumiendo las condiciones particulares de cada una de ellas.

Condiciones particulares Manzanas A

Estas manzanas responden a una tipología que estructura el tejido urbano desarrollado recientemente en la zona.

Básicamente se trata de viviendas desarrolladas en simple crujía articuladas alrededor de un gran patio central de relación y recreo desde donde preferentemente se realizarán los accesos a dichas viviendas.

Se ha intentado en las condiciones particulares que ahora se describen flexibilizarlas con el fin de dar mayor juego a los proyectos a realizar sin perder morfológicamente su estructura inicial.

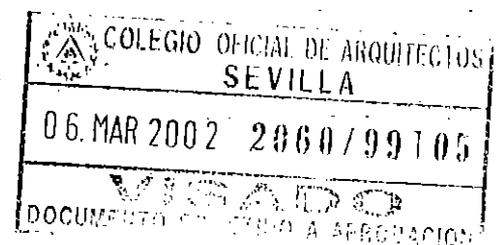
Accesos

Art. 15º.-

Se realizarán por los lados mayores de las manzanas y a no menos distancia de una vez la dimensión de la crujía del lado menor de dicha manzana.

Art. 16º.-

El número de accesos será como máximo de cuatro y su situación será preferentemente la grafiada en los planos. No obstante, se podrá cambiar su ubicación y reducir el número de ellos permitiéndose de esta forma soluciones de galerías para la organización interna de cada manzana.



21 OCT. 2004

Altura y número de plantas

Art. 17º.-

El número de plantas obligatorias será el de cuatro.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Art. 18º.-

Sobre la cuarta planta podrá, en su caso, edificarse en ático una superficie no superior al 20% de la de la planta tipo.

Art. 19º.-

La parte superior del forjado que cubra la planta cuarta podrá situarse a una altura máxima de 14'10 m. sobre la rasante de la calle sin que ello dé origen a más número de plantas.

Art. 20º.-

La solería de planta baja podrá situarse a una altura máxima de 1'20 m. sobre la rasante de la calle y ésta será asimismo límite para la rasante de las zonas libres de edificación tanto en patios interiores como en los retranqueos de las alineaciones.

Alineaciones y rasantes. Salientes y vuelos

Art. 21º.-

Las alineaciones exteriores e interiores serán las marcadas en el plano nº 8 y habrán de mantenerse en toda su altura, con excepción de los vuelos que pudieran proyectarse.

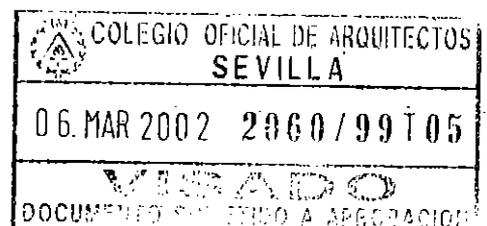
En los puntos de acceso a las manzanas se permitirá una reducción en el número de plantas, así como un retranqueo en su alineación, prohibiéndose expresamente en las esquinas de las manzanas en una longitud igual al ancho de crujía del lado menor de las mismas.

Art. 22º.-

Fuera de las alineaciones marcadas para cada tipo de manzana se permitirán vuelos de balcones, cornisas, terrazas e incluso cuerpos volados dentro de las siguientes limitaciones:

- En planta baja sólo se consentirán salientes decorativos o rejas voladas con un máximo de 25 cm.

- En el resto de las plantas el vuelo máximo permitido de cualquier elemento será de 65 cm.



Patios y espacios libres

21 OCT. 2004

Art. 23º.-

En el interior de los patios de manzana se permitirá la colocación de escaleras o galerías de uso común.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



Art. 24º.-

Los espacios libres interiores de manzana se tratarán debidamente en toda su superficie permitiéndose tanto ajardinamiento como solados.

Art. 25º.-

Las dimensiones de estos patios de manzana serán los comprendidos entre las alineaciones interiores marcadas en el plano nº 8.

Art. 26º.-

Se admitirá patio de luces con las dimensiones que establece el P.G.O.U. en su articulado correspondiente.

Aparcamientos

Art. 27º.-

Se dispondrá en sótano o semisótano plazas de aparcamientos en razón a una por vivienda y una por cada 100 m2. de locales.

Además se prevén aparcamientos en superficie en los lados mayores de cada manzana.

Art. 28º.-

El acceso de vehículos a las plantas de sótano o semisótano se realizará por cualquiera de las zonas de acceso y siempre por el lado mayor de las manzanas a una distancia al menos igual a la crujía de 10'50 m. del lado menor.

Art. 29º.-

El sótano podrá ocupar la totalidad de la manzana, sin invadir vías públicas ni Acerados.

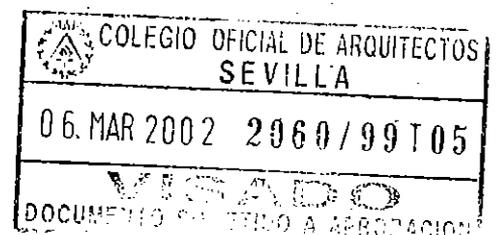
Usos, edificabilidad y tipología

Art. 30º.-

La superficie máxima edificable sobre rasante será :

Manzanas A : 9.347,- m2.

Manzanas A': 10.246,- m2.



Manzanas A^{II}: 9.347,- m2.

Manzanas A^{III}: 9.188,- m2.

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Art. 31º.-

La planta de sótano se podrá destinar a garaje, aparcamiento, almacenaje, comercial, etc., excepto vivienda.

Art. 32º.-

El número máximo de viviendas será:

Manzanas A : 82 viviendas

Manzanas A^I: 90 viviendas

Manzanas A^{II}: 86 viviendas

Manzanas A^{III}: 80 viviendas

Art. 33º.-

Se podrá destinar a uso comercial la planta baja sólo en los lados menores de las manzanas sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

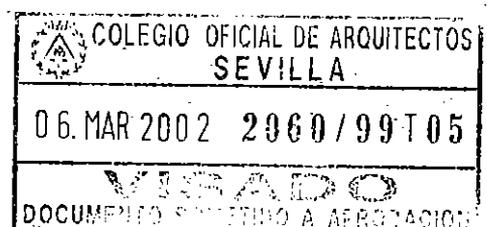
Art. 34º.-

Estas manzanas serán de simple crujía de hasta 10'50 m.

Condiciones particulares Manzanas B

Esta nueva zona de Pino Montano desarrollada al lado opuesto del eje longitudinal que lo atraviesa está aún sin consolidar por lo que admite soluciones distintas tanto tipológica como formalmente que se adecúe más a las necesidades actuales y resuelva en altura el aumento de índice de edificabilidad que en comparación con los otros planes asigna el P.G.O.U. en sus fichas de planeamiento.

Se articulan estas manzanas sobre un espacio libre central atravesado por una vía de pequeña densidad y desarrolladas en siete y cuatro plantas con una tipología de doble crujía con patio de luces central y estas últimas de menor altura sobre planta baja porticada creando una transparencia continua a nivel peatonal.



Unidades de actuación

21 OCT. 2004

Art. 35º.-

Cada manzana grafiada en el plano será motivo de una o dos como máximo unidades de actuación completas cuyos límites vendrán definidos por la calle que la cruza, quedando así dividida en dos manzanas semicerradas idénticas.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



Accesos

Art. 36º.-

Se desarrollarán por el interior o exterior de las manzanas pero con un carácter unitario en cada una de ellas, y a través de portales que sirvan a un número determinado de viviendas, admitiéndose galerías de distribución, hacia el espacio libre interior.

Alturas y número de plantas

Art. 37º.-

El número de plantas permitidas será de siete (PB+6) en las calles mayores de 18 metros y de cuatro (PB+3) en las calles de menor anchura.

La altura máxima de cornisa será de 23'10 m. en las edificaciones de siete plantas y 14'10 m. en las de cuatro.

Art. 38º.-

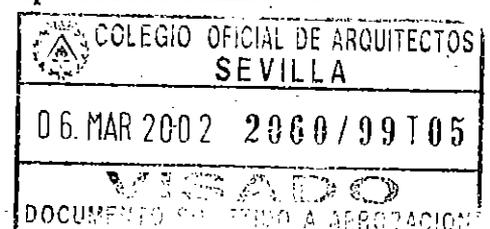
Las alturas de planta baja y de piso cumplirán los mínimos establecidos en las normas urbanísticas del P.G.O.U., respetando siempre la altura de cornisa señalada.

Art. 39º.-

Sobre la altura establecida para la edificación de cuatro plantas se podrá elevar un ático retranqueado de la alineación exterior e interior al menos 3'00 m. y con una superficie no mayor del 20% de la planta inferior que podrá destinarse a un uso vinculado a la vivienda inmediatamente inferior. Estos áticos deberán componerse entre ellos y con los castilletes de escaleras a través de elementos que no puedan configurar al cabo del tiempo una mayor ocupación de dicho ático, permitiéndose losas de hormigón caladas en una proporción mayor del 50%, pérgolas metálicas, elementos decorativos, ... etc.

Art. 40º.-

Sobre la edificación de siete plantas solo podrán aparecer los castilletes de escaleras y ascensores que deberán agrupar todas las dependencias auxiliares del edificio.



Alineaciones y rasantes. Salientes y vuelos

21 OCT. 2004

Art. 41º.-

Las alineaciones exteriores serán las marcadas en el plano nº 8 y habrán de mantenerse en toda su altura con excepción de los vuelos que pudieran proyectarse y los áticos a que se refieren los artículos anteriores.



Los interiores se situarán hasta una distancia nunca superior a 25'00 m. teniéndose que conservar en toda la supermanzana.

Art. 42º.-

Será obligatorio construir el encuentro de las edificaciones de cuatro plantas a lo largo de la vía longitudinal que divide la supermanzana, retranqueándose 5'00 m. para alojar aparcamientos en superficie. Este encuentro que será permeable en algunos puntos, podrá tener una altura máxima de 4'00 m. y mínima de 3'00 m. y se configurarán homogéneamente en toda esta vía, al menos en cada supermanzana, consignando así el cerramiento de las dos manzanas que componen cada unidad de supermanzana.

Art. 43º.-

La edificación de cuatro plantas se adosará a la de siete plantas quedando perfectamente tratado el testero descubierto de este último como una fachada más tanto en composición formal como en materiales. Se aceptarán soluciones de unión mediante núcleos de comunicación vertical abiertos.

Será también de aplicación para los testeros laterales de todas las edificaciones.

Art. 44º.-

No se permitirán patios abiertos a fachadas ni a testeros quedando los que por causas justificadas lo estuviesen, cerrados con el mismo tipo de material que las fachadas a los que abran, pudiéndose oradarse y cuidando la composición resultante.

Art. 45º.-

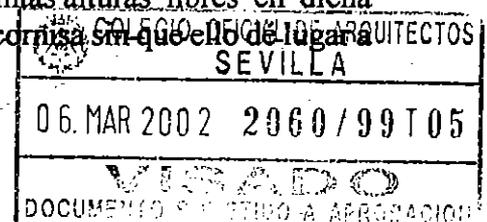
Sobre la rasante de la calle podrá elevarse el forjado de planta baja 1'20 m. que será aconsejable adoptar cuando se proyecten viviendas en dicha planta.

Art. 46º.-

Se permitirá tener distinta cota de forjado en las plantas bajas que combinen viviendas hacia el interior de las manzanas con locales comerciales al exterior, favoreciendo así y en todo caso el desarrollo de rampas de acceso a sótano.

Art. 47º.-

La cota de forjado de planta primera será uniforme e igual en toda la longitud de cada actuación unitaria (media manzana) pudiendo escalonarse solo el forjado de planta baja si así se requiriera, adoptando distintas alturas libres en dicha planta. En estos casos se flexibilizará la altura de cornisa sin que ello obligue a nuevas plantas o entreplantas.



Art. 48º.-

Se permitirán vuelos de balcones, cornisas, terrazas o cuerpos volados, cumpliendo las limitaciones establecidas en las normas urbanísticas del P.G.O.U. Se permitirán vuelos continuos para solución de galerías.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia P.D.

21 OCT 2004



Espacios libres y patios de luces

Art. 49º.-

El espacio interior de cada una de las dos unidades que contiene cada supermanzana, tendrá la consideración de patio de manzana.

Art. 50º.-

Las dimensiones del patio de manzana vendrán definidas por la elección dimensional que se haga en la edificación de borde. En cualquier caso, las dimensiones mínimas interiores serán de 46 m. x 27'50 m. en las manzanas B y B"; 64 m. x 27'50 m. en las B' refiriéndose a la mitad en que quedan divididas las supermanzanas en su caso, e incluyendo en ellas el elemento de cierre entre las edificaciones de cuatro plantas.

Art. 51º.-

Los posibles cuerpos salientes a este patio de manzana se regularán de la misma forma que para las alineaciones de fachada.

Art. 52º.-

El tratamiento genérico del patio de manzana será ajardinado, solado o combinación de ambos tratamientos.

Art. 53º.-

Los patios de luces que se produzcan en estas edificaciones tendrán las medidas que definen las normas urbanísticas del P.G.O.U.

Art. 54º.-

Los paramentos a estos patios tendrán la consideración de fachadas y serán tratados como tales.

Art. 55º.-

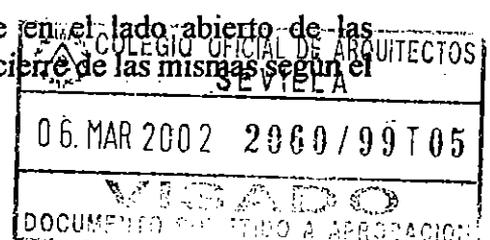
El plano inferior o suelo de estos patios será accesible desde los portales o elementos comunes.

Aparcamientos

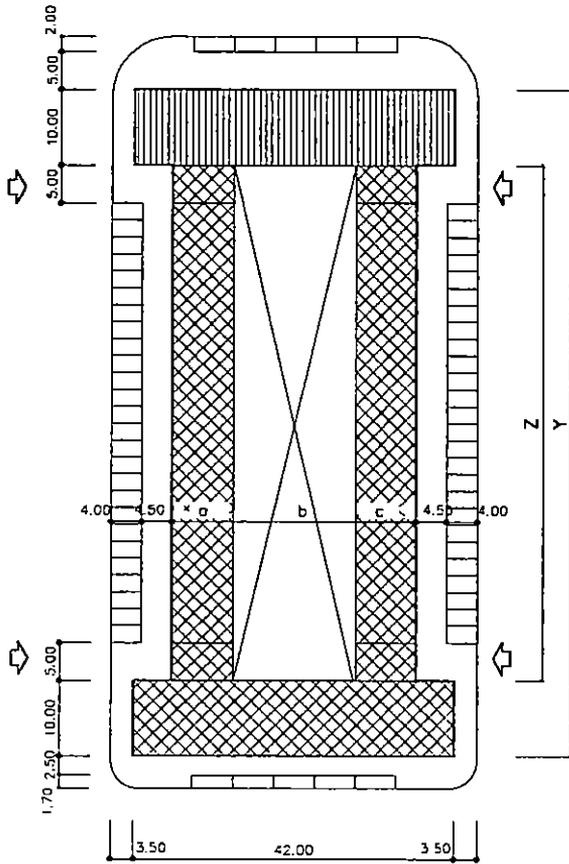
Art. 56º.-

Se dispondrá en sótano o semisótano plazas de aparcamientos en razón a uno por vivienda y uno por cada 100,- m2. de locales.

Se prevén además aparcamientos en superficie en el lado abierto de las manzanas y en el retranqueo donde se ejecuta el cierre de las mismas según el art. 42.



MANZANA A - A'



RESOLUCION para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 de OCT 2004



ZONA EDIFICABLE QUE EN PLANTA BAJA ES SUCEPTIBLE A USO TERCARIO CUANDO SU FACHADA ES A AVENIDAS PRINCIPALES Y EN DETRIMENTO EN SU CASO DEL N° DE VIVIENDAS.



LIMITE DE PARCELA EN PLANTA BAJA USO JARDIN PRIVADO



ZONA DESTINADA A APARCAMIENTO EN SUPERFICIE (52 APARCAMIENTOS EN MANZANA A , 60 EN MANZANA A'Y 43 EN MANZANA A" COMO MINIMO)



ESPACIO LIBRE PRIVADO



ACERADO

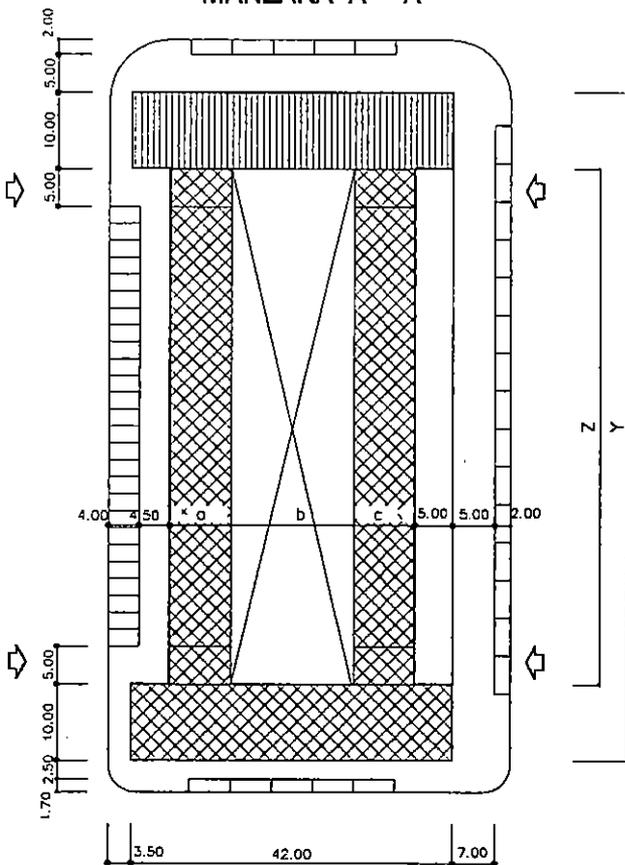


ALINEACION DE LA EDIFICACION

EDIF. MAX S/RASANTE	A	A'	A"	A'''
	9.347 M2 y 82 VIV.	10.246 M2 y 90 VIV.	9.347 M2 y 86 VIV.	9.188 M2 y 80 VIV.



MANZANA A''' - A''



Y

88.00 m MANZANA A
88.00 m MANZANA A'
96.00 m MANZANA A'
96.00 m MANZANA A'''

Z

68.00 m. MANZANA A
68.00 m. MANZANA A'
76.00 m. MANZANA A'
76.00 m. MANZANA A'''

a = c > 8 < 10,50 m.
b < 16 > 12

UNIFORME EN TODA SU LONGITUD

* COTA DE PATIO PODRA ESTABLECERSE COMO MINIMO A LA COTA DE ACERADO Y COMO MAXIMO A COTA DE FORJADO DE PLANTA BAJA .-

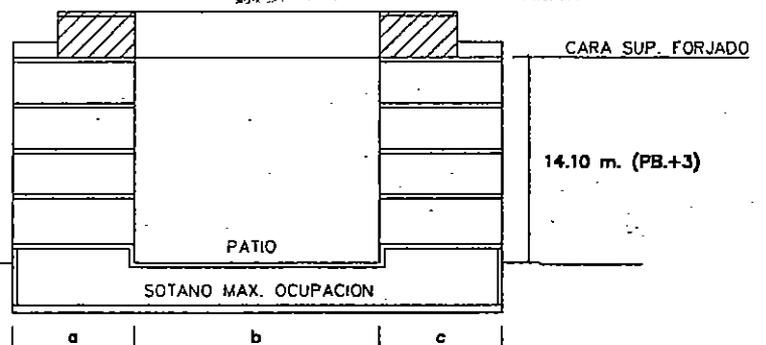


POSSIBILIDAD DE ATICO

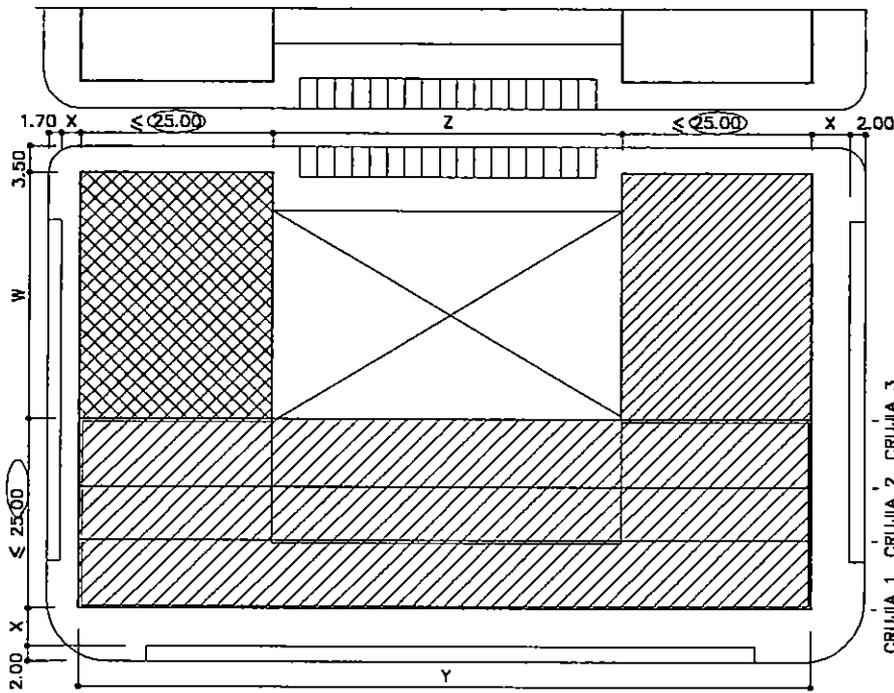
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
* RETRANQUEO > 3 m.
* OCUPACION 20% PLANTA INMEDIATA INFERIOR
* SE ADMITEN USOS VINCULADOS A LAS VIVIENDAS

06 MAR 2002 2000759705
VISADO DOCUMENTO PREPARADO PARA APROBACION

CARA SUP. FORJADO 2.70 m EN VIVIENDA > 3 m. EN COMERCIAL < 1.20



MANZANA B - B' - B''



DILIGENCIA: para haber constatado que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada en planta B+G+J RESIDENCIAL, Y BAJA PORTICADA

21 OCT. 2004

- ESPACIO LIBRE PRIVADO
- POSIBLE USO TERCARIO EN LA BAJA OCUPANDO COMO MINIMO LA PRIMERA CRUJIA SOLO EN FACHADAS QUE DAN A AVDA.
- CERRAMIENTO OBLIGATORIO (MURO HORADADO, PERGOLA...)
- ACERADO
- ALINEACION DE LA EDIFICACION
- ZONA DE APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE (36 EN MANZANA B, ; 52 EN MANZANA B' Y 18 EN MANZANA B'' COMO MINIMO)



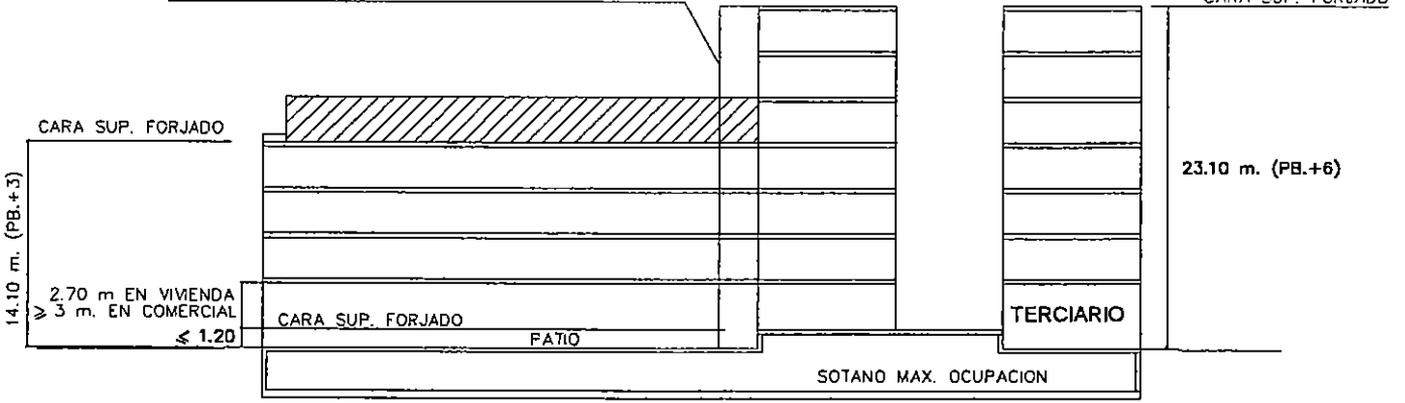
- COTA QUE DEBE SER IGUAL EN TODA LA EDIFICACION
- X | 2,50 m. CALLES SECUNDARIAS
5,00 m. AVDA. PRINCIPAL
- Y | 96,00 m MANZANA B ; B'' ; B''' y B''''
114,00 m MANZANA B' y B''''
- Z | VARIABLE DEPENDIENDO DE TOTAL CRUJIA QUE DEBERA MANTENERSE EN TODA LA MANZANA
- W

- * LA UNION ENTRE 4 y 7 PLANTAS SE PODRA FORMALIZAR MEDIANTE NUCLEO DE ACCESO VERTICAL ABIERTO
- * EL SOTANO PODRA OCUPAR TODA LA PARCELA SIN INVADIR LA VIA PUBLICA

EDIF. MAX S/RASANTE	MANZANA	AREA (M2)	VIVIENDAS
	MANZANA B	20.710 M2	182 VIV.
	MANZANA B'	21.146 M2	196 VIV.
	MANZANA B''	20.710 M2	192 VIV.
	MANZANA B'''	18.530 M2	160 VIV.
	MANZANA B''''	21.146 M2	182 VIV.
	MANZANA B'''''	18.503 M2	170 VIV.

* NO SE CONTABILIZA LA SUP. DE PATIOS DE LA CRUJIA INTERMEDIA

POSIBILIDAD DE NUCLEO DE COMUNICACION VERTICAL ABIERTO



* COTA DE PATIO PODRA ESTABLECERSE COMO MINIMO A LA COTA DE ACERADO Y COMO MAXIMO A COTA DE FORJADO DE PLANTA BAJA .-

- POSIBILIDAD DE ATICO
 - * RETRANQUEO > 3 m.
 - * OCUPACION 20% PLANTA INMEDIATA INFERIOR
 - * SE ADMITEN USOS VINCULADOS A LAS VIVIENDAS
- TERCARIO
- POSIBLE USO TERCARIO PRIMERA CRUJIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06. MAR 2002 2060/99T05
VISADO DOCUMENTO PRESENTADO A APROBACION

21 OCT. 2004

Art. 57º.-

El acceso de vehículos a las plantas de sótano o semisótano se realizará por las edificaciones de cuatro plantas y dentro de las alineaciones exterior e interior, no pudiendo ocupar el espacio libre de manzana.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Art. 58º.-

El sótano podrá ocupar la totalidad de la media manzana en que queda dividida la supermanzana sin ocupar vías o Acerados públicos.

Usos y edificabilidad

Art. 59º.-

La superficie máxima edificable sobre rasante y el número máximo de vivienda será:

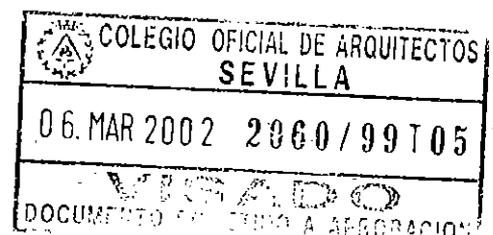
Manzana B : Parc. P-1, Q-1, Q-2 y Q-3	20.710,- m2	y	182 viv.
Manzana B': Parc. P-5	21.146,- m2.	y	196 viv.
Manzana B'': Parc. P-4	20.710,- m2.	y	192 viv.
Manzana B ^{III} : Parc. P-3	18.503,- m2.	y	160 viv.
Manzana B ^{IV} : Parc. P-2	21.146,- m2.	y	182 viv.
Manzana B ^V : Parc. P-6	18.503,- m2.	y	170 viv.

Art. 60º.-

En las plantas bajas de las edificaciones de siete plantas se podrán ubicar locales comerciales en la crujía exterior. Igualmente se permitirá el uso residencial en la crujía interior. Este dato es indicativo pudiéndose ocupar toda la crujía con viviendas o locales. No obstante, no se podrá superar en su totalidad los parámetros de edificabilidad máxima del art. 59.

Art. 61º.-

Cuando la edificación de una supermanzana se ejecute por fases, los parámetros elegidos en una de las medias supermanzanas serán vinculantes para la que se enfrenta a ella. Cada supermanzana formará, por lo tanto, una unidad que se registrará por los mismos parámetros.



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

21 OCT. 2004

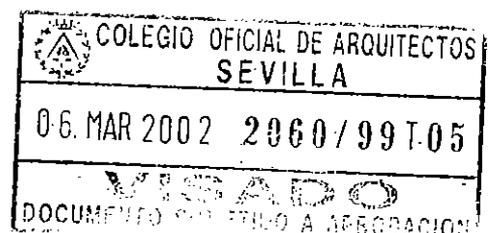
2º MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SUP-PM6 PINOMONTANO SEVILLA

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



RESUMEN GENERAL SUELO RESIDENCIAL				
PARCELAS	TIPOLOGÍA	SUP.SUELO	EDIF. MAX.	Nº MAX VIV.
101	A ^I	3.272	10.246	90
102	A ^I	3.272	10.246	90
105	A ^{II}	3.016	9.347	86
106	A ^{II}	3.016	9.347	86
107	A	3.016	9.347	82
108	A	3.016	9.347	82
114	A ^I	3.272	10.246	90
115	A ^{III}	3.099	9.188	80
116	A ^{II}	3.016	9.347	86
117	A ^{II}	3.016	9.347	86
118	A	3.016	9.347	82
119	A	3.016	9.347	82
P-1	B	5.290	20.710	182
P-2	B ^{IV}	6.235	21.146	182
P-3	B ^{III}	5.290	18.503	160
P-4	B ^{II}	5.290	20.710	192
P-5	B ^I	6.235	21.146	196
P-6	B ^V	5.290	18.503	170
Q-1	B	5.290	20.710	182
Q-2	B	5.290	20.710	182
Q-3	B	5.290	20.710	182
TOTALES		86.543	297.550	2.650

299.784



21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



CAPITULO IV.- ORDENANZAS PARA LOS ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO (ZONAS VERDES)

Art. 62º.-

Afectan las presentes Ordenanzas a todas las parcelas marcadas como "zona verde" en el plano de zonificación.

Art. 63º.-

Conjuntamente con la urbanización de cada uno de los polígonos de actuación se realizarán obras de pavimentación, ajardinado, etc., que los proyectos de urbanización prevean para estas zonas. Las situadas junto a la Carretera de Brenes y Ronda Super-norte deben definirse adecuadamente en sus bordes. Las zonas verdes incluidas entre la residencia deben disponer el arbolado ordenadamente, como una pieza más del proyecto general en que están inscritas.

Las zonas verdes anejas a la Carretera de Brenes y Ronda Super-norte deben, sobre todo, incorporar la mayor cantidad posible de arbolado como defensa y filtro verde.

Art. 64º.-

Dentro de la parcela R-3 se instalarán pistas polideportivas al menos hasta 802,66 m2 para completar el equipamiento deportivo necesario.

Art. 65º.-

El volumen máximo edificable sobre estas parcelas será de 0'1 m3/m2. y su destino deberá estar directamente relacionado con el uso de estas zonas (limpieza, mantenimiento, esparcimiento, kioscos, etc.).

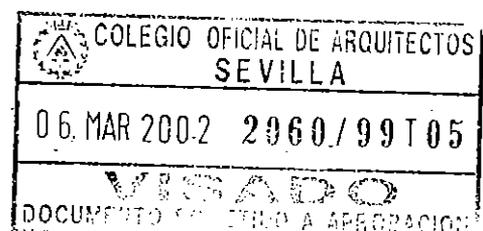
CAPITULO V.- ORDENANZAS PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Art. 66º.-

Afectan las presentes ordenanzas a todas las parcelas grafiadas como tales en el plano de zonificación.

Art. 67º.-

Sobre la zona deportiva podrán realizarse cuantos edificios (polideportivos, piscinas cubiertas, gimnasios, estadios, etc.) o instalaciones al aire libre se desee, siempre y cuando no se privatice el uso por ningún club o sociedad privada.



CAPITULO VI.- ORDENANZAS PARA EQUIPAMIENTO DOCENTE 21 OCT. 2004

Art. 68º.-

Afecta las presentes ordenanzas a todas las parcelas grafadas como tales en el plano de zonificación.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



Art. 69º.-

En el diseño de los centros docentes se prestará atención a las características urbanas de la zona; en este sentido, el respeto a las alineaciones establecidas habrá de ser preocupación esencial. Así pues, éstas deberán consolidarse en toda su dimensión, siendo deseable que, la mayor parte posible del edificio, se coloque en las alineaciones y, en el resto, se garantice la existencia de un cerramiento de suficiente entidad.

Art. 70º.-

El número máximo de plantas será dos, regulándose los parámetros de altura de planta y de cornisa por el P.G.O.U.

Art. 71º.-

Según las necesidades y superficie de cada parcela se destinarán las unidades necesarias para los diferentes tipos de enseñanza (E.G.B., B.U.P., ...etc.).

CAPITULO VII.- ORDENANZAS PARA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL (S.I.P.S.)

Art. 72º.-

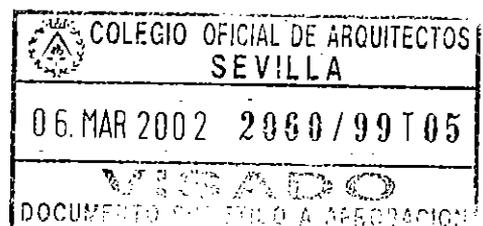
Afecta las presentes ordenanzas a todas las parcelas grafadas como tales en el plano de zonificación.

Art. 73º.-

La superficie máxima edificable sobre estas parcelas será de 3,- m²/m². parcela neta.

Art. 74º.-

Será libre la altura máxima y el número de plantas con el fin de provocar una mayor variedad de soluciones.



21 OCT. 2004

CAPITULO VIII.- ORDENANZAS PARA EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Art. 75º.-

Se refiere el presente capítulo a todos aquellos usos terciarios como son: Talleres artesanales y pequeñas industrias, mantenimiento del automóvil, espectáculos y salas de reuniones, locales, agrupación y grandes superficies comerciales, oficinas y aparcamientos.

Art. 76º.-

Este equipamiento comercial se sitúa principalmente en las plantas bajas de las manzanas residenciales de la siguiente forma:

Manzanas A: En plantas bajas de los lados menores ocupando toda la crujía de las parcelas 101, 102, 107, 108, 114, 115, 118 y 119.

Manzanas B: En las plantas bajas de las edificaciones de siete plantas ocupando la primera crujía hacia la fachada exterior, excepto en las zonas de unión con la edificación de cuatro plantas que podrá ocupar todo el ancho de crujía.

Art. 77º.-

Se destina la parcela a uso exclusivo terciario con una superficie neta de 3.628'98 m2. y una edificabilidad de 10.000 m2.

Art. 78º.-

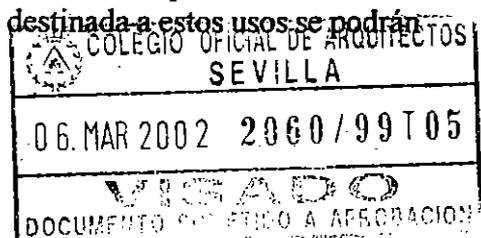
El número máximo de plantas será de cuatro (4).

Art. 79º.-

Se dotará a esta parcela de aparcamiento bajo rasante obligatorio al menos para satisfacer la demanda de lo allí construido.

Art. 80º.-

Ciertos usos terciarios como el de oficinas y aquellos servicios relacionados con éste podrá situarse en otras plantas del edificio, preferentemente en planta primera en las manzanas B, siempre y cuando se contemplen comunicación independiente a la de viviendas. La superficie destinada a estos usos se podrán permutar con el residencial.



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

21 OCT. 2004

Art. 81º.-

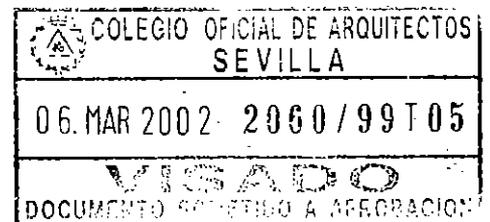
Todas las condiciones relativas a este uso serán las especificadas en el P.G.O.U. ^{Sevilla}
El Secretario de la Gerencia P.D.



Sevilla, febrero de 2.002
LOS ARQUITECTOS,

Fdo.: Rafael Aguilar Cazorla

Fdo.: Antonio Ayuso Quintana



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

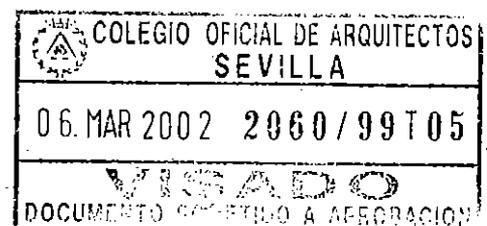
21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



**2º MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-PM-6
DE PINO MONTANO. SEVILLA**

3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.



21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



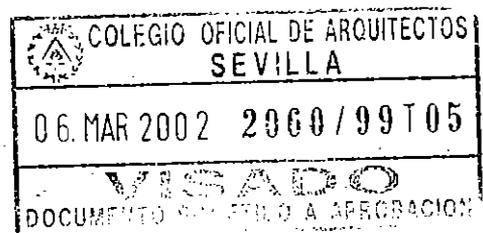
ÍNDICE

1.- APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

- 1.1.- DATOS PREVIOS
- 1.2.- CALCULO DE APROVECHAMIENTOS
- 1.3.- CESIONES A REALIZAR

2.- ESTUDIO ECONÓMICO

- 2.1.- ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS
- 2.2.- COSTOS
 - 2.2.1.- VALOR DEL SUELO
 - 2.2.2.- COSTOS DE URBANIZACIÓN
 - 2.2.3.- HONORARIOS, LICENCIAS Y TASAS
- 2.3.- RESUMEN DE COSTES
 - 2.3.1.- COSTES
 - 2.3.2.- REPERCUSIÓN



1.- APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

21 OCT. 2004

1.1.- DATOS PREVIOS

SUP. SECTOR: 361.428 m² (36,14 Ha)

FIG. PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

SIST. ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN – BENEFICIARIO EMVISESA

INICIATIVA: PUBLICA (EMVISESA)

300.000 REST.
COLECT.

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA: 310.000 M²

10.000 TERC.

Nº. MAX. VIV.: 2.650

SUP. MEDIA VIV.: 113,21 M²

1.2.- CALCULO DE APROVECHAMIENTOS

PARAMETROS DADOS POR EL P.G.O.U.

INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO 2º CUATRIENIO

I.a.m. = 0,3886661

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION

COEF. USO (cu) Cu RES. COLECT. = 0,75

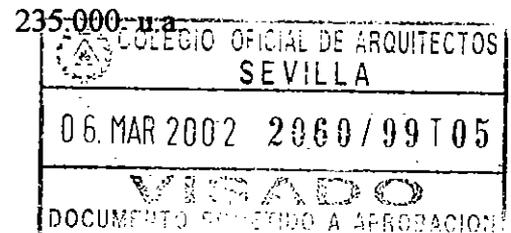
Cu TERCARIO = 1

COEF. SECTOR (Cs) Cs PM-6 = 1

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR (Ats)

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO

RES. COLECTIVA	300.000 x 0,75 = 225.000 u.a.
TERCIARIO	10.000 x 1 = 10.000 u.a.
TOTAL	235.000 u.a.



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Ats = EDIF. EQ. x Cs = 235.000 m² x 1

21 OCT. 2004

Ats = 235.000 u.a.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



INDICE APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (I.a.m.s.)

Iasm = $\frac{\text{Ats}}{\text{Sup. Sector}} = \frac{235.000}{361.428} = 0,650198656$

EXCESO APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (E.a.s.)

E.a.s. = (I.a.m.s. - I.a.m. pgou) x SUP SECTOR

E.a.s. = 0,261532556 x 361.428 m² = 94.525 u.a.

EQUIVALENCIAS DEL EXCESO APROV.

<u>EDIF. RES. EQ.</u>	<u>E.a.s.</u>	120.670 m ²
EDIF. TOTAL EQ.	0,75	
<u>EDIF. TERCIARIA EQ.</u>	<u>E.a.s.</u>	4.022 m ²
EDIF. TOTAL EQ.	0,75	
		124.692 m ²

1.3.- CESIONES A REALIZAR

POR EXCESO DE APROVECHAMIENTO 94.525 u.a.

CALCULO APROVECHAMIENTO URBANISTICO A.p.u.

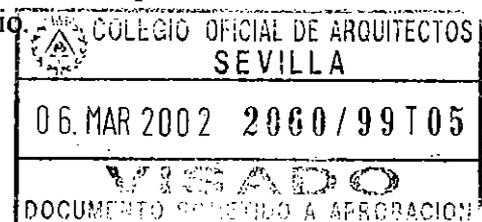
A.p.u. = EDIF. MAX - EXCESO APROV.

A.P.u. = 235.000 u.a. - 94.525 u.a. = 140.475 u.a.

CESION 10% A.p.u. = 14.048 u.a. equivalente a 18.531 m²., manteniendo la proporción de uso residencial y terciario.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO APROPIABLE

(235.000 - (94.525 + 14.048)) = 126.427 u.a., equivalente a 166.777 m²., manteniendo la proporción de uso residencial y terciario.



2.- ESTUDIO ECONÓMICO

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2.1.- ACTUALIZACIÓN

Los valores aquí reseñados se refieren al año 1.984, por lo que deberán incrementarse en el porcentaje necesario para la ejecución en años sucesivos.

2.2.- COSTES

Se desglosa en: valor del suelo, coste de la urbanización y honorarios profesionales y de gestión.

2.2.1.- VALOR DEL SUELO

El coste estimado actualmente por EMVISESA como precio medio de la expropiación del suelo en pesetas de 1.993 es de mil pesetas por metro cuadrado, es decir seis euros con un céntimo (6'01 €/m2. Bruto).

2.2.2.- COSTES DE URBANIZACIÓN

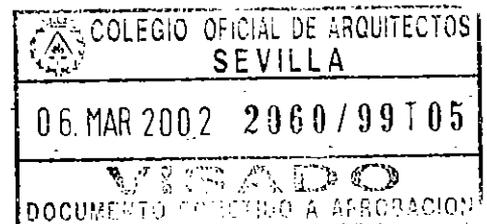
Los costes de urbanización se deducen de la siguiente estimación:

- Precio medio del metro cuadrado de calzada, con parte proporcional de todos los servicios incluidos; incluso espacios libres ajardinados y cerramientos 30,05 €/m2

2.2.3.- HONORARIOS, LICENCIA Y GESTIÓN

Los costes por honorarios profesionales de redacción de planeamiento y proyectos de urbanización se estiman en un cinco por ciento (5%) del coste de la urbanización.

Los costes por licencia de obra y tasas un (4,03%) del coste de la urbanización. Se añade un cero noventa y siete por ciento (0.97%) de varios, suman en total éstos un diez por ciento (10%) del coste de la urbanización.



21 OCT. 2004



2.3.- RESUMEN DE COSTES

2.3.1.- COSTES

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

COS.SUELO: 6,05 €/M2BRUTO x 36,14 HA. =	2.172.182,28 €
COS.URB.: 30,05 €/M2 x 36,14 HA. =	10.860.911,40 €
10% S/30,05: 3,01 €/M2 x 36,14 HA. =	1.087.898,28 €
TOTAL URBANIZACION	11.948.809,68 €
COSTE TOTAL	14.120.991,96 €

Si tenemos en cuenta el coste de la urbanización de las distintas cesiones, obtendríamos:

$$\text{CESIONES} = 124.692 + 18.531 = 143.223 \text{ M}^2\text{T}$$

Como Edif. máx. es 0,83 m²t/m²

$$\text{Suelo a urbanizar de cesiones} = \frac{143.223}{0,83} = 172.558 \text{ M}^2.$$

$$172.558 \times 33,06 \text{ €} = 5.704.767,48 \text{ €}$$

Descontándolo del precio de urbanización total:

$$11.948.809,68 - 5.704.767,48 = 6.244.042,20 \text{ €}$$

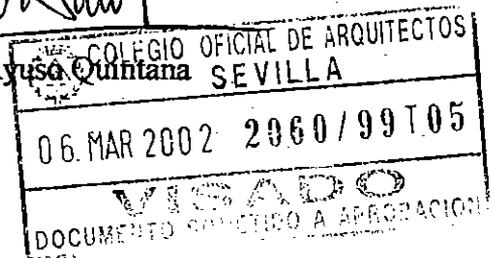
2.3.2.- REPERCUSIÓN

Repercusión por m ² t =	<u>PRECIO SUELO</u>	+	<u>PRECIO URBANI.</u>	
	M2 APROPIABLE		M2T APROPIABLE	
	$\frac{2.172.182,28}{310.000}$	+	$\frac{11.948.809,68}{310.000}$	45,55 €/M2

Sevilla, febrero de 2.002
LOS ARQUITECTOS,

Fdo.: Rafael Aguilar Cazorla

Fdo.: Antonio Ayuso Quintana



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

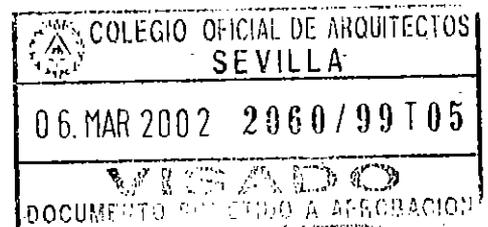
21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



**2º MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-PM-6
DE PINO MONTANO. SEVILLA**

4.- PLANOS

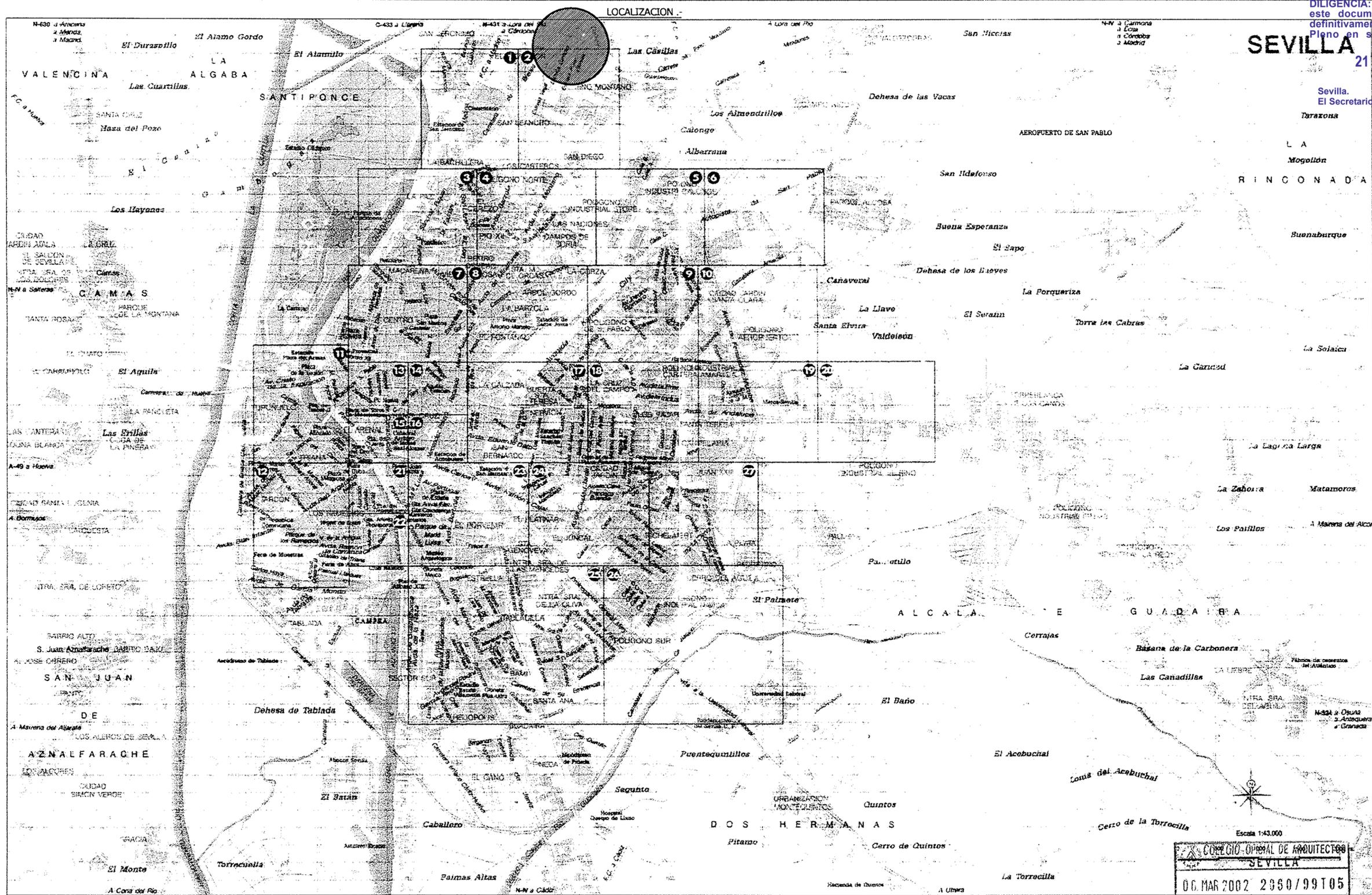


DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

SEVILLA

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.

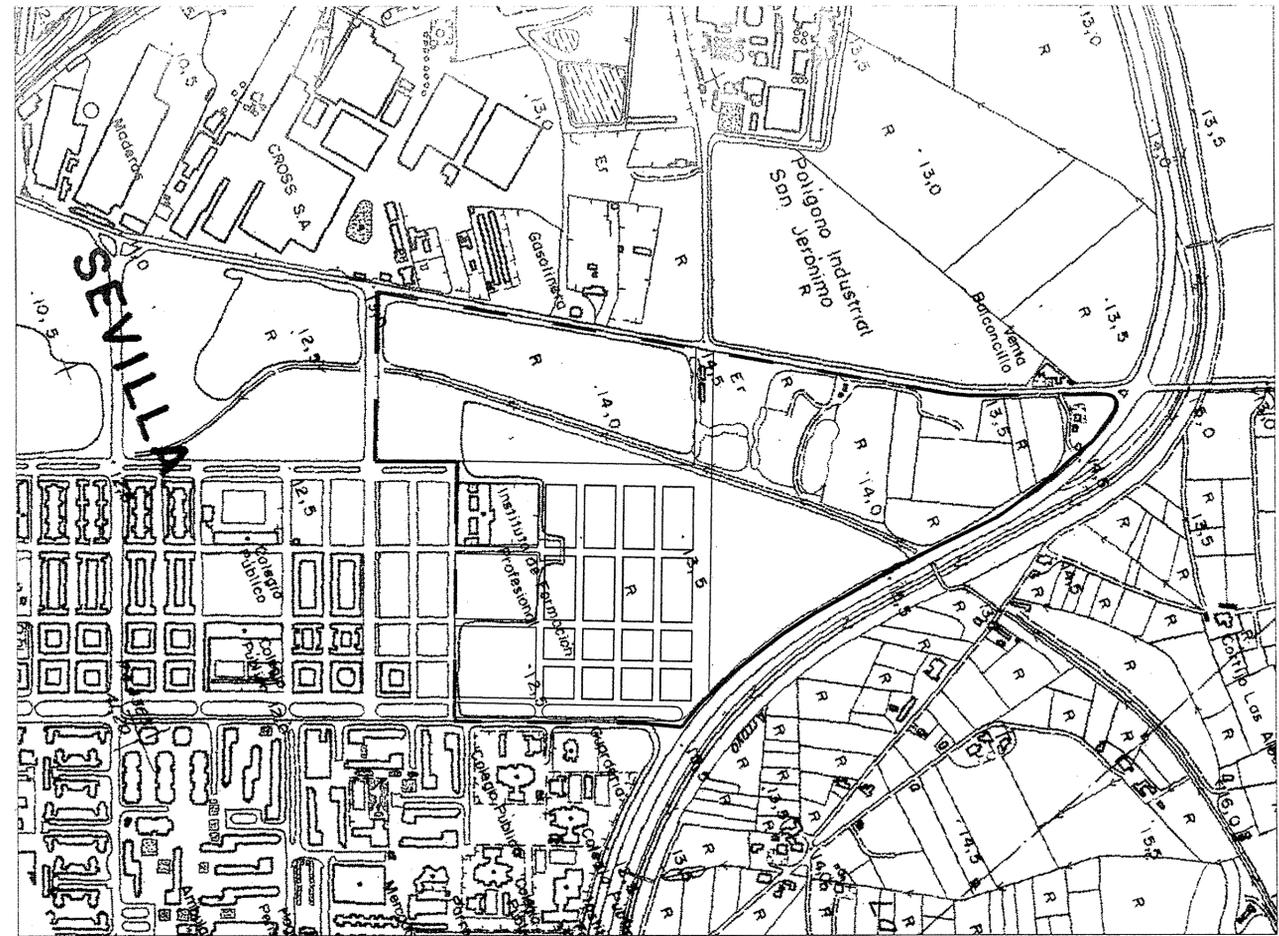


LOCALIZACION -

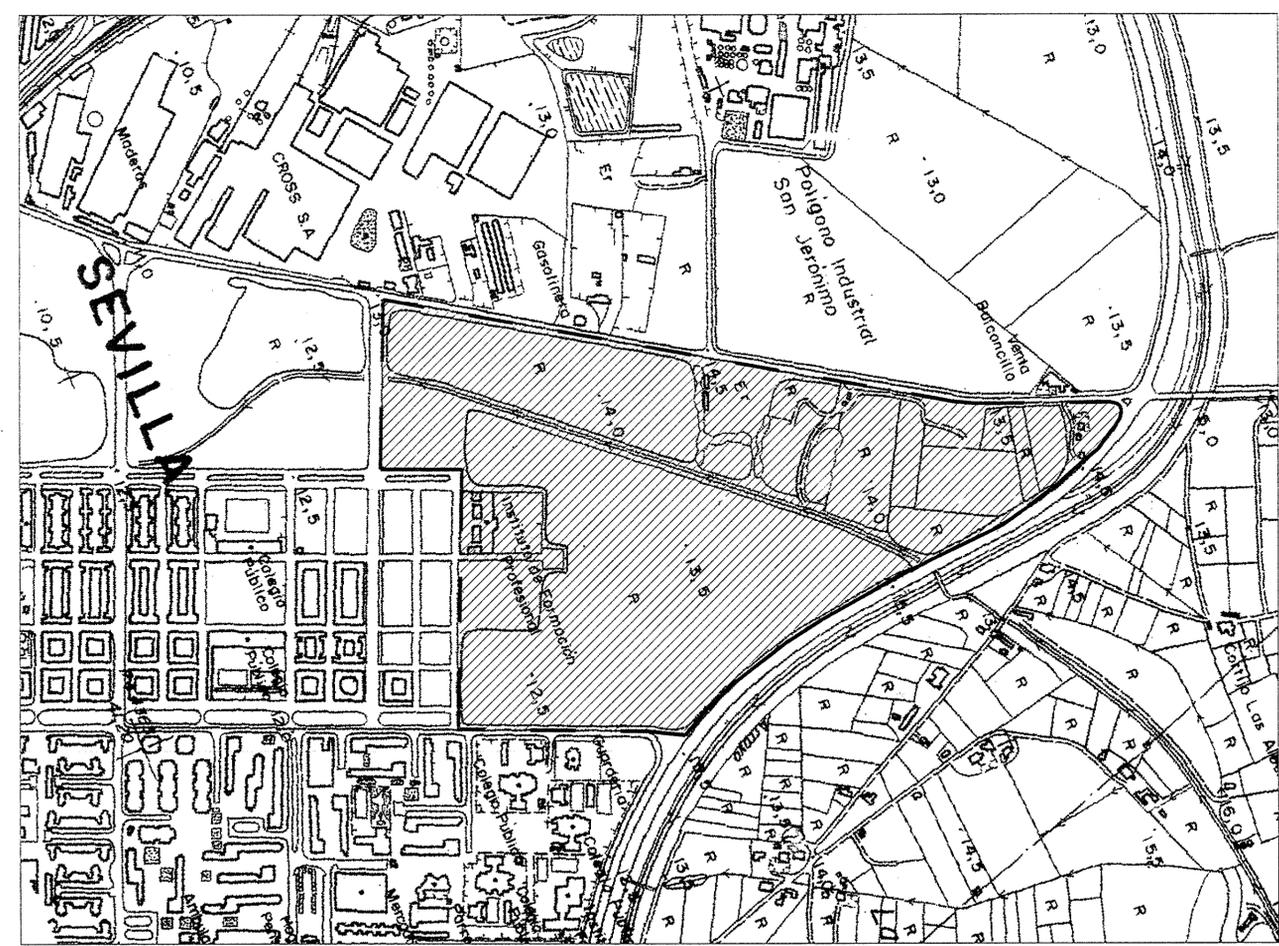
Escala 1:43.000
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
06 MAR 2002 2960/99T05
VISADO

que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 13 NOV. 2003
SECRETARIO DE LA GERENCIA P.D.

 Emvisesa EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SEVILLA S.A.	SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6 PINOMONTANO _____ SEVILLA	
	ARQUITECTOS: RAFAEL AGUILAR CAZORLA ANTONIO AYUSO QUINTANA	
PLANO: INFORMACION	FECHA: FEBRERO 2002	ESCALA:
SITUACION -	SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR:
		1



DELIMITACION EN EL P.G.O.U. -



LOCALIZACION -

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día
13 NOV. 2003
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 MAR 2002 2060/99T05
VISADO DOCUMENTO CONTROLADO ASERCIACION

 Emvivesa EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SEVILLA S.A.	SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6 PINOMONTANO SEVILLA
	ARQUITECTOS: RAFAEL AGUILAR CAZORLA ANTONIO AYUSO QUINTANA
PLANO: LOCALIZACION Y DELIMITACION EN EL P.G.O.U.	INFORMACION FECHA: FEBRERO 2002 SUSTITUYE A: ESCALA: 1 : 5000 SUSTITUIDO POR: 2



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día
13 NOV. 2003
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
05 MAR 2002 2960/99105
VISADO
INSTRUMENTADO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Emvisesa
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SEVILLA, S.A.

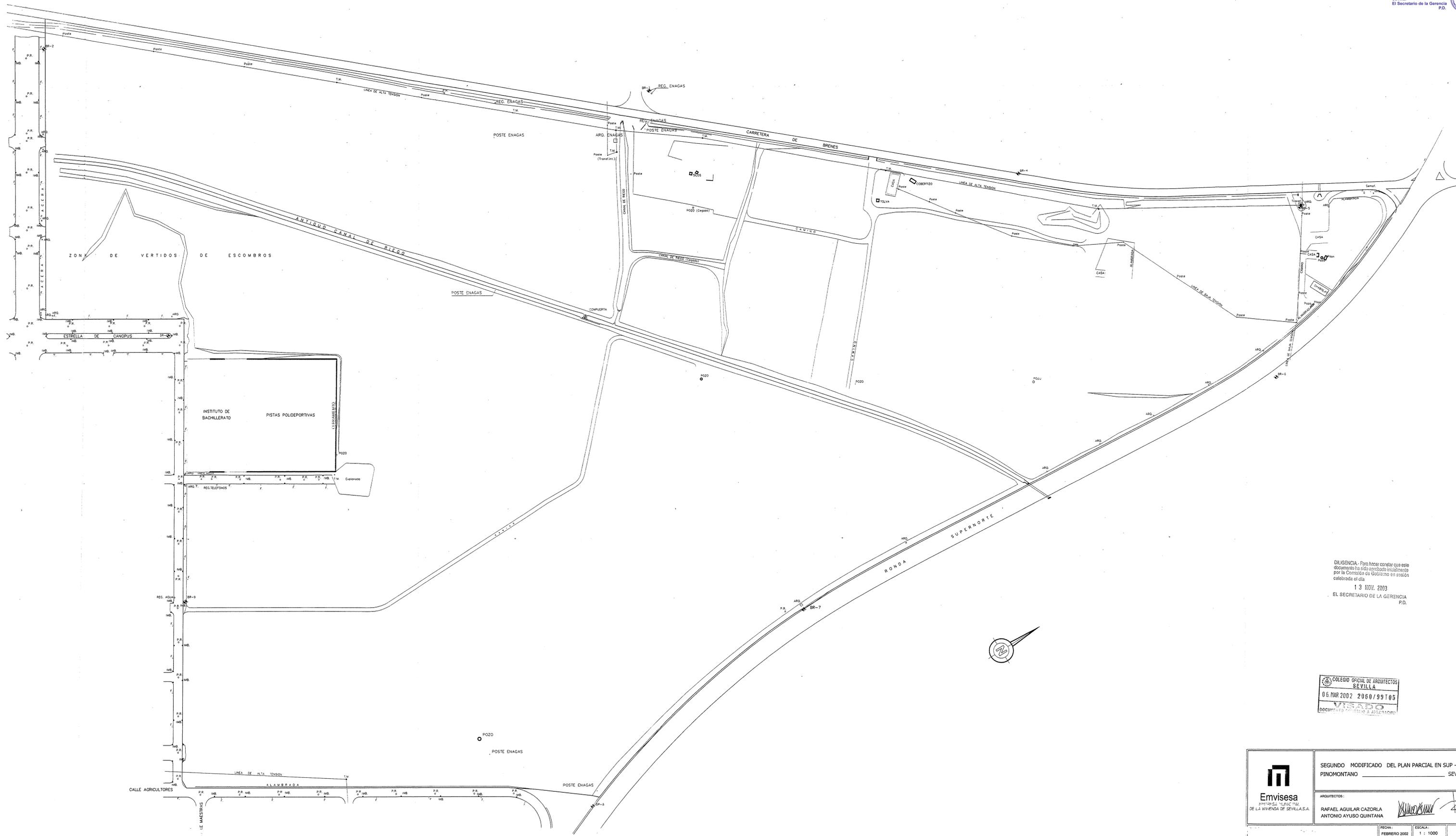
SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6
PINOMONTANO SEVILLA

ARQUITECTOS:
RAFAEL AGUILAR CAZORLA
ANTONIO AYUSO QUINTANA

PLANO: CATASTRAL -

FECHA: FEBRERO 2002
SUSTITUYE: -

ESCALA: 1 : 2000
SUSTITUIDO POR: 4

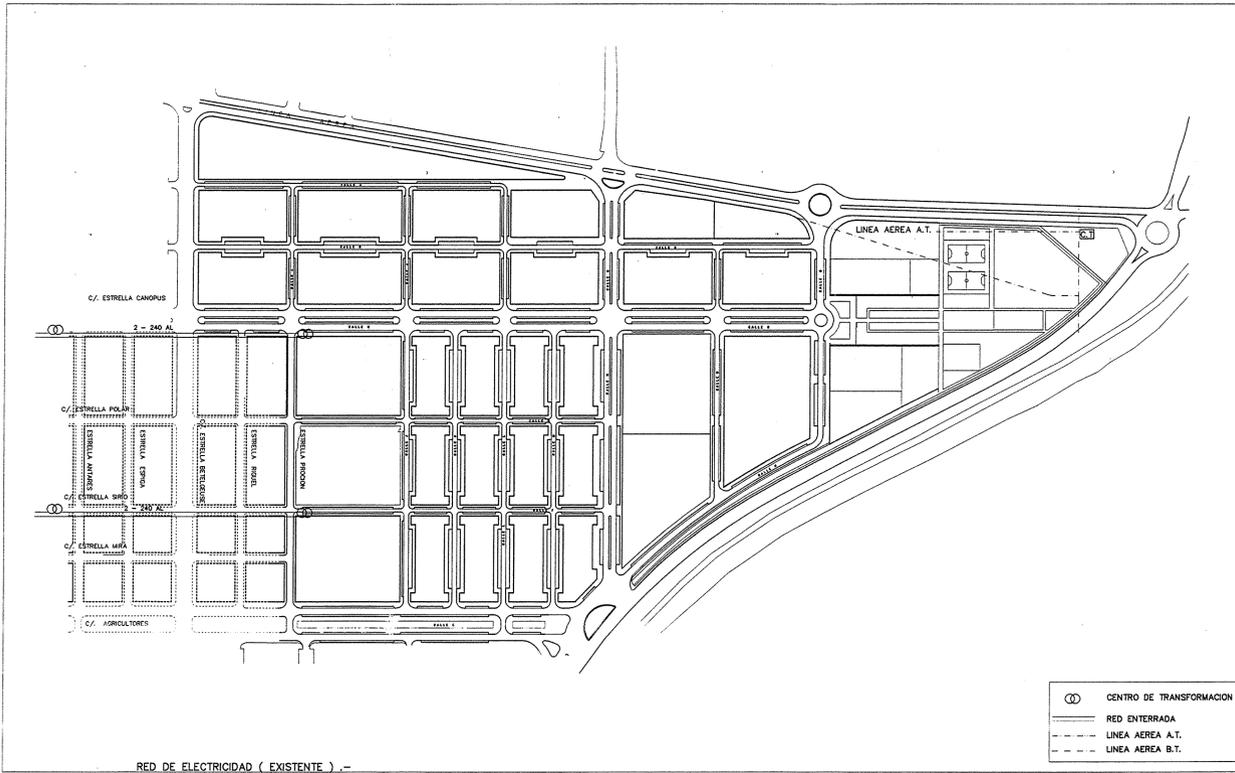
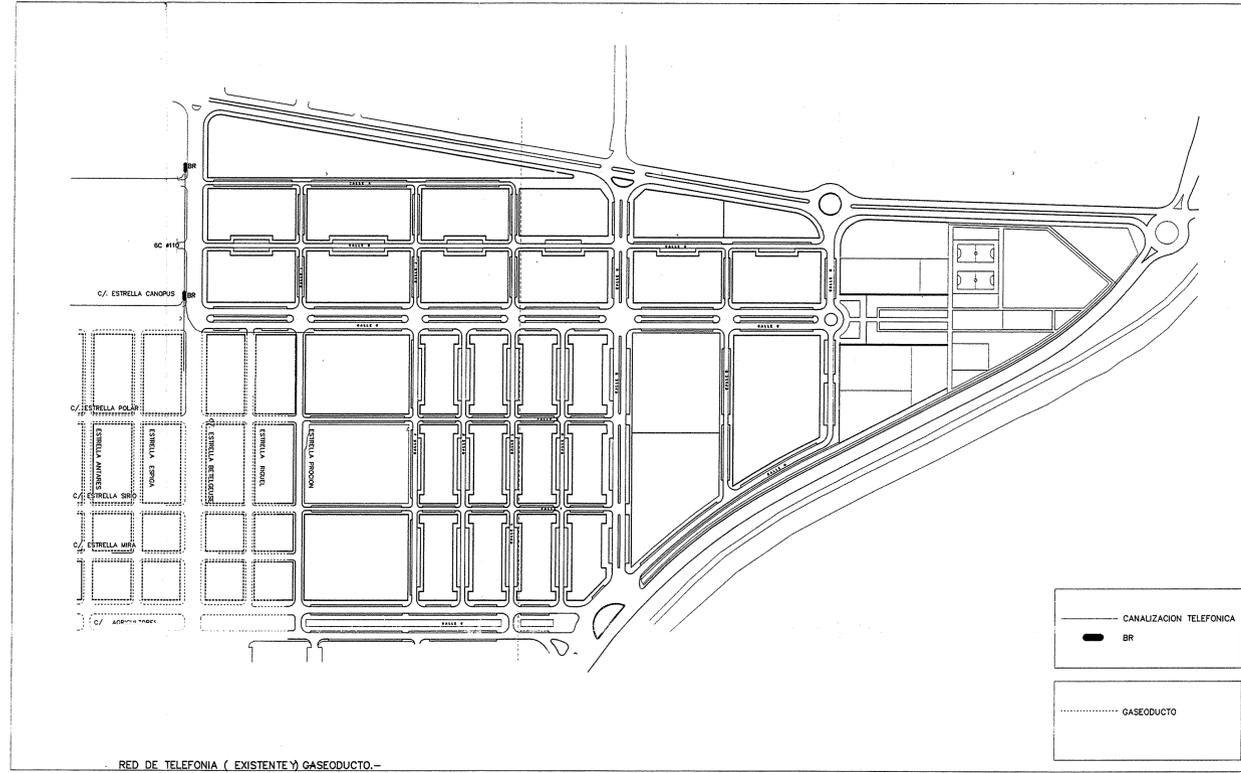
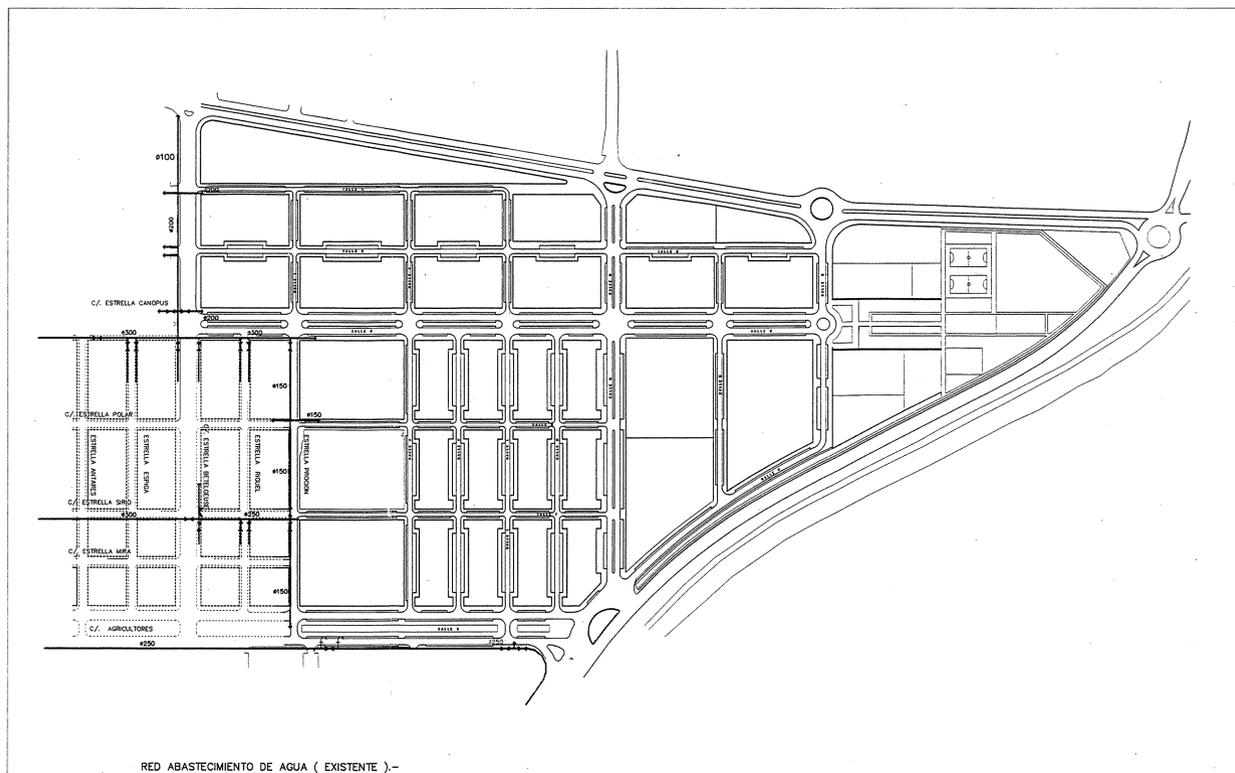
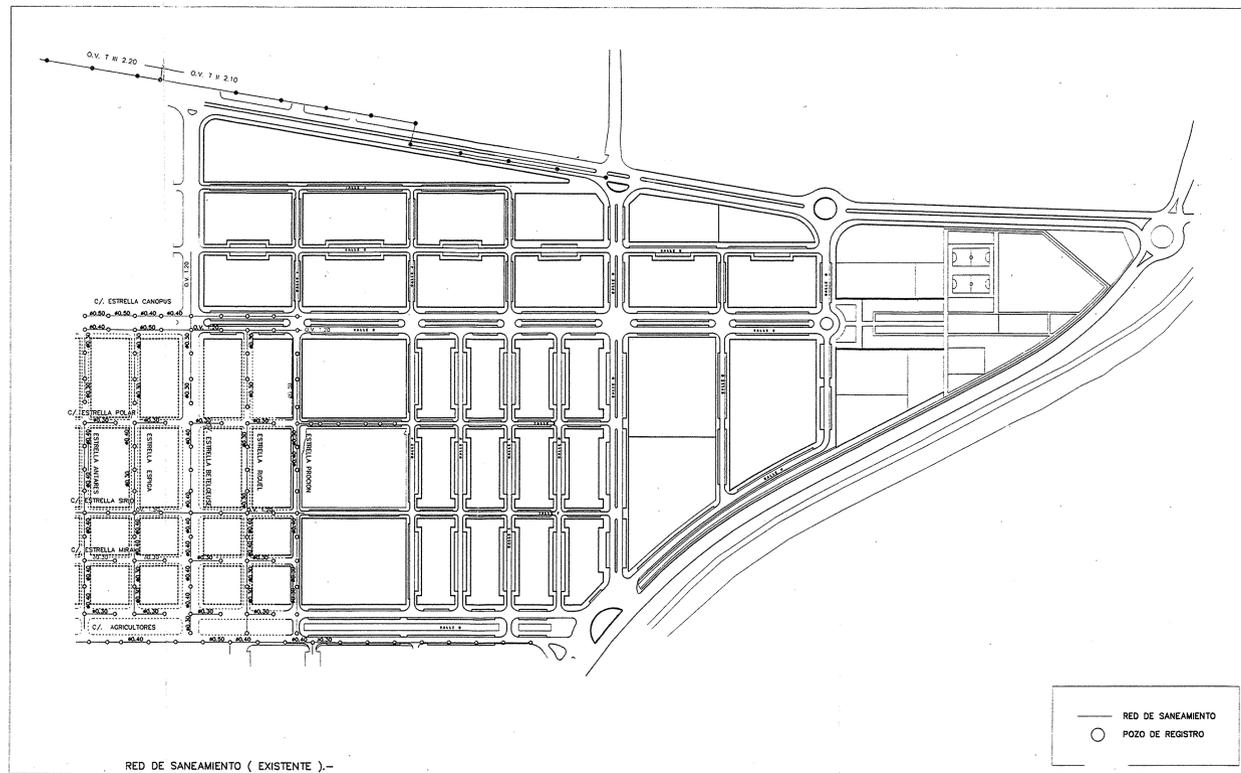


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día
 13 NOV. 2003
 EL SECRETARIO DE LA GERENCIA P.D.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 06. MAR 2002 2060/99105
 VISADO
 DOCUMENTO PROTEGIDO POR D.L. 1601/2002

 Emviesa <small>INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE SEVILLA S.A.</small>	SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6 PINOMONTANO SEVILLA
	ARQUITECTOS: RAFAEL AGUILAR CAZORLA ANTONIO AYUSO QUINTANA
EDIFICACION Y USOS EXISTENTES .-	FECHA: FEBRERO 2002 SUSTITUIVA A:
ESCALA: 1 : 1000 SUSTITUIDO POR:	5



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado debidamente por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 13 NOV. 2003
 EL SECRETARIO DE LA GERENCIA P.D.

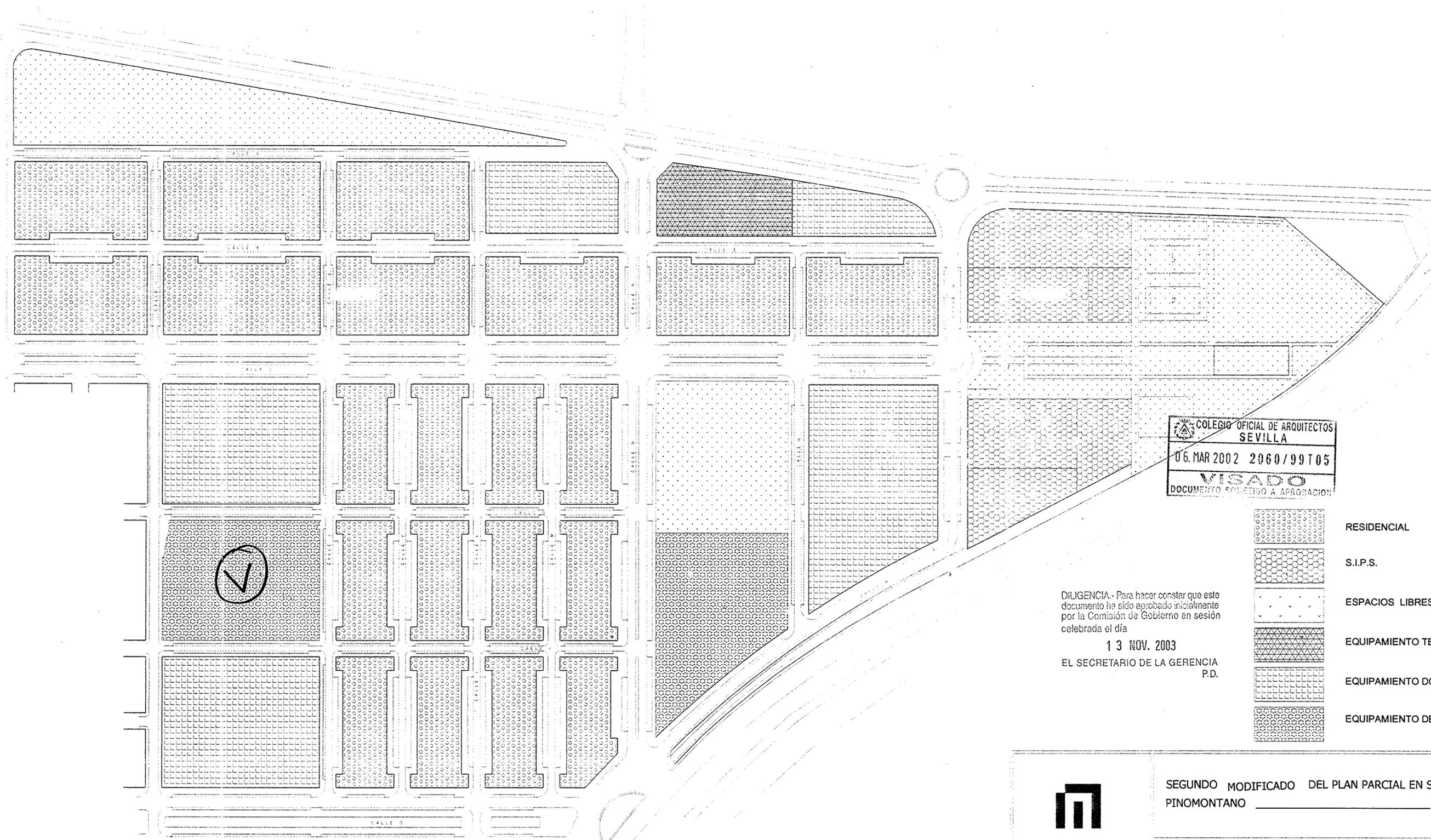
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 06 MAR 2002 2000/99705
 VISADO DOCUMENTO CONFERIDO A ASOCIACION

 Emviesas EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SEVILLA, S.A.	SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6 PINOMONTANO SEVILLA
	ARQUITECTOS: RAFAEL AGUILAR CAZORLA ANTONIO AYUSO QUINTANA
PLANO: INFRAESTRUCTURA EXISTENTE -	FECHA: FEBRERO 2002 ESCALA: 1:3000 SUSTITUYE A: SUSTITUIDO POR:

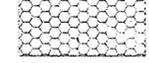
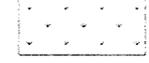
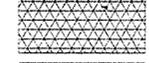
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06. MAR 2002 2060/99T05
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

-  RESIDENCIAL
-  S.I.P.S.
-  ESPACIOS LIBRES
-  EQUIPAMIENTO TERCIARIO
-  EQUIPAMIENTO DOCENTE
-  EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día
13 NOV. 2003
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA P.D.



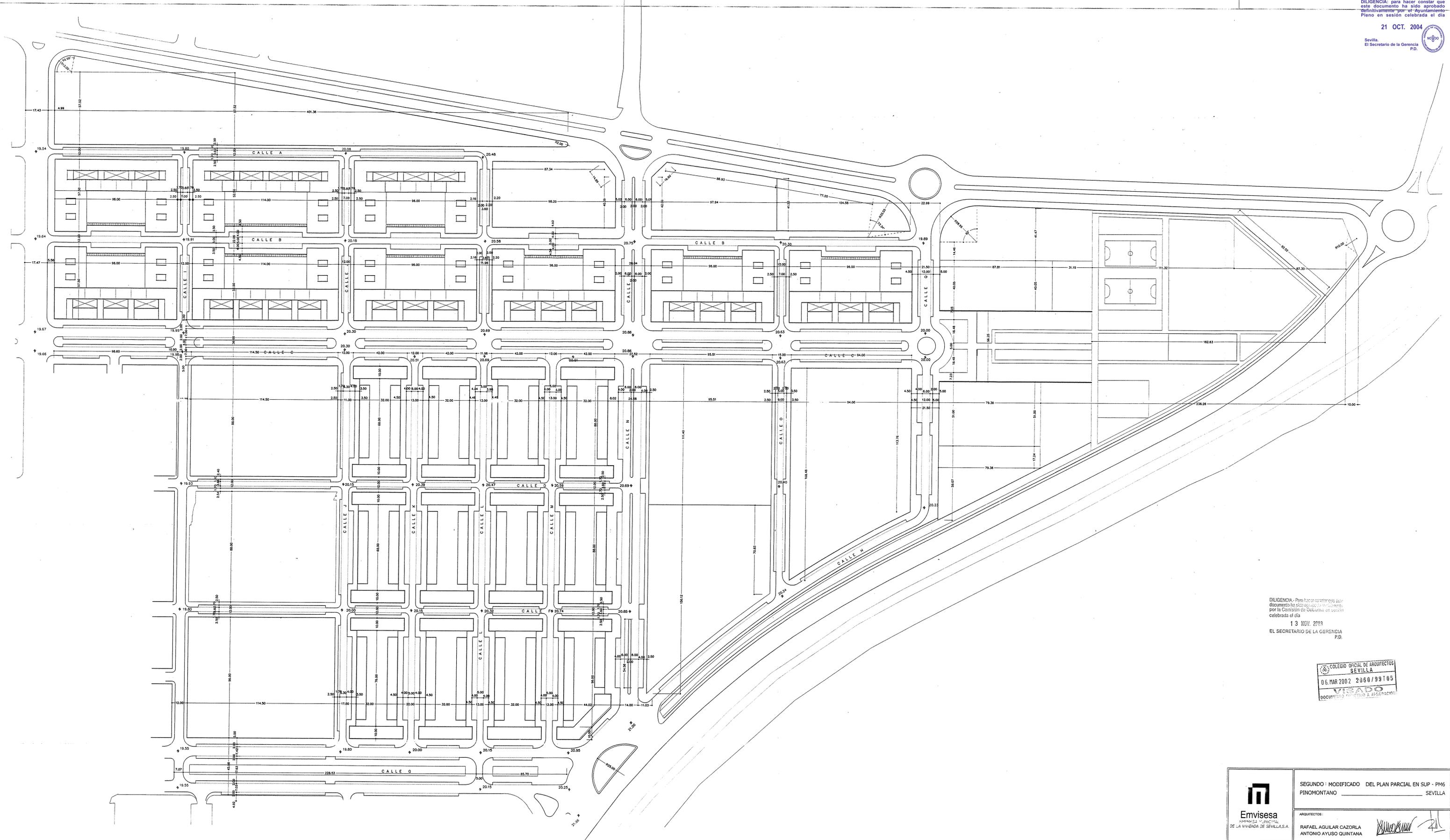
Emvisesa
EMPRESA MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA DE SEVILLA S.A.

SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6
PINOMONTANO SEVILLA

ARQUITECTOS:

RAFAEL AGUILAR CAZORLA
ANTONIO AYUSO QUINTANA

PLANO:	FECHA:	ESCALA:	
ZONIFICACION	FEBRERO 2002	1 : 2.000	
	SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR:	7



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación Urbanística celebrada el día
13 NOV. 2003
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA P.D.

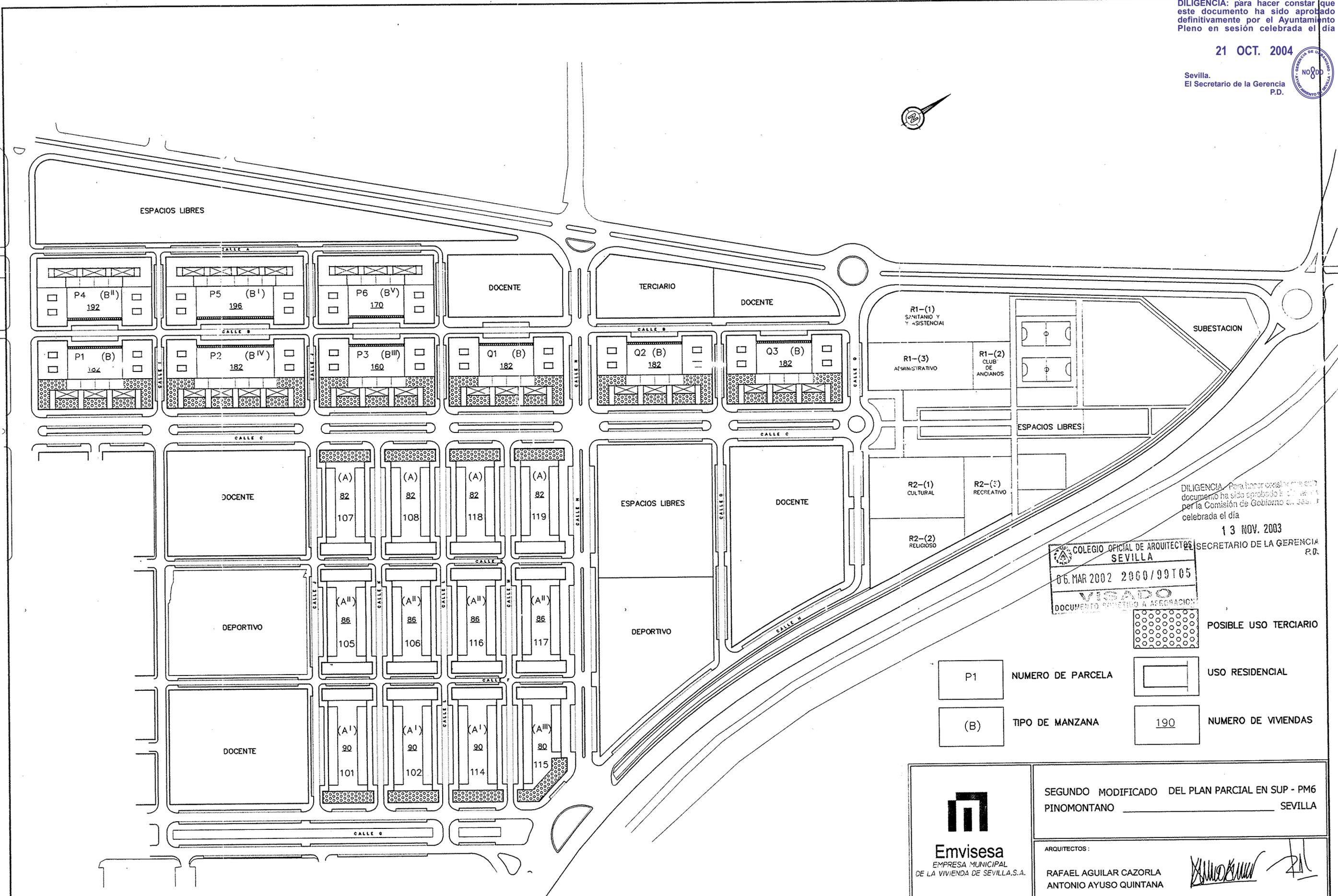
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.MAR.2002 2060/99T05
VISADO
DOCUMENTO PRESENTADO A APROBACION

 Emvisea INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE LA VIVIENDA DE SEVILLA, S.A.	SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6 PINOMONTANO SEVILLA
	ARCHITECTOS: RAFAEL AGUILAR CAZORLA ANTONIO AYUSO QUINTANA
ORDENACION GENERAL.- COTAS Y RASANTES.-	FECHA: FEBRERO 2002 ESCALA: 1 : 1000 SUSTITUYEA: SUSTITUIDO POR:

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

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.

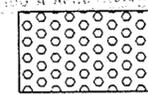


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día

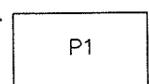
13 NOV. 2003

SECRETARIO DE LA GERENCIA P.D.

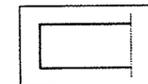
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 MAR 2002 2960/99T05
VISADO DOCUMENTO SUJETO A APROBACION



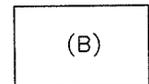
POSIBLE USO TERCIARIO



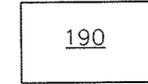
P1 NUMERO DE PARCELA



USO RESIDENCIAL



(B) TIPO DE MANZANA



190 NUMERO DE VIVENDAS



SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6 PINOMONTANO SEVILLA

ARQUITECTOS:
RAFAEL AGUILAR CAZORLA
ANTONIO AYUSO QUINTANA

(Handwritten signatures)

PLANO: ORDENACION PLANTA BAJA .-	FECHA: FEBRERO 2002	ESCALA: 1 : 2.000	9
SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR:		

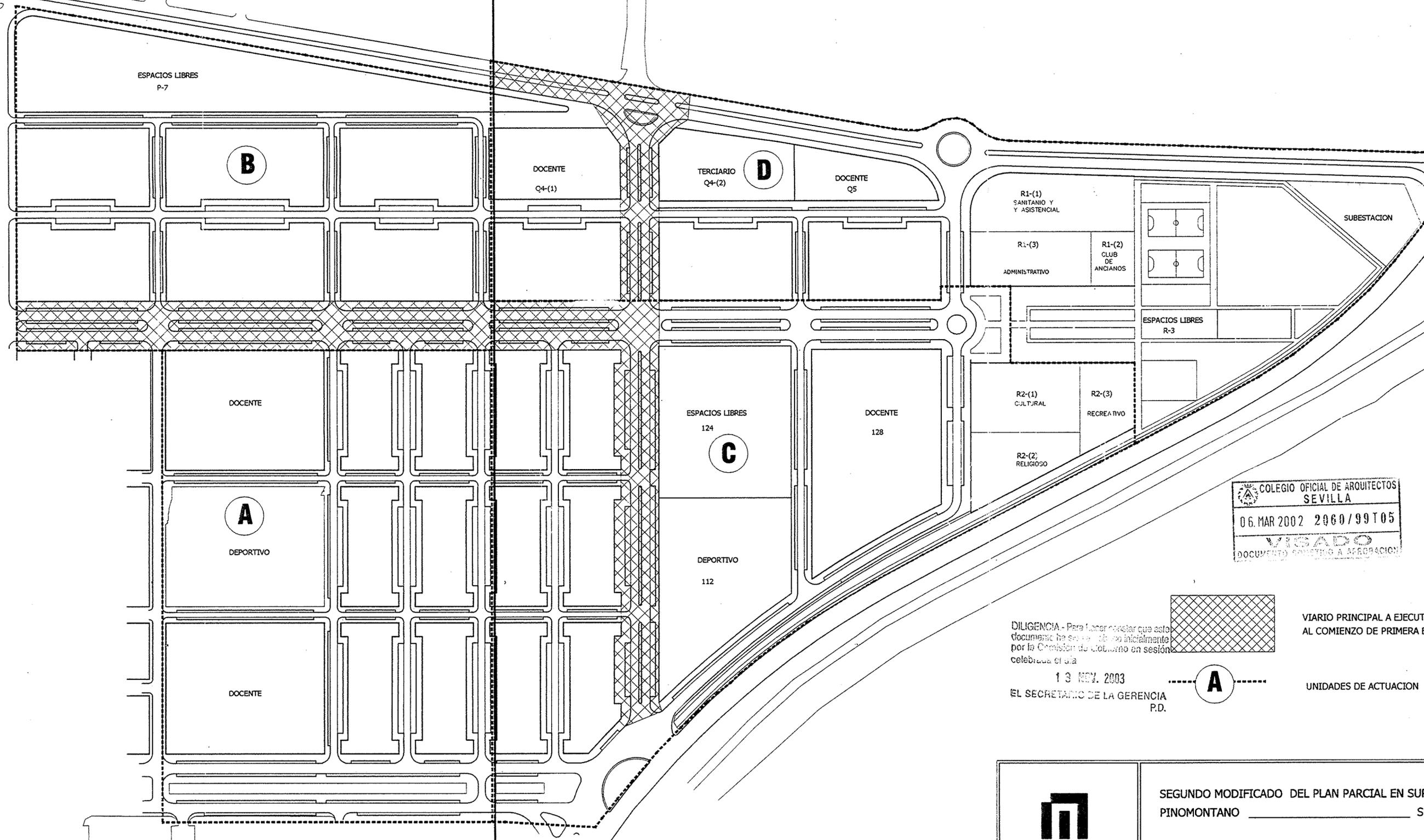
21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



1ª ETAPA

2ª ETAPA

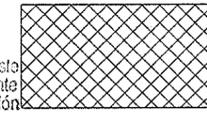


COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06. MAR 2002 2060/99T05
VISADO DOCUMENTO CONFERIDO A APROBACION

DILIGENCIA - Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día

13 NOV. 2003

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA P.D.



VIARIO PRINCIPAL A EJECUTAR AL COMIENZO DE PRIMERA ETAPA



UNIDADES DE ACTUACION



Emvisesa
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SEVILLA, S.A.

SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6 PINOMONTANO SEVILLA

ARQUITECTOS:

RAFAEL AGUILAR CAZORLA
ANTONIO AYUSO QUINTANA

(Signatures)

PLANO:
PLAN DE ETAPAS -

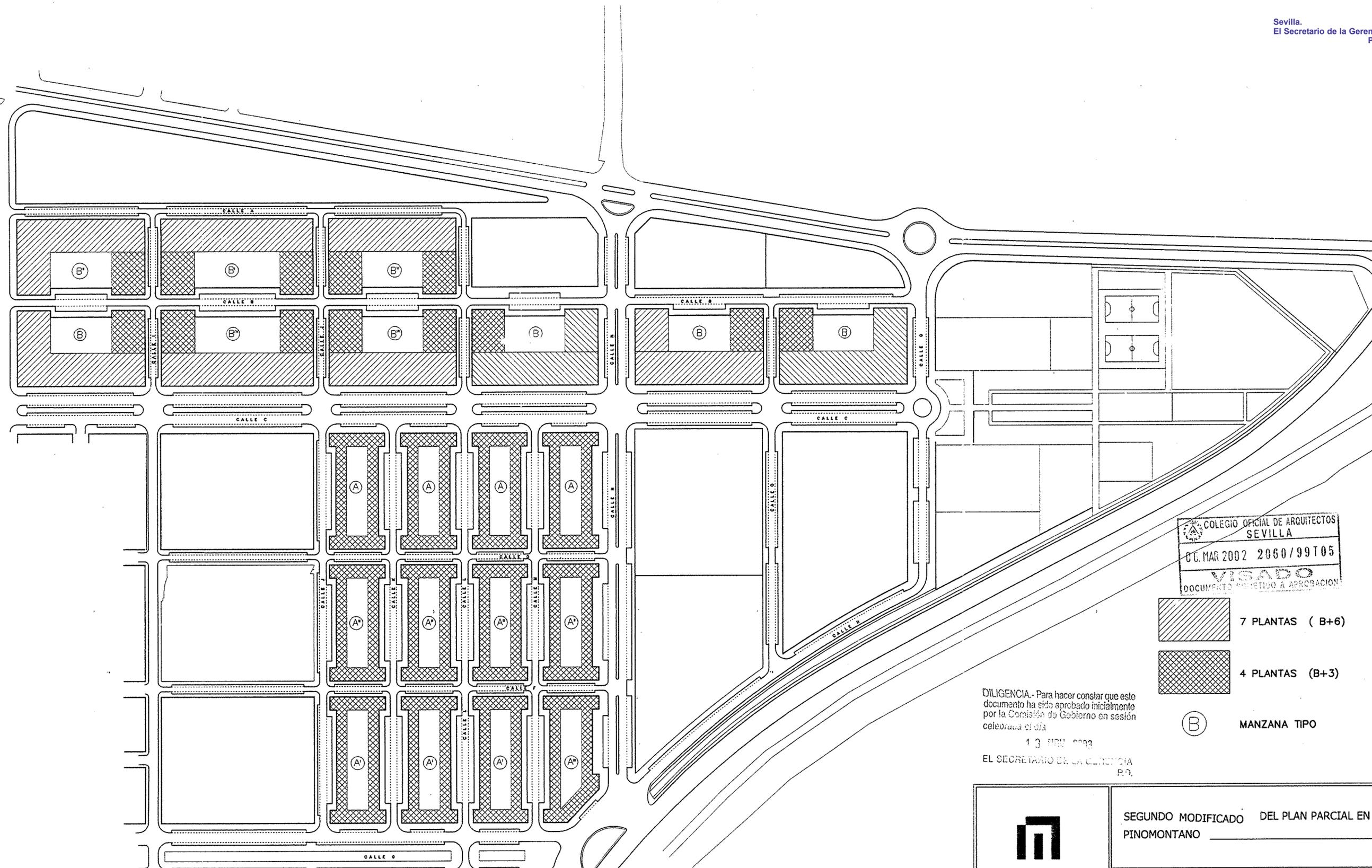
FECHA:
FEBRERO 2002
SUSTITUYE A:

ESCALA:
1 : 2.000
SUSTITUIDO POR:

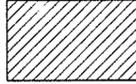
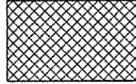
10

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 MAR 2002 2060/99T05
VISADO
DOCUMENTO DESTINADO A APROBACION

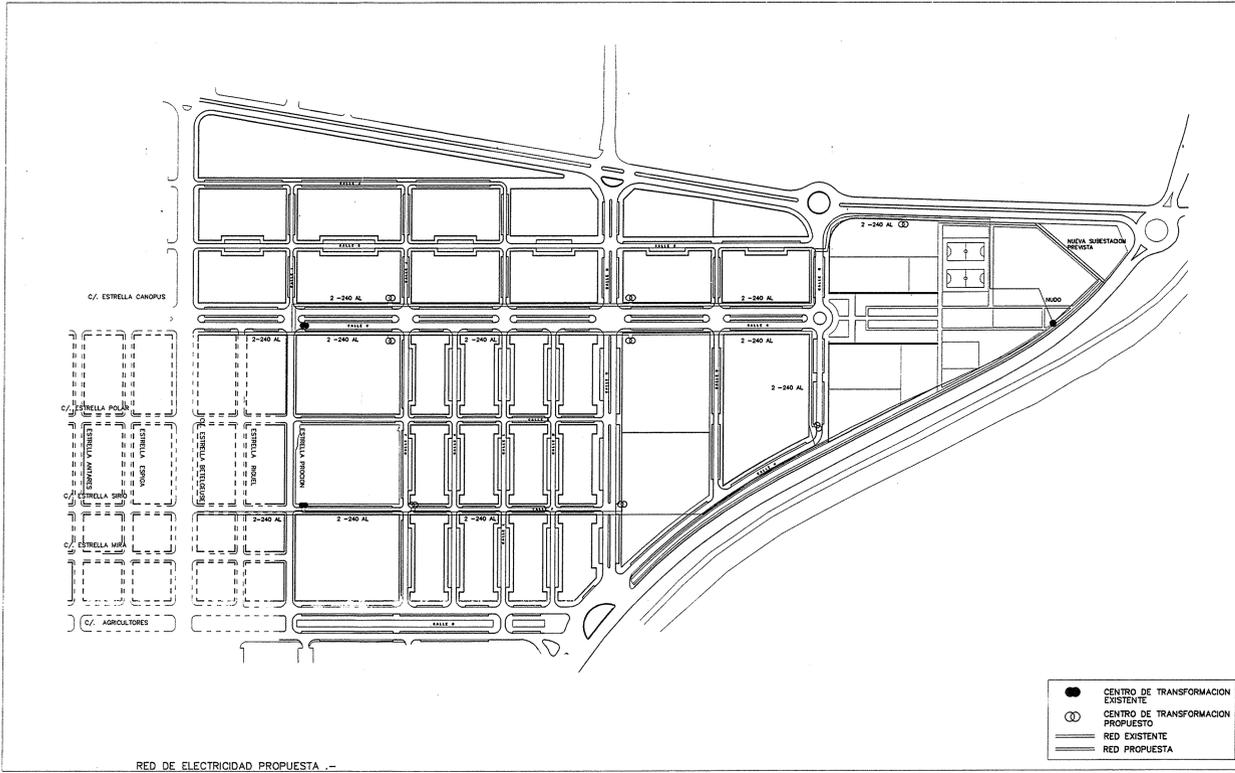
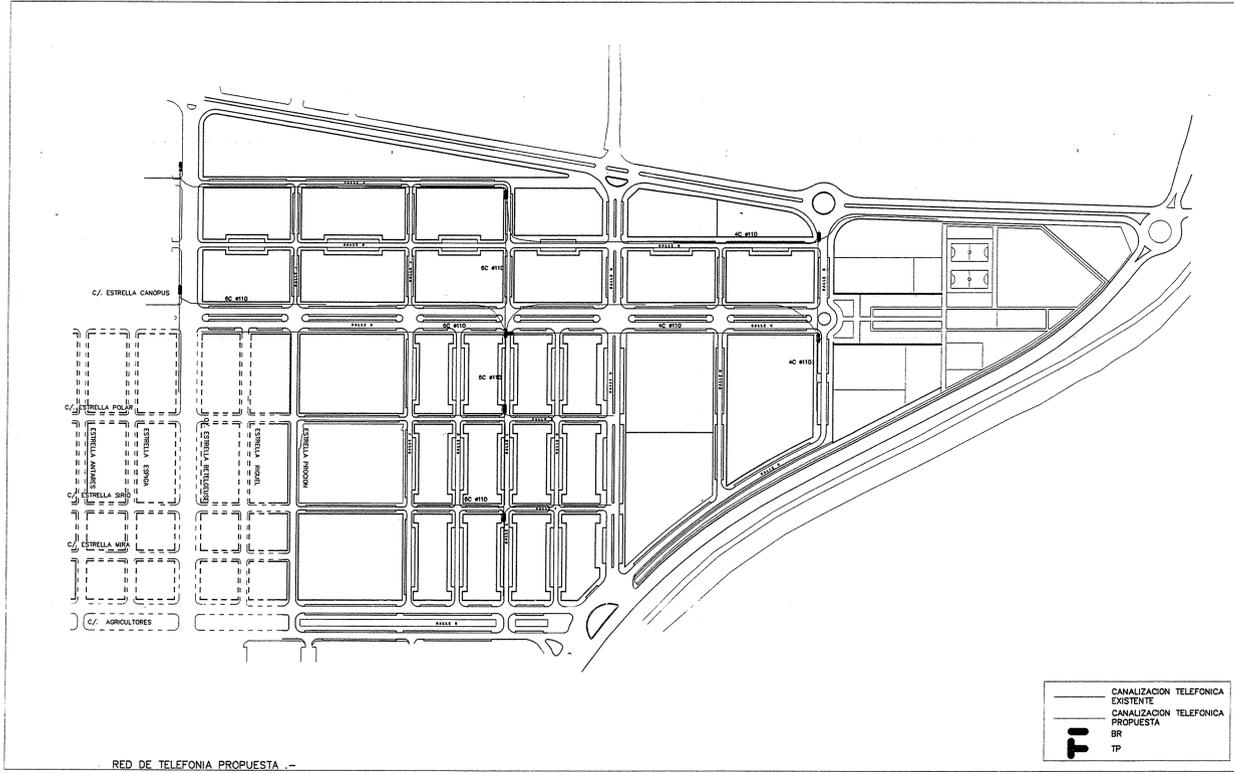
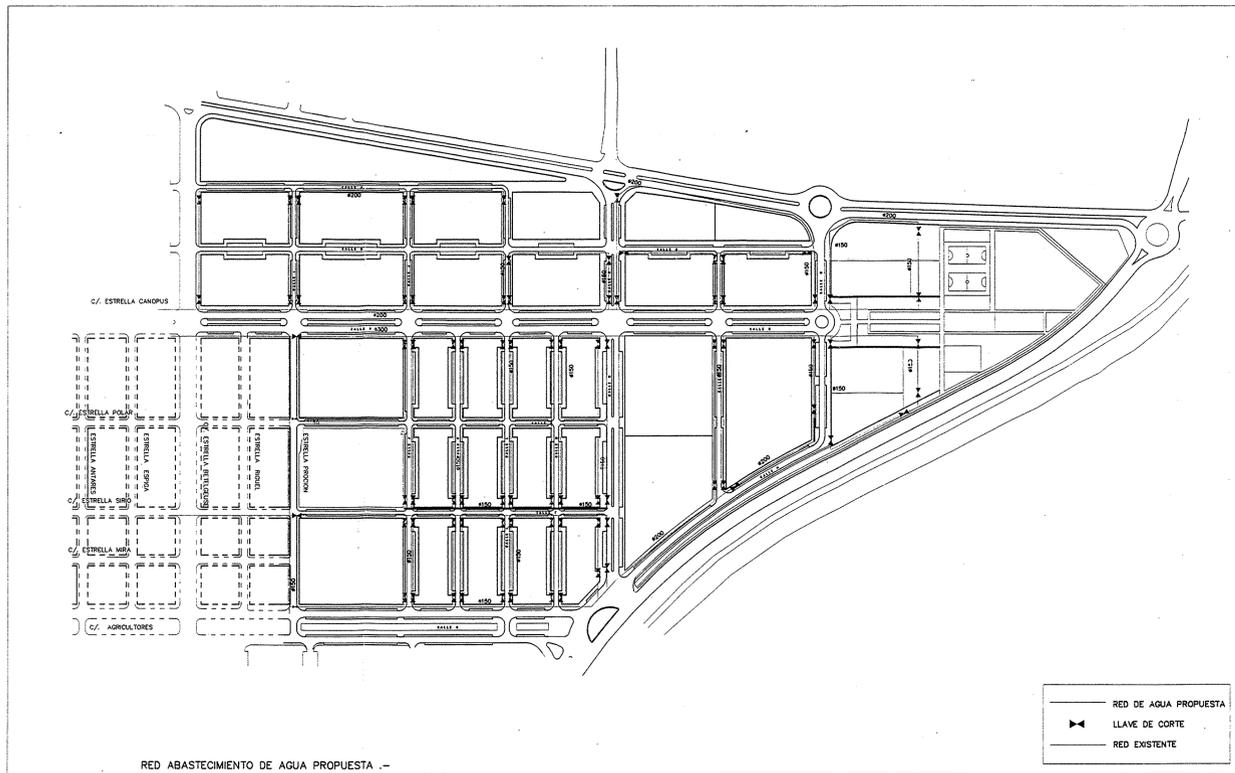
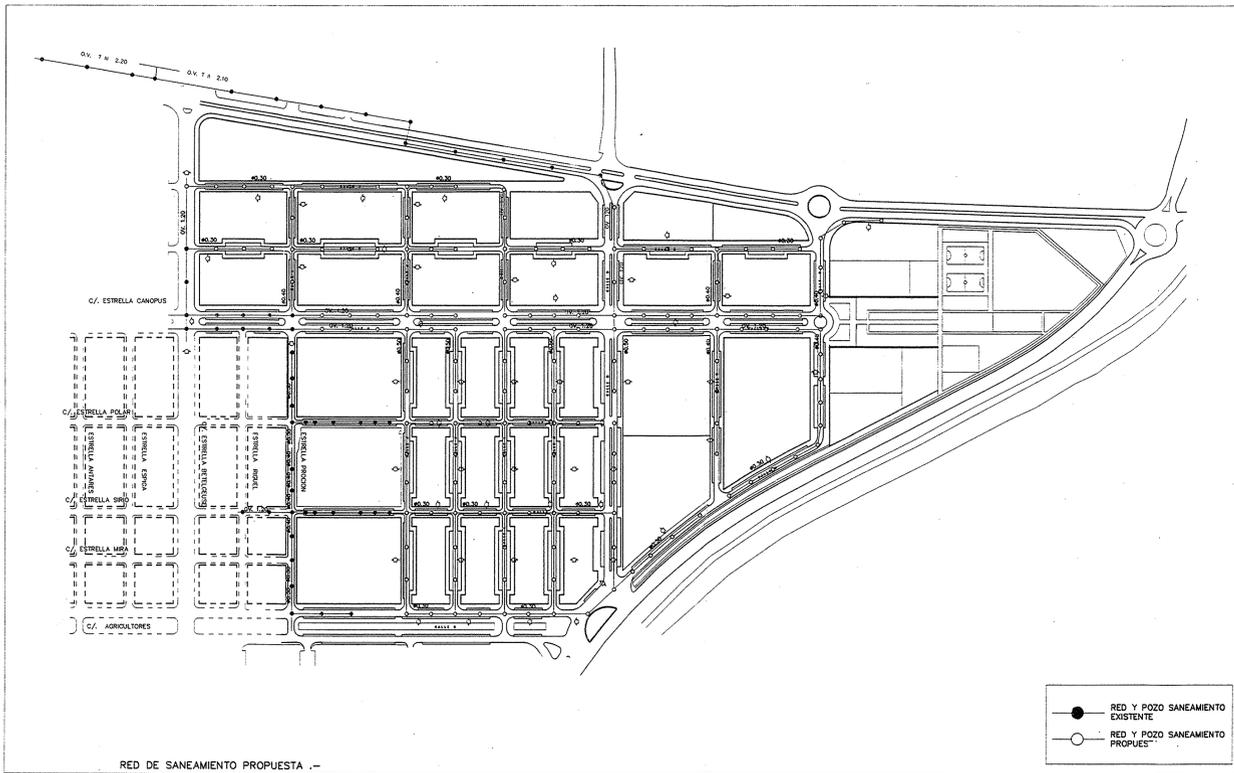
-  7 PLANTAS (B+6)
-  4 PLANTAS (B+3)
-  MANZANA TIPO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día

13 MAR 2003

EL SECRETARIO DE LA GERENCIA P.D.

 Emvisesa EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SEVILLA S.A.	SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6 PINOMONTANO _____ SEVILLA	
	ARQUITECTOS: RAFAEL AGUILAR CAZORLA ANTONIO AYUSO QUINTANA	
PLANO: DELIMITACION DE ALTURAS .-	FECHA: FEBRERO 2002	ESCALA: 1 : 2000
SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR:	11



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 13 NOV. 2003
 EL SECRETARIO DE LA GERENCIA P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 06 MAR 2002 2060/99105
 VISADO

Emviesa
 EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SEVILLA S.A.

SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6 PINOMONTANO SEVILLA

ARQUITECTOS:
 RAFAEL AGUILAR CAZORLA
 ANTONIO AYUSO QUINTANA

PLANO: INFRAESTRUCTURA PROPUESTA .-

FECHA: FEBRERO 2002
 ESCALA: 1:3000
 SUSTITUYE A: SUSTITUIDO POR: 12

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

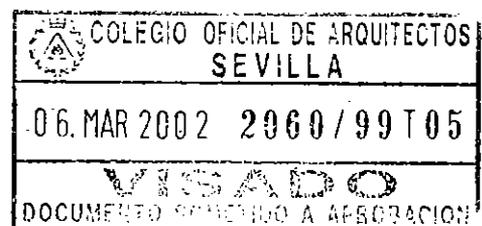
21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



**2º MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP-PM-6
DE PINO MONTANO, SEVILLA**

5.- PLAN DE ETAPAS



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

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



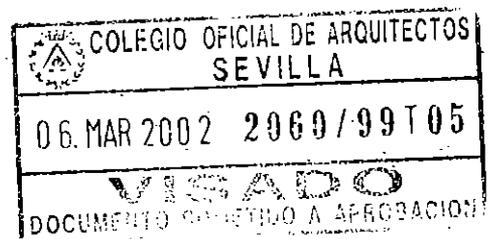
ÍNDICE

1.- ETAPAS DEFINIDAS.

- 1.1.- DURACIÓN.
- 1.2.- URBANIZACIÓN.
- 1.3.- RESERVAS DE SUELO.
- 1.4.- SERVICIOS.

2.- ETAPAS DE EDIFICACIÓN.

3.- PLANO DEL PLAN Y ETAPAS DE EDIFICACIÓN.



21 OCT. 2004

1.- ETAPAS DEFINIDAS

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Se prevé la realización de la totalidad del Plan Parcial en **DOS ETAPAS**, señalizadas en la documentación gráfica como **1ª y 2ª**.

1.1 DURACIÓN.

Cada etapa se corresponderá con un periodo de **dos años naturales** contados a partir de la plena vigencia de este Plan Parcial.

1.2 URBANIZACIÓN

La primera etapa comprenderá hasta la calle denominada "L" y hasta la acera de las parcelas al otro lado de esta avenida, quedando esta perfectamente urbanizada y en uso.

Igualmente se asegurará de la urbanización de la Avenida denominada "C" hasta asegurar el giro a un lado y a otro de la otra gran avenida antes mencionada.

Asimismo se garantizará la ejecución total de la urbanización del resto de las calles completas que se incluyen esta primera etapa.

Se incluye también la reposición del acerado correspondiente a la Carretera de Brenes.

En la Segunda Etapa se completará la urbanización completa de lo abarcado por este Plan Parcial.

1.3 RESERVAS DE SUELO.

En la Primera Etapa nos encontramos con un centro escolar ya en funcionamiento en la parcela nº 99, por lo que se reservará suelo para los equipamientos siguientes:

- Espacios Libres: Parcela P-7
- Docente Parcela 97
- Deportivo Parcela 98

En la Segunda Etapa se reservarán:

- Espacios libres: Parcela 124 y R-3
- Docente Parcela 129 y Q-4
- Deportivo Parcela 112
- SIPS Parcela 128, R-1 y R-2.



21 OCT. 2004

1.4 SERVICIOS.

Cada etapa contará con los servicios de abastecimiento, saneamiento, electricidad, telefonía, etc. suficiente para abastecerse autónomamente, asegurando los servicios necesarios que discurran bajo las calles que se ejecuten en la primera etapa así como aquellos que sean necesario prever para los entronques en la segunda etapa

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



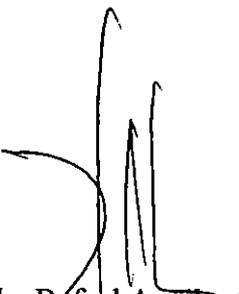
1.5 ETAPAS DE EDIFICACIÓN

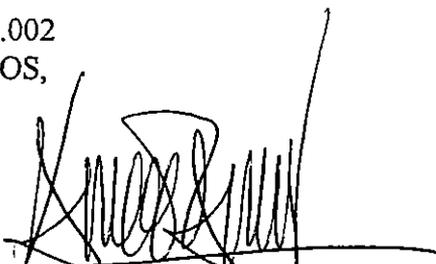
De acuerdo con el art.54 apdo. 3 del Reglamento de Planeamiento se prevén cuatro etapas de edificación nombradas en el plano correspondiente como A, B, C, y D, atendiendo principalmente a las dotaciones existentes (escolar), al orden de obtención y necesidades, así como al urbanización que se ejecute de la forma mas racional posible.

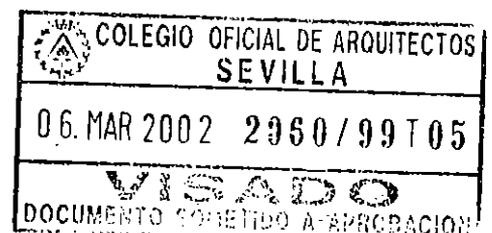
Estas etapas de edificación comprenderán:

- La ejecución total de todas las vías marcadas en el plano correspondiente incluido el arbolado.
- La ejecución de todos los servicios incluidos en las vías que se realicen y sus acometidas a las redes generales.
- La completa ejecución de los espacios libres en ellas incluidos.
- La cesión a los organismos correspondientes del suelo de equipamiento de cada unidad.

Sevilla, febrero de 2.002
LOS ARQUITECTOS,


Fdo: Rafael Aguilar Cazorla


Fdo.: Antonio Ayuso Quintana



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

ANEXO AL 2º MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SUP-PM-6

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



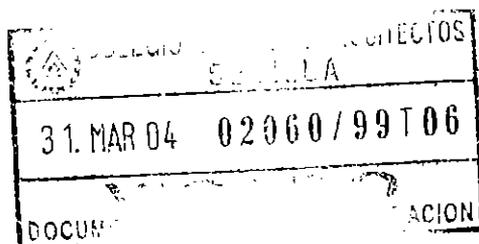
CAMBIO DE DENOMINACIÓN DE PARCELA “SUBESTACIÓN ELÉCTRICA”

Se aporta el plano nº 9 (Ordenación planta baja) para su sustitución en el 2º Modificado del Plan Parcial SUP-PM-6. En el solo cambia la denominación de la parcela “Subestación eléctrica” en el vértice superior norte, que pasa a ser “Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas”, previo acuerdo con la Gerencia Municipal de Urbanismo según escrito del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística que se adjunta.

Asimismo se aporta el cuadro general de superficies a sustituir en la Memoria en el cual solo se cambia la denominación de dicha parcela, sin afectar a superficies, estándares de equipamiento, edificabilidad,etc.

Sevilla a 29 de Marzo de 2004

Fdo. Rafael Aguilar Cazorla
Antonio Ayuso Quintana



NO DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

EMVISESA			
REGISTRO GENERAL			
Entrada. N°	7557	Fecha	21 OCT. 2004
Salida. N°		Fecha	
CODIGO	TIPO	RAZON	OTRO

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el día 21 OCT. 2004 en la Gerencia de Urbanismo

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA

N/Ref.: 8/02 PTO
MLA/DB

Sevilla	
El Secretario de la Gerencia	
R.D.	
- 8 MAR. 2004	
SALIDA N°	10027
ASOCIADO	



En contestación a su escrito de fecha 1 de marzo de 2004, en relación a parcela R-5 del SUP-PM-6 (Pino Montano), **DE ORDEN DEL SR. GERENTE** vengo en comunicarle el informe emitido por este Servicio al respecto:

“En relación a la propuesta de EMVISESA de adscribir la parcela R-5 del SUP-PM-6 Pino Montano a uso de transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas del capítulo 8, art. 4.98 del Texto Refundido de las Ordenanzas Municipales del Plan General Municipal de Ordenación de Sevilla, en cuanto tiene que informar este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, hay que indicar: 1. Que en el Plan Parcial SUP-PM-6 “Pino Montano” aprobado definitivamente el 25 de mayo de 1995, se realiza una 1ª Modificación con aprobación definitiva el 28 de septiembre de 2000 reservándose dicha parcela en cuestión para la ubicación de una subestación eléctrica, como se grafía en el plano de ordenación de planta baja.- 2.- Posteriormente, el documento sufre una 2ª Modificación que se encuentra en estos momentos aprobada inicialmente con fecha 13 de noviembre de 2003; se redacta para recoger el último trazado de la vía de conexión de la carretera de Brenes con la Ronda Super Norte propuesto por la Oficina del Plan de Sevilla, así como la edificabilidad de la Manzana B.- En el 2º Modificado dicha parcela 25 estaba reservada para el emplazamiento de una subestación eléctrica.- 3.- Posteriormente, se acuerda el traslado y nueva ubicación de dicha subestación eléctrica al Sector PERI-AM-201 Cros-San Jerónimo, según se desprende del contenido del escrito adjunto a la propuesta.- Por tanto, y en cuanto corresponde a este Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, no se ve obstáculo a la solicitud de que dicha parcela pueda ser de uso global de Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas del Capítulo 8, art. 4.98 del Texto Refundido de las Ordenanzas Municipales del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla; con inclusión de la totalidad de los usos pormenorizados que incluye el anterior.- No obstante, deberá introducirse la modificación y documentación oportuna de dicha propuesta por la empresa solicitante con el fin de continuar con la tramitación del expediente indicado de la 2ª Modificación.- Es cuanto tengo que informar a

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

NO DO

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo
21 OCT. 2004



los efectos y trámites oportunos.- Sevilla, 5 de marzo de 2004. EL JEFE DE SECCIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO.- Fdo.: Emilio Mascort Giráldez.- Vº DEL SUBJEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.- Fdo.: Carlos Flores de Santis.”

Sevilla, 5 de marzo de 2004
LA JEFE DEL SERVICIO,

Fdo.: María Luisa Arcos Fernández

CC
237
5/3/04

D. EDUARDO BARRERA BECERRA.
JEFE DE ÁREA DE GESTIÓN EMVISESA
C/ Bilbao, nº 4
41001 – SEVILLA-

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 954 48 02 50
<http://www.urbanismosevilla.org>

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

REAL	P.G.O.U.	ANEXO	DIF.
361.428,47	372.750,00		

21 OCT. 2004



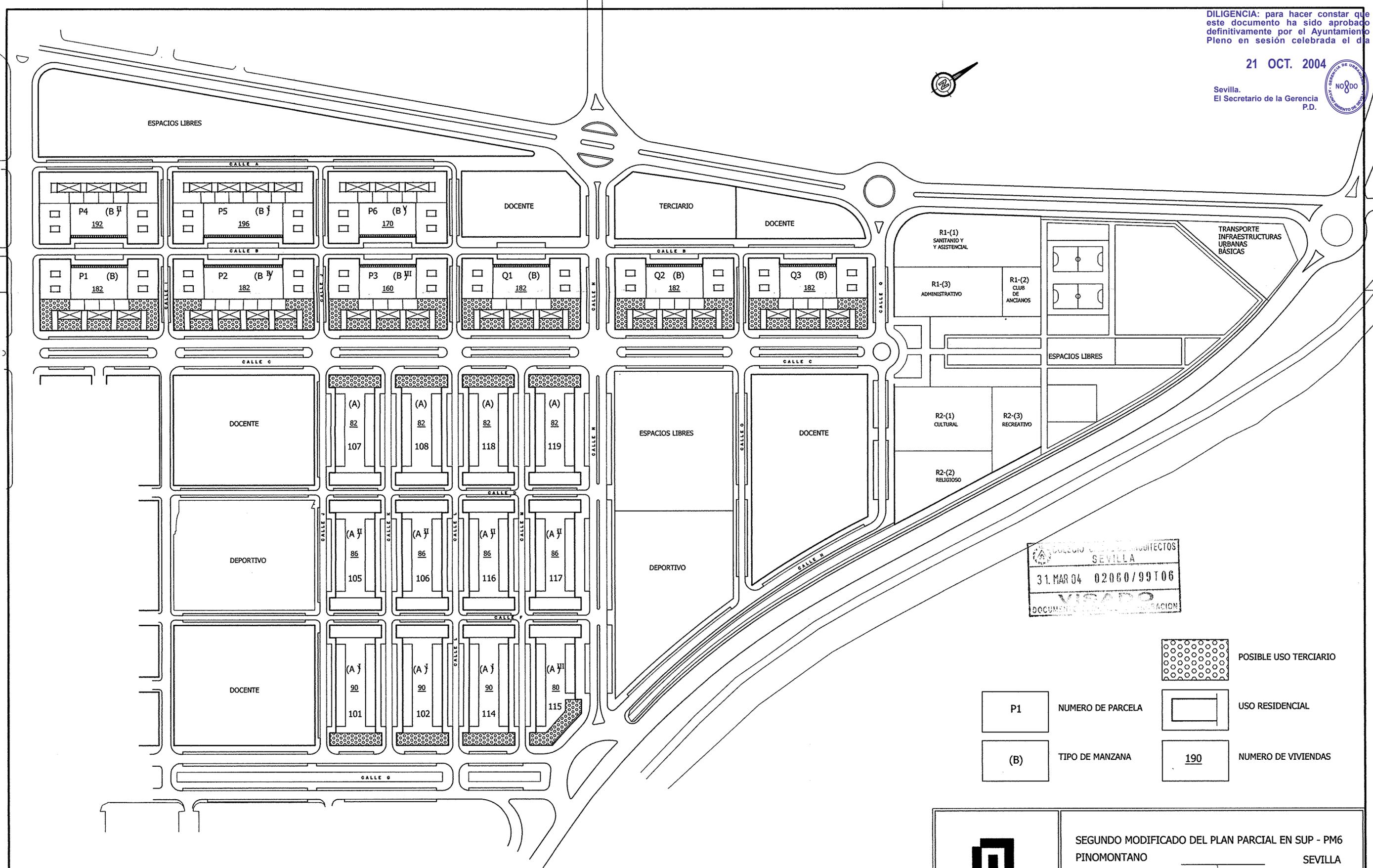
El Secretario de la Gerencia P.D.

Superficie del Solar		361.428,47	372.750,00		
Superficies por Usos					
Zona Libre					
Parcela F7		16.325,27			
Parcela R3		29.685,00			
Parcela 124		10.640,00			
TOTAL		55.650,27	55.650,00	55.650,00	0,27
S.I.P.S.					
Parcela R1 - (1) Sanitario y Asistencia		4.797,00			
Parcela R1 - (2) Club de ancianos		1.250,00			
Parcela R1 - (3) Administrativo		3.578,00			
TOTAL S.I.P.S. R1		9.625,00			
Parcela R2 - (1) Cultural		4.048,00			
Parcela R2 - (2) Religioso		3.033,00			
Parcela R2 - (3) Recreativo		2.298,00			
TOTAL S.I.P.S. R2		9.379,00			
TOTAL		19.004,00	19.000,00	19.000,00	-4,00
Equip. Docente					
Parcela Q4-(1)		4.987,00			
Parcela Q5		3.219,00			
Parcela 128		13.136,00			
Parcela 99		10.076,00			
Parcela 97		10.992,00			
TOTAL		42.410,00	42.000,00	42.400,00	10,00
Equip. Deportivo					
Parcela 98		10.078,00			
Deportiva en Parcela R3		802,65			
Parcela 112		10.322,00			
TOTAL		21.200,66	21.000,00	21.200,00	0,66
Terciario					
Parcela Q4-(2)		4.680,00			
TOTAL		4.680,00			
Residencial					
Parcela P4		5.290,00			
Parcela P5		6.235,00			
Parcela P6		5.290,00			
Parcela P1		5.290,00			
Parcela P2		6.235,00			
Parcela P3		5.290,00			
Parcela Q1		5.290,00			
Parcela Q2		5.290,00			
Parcela Q3		5.290,00			
Parcela 107		3.016,00			
Parcela 108		3.016,00			
Parcela 105		3.016,00			
Parcela 106		3.016,00			
Parcela 101		3.272,00			
Parcela 102		3.272,00			
Parcela 118		3.016,00			
Parcela 119		3.016,00			
Parcela 116		3.016,00			
Parcela 117		3.016,00			
Parcela 114		3.272,00			
Parcela 115		3.099,53			
TOTAL		86.543,53			
Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas					
Parcela R5		2.709,03			
TOTAL		2.709,03			
Superficie Total de Equipamientos		138.264,93	137.000,00		1.264,93
Superficie Total Lucrativa		91.223,53	118.497,45		-27.273,92
OTROS					
Desdoblamiento Ctra. Brenes		9.121,93			
TOTAL		9.121,93			
Superficie Total de Calzadas, aceras y aparc.		122.818,08	117.252,55		5.565,53
		361.428,47	372.750,00		-11.321,53

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

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



COLEGIO DE ARQUITECTOS SEVILLA
31. MAR 04 02060/99T06
VISADO DOCUMENTO DE REGISTRO

	POSSIBLE USO TERCARIO
	NUMERO DE PARCELA
	TIPO DE MANZANA
	NUMERO DE VIVIENDAS
	NUMERO DE VIVIENDAS

<p>Emvisesa EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SEVILLA, S.A.</p>	SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6 PINOMONTANO SEVILLA	
	ARQUITECTOS: RAFAEL AGUILAR CAZORLA ANTONIO AYUSO QUINTANA	
PLANO: ORDENACION PLANTA BAJA .-	FECHA: FEBRERO 2002	ESCALA: 1 : 2.000
SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR:	9

21 OCT. 2004

Sevilla
El Secretario de la Gerencia P.D.

**DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL
2º MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SUP- PM-6**



SUPRESIÓN DEL ENLACE CALLE AGRICULTORES - RONDA SUPER NORTE

Teniendo en cuenta el informe desfavorable emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental al Segundo Modificado del Plan Parcial del SUP- PM-6, en el que se señala como causa la improcedencia del acceso previsto a la Ronda Super Norte desde la calle Agricultores y con la finalidad de agilizar en lo posible la tramitación del citado instrumento de planeamiento, **se ha optado como solución técnica a corto plazo y de forma provisional por suprimir dicho acceso**, adaptando este nudo como cierre del anillo de viales interiores del plan.

El enlace definitivo que ahora se elimina, se realizará en un futuro de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla aprobado inicialmente el pasado 14 de junio, contando además con las debidas autorizaciones de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.

Para la consideración de la solución técnica planteada, se adjunta al presente escrito documentación gráfica, comprobándose que queda resuelto el desvío del tráfico hacia la calle "H" (límitrofe con la Ronda Super-Norte), permitiendo además el giro "a izquierda" a la calle "N", así como la incorporación de nuevo a la calle Agricultores mediante un giro de 180º aprovechando la isleta central que recorre dicha calle.

Señalar también, que se prevé una protección en dicha zona siguiendo la forma de la Ronda Super-Norte con murete de hormigón y malla electro soldada sobre perfiles de acero anclados en dicho murete.

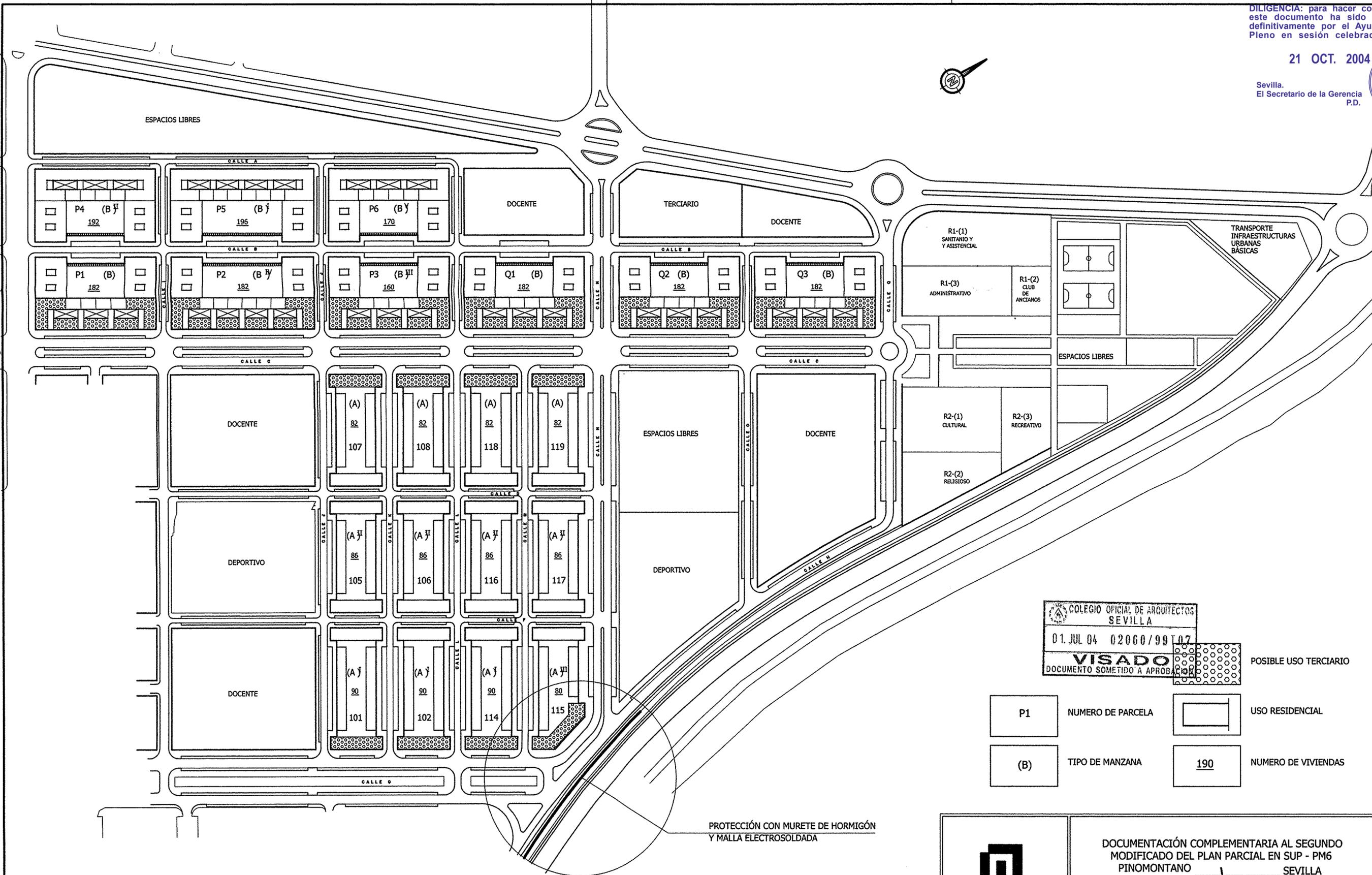
Sevilla a 25 de Junio de 2004



Antonio Ayuso Quintana

21 OCT. 2004

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
01 JUL 04 02060/99 T.07
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

- P1 NUMERO DE PARCELA
- (B) TIPO DE MANZANA
- 190 NUMERO DE VIVIENDAS
- [Pattern] POSIBLE USO TERCIARIO
- [Pattern] USO RESIDENCIAL

 Emvisesa <small>EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SEVILLA, S.A.</small>	DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL SEGUNDO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL EN SUP - PM6 PINOMONTANO SEVILLA	
	ARQUITECTOS: RAFAEL AGUILAR CAZORLA ANTONIO AYUSO QUINTANA	
PLANO: SUPRESIÓN PROVISIONAL ENLACE SUR CON RONDA SUPER-NORTE	FECHA: JUNIO 2004 SUSTITUYE A:	ESCALA: 1 : 2.000 SUSTITUIDO POR: 0