

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

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

18 SEP. 2003

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



**PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA
del sector SUNP-TO-2 del P.G.O.U de
SEVILLA**

Arquitecto: José Pradilla Gordillo	Propiedad: GABRIEL ROJAS SL. SEVILLA	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
	PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111 S.L.	08 AGO 2003 4317702104
		VISADO
		DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

18 SEP. 2003

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA SUNP-TO-2 TORREBLANCA. SEVILLA



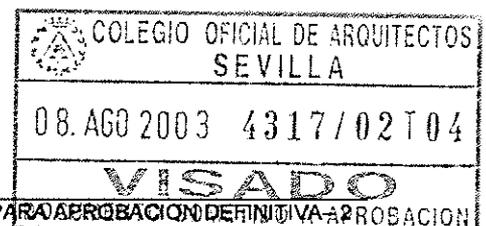
INDICE GENERAL

1.- MEMORIA DE INFORMACION.

- 1.0.- Antecedentes.
- 1.1.- Objeto del programa.
- 1.2.- Descripción de los terrenos, límites y superficies.
- 1.3.- El planeamiento general vigente. Otras determinaciones.
- 1.4.- El medio físico natural y el entorno urbano.
- 1.5.- Las infraestructuras existentes.
- 1.6.- Estructura de la propiedad.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN. Consideraciones para la aprobación definitiva.

- 2.1.- Procedencia de la redacción del PAU.
 - 2.1.1.- El marco legal.
 - 2.1.2.- Cumplimiento de las condiciones de programación fijadas en el PGOU de 1987.
 - 2.1.3.- El desarrollo de otros suelos colindantes.
- 2.2.- Justificación del desarrollo de los sistemas de estructura general de ordenación urbanística. Los condicionantes.
 - 2.2.1.- Los sistemas de comunicación.
 - 2.2.2.- El sistema de espacios libres.
 - 2.2.3.- Los equipamientos.
 - 2.2.4.- El señalamiento de usos.
 - 2.2.5.- El trazado de redes.
 - 2.2.6.- La división en sectores.
- 2.3.- Determinación de las reservas.
 - 2.3.1.- Tipo de reservas.
 - 2.3.2.- Resumen de usos y edificabilidades.
 - 2.3.3.- Cálculo de las superficies para reservas.
- 2.4.- Usos programados. Condicionantes
 - 2.4.1.- Uso residencial.
 - 2.4.2.- Uso jardines y juegos infantiles
 - 2.4.3.- Uso de equipos comunitarios.
 - 2.4.4.- Uso infraestructuras urbanas básicas.
 - 2.4.5.- Uso Terciario y industrial.
- 2.5.- Cumplimiento del Planeamiento general, del Reglamento de Planeamiento y de las indicaciones del Departamento municipal de planeamiento.
- 2.6.- Area de Reparto y Aprovechamiento.
- 2.7.- Infraestructuras y servicios.
 - 2.7.1. Red viaria fundamental.
 - 2.7.2. Red de saneamiento de Agua.
 - 2.7.3. Red de Abastecimiento de Agua.
 - 2.7.4. Red de media tensión.
 - 2.7.5. Red de baja tensión y alumbrado público.
 - 2.7.6. Red de Telecomunicaciones



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

3.- PLAN DE ETAPAS.

- 3.1. Contenidos
- 3.2. Ámbito de desarrollo y ejecución
- 3.3. Plazos.
 - 3.3.1 Ámbito Temporal máximo
 - 3.3.2 Comienzo de obras de urbanización
 - 3.3.3 Solicitud de licencias de edificación.

18 SEP. 2003

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4.- ESTUDIO ECONOMICO.

5.- NORMAS URBANISTICAS.-

Titulo Único. Normas de suelo urbanizable programado.
Capitulo 1: Ámbito, sectorización, modificación, revisión e interpretación.
Capitulo 2: Condiciones de planeamiento.
Capitulo 3: Régimen general de usos del suelo.

6.- ANEXOS A LA MEMORIA

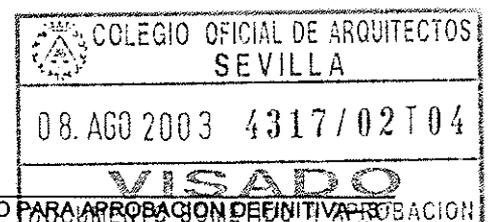
Fotografía aérea del sector SUP-TO-2 Pino-Oeste

7.- PLANOS DE INFORMACION.

Plano nº I-1.- Situación en el municipio. Delimitación del ámbito. Determinaciones del PGOU.
Plano nº I-2.- Topográfico.
Plano nº I-3.- Estructura de la propiedad.
Plano nº I-4.- El PAU en relación con el planeamiento general en su entorno.

8.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

Plano nº OR-1.- Ordenación propuesta.
Plano nº OR-2.- Infraestructuras: Agua potable.
Plano nº OR-3.- Infraestructuras: Aguas residuales.
Plano nº OR-4.- Infraestructuras: Media tensión.
Plano nº OR-5.- Infraestructuras: Baja tensión.
Plano nº OR-6.- Infraestructuras: Telecomunicaciones.



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

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

18 SEP. 2003

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA SUNP-TO-2 TORREBLANCA. SEVILLA

El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.- MEMORIA DE INFORMACION del P.A.U

1.0- Antecedentes.-

En la sesión de 29 de Mayo de 2003 La Comisión Provisional de Ordenación del Territorio y Urbanismo tomó acuerdo sobre el Proyecto de Programa de Actuación urbanística del Sector SUNP-TO-2 del PGOU de Sevilla (expediente SE/207/03) que había sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Sevilla en la sesión de pleno de 27-2-2003, consistente en suspender la aprobación definitiva hasta que no se resuelvan los reparos indicados en el fundamento Cuarto.

El tenor literal de la resolución es el siguiente:

Suspender la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística del Sector SUNP-TO-2 del PGOU del municipio de Sevilla, aprobado provisionalmente por el Pleno de dicha Corporación municipal con fecha de 27 de Febrero de 2003, tal como establece el art. 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, para que se corrijan por el Ayuntamiento las deficiencias especificadas en el Fundamento de Derecho Cuarto de la presente Resolución.

Dada la escasa entidad de estas deficiencias, el presente proyecto urbanístico quedará aprobado definitivamente en el momento en el que el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla apruebe el documento corregido conforme a lo especificado por esta Resolución. De tal aprobación dará cuenta el Ayuntamiento a esta Comisión Provincial, acompañando un ejemplar del documento aprobado definitivamente.

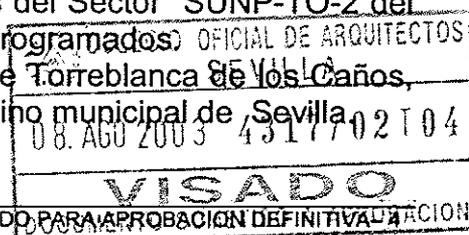
Para cumplimentar lo pedido por la Comisión Provisional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se redactó un borrador, en forma de documentación complementaria, que se presentó al Servicio de planeamiento de la GMU, el cual emitió un informe el 1 de Agosto de 2003.

En este informe, se dá el visto bueno a las modificaciones introducidas y se piden aclaraciones sobre otros extremos, todo lo que se intenta resolver en este Documento Refundido.

1.1.- OBJETO DEL PROGRAMA

Se redacta el presente Programa de Actuación Urbanística (PAU) para transformar en Urbanizables Programados los suelos del Sector SUNP-TO-2 del PGOU de Sevilla calificados como Urbanizables No Programados.

Estos terrenos están situados en la Barriada de Torreblanca de los Caños, en el paraje conocido como las Lumbreras, en el término municipal de Sevilla



La iniciativa parte de los propietarios de los terrenos, con la aquiescencia de la Gerencia de Urbanismo de Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, en adelante GMU, que es además propietaria de parte de dichos terrenos.

La redacción del presente PAU se realiza por encargo de las firmas GABRIEL ROJAS S.L. con CIF nº B-41.008.970, domiciliada en c/ Montecarmelo nº 64-bajo y PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111 S.L. con CIF B-91.166.132, con domicilio en c/ Peris Mencheta nº 8-2º, ambas de Sevilla.

El autor del programa es el arquitecto José Pradilla Gordillo, colegiado nº 1507 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y con domicilio profesional en c/ Rafael Salas González nº 1 piso 4-C de Sevilla (41010).



1.2.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS. LIMITES Y SUPERFICIE

1.2.1.-Descripción.- Los terrenos objeto del presente PAU tienen una forma irregular, situados junto a la citada Barriada de Torreblanca, sin solución de continuidad con la misma, constituyendo actualmente un extenso vacío urbano de la ciudad de Sevilla, aunque se encuentren próximos al limite del termino municipal de la capital con el de la localidad de Alcalá de Guadaira.

La topografía de los terrenos presenta escasos accidentes, siendo prácticamente horizontal.

1.2.2.-Limites.- El ámbito del PAU tiene las siguientes lindes: al Norte con Torreblanca la Vieja y con la Autovía A-92 a Granada y Málaga; al Sur con los suelos del Polígono El Pino II, recientemente urbanizados; al Este con la Barriada de Torreblanca y con terrenos de la Hacienda El Rosario y al Oeste con el Polígono El Pino I.

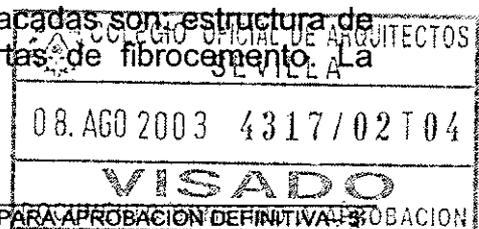
1.2.3.- Construcciones.- Dentro del ámbito del Pau existen las siguientes construcciones:

- Los vestuarios y almacenillos de los campos de fútbol y sus cercas, estando completa la del que es propiedad del Ayuntamiento y tan solo parcialmente la del que esta en terrenos privados.
- Un tramo del vallado del colegio público Príncipe de Asturias.
- Los suelos urbanizados, ocupados por la C/ Estaca de Vares y por una rotonda del recién urbanizado Pino II.
- Infraestructuras de alcantarillado, electricidad en media tensión y conducción de gas de alta presión.
- Nave industrial de forma trapezoidal perteneciente a la firma Baño Imagen S.L., y situada al sur, colindante con los terrenos del Polígono el Pino II.

Las construcciones de las instalaciones deportivas tienen un carácter precario, de una sola planta y materiales pobres e infradimensionados, o bien son casetas portátiles del tipo empleado como oficinas de obra. Los terrenos de juego son de albero compactado.

Las infraestructuras están enterradas a excepción de los tendidos eléctricos, que son aéreos.

La nave industrial tiene la construcción de tipo medio de su época en la zona, bien cuidada en su aspecto externo (hay que indicar que no la hemos visitado interiormente) y cuyas características mas destacadas son: estructura de acero, cerramientos de bloque de hormigón y cubiertas de fibrocemento. La superficie construida de la nave asciende a 935,34 m².



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

1.2.4.- Superficie.- La superficie delimitada por el PGOU para este Sector es de 237.000 m². No obstante, como veremos más adelante, al hacer el levantamiento topográfico y ajustar el ámbito a los límites reales del terreno, la superficie total resultante de la ordenación es 229.502,76 m².

El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.3.- EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. OTRAS DETERMINACIONES.

1.3.1.- El P.G.O.U.- 87.- Los suelos incluidos en el sector SUNP-TO-2 del PGOU de Sevilla, están calificados como suelo urbanizable no programado en la ficha de planeamiento nº 162 con las siguientes características:

Nombre: Torreblanca Sur

Clase de suelo: UNP (urbanizable no programado)

Figura de Planeamiento: PAU (programa de actuación urbanística).

Superficie: 23,7 Ha

Carácter de la Actuación: Privada

Objetivos.-

-El crecimiento se estructura a través de vía que une el Polígono Aeropuerto con el Polígono el Pino y el eje dotacional que separa la zona residencial de la industrial. El crecimiento residencial se organiza continuando la trama urbana existente, con tipología edificatoria suburbana, con un número de plantas no superior a dos. La zona industrial tendrá las mismas características tipológicas que el polígono el Pino al cual pertenece.

-El equipamiento y zonas libres se ubicaran en el eje dotacional que separa la zona industrial de la residencial, y en el extremo sur, aprovechando el ya existente, para conformar, un paquete mayor y bien delimitado.

Programación

-Mediante revisiones cuatrienales del Programado, cuando se haya ejecutado al menos el 50% de la urbanización del sector SUP-TO-3 o el 25% del SUP-TO-2 o mediante concurso.

Características:

-Usos Permitidos: Residencial e industrial y usos complementarios

-Usos Incompatibles o Prohibidos: No se indican.

-Edificabilidad Máxima: 210.000 m²

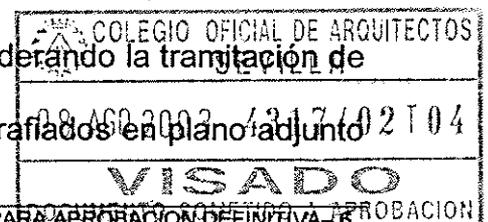
-Nº máximo de viviendas: 360

1.3.2.-Determinaciones del Departamento de Planeamiento municipal.- Además de estas determinaciones del PGOU, por los Servicios Técnicos del departamento de Planeamiento de la GMU se nos han facilitado las condiciones de viabilidad del PAU, como respuesta a la solicitud de los promotores:

1) Las determinaciones básicas establecidas por el vigente PGOU se consideran compatibles con las estrategias de ordenación contenidas en el documento de Oportunidades y Estrategias recientemente aprobado, así como con los estudios que en la actualidad viene desarrollando la Oficina para la ordenación de la zona, que se integra en un ámbito más amplio que es el comprendido entre Torreblanca, el Pino y la carretera que discurre por el límite del término municipal de Sevilla.

2) Se considera viable el desarrollo del PAU considerando la transición de la revisión del PGOU con las siguientes condiciones:

a.- el viario general y la localización de equipamientos graficados en plano adjunto deben ser recogidos en la propuesta del PAU.



18 SEP. 2003



b.- los parámetros urbanísticos a incluir en el PAU deben ser:

Usos: residenciales y terciarios.

Edificabilidad: reducir la máxima prevista en el PGOU vigente, que asciende a 210.000 m² equivalentes a 0,89 m²/m², a 0,55 m²/m² como máximo.

Densidad de viviendas: en la zona de uso global residencial no se superarán las 30 viv/Ha pero sin que se puedan sobrepasar las 360 viv marcadas en la ficha de planeamiento del PGOU-87.

Tipologías edificatorias: Además de la tipología de residencial suburbana recogida en la ficha de planeamiento, se admiten otras como puede ser la plurifamiliar, lo que implica que se considera lo indicado en esa ficha una recomendación y no una determinación vinculante.

Sistemas locales y generales: Las dotaciones de carácter local para espacios libres y equipamientos deben ajustarse a los estándares del Reglamento de Planeamiento.

La cesión de terrenos con destino al sistema general viario se señalan en el plano adjunto.

La dotación para Sistemas generales de Espacios libres para la zona no exige la previsión de suelos en el ámbito del PAU, con independencia de la obligada colaboración del sector, por lo que se propone que como condición previa a la aceptación a tramite del PAU se arbitre la aceptación de una compensación económica, a razón de 1

8,03 €/m²s (3.000 ptas) representada por un aval depositado antes de la aprobación provisional.

La reserva de suelos como sistema general de espacios libres se establece en 20 m² por habitante, en la hipótesis de que el uso global sea el residencial. En caso de que el nº de habitantes no este expresado, pero si el de viviendas, se considerarán 3,1 habitante por vivienda.

Al ser mixto el uso global del PAU, interviniendo también usos industriales y terciarios, se establece como factor de convertibilidad a uso residencial el de 0,5.

Financiación del sistema general viario: Para este PAU se considera necesario el enlace de su viario principal con el del polígono Aeropuerto, por lo que debe participar en el coste de las obras precisas en función de su aprovechamiento.

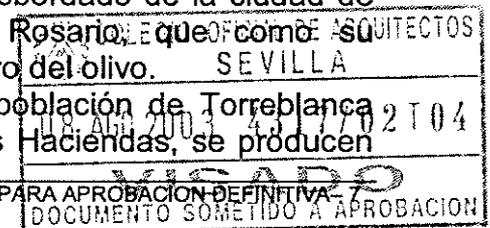
La cuantía de la participación del SUNP-TO-2 en la financiación se determina por comparación con otras actuaciones urbanísticas que se han viabilizado para su desarrollo anticipado, pero coordinado al proceso de la Revisión, en las que el importe se estimó en 15 €/m² (2.500 ptas) de techo edificado.

1.4.- EL MEDIO FISICO-NATURAL Y EL ENTORNO URBANO.

1.4.1.- Introducción.- Los suelos en estudio tienen actualmente la apariencia de una finca agrícola abandonada.. Esta apariencia es además característica de la periferia de los grandes núcleos urbanos, por los depósitos de escombros, por las sendas trazadas por los habitantes del entorno para acortar caminos, y por el paisaje que configuran las barriadas suburbanas y tinglados industriales.

Originalmente, es decir antes del crecimiento desbordado de la ciudad de Sevilla, los suelos pertenecían a la Hacienda el Rosario, que como su denominación tipológica indica, estaba dedicada al cultivo del olivo.

Cuando se desarrolla el incipiente enclave de población de Torreblanca generado por cruce de caminos y proximidad de varias Haciendas, se producen



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

segregaciones de parcelas que pierden la cubierta vegetal del olivar y pasan a otros usos; una de ellas es la propiedad mayor del ámbito del PAU, que es adquirida por el Ejército, destinándola a granja y huerta y cercandola de tapias, para complementar los suministros necesarios para los cuarteles próximos; otras segregaciones dan lugar a la extensión de la barriada de Torreblanca, y las más recientes a los campos de fútbol y a las parcelas en la zona colindante con el colegio público.

Este proceso de la evolución del marco agrícola tradicional al netamente urbano tendrá cuando se culmine, una duración de 60 años, ya que en investigación que este proyectista ha realizado sobre fotografías de la década de los cuarenta del pasado siglo XX, se aprecia como en esa época el caserío de Torreblanca es muy escaso y solo se sitúa en los bordes de la carretera a Málaga y de los caminos agrícolas o camino viejo de Carmona que nacían en ese punto, sin que hubieran comenzado las parcelaciones y el arranque de olivos.

En los terrenos de la colindante Hacienda el Rosario aún continúan la explotación agrícola con secanos, aunque solo en las tierras bajas cuyo suelo es más rico y profundo; en sus tierras altas emplazadas al este, afloran depósitos de gravas, que las hacen menos atractivas.

1.4.2.- Marco geológico.- En su mayoría, la zona en estudio alberga materiales detríticos del Cuaternario, que litológicamente se corresponden con cantos rodados y arenas en las que se intercalan a veces paquetes arcillosos con cierta expansividad. La potencia no supera los 15 metros. Bajo esta capa de gravas y arcillas se situarían las margas azules.

Existen dos tipos de suelos, arcilla con bastante arena (20-35%), e indicios de gravas (0-10%) de color marrón oscuro y arena con bastante arcilla y gravas (20-35%) de color gris.

1.4.3.- Hidrología.- El terreno varía de permeable a semipermeable por fisuración, con drenaje aceptable superficial por infiltración, aunque existen acuíferos por porosidad intergranular. Debido a lo elevado del nivel freático (se encuentra aproximadamente a unos 1.30 m de media) pueden aparecer zonas de encharcamientos. El Coeficiente de escorrentía oscila entre $C = 0,20 - 0,35$

La zona estaba atravesada por la canalización de aguas conocida como los caños de Carmona, cuyo origen está no obstante en Alcalá de Guadaíra. La canalización está cortada a la altura del caserío de la Hacienda el Rosario y ha dado lugar a un pequeño arroyo que se dirige hacia las tierras más bajas del pago, en las que se ubica la depuradora de Ranilla.

1.4.4.- Geomorfología.- La morfología de estos terrenos es suave con pendientes que oscilan entre el 3 y el 5 %. La estabilidad es buena.

1.4.5.- Características geotécnicas.-

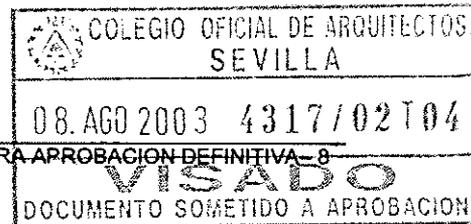
Facilidad de taludes : la zona en la que se sitúa el ámbito se clasifica como media-blanda

Estabilidad de taludes: Estables

Empujes sobre contenciones : Bajos

Aptitud para préstamos : Aptos

Obras subterráneas : Difíciles.



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

Existen algunos niveles de materiales expansivos. Se trata, además, de una zona potencialmente inundable en sus cotas más bajas.

La capacidad de carga de estos terrenos es media y la magnitud de los asentamientos del mismo orden. Puntualmente pueden darse asentamientos diferenciales de pequeña cuantía debido a las variaciones litológicas.

1.4.6.- Paisaje.- El paisaje original del ámbito era el característico de los latifundios agrícolas de secano y olivar, actualmente en abandono o en recesión a causa del proceso de crecimiento de la ciudad. Actualmente este paisaje se hace suburbial y queda salpicado de viviendas autoconstruidas, naves industriales o vacíos.

1.4.7.- Usos del suelo.- En la actualidad, la mayor parte de los suelos del ámbito del Pau son baldíos, con vertidos incontrolados de escombros y basuras y el resto está ocupado por instalaciones deportivas o viario. El control por parte de los propietarios tras el abandono de la explotación agropecuaria por el Ejército, no ha podido evitar la destrucción de las cercas de la finca Hacienda San Cristóbal, ni la ocupación para la construcción del viario C/ Estaca de Vares, realizada por la GMU en la década de los noventa.

1.4.8.- El entorno urbano.- El ámbito del Pau está rodeado en la mayor parte de su perímetro por suelo urbano, ya consolidado en distintos grados; comentaremos someramente cada caso:

-al Norte, la barriada de Torreblanca, completamente construida con edificaciones entre medianeras de dos plantas y usos residenciales en tipologías de unifamiliares. Este barrio está urbanizado, pero muchas de sus calles terminan en el límite de los terrenos de la antigua Granja San Cristóbal, al haberse demolido su cerca perimetral.

-al oeste, el polígono industrial el Pino I, que evoluciona a usos de almacenamiento y terciarios; esta parte solo presenta traseras de las naves y no hay más que una posibilidad de conexión que será aprovechada en el Programa para conseguir la necesaria continuidad.

-al sur, traseras del polígono anterior y la nueva urbanización del PERI-TO-5; en el primer caso, esas traseras serán cubiertas por nuevas construcciones a edificar en los terrenos que se ordenan, a la vez que se enlazan los viarios y en el segundo caso se producirá la continuación de la trama urbana y la regularización de parcelas.

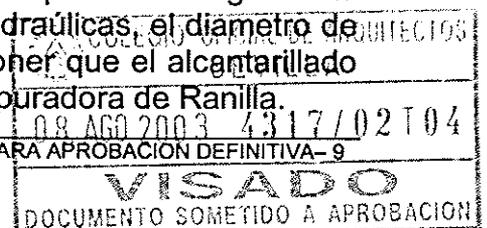
-al este, en los terrenos de la Hacienda el Rosario sobre los que continuará en su día la ciudad, para lo que se ha presentado una propuesta al Departamento de planeamiento municipal, pero hoy son suelos rústicos y en explotación agrícola.

1.5.- LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El ámbito del PAU está atravesado por las siguientes infraestructuras, además de las que posee para su servicio la c/Estaca de Vares, todas ellas representadas en el plano nº 2 - Topográfico:

Colector de alcantarillado, detectado entre tres pozos de registro que emergen del terreno unos noventa centímetros, y cuya tapa de hormigón está sellada, por lo que no hemos podido conocer las cotas hidráulicas, el diámetro de las tuberías, o la procedencia y continuación; es de suponer que el alcantarillado pertenece a la barriada de Torreblanca y se dirige a la depuradora de Ranilla.

PAU SUNP-TO-2 .-DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA-9



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

Varias líneas eléctricas aéreas, al parecer independientes entre sí, aunque desconocemos los trazados completos subterráneos que las complementan.

Conducción de gas a media presión, subterránea y detectada por las señalizaciones existentes.

Estas infraestructuras deben ser modificadas para la ejecución de la urbanización o abandonarlas, como podría ser el caso del alcantarillado. Las infraestructuras correspondientes a la c/Estaca de Vares deben ser en principio aprovechadas en su integridad.

1.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Una vez realizado el levantamiento topográfico de los terrenos y el deslinde de las distintas propiedades, la superficie total que abarca el presente PAU es de 229.502,76 m² (22,95 Ha).

1.6.1.- Los propietarios de los terrenos.- se relacionan a continuación, ordenados alfabéticamente:

BAÑO IMAGEN S.L., con C.I.F. nº B-41.855.735, domiciliada en el Polígono Ind. el Pino, calle C, parcela 9C-3, Sevilla 41016.

CALVENTE ROMERO Dña. Josefa, con DNI 28.299.172 y domicilio en c/ Tres Aves María nº 19 de Torreblanca, Sevilla

CAPOTE LOPEZ Dña. Francisca, con DNI nº 75.470.836, viuda de D. Antonio Blanco BAREA, y domiciliada en c/ Tres Ave Marías nº 40, Torreblanca, Sevilla.

CRUCES SANCHEZ D. Juan, con DNI nº 31.506.679, y domiciliado en c/ Virgen de las Angustias nº 20, Bda. Torreblanca de Sevilla.

GABRIEL ROJAS S.L. con C.I.F. nº B-41.008.970, domiciliada en c/ Montecarmelo nº 64-bajo, Sevilla. 41011, representada por D. Gabriel Rojas Fernández con D.N.I. nº 28.863.055-X.

GALIANO OROZCO D. José, con DNI nº 27.894.138, y domicilio en c/ Virgen de la Palma nº 44, Bda. Torreblanca de Sevilla.

GALIANO OROZCO D. Manuel, con DNI nº 75.474.575, domiciliado en c/ Virgen de la Palma nº 13, Bda. Torreblanca de Sevilla.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO de Sevilla.

GORDILLO HERNANDEZ D. Francisco Jose, con DNI nº 28.568.855-A, domiciliado en la C/ Trafalgar nº 8 de Sevilla.

GUISADO ROMERO D. José, con DNI nº 28040940, y domiciliado en c/ Tres Ave Marías nº 81, Bda. Torreblanca en Sevilla.

MOLINA GALLARDO, D. Ramon, con DNI 28.143.650 y domicilio en c/ Virgen de las Lagrimas nº 11, Torreblanca, Sevilla.

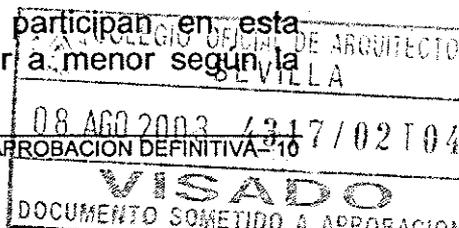
PARADA NUÑEZ D. Cristobal, con DNI nº 27826540 y domicilio en, c/ Torrelaguna nº 89 Bda. Torreblanca de Sevilla.

PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111 S.L. con CIF B-91.166.132 y domicilio en la c/ Peris Mencheta nº 8-2º Sevilla 410, representada por D. Valentin Alvarez Vigil.

RINCON MILLÁN D. Juan, con DNI nº 75407360, y domiciliado en c/ Reyes Catolicos nº 90 (Dos Hermanas) Sevilla .

RINCON MILLÁN Dña. Dolores, con DNI nº 52271459, y domiciliada en c/ Constitución nº 36 en Coripe (Sevilla).

1.6.2.- Participación en el PAU.- Estos propietarios participan en esta actuación con los siguientes terrenos, ordenados de mayor a menor según



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

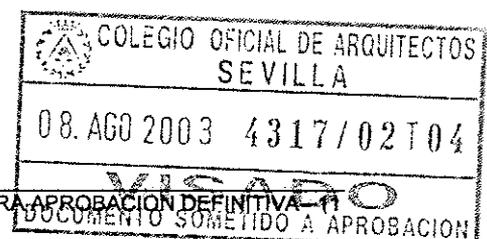
superficie de su aportación; se indica también el porcentaje de esta aportación referido a la superficie del ámbito delimitado para el PAU:

18 SEP. 2003

Propietarios	Superficie en m ²	Porcentaje en %
Gabriel Rojas S.L.	110.947,43	48,34253
Patrimonio Inmobiliario Feria 111 S.L.	96.732,67	42,14880
Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla	9.366,60	4,08126
D. Cristobal Parada Nuñez	8.982,64	3,91396
Baño e Imagen S.L.	2.015,92	0,87639
D. Francisco José Gordillo Hernandez	550,00	0,23965
Dña. Francisca Capote Lopez	120,00	0,05229
D. Manuel Galiano Orozco	120,00	0,05229
D. José Galiano Orozco	120,00	0,05229
D. Juan Cruces Sanchez	112,50	0,04902
Dña. Josefa Calvente Romero	105,00	0,04575
D. José Guisado Romero	105,00	0,04575
D. Juan Rincón Millán	75,00	0,03268
Dña. Dolores Rincón Millán	75,00	0,03268
D. Ramón Molina Gallardo	75,00	0,03268
TOTAL	229.502,76	100,00000

1.7.3.- Datos registrales.- Las fincas aportadas se representan gráficamente en el plano nº 3 y el detalle de los datos registrales de cada una, indicando sus propietarios y en el mismo orden del plano se expresa en el siguiente cuadro:

Propiedades	Propietarios	m ²	F.R.	Tomo	Folio	Libro
1-.Gja. S. Cristóbal	Gabriel Rojas S.L. Patrimonio I. Feria 111 S.L.	193.465,34	2.858	1.933	52	62
2- Nave	Baño e Imagen S.L.	2.015,92	12633	2972	123	261
3- Hda. el Rosario	Gabriel Rojas S.L.	14.214,76	9292	2689	22	187
4- Zona deportiva	GMU	9.366,60				
5- Solar	D. Fco Gordillo Hernandez	550,00	9292	2689	22	187
6- Campo de fútbol	D. Cristóbal Parada Nuñez	8982,64	4175	2197	146	102
7- Parcela						
8- Parcela	D. José Guisado Romero	105,00	7238	2581	61	164
9- Parcela	Dña. Francisca Capote	120,00	7236	2581	58	164
10- Parcela	Dña Dolores Rincón Millán	75,00	7240	2581	64	164
11- Parcela	D. Juan Rincón Millán	75,00	7242	2581	67	164
12- Parcela	D. Manuel Galiano Orozco	120,00	7232	2581	52	164
13- Parcela	D. José Galiano Orozco	120,00	7246	2581	73	164
14- Parcela	D. Juan Cruces Sanchez	112,50	7234	2581	55	164
15- Parcela	D. Ramon Molina Gallardo	75,00	7244	2581	70	164
16- Parcela	Dña. Josefa Calvente	105	7248	2581	76	164



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

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

18 SEP. 2003



CONSIDERACIONES PARA LA APROBACION DEFINITIVA.- En este texto refundido, para dar cumplimiento a la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, que en su sesión celebrada el 29 de Mayo de 2003 en relación con el expediente SE/207/63, referente al proyecto de Programa de Actuación Urbanística del Sector SUNP-TO-2 del municipio de Sevilla., y para atender al informe del 1 de Agosto por el departamento de planeamiento de la GMU, se introducen los siguientes extremos:

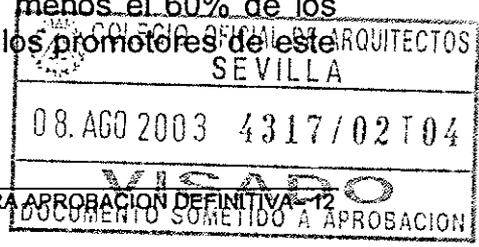
- 1.- Reconsideración del apartado 2.4.1.- Uso residencial del punto 2.4. Usos programados condicionantes de la memoria de ordenación del PAU, para atender lo solicitado por el Servicio de Planeamiento de la GMU.
- 2.-Reconsideracion del punto 2.6.- 1.- La reconsideración del punto 2.6 de la memoria del Programa de Actuación Urbanística del documento para aprobación provisional, visado por el Colegio de Arquitectos el 8 de Enero de 2003 con número 4317/02T02 (Sello verde de documento sometido a aprobación), se hace para atender al apartado a) del fundamento Cuarto, de la resolución de la C.P.O.T.U.
- 3.- Nueva redacción del art. 4 apartado 1.-Condiciones de ordenación, de las Normas para el suelo urbanizable programado, para atender los extremos solicitados en los apartados b) y c) del fundamento Cuarto de la resolución, de la C.P.O.T.U
- 4.- Nuevo plano de información T-4, en cumplimiento del articulo 74 del Reglamento de planeamiento, para atender lo solicitado por el Servicio de Planeamiento de la GMU.
- 5.- Nueva edición del plano OR-1, modificando los extremos solicitados en los apartados b) y c) del fundamento Cuarto de la resolución, de la C.P.O.T.U.

2.1.- PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL PAU.

2.1.1.- El marco legal.- La procedencia de la formulación del presente Programa de Actuación Urbanística, en adelante PAU, queda plenamente justificada en las dos siguientes disposiciones legales que suprimen la obligatoriedad del concurso:

- *Ley 7/1997 de 14 de Abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales,* que en su Disposición transitoria única mantiene la clasificación de urbanizable no programado a los suelos que tuvieran esta consideración en el planeamiento vigente, permitiendo promover y ejecutar directamente por lo particulares los PAU correspondientes, sin necesidad de concurso.
- *Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen de suelo y valoraciones,* que en su disposición transitoria primera expresa, que el desarrollo del suelo urbanizable no programado podrá promoverse directamente, sin necesidad de concurso, mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística.

Por otra parte es requisito indispensable para la ejecución del planeamiento, el deseo expreso de los propietarios de al menos el 60% de los terrenos, cumpliéndose en este caso sobradamente, pues los promotores de este documento poseen el 90,27331 % de los terrenos.



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

13 SEP 2003



Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.

2.1.2.- Cumplimiento de las condiciones de programacion fijadas en el P.G.O.U. del 87.- Según se ha expuesto en el apartado 1.3.1.- El P.G.O.U. de 1987 de esta memoria, en la ficha de planeamiento nº 162 dedicada al SUNP-TO-2 Torreblanca Sur, se indican las condiciones de programación que son exceptuando la opción del concurso que hemos obviado con las justificaciones del apartado anterior:

-Revisiones cuatrienales del suelo programado cuando se haya ejecutado al menos el 50% de la urbanización del sector SUP-TO-3 ó el 25% del SUP-TO-2. El SUP-TO-3- Camino viejo de Carmona no se ha desarrollado todavía, ni siquiera a nivel de planeamiento, pero en cambio está completamente ejecutada la urbanización del SUP-TO-2-Pino Oeste, de la cual aportamos fotografías en los anexos de esta memoria.

2.1.3.- El desarrollo de otros suelos colindantes.- En otro orden de cosas, la procedencia de la programación de estos suelos viene justificada por la conveniencia de completar el tejido urbano entre la parte sur de Torreblanca y el PERI-TO-5, aportando a la primera unos equipamientos de los que es deficitaria, y no solo equipamientos sino también espacio libre e incremento de aparcamientos para el uso de visitantes, ya que las viviendas suelen tener cocheras; con esta actuación la densidad media de viviendas y ocupación de suelo del área formada por Torreblanca y el ámbito que nos ocupa, habrá descendido notablemente. .

Las normas sobre suelo urbanizable no programado, están contenidas en el TITULO XI, capítulo 2º de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Sevilla, con la salvedad de la innecesariedad de convocar concurso previo, según se ha explicado anteriormente.

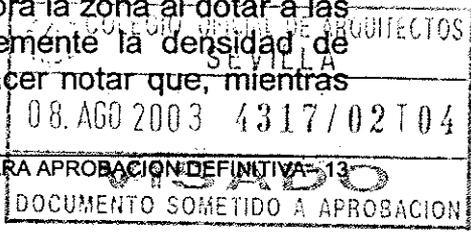
2.2.- JUSTIFICACIÓN DEL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACION URBANISTICA.

LOS CONDICIONANTES.- En el apartado 1.3 de esta memoria se han indicado los condicionantes del Plan General de 1987 y los del departamento de planeamiento de la GMU, los cuales son cumplidos basicamente por la ordenación propuesta en el presente PAU, que estructura el crecimiento mediante la via principal que va desde la autovia hasta el poligono el Pino y la otra via tambien importante que entroncando con la anterior vertebra la masa de los terrenos y abre la posibilidad de comunicación con la ronda de borde de término municipal a través de la Hacienda el Rosario.

Se cuida también en el PAU la continuación de la trama urbana de Torreblanca, interponiendo una banda de espacios libres entre el barrio y las nuevas manzanas residenciales, a traves de las cuales penetran viarios rodados o peatonales que son continuación de los existentes.

La forma del barrio de Torreblanca presenta dos masas de terreno organizadas por ordenes de calles trazadas paralelas y perpendiculares entre si, y que se maclan generando un eje en el que confluyen las circulaciones, y cuya prolongacion es un elemento organizador a considerar en general y particularmente para hacer gravitar sobre él las reservas para equipamientos.

La tipología de viviendas que se plantea es la de vivienda unifamiliar en la categoría de adosadas o agrupadas, entendiendo que esta tipología no es contradictoria con la prevista de suburbana, sino que mejora la zona al dotar a las viviendas de mayores espacios libres, y bajar sensiblemente la densidad de viviendas y la edificabilidad. A este respecto hay que hacer notar que, mientras



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

que el PGOU tiene previsto la posibilidad de edificar 210.000 m², este PAU no supera los 125.000 m², disminución considerable del parametro. **18 SEP. 2003**

Condicionantes importantes, por último, son las relaciones con los terrenos de la parte Sur, uno ya urbanizado, Peri-TO-5 y otros en fase de propuesta porque no están programados o no son urbanizables.

El Secretario de la Gerencia P.D.



Los sistemas de la estructura general de la ordenación.- La ordenación del territorio se realiza en base a dos grandes vías de comunicación y a la disposición de las áreas libres y equipamientos.

Sistemas generales y sistemas locales.- Se han considerado como sistemas generales de comunicación las vías números uno y dos, porque son estructurantes de territorios que exceden del ámbito del Pau y están destinadas a absorber traficos provenientes de toda la ciudad.

Se consideran como sistemas generales de áreas libres de uso y dominio publico los espacios así marcados que están situados entre la barriada de Torreblanca y el Pau, porque son de uso compartido y por tanto que exceden de las necesidades de nuestra actuación.

El resto de los sistemas se consideran locales.

Nota.- En los anexos se incluye un esquema de los sistemas generales o locales que estructuran la ordenación.

2.2.1.-Los sistemas de comunicación.- Las grandes vías de comunicación complementan a su vez a otras que exceden del ámbito del PAU y que son vertebradoras de los territorios que nos rodean.

La vía nº1 enlaza con la autovía a Malaga, en el punto de confluencia con ella de la Avda. Montesierra, a su vez espina dorsal del Poligono Aeropuerto, con la vía eje de la ordenación del PERI-TO-5-Poligono el Pino II y que termina en la autovía de circunvalación de Palmete y el Pino por el Sur.

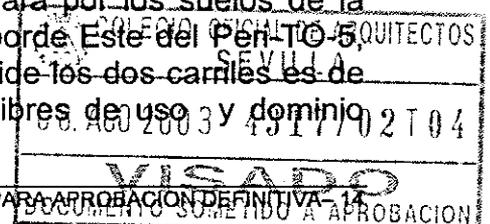
La vía nº2 corta a la vía nº1, discurriendo entre el PAU y el Pino II, garantizando la vertebración de los poligonos citados con el desarrollo de los suelos de la Hacienda el Rosario, actualmente clasificados como urbanizables no programados (SUNP-TO-3) y no urbanizables (estos últimos ya incluidos en el Avance de la Revisión del P.G.O.U.).

Las dos vías tienen doble circulación con dos carriles en cada sentido, una mediana que admite ajardinamientos o paseos arbolados y cuyos encuentros se realizan mediante amplias rotondas; la amplitud de estas vías (43 y 33 m respectivamente) y su forma están en relacion con el trafico previsible y hacen que se perciban inconfundibles en la jerarquía de espacios de la ordenación.

Este sistema viario definido como general necesita para completar la organización del territorio otro sistema viario definido como local y que se compone de una serie de vías ortogonales rodadas o peatonales, de las cuales las más importante son:

-la ya existente calle Estaca de Vares que se conectara con la vía nº1 mediante una rotonda ya que va a ser una calle importante para la salida del barrio de Torreblanca la Vieja.

-la calle que divide en dos los terrenos y que continuará por los suelos de la Hacienda el Rosario como vía de tipo boulevard en el borde Este del Peri-TO-5, aprovechando la calle existente. El espacio libre que divide los dos carriles es de gran amplitud y forma parte del sistema de espacios libres de uso y dominio publico de carácter local.



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

18 SEP 2003



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia de Urbanismo

Entre las calles secundarias del sistema de comunicación local conviene destacar las que buscan la permeabilidad de Torreblanca y que por tanto son continuación de calles de esa barriada, y algunas de las cuales son peatonales.

2.2.2.- El sistema de espacios libres.- Al sistema general de espacios libres se adscriben las áreas dispuestas entre la barriada de Torreblanca y los suelos del Pau con aprovechamientos. Constituyen la expansión del cerrado casco urbano del barrio viejo organizado con calles de escaso galibo y edificación con alto grado de ocupación de suelo. Se proyectan con una forma de banda, abierta en sus extremos a otros espacios libres, sea la vía nº1 o el boulevard que parte los terrenos. La superficie de este sistema que supera los 10.000 m² permite cumplir el parametro de 5 m²/ hab exigido por el articulo 12 de la Ley del suelo; aunque por compensación el PAU aporte una proporción de espacios libres para sistema general muy superior, en su ámbito logra ubicarse lo suficiente para cumplir la Ley, ya que el resto es una exigencia de la Revisión del PGOU.

2.2.3.- Los equipamientos.- El PAU marca ya la situación de los equipamientos y para ello tiene en cuenta la recomendación de la ficha de planeamiento del PGOU-87, en orden a potenciar el extremo Sur en el que pretende aprovechar los existentes.

Pero la disposición de los equipamientos también ha de tener en cuenta la realidad actual, tal cual es la calificación de las parcelas colindantes del Peri-TO-5-Pino II o la necesidad de continuar la trama urbana hacia la Hacienda el Rosario.

En el primer caso, la amplia pero deforme parcela que ocupa la esquina Noreste del Pino II esta calificada para equipos y si se complementa con terrenos del PAU Torreblanca se obtiene un "paquete mayor y bien delimitado", con indudable mayor utilidad y posibilidades, ya que entre las dos suman 15.000 m².

En el segundo caso es conveniente considerar lo que prevee el Avance de la Revisión del PGOU para los terrenos de la Hacienda el Rosario, cuya clasificación como suelos para urbanizar necesita la continuidad de la trama urbana y para ello es necesario replantearse la posición del equipamiento deportivo existente. Pasa la solución por reubicar este equipo en el ámbito de la Hacienda, en principio al borde del canal de riego del bajo Guadalquivir, con vocación de apoyo y complemento del colegio publico que es la cantera logica del equipo de futbol local; pero pasa también la solución por destinar suelos para equipamientos en este extremo Sur, que se complementarán con otros de la misma calificación pertenecientes a la Hacienda el Rosario, consiguiendo de nuevo la delimitación " de otro paquete mayor y bien delimitado".

En esta cuestión de los equipamientos, hay que reconocer que era premonitoria la ficha de planeamiento del Sunp-TO-2 ya que este extremo Sur, es en realidad una zona central de la masa de territorios que componen tanto el PAU que nos ocupa, como el Pino II, la Hacienda el Rosario o la propia Torreblanca la vieja.

2.2.4.- El señalamiento de usos.- El señalamiento de usos que hace el PAU, siguiendo las recomendaciones de la ficha de planeamiento del Pgou-87, distingue dos usos fundamentales, el industrial y el residencial.

Tiene también en cuenta las matizaciones del departamento de Planeamiento municipal que pretenden recoger las ideas para la Revisión del Pgou expresadas en diferentes documentos, siendo el último de ellos el Avance

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
08.AGO.2003 4317/02T04
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

18 SEP 2003



Estas matizaciones permiten: en primer lugar, considerar el suelo industrial con un importante carácter mixto que lo aproxima al terciario, ya que esa es la evolución de los polígonos industriales de la ciudad, entre ellos los vecinos Pinos I y II; en segundo lugar permiten considerar minoritariamente la coexistencia de tipologías residenciales colectivas dentro de una recomendación de unifamiliares.

2.2.5.- El trazado de redes.- El sistema general de redes de servicio en la zona está ya determinado y es existente, por lo que no le queda al PAU mas remedio que apoyarse en ellos siguiendo para su territorio las pautas marcadas.

2.2.6.- La division en sectores.- El tamaño de la actuación no hace necesaria la división en sectores por lo que el ámbito del PAU se desarrollará como un unico sector. Además lleva a ello la propia complexion de las redes de servicios, que como se ha explicado y se aprecia en los planos de ordenación, necesita intervenciones en todo el ámbito para conseguir el funcionamiento de una parte.

2.3.- DETERMINACIÓN DE LAS RESERVAS.

2.3.1.- Tipo de reservas.- Para el cálculo de las reservas se considera el Reglamento de planeamiento, que en sus anexos 10, 11 y 12 fija las cesiones mínimas, que para este caso se exponen en el apartado siguiente y las condiciones de viabilidad del Departamento de Planeamiento de la GMU, que son las siguientes:

1.- Áreas libres para Sistemas Generales, a razón de 20 m²s./habitante (para este calculo se considera que la edificabilidad de uso industrial-mixto equivale a uso residencial, afectándola por un coeficiente de 0,5).

Los suelos de este sistema que no puedan ser ubicados en el ámbito del PAU serán compensados económicamente, a razón de 18,03 €/m²s, (3.000 ptas/m²s) hasta cumplir la dotación exigida y colaborar así a la obtención de los que la revisión del PGOU proyectará para la zona.

2.- La participación en la ejecución de las infraestructuras de los sistemas generales se cifra en 15,03 €/m² (2.500 ptas/m²t) de techo edificable.

2.3.2.- Resumen de usos y edificabilidades.- Se indican a continuación de forma resumida y por usos, los parámetros de las edificabilidades consideradas en el Programa de Actuación y que se expresan en el apartado siguiente dedicado a los usos y sus condicionantes. Este resumen aporta los datos previos para el calculo de las reservas de suelo para dotaciones.

- Superficie de los terrenos: 229.502,76 m² (100% de ambito)
- Superficie bruta de suelo para uso residencial 128.809,92 m² (56,126%)
- Superficie bruta de suelo para uso industrial – mixto = 100.692,84 m² (43,874%)
- Superficie edificada de las viviendas: unifamiliares a 147 m²/viv
plurifamiliares a 115 m²/viv.

NOTA: Los cálculos de las áreas de suelo bruto para cada uso, han sido realizados repartiendo proporcionalmente la superficie ordenada a las superficies de suelos netos (solares):

Suelos netos: 57.647,50 m² (residencial)+45.064,00 m² (industrial)=102.711,50 m²

S.bruto residencial=229.502,76. m² x 57.647,50 m²/102.711,50 m²= 128.809,92 m²

Suelo bruto industrial-mixto= 229.502,76- 128.809,92 m²= 100.692,84 m²

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

4317/02T04

VISADO

APROBACIÓN DEFINITIVA

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

Edificabilidades:

18 SEP. 2003

Residencial unifamiliar	332 viv x 147 m ² /viv=	48.804 m ²
Residencial plurifamiliar	28 viv x 115 m ² /viv=	3.220 m ²
Comercial		2.704 m ²
Industrial - mixto		71.587 m ²
Total		126.315 m²
Residencial equivalente	71.587 m ² x 0,5=	35.793 m ²



Numero de viviendas:

residencial: **360 viv.**

residencial equivalente comercial: $2.704 \text{ m}^2 / 131 \text{ m}^2/\text{viv} = 21 \text{ viv.}$

residencial equivalente industrial-mixto: $35.793 \text{ m}^2 / 131 \text{ m}^2/\text{viv} = 273 \text{ viv.}$

Numero de habitantes (3,1h/viv)

residencial: $360 \text{ viv} \times 3,1 \text{ h} / \text{viv} = 1.116 \text{ h}$

residencial equivalente: $21+273 = 294 \text{ viv} \times 3,1 \text{ h/viv} = 911 \text{ h.}$

2.3.3.-Calculo de las superficies para las reservas.- Para fijar las reservas de dotaciones, que como mínimo deberán disponerse, consideraremos el ámbito del PAU como una Unidad Básica, ya que el numero de viviendas previsto en la zona residencial está entre 250 y 500.

A continuación se expresan los parámetros de las reservas, una vez cuantificados al aplicarlos a los datos sobre superficies y edificabilidades.

2.3.3.1.-Parámetros de las reservas:

Para sistemas Generales

Áreas libres: 5 m²/habitante según art. 72.de la Ley 1/1997 de 18 de Junio de la Junta de Andalucía y según artículo 25 c) del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, pero aplicaremos el ratio definido por la oficina de revisión del PGOU, que exige 20 m²/habitante.

Para sistemas locales

Suelo Residencial considerado Unidad Básica

a)Espacios libres: Como mínimo el 10% superficie ordenada y siempre:

Jardines- 15 m²/viv

Areas de juego- 3 m²/viv.

b)Centros docentes:

Guardería: 2 m²/viv, como mínimo 1000 m²

EGB: 10 m²/viv, como mínimo 5000 m² (8 unidades).

c)Servicios de interés publico y social (Sips): el Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés publico y social: parque deportivo-6 m²s/viv, equipamiento comercial -1m² t/viv, equipo social - 3 m²s/viv.

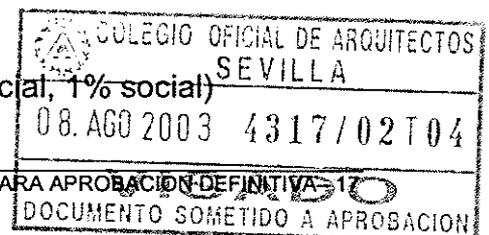
d)Aparcamiento: 1 plaza/100 m² edificados (50% como máximo en la calle)

Suelo industrial – mixto.

a)Espacios libres: 10% superficie ordenada

b)Sips: 4% superficie ordenada (2% deportivo, 1% comercial, 1% social)

c)Aparcamiento: 1 plaza/ 100 m² edificación.



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

2.3.3.2.- Determinación de las reservas.- Con los datos del apartado **18 SEP 2003** y los ratios del apartado precedente se cuantifican las necesidades mínimas de las reservas:

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



Para sistemas generales

Sup. Ordenada = 229.502,76 m ²	Residencial: 1.116 h.	R. equivalente: 911 h	Total m ² s
Sistemas espacios libres: 20m ² /h	1.116x20 = 22.320 m ² s	911x20 = 17.800 m ² s	40.540,00
Espacios libres incluidos en el ámbito del Programa.			10.041,00
Varios: V1 = 12.163,44m ² + V2 = 20.425,21m ²			32.588,65
SUMA			42.629,65

Calculo de la superficie ordenada, exenta de reservas para sistemas generales:

Sup. exenta de Sistemas Generales = Sup.ordenada - sup.S.generales varios = 229.502,76m² - 42.629,65 m² = 186.873,11 m².

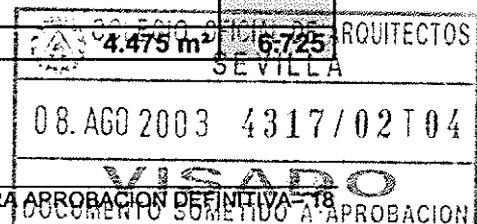
Esta superficie repartida entre los dos usos globales del PAU, supone:

Sup. Ordenada para uso residencial: 56,47 % s/ 186.873,11 = 105.527,24 m².

Sup. Ordenada para uso terciario industrial: 43,53% s/ 186.873,11 = 81.345,87 m²

Para sistemas locales

	Residencial Sup.= 105.527,24 m ² s	Industrial-mixto Sup.= 81.345,87 m ² s con 71.587,00 m ² t	TOTAL m ²
Sistemas de espacios libres: Mínimo 10% sup. ordenada <i>Este mínimo resulta elegido al ser superior al calculo por viviendas.</i>	Jardines: 15 m ² x360vi = 5.400 m ² Juegos: 3m ² x 360viv = 1.080 m ² 6.480 m ² 10 % sp.ord=10.553 m ²	10 % sup ord=8.135 m ²	
Superficie suelo espacios libres	10.553m²	8.135 m²	18.688
Centros docentes: Guardería: mínimo 1000 m ² E.G.B.: mínimo 8 und- 5000 m ² <i>Resultan elegidos los mínimos al ser superiores a lo obtenido por viviendas.</i>	Guardería: 2m ² x 360v=720 m ² : mínimo 1.000 m ² E.G.B.: 10m ² x 360v=3.600m ² : mínimo 5.000 m ²		
Superficie suelo centros docentes	6.000 m²		6.000
SIPS. El plan propondrá el uso elegido entre parque deportivo, comercial y equipo social.	Uso comercial 1m ² /v x 360 v.=360 m ² uso deportivo y social 9m ² /v x 360v.=3.240m ²	4% sup.ord =3.254 m ² distribuida en: 2% parque deportivo. 1% comercial 1% social	
Superficie de suelo para SIPS	3.240 m²	3.254 m²	6.494
Total equipos			12.494
Aparcamientos: 50 % como máximo en calle, resto en edificación. Residencial: 1 plaza/vivienda Terciario e industrial: 1 plaza/100 m ² edificados	1 p x 360v =360 plazas 360px12,5m ² /p= 4500m ² anexo al viario 0,5=2.250 m ²	1 p x 100 m ² edificados 71.587 m ² /100=716p 716x12,5 m ² /p=8.950 ² anexo al viario 50%	
Sup. aparcamientos anexos viario	2.250 m²		



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

En apartados posteriores se fijarán los condicionantes que establece el presente PAU para cada una de estas dotaciones.

18 SEP. 2003

Como condicionante genérico para el desarrollo del presente PAU y dada la escasa entidad del mismo, se establece la formulación de un único plan parcial para todo el Sector así como un único Proyecto de Urbanización, el cual podrá establecer las etapas que considere oportunas para su ejecución.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2.4.- USOS PROGRAMADOS. CONDICIONANTES.

2.4.1.- Uso residencial.- En el PGOU del 87 se fija el número máximo de viviendas en trescientas sesenta (360) y el informe de la Oficina de revisión del Plan añade que se admitirán también de plurifamiliares para enriquecer la ordenación.

En consecuencia para este uso se programa una mayoría de viviendas unifamiliares establecida en trescientas treinta y dos (332) cuyas tipologías dominantes serán las de adosadas y suburbanas, que son acordes con las posibilidades de ordenación de los suelos disponibles para este uso, sin perjuicio de que el Plan Parcial proponga el empleo singular de otras tipologías para dar libertad a la composición arquitectónica, o complemente la definición de la tipologías dominantes que se hace en la Normativa Urbanística del PGOU-87.

Si bien las fichas de planeamiento del PGOU contemplan solo estas viviendas unifamiliares, hemos creído convenientes proponer en un pequeño porcentaje la consideración de tipología plurifamiliares para conseguir edificios de mayor volumen y altura que servirán de hito en la composición.

Hay que considerar que el entorno próximo residencial, polígono Aeropuerto no ha tenido inconveniente en la mezcla de esas dos tipologías y creo que se puede afirmar que con éxito.

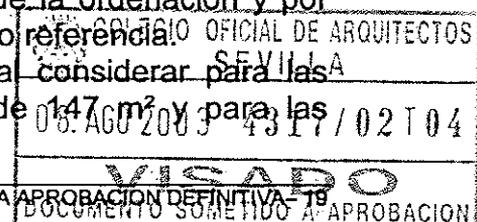
Por otra parte, la misma línea tiene el colindante PERI-TO 5, actualmente en construcción que mezcla ambas tipologías con predominio de las plurifamiliares.

Pero es mas, si como pretende la ficha de planeamiento del PGOU-87, el tejido urbano que se proyecta ha de ser continuación de la barriada de Torreblanca la Vieja, generada en el pasado por mecanismos urbanísticos muy diferentes a los actuales, y con tipologías populares de unifamiliares entre medianeras, hay que llamar la atención sobre la evolución actual de esa zona, en la que sin rebasar alturas de cuatro plantas, aparecen tipologías plurifamiliares en el borde con la autovía de Málaga, y también en el interior se transforman, edificios existentes en tipologías bifamiliares con usos comerciales, terciarios y talleres artesanales.

Proponemos simplemente seguir esta línea, y permitir en algunas parcelas estratégicamente situadas, esas tipologías distintas, que en el fondo son complementarias de la dominante.

Por lo expuesto para el resto del numero máximo de viviendas se admitirán las tipologías de plurifamiliares, preferiblemente en edificios exentos y de altura no superior a tres plantas más castilletes, con posibilidad de usos comerciales en las plantas bajas, que podrán tener mas ocupación que las superiores; estas tipologías van destinadas a solucionar puntos singulares de la ordenación y por ello los edificios deben concebirse con ese carácter de hito o referencia.

La edificabilidad global para este uso se obtiene al considerar para las viviendas unifamiliares una superficie construida media de 147 m² y para las plurifamiliares de 115 m², lo que supone:



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

332 viv. x 147 m²/viv + 28 viv x 115 m²/viv = 52.024 m².

El uso comercial complementario al uso global residencial se cuantifica en dos mil setecientos cuatro metros cuadrados construidos, a desarrollar exclusivamente en plantas bajas de edificios plurifamiliares.

Según lo expuesto el techo de edificación de la zona de uso global residencial se establece en 54.728 m².

2.4.2.- Uso Industrial-mixto.- Según se establece en la ficha de planeamiento del PGOU para el suelo que nos ocupa el segundo uso dominante es el industrial.

Respecto a los usos industriales conviene la siguiente reflexión, y es que el tiempo transcurrido desde la redacción de ese Plan General hasta ahora ha evidenciado como las grandes industrias buscan suelos mas alejados de los tejidos urbanos, próximas o montadas sobre grandes ejes de comunicación y con parcelas de mayor superficie que las que aquí podemos contemplar.

En esta línea es sintomática la evolución de los grandes polígonos industriales de la ciudad planteados en los años sesenta y setenta del siglo pasado, y en los que las actividades implantadas son de almacenamiento, comercio o talleres, con muy pocos procesos fabriles y desde luego ninguno parecido a las industrias pesadas clásicas; esta evolución es también la del polígono el Pino con el que colindamos.

Siguiendo estos criterios en esta actuación se asimilan a todos los efectos los usos industriales y terciarios, con las excepciones de compatibilidad de la Normativa urbanística del Pgou-87.

En consonancia con estos planteamientos los usos globales serán todos los industriales y los compatibles con ellos, y la superficie construida máxima para estos usos se cifra en 71.587,00 m².

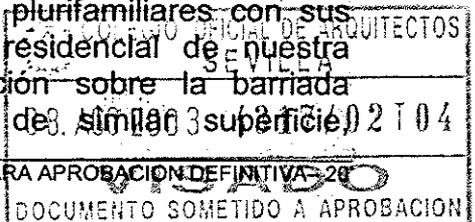
2.4.3.- Uso jardines y juegos infantiles.- Desde el presente Pau se fija la situación de todas las zonas libres, que son los siguientes:

-Una banda de notable entidad se sitúa entre la zona residencial y Torreblanca, porque hace funciones de "pulmón" para el trazado tan cerrado y denso que tiene; dicho de otra forma, se ubican donde la barriada antigua es más deficitaria, es decir en el límite norte de nuestra actuación. Estos espacios libres tienen el carácter de sistema general.

-Otras masas se sitúan en el extremo Oeste entre la barriada y manzanas residenciales del Pgou, donde ahora se dan espontaneamente esos usos de espacios libres, promovidos por los vecinos, aunque ocupando suelos que no les pertenecen. Es la zona donde el trazado del Pau tiene más irregularidad formal, a consecuencia de la que tiene la propia Torreblanca, pero donde por la amplitud existente se obtiene un area muy adecuada para quedar libre, siendo quizás la que mas afluencia y éxito comunal vaya a tener. En este planeamiento se le da un carácter local.

-Además se propone la formación de amplios boulevares acompañando a ejes de comunicación locales, menos importantes y de trafico menos denso, que impediría por su contaminación acústica el disfrute de esos espacios.

De estos ejes urbanos el que tiene la zona ajardinada central más importante es el que discurre entre el Pino II y nuestra actuación, eje en cuya proximidad se sitúan los equipamientos y los edificios plurifamiliares con sus plantas bajas comerciales. Este eje divide la zona residencial de nuestra actuación en dos y además su hipotética continuación sobre la barriada Torreblanca también la partiría en dos porciones de similar superficie.



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

continuación que supondría demoler las manzanas de edificación entre las calles Creus y Virgen de la O.

18 SEP. 2003

Por último, las grandes manzanas de residencial unifamiliar tienen un espacio libre central que puede ser de uso privado, y que ha de servir de espacio organizador acompañado en esa función por la calle peatonal que las atraviesa.

La superficie total destinada a estos usos es de 36.143,00 m², detallándose en este documento, para todas las parcelas, sus características físicas, y no dejando más libertad que la variación de forma, (pero no de superficie o posición relativa respecto al vial peatonal) que el Plan Parcial planteará para las que están en el interior de las manzanas residenciales.

El conjunto de espacios libres de uso público se adscribe en parte al Sistema general y en parte a los Sistemas locales; la distribución de estas superficies entre ellos se deduce del cuadro del apartado 2.5.1. de esta memoria.

La superficie del sistema de espacios libres de uso público excede a los mínimos exigidos por el Reglamento de planeamiento lo que da la opción de permitir, si se considera conveniente por la determinaciones del Plan Parcial, el uso privado de las superficies libres en el interior de las grandes manzanas de uso residencial, que suman un total de 2.914,00 m².

La cuantificación de los sistemas de espacios libres de carácter local, si excluimos las áreas libres situadas en el interior de manzanas y a las que hemos hecho referencia en el párrafo anterior, alcanza los 23.188 m², y suponen más del diez por ciento de la total superficie del ámbito incluidos los suelos destinados a Sistemas Generales, lo que no es obligatorio, si bien se ha llegado a ello por la concepción arquitectónica de los espacios.

En el apartado 2.3.3.2.-Determinación de las reservas, se cuantifica en 18.688 m² el mínimo de superficie para espacios libres en función de la superficie ordenada total, que incluye tanto la de uso residencial como la de uso industrial-mixto.

2.4.4.- Uso de equipos comunitarios.- El programa, en cumplimiento de las exigencias del Reglamento de planeamiento y de la GMU contempla los siguientes equipos comunitarios:

- Equipos para uso docente.
- Equipos para servicios de interés público y social
- Aparcamientos.

La determinación para las parcelas de equipamientos de los usos concretos (docentes o sips) no se hace en este documento para que la Administración pueda concretarlos en su momento.

Por otra parte estas parcelas han sido escogidas para ser agregadas a otras, también de equipamientos, pertenecientes a las actuaciones colindantes, Peri-TO-5, Sunp-TO-3 y suelo no urbanizable de la Hacienda el Rosario, cuya antepropuesta de ordenación conjunta fue presentada a la Oficina del Plan y al Departamento de Planeamiento, para ser considerada en la Revisión, completándose así la urbanización del término municipal en esta zona.

El Plan Parcial podrá concretar la ubicación del uso estación de servicio, dentro de las parcelas reservadas para equipos.

El equipo comercial se ubica en plantas bajas de edificios plurifamiliares, previéndose para ello una superficie construida de 2.704 m² máximos.



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

2.4.5.- Uso infraestructuras urbanas básicas.- Se definen con carácter de esquema todas las redes de servicios urbanísticos, pero ya desde el P.A.U. se define la implantación de los Centros de Transformación de electricidad, porque son edificaciones sobre rasante que ocupan suelo, conviniendo evitar que se ubiquen en parcelas de otros usos, o condicionen a los edificios.

La localización marcada pretende ser precisa, asignando parcela accesible desde viario, siendo el Plan Parcial el que las defina de forma exacta.

Se han previsto cinco centros de transformación, que en total ocupan 243 m² de suelo.

2.5.- CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL, REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y DE EXIGENCIAS DE LA OFICINA DEL PLAN.

2.5.1.- Cumplimiento de las reservas según reglamento de planeamiento.- Se expone en primer lugar el siguiente cuadro resumen de reservas según los cálculos realizados en el apartado 2.3.3.-Cálculo de las superficies de las reservas, en el que se determinan las necesidades y en este apartado 2.5.2, en el que se detalla la propuesta:

	Necesidades m ²	Propuesta m ²
Zonas libres Sistema General	40.540,00	10.041,00
Zonas libres Sistema Local	18.688,00	26.102,00
Suma zonas libres	59.228,00	36.143,00
Reservas equipos Sistema Local	12.494,00	13.856,00
Reservas para centros de transformación		243,00
Viario		76.549,26
TOTAL SUELOS NO LUCRATIVOS		126.791,26

Este cuadro merece los siguientes comentarios:

1)- Las reservas para zonas libres de sistema general se han de completar mediante compensación económica, por importe de 549.896,97 €, obtenido al multiplicar el valor del apartado 2.3.1.-*Tipo de reservas*, por la diferencia entre espacios libres para sistemas generales y la parte de ellos que se logran ubicar en el ámbito del PAU.

2)- Las reservas para zonas libres de sistema local son cumplidas sobradamente, llegando a cubrir el 10% de la superficie del ámbito total ordenado (incluyendo en él las superficies destinadas a sistemas generales).

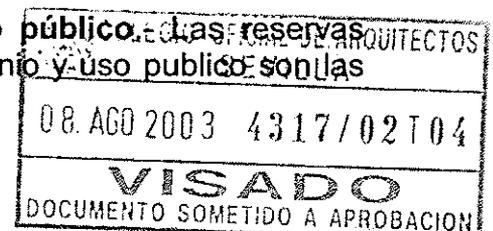
3)- Las reservas para equipos comunitarios quedan también satisfechas con margen, pero no se diferencian usos, que no obstante si son detallados en el punto 2.3.3.2.-*Determinación de las reservas*.

4)- Se precisa la ubicación de los centros de transformación de energía eléctrica.

5)- El equipamiento comercial, fijado en cuadro del punto 2.3.3.2.-*Determinación de las reservas*, como SIPS se satisface con margen en plantas bajas de edificios plurifamiliares.

Los datos que figuran en este apartado expresados en el cuadro anterior se detallan en cada uno de los siguientes apartados.

2.5.2.- Los espacios libres de uso y dominio público. Las reservas proyectadas para el sistema de espacios libres de dominio y uso público son las siguientes:



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

Denominación	Observaciones	Superficie m ²
S.E.L.D.U.P nº 1	Sistema general	2.332,00
S.E.L.D.U.P nº 2	Sistema general	3.501,00
S.E.L.D.U.P nº 3	Sistema general	4.176,00
S.E.L.D.U.P nº 4		6.054,00
S.E.L.D.U.P nº 5		1.257,00
S.E.L.D.U.P nº 6		3.825,00
S.E.L.D.U.P nº 7		2.275,00
S.E.L.D.U.P nº 8		4.335,00
S.E.L.D.U.P nº 9	Anexionar a espacio libre en Hacienda Rosario	312,00
S.E.L.D.U.P nº 10		1.928,00
S.E.L.D.U.P nº 11		804,00
S.E.L.D.U.P nº 12		2.304,00
S.E.L.D.U.P nº 13	Anexionar a espacio libre de el Pino II	126,00
S.E.L.D.U.P nº 14	Puede ser de uso privado comunal	480,00
S.E.L.D.U.P nº 15	Puede ser de uso privado comunal	810,00
S.E.L.D.U.P nº 16	Puede ser de uso privado comunal	923,00
S.E.L.D.U.P nº 17	Puede ser de uso privado comunal	481,00
S.E.L.D.U.P nº 18	Puede ser de uso privado comunal	220,00
SUMA		36.143,00

18 SEP 2003



Para el computo de superficies pertenecientes al sistema de espacios libres se han tenido en cuenta las que se disponen en el interior de las manzanas de residencial unifamiliar, si bien para ellas se plantea la posibilidad de privatizarlas como espacios libres de uso y dominio privado comunal; estas parcelas suman 2.914 m².

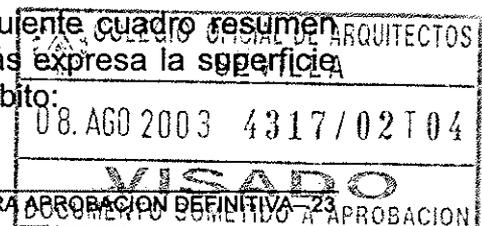
Según el reglamento de planeamiento esas superficies de áreas libres de uso comunal pueden computarse para cumplir los mínimos en determinadas condiciones que se dan en este caso; no obstante esa superficie mínima equivalente al diez por ciento se cumple sin contar con ellas.

2.5.3.- Reservas para equipos.- Las reservas proyectadas para equipos comunitarios son las siguientes:

Tipo	Observaciones	Denominación	Superficie m ²
Docente o S.I.P.S.	Se agregará a Pino II	E-1	7.046,00
Docente o S.I.P.S.	A agregar Sunp-TO-3	E-3	5.896,50
Suma reservas uso docente o S.I.P.S.			12.942,50
Otros equipos	Uso a definir	E-2	913,50
Transformadores electricos	Cinco unidades	CT	243,00
Equipo comercial	Bajos plurifamiliares	C	2.704,00
Aparcamientos	Anexo a via publica	P- 750 plazas	9.375,00

2.5.4.- Las exigencias del informe de la oficina del Plan.- En el punto 1.3.2.-*Determinaciones del Departamento de Planeamiento municipal.-* de esta memoria se han expuesto en su apartado primero, los criterios de la oficina de Plan, que afectan al desarrollo del Pau que nos ocupa y a continuación comentaremos aquellas que necesitan una demostración numérica, ya que otras quedan demostradas por la lectura de paginas anteriores.

Para estos comentarios conviene considerar el siguiente cuadro resumen de superficies de suelos según usos globales, que además expresa la superficie de cada zona en porcentaje respecto a la superficie del ámbito:



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

	Superficie m ²	Porcentaje %
Superficie ámbito de suelo ordenado	229.502,76	100,000
Suelo neto (solares) para uso residencial	57.647,50	25,118
Suelo neto (solares) para uso industrial-mixto	45.064,00	19,636
Total suelos netos lucrativos	102.711,50	44,754
Suelo para uso residencial bruto	128.809,92	56,126
Suelo para uso industrial-mixto bruto	100.692,84	43,874
Total edificabilidad (ver apartado 2.3.1 y 2.3.2)	126.315,00	100,000
Edificabilidad uso global residencial	54.728,00	43,327
Edificabilidad uso global industrial-mixto.	71.587,00	56,673

NOTA: Los cálculos de las áreas de suelo bruto para cada uso, han sido realizados repartiendo proporcionalmente la superficie ordenada a las superficies de suelos netos (solares), según las siguientes cuentas:

Suelos netos: 57.647,50 m² (residencial)+45.064,00 m² (industrial)=102.711,50 m²

S.bruto residencial=229.502,76. m² x 57.647,50 m²/102.711,50 m²= 128.809,92 m²

Suelo bruto industrial-mixto= 229.502,76- 128.809,92 m²= 100.692,84m²

1)- Edificabilidad: La edificabilidad considerada en el P.A.U. según se deduce del cuadro anterior es de:

126.315,00 m² construidos / 229.502,76 m² suelo ordenado = 0,5503855 m²t/m²s.

2)- Densidad de viviendas: La densidad de viviendas es la siguiente:

360 viviendas / 12,881 Ha. de suelo residencial bruto = 27,95 viv/Ha, inferior al máximo marcado en 30 viv/Ha.

3)- Dotación para sistema general de espacios libres: Esta dotación se ha calculado con los criterios del informe del departamento de planeamiento de la GMU, en el apartado 2.3.3.2. *Determinación de las reservas.*

2.5.5.- El cumplimiento del planeamiento general.- De lo expuesto se deduce como se han cumplido las determinaciones del planeamiento general vigente, que es el Plan General de Ordenación municipal Urbano 1987 de Sevilla. Este cumplimiento se concreta en los conceptos siguientes:

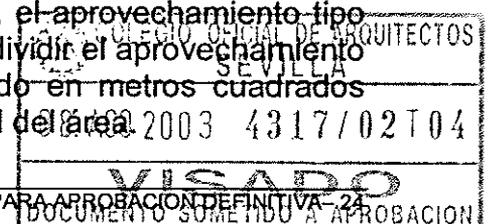
Se cumplen sus objetivos con leves variaciones impuestas por la OPS, pero que no alteran la estructura urbana indicada, existiendo diferenciación entre las áreas de uso global, ubicándose la residencial y los equipamientos en prolongación con la Barriada de Torreblanca, dominando la tipología de unifamiliar.

No se supera, sino todo al contrario ya queda disminuido, el techo de construcción y no se supera el nº máximo de viviendas.

2.6.- AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO.

2.6.1.- En general.- Según lo establecido en el art. 94.3.c del texto refundido de la ley del suelo, el ámbito del PAU con los sistemas Generales adscritos o incluidos en el sector en su caso, integrará una sola área de reparto, para la cual se determinará el Aprovechamiento tipo de la misma.

Por otra parte según el art. 97.1 de la misma ley, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se define como el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ellas expresado en metros cuadrados construibles del uso característico entre la superficie total de la



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

2.6.2.- Coeficientes de ponderación de usos.- Por sus características socio-económicas, se determina los coeficientes de usos aplicables a las distintas áreas definidas por el planeamiento. Para determinarlos se ha tenido en cuenta las valoraciones que el mercado proporciona en las zonas colindantes al ámbito que nos ocupa, y que están urbanizadas y en construcción, así hemos encontrado como media de valores de repercusión de suelo sobre m² construido los siguientes:

- Tipología de unifamiliares adosadas 187,82 €/m² t
- Unifamiliar suburbana 172,79 €/m² t
- Plurifamiliar 150,25 €/m² t.
- Comercial en bajos de edificio plurifamiliares 165,28 €/m² t
- Industrial mixta 126,21 €/m² t.

Aplicando a la tipología plurifamiliar un coeficiente de unidad, se expresan en el siguiente cuadro los coeficientes relativos para los demás usos:

Con respecto al coeficiente de zona o de sector se emplea el fijado por el PGOU según el apartado 3.2 del Estudio Económico Financiero y Programa de actuación.

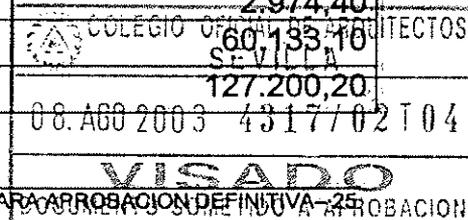
Y con respecto al coeficiente de aptitud para urbanizar y edificar, todas las parcelas independientemente de cual sea su uso, se consideran en igualdad de condiciones, ya que la urbanización debe realizarse completa y las características geotécnicas del terreno son homogéneas y su topografía sin accidentes, prácticamente horizontal. Por ello se le asigna el sector un único coeficiente de la unidad, sin realizar ninguna subdivisión.

En el cuadro adjunto se ofrece un resumen de las consideraciones efectuadas:

Zona	Uso	Coefficiente
Unifamiliar adosada	Residencial	1,25
Unifamiliar suburbana	Residencial	1,15
Plurifamiliar	Residencial	1,00
Comercial	Residencial	1,10
Industrial mixta	Industrial-mixto	0,84
		0,70
		1,00

2.6.3.- Calculo del aprovechamiento tipo.- Con los datos del apartado 2.3.4.-Resumen de usos y edificabilidades, elaboramos el siguiente cuadro en el que se calcula el aprovechamiento tipo del PAU:

ZONA	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE USO	APROVECHAMIENTO UC
Unifamiliar	47.481	1,25	59.351,30
Unifamiliar	1.323	1,15	1.521,50
Plurifamiliar	3.220	1,00	3.220,00
Comercial	2.704	1,10	2.974,40
Industrial-mixto	71.587	0,84	60.133,10
TOTAL			127.200,20



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

El aprovechamiento tipo que se deduce de esos datos es el siguiente:
127.200,20 U.C. / 229.502,76 m² s. = 0,5542425

18 SEP. 2003

al aplicarle los coeficientes de zona y de aptitud se obtiene:
0,5542425 x 1 x 0,7 = 0,38796997, que resulta inferior al aprovechamiento fijado por el PGOU-87 para el segundo cuatrienio, que es 0,3886661.

Se apro...
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Al no existir exceso de aprovechamiento sobre el tipo, solo procede la cesión a la Administración actuante del 10% del aprovechamiento lucrativo del PAU que asciende a 10% s/ 127.200,20 U.A. = 12.720 U.A.

La elección y determinación de esta cesión será cometido del proyecto de compensación.

2.7.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

2.7.1.- Red viaria fundamental.- Se plantean dos categorías en el viario, una primera que atraviesa todo el ámbito y conecta con los viarios fundamentales de los colindantes a la vez que da continuidad a la nueva urbanización con la trama general de la ciudad. Estos viarios forman parte del sistema general de comunicaciones de Sevilla. Están dimensionados como autovías con dos carriles de circulación en cada dirección, disponiendo de mediana materializada con acerado o banda arbolada. Disponen de aparcamientos en cordón en los acerados de las edificaciones. Se han trazado además con las mínimas intersecciones posibles para obtener un tráfico fluido. Se denominan V1 y V2, en el plano correspondiente.

La segunda categoría o clase de viario es el local que da servicio a las manzanas de edificación. Conecta con otros viarios de su misma clase de las tramas urbanas colindantes. En general ha sido resueltos con doble dirección.

Perteneciente al sistema local por su desarrollo solo en este ámbito, merece no obstante especial mención el viario V3, de tipo boulevard, obtenido duplicando la calle de borde del PERI-TO-5 con el SUNP-TO-3, pero interponiendo una gran banda de jardines que son computables para el sistema de espacios libres, y que proporcionará expansión a áreas de edificación de cierta densidad.

En los viarios principales se evita el aparcamiento en la medianas por su influencia en la ralentización del tráfico.

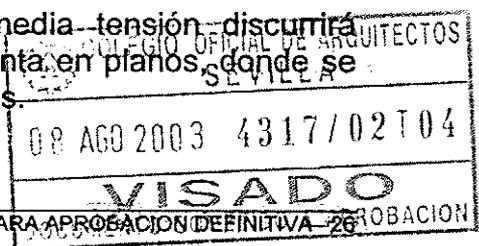
2.7.2.- Red de saneamiento.- La red de saneamiento discurrirá por el centro de calzada, según esquema que se adjunta en planos. La red no es separativa.

El trazado de la red existente que afecta al sector, se modificará de acuerdo con EMASESA, para que discurra por zonas de uso público, así como indicará igualmente el punto de conexión.

2.7.3.- Red de Abastecimiento de Agua.- La red de abastecimiento de agua se realizará bajo acerado, según esquema que se adjunta.

Se realizará cerrando anillo con las redes existentes en las proximidades del sector, de acuerdo con EMASESA que a su vez indicará el punto de conexión.

2.7.4.- Red de media tensión.- La red de media tensión discurrirá subterránea bajo acerados, según esquema que se adjunta en planos, donde se aprecia igualmente los centros de transformación previstos.



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

18 SEP 2003



El trazado de la red aérea existente que afecta al sector, se modificará de acuerdo con la C.S.E., para que discurra subterránea por zonas de uso público; la propia compañía indicará igualmente el punto de acometida.

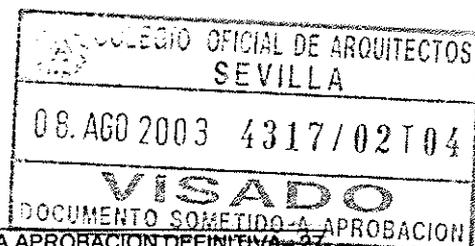
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia,
P.D.

2.7.5.- Red de baja tensión.- La red de baja tensión discurrirá subterránea bajo Acerados, según esquema que se adjunta en planos.

El trazado de la red aérea existente que afecta al sector, se modificará de acuerdo con la C.S.E. que indicará su nueva ubicación, realizándose subterránea si su nuevo trazado afectará a zonas de uso público proyectadas.

2.7.6.- Red de Alumbrado publico.- La red de alumbrado público discurrirá subterránea bajo Acerados, según esquema que se adjunta en planos, desde los centros de transformación proyectados.

2.7.7.- Red de Telecomunicaciones.- La red para infraestructuras del servicio de telecomunicaciones discurrirá subterránea bajo Acerado, según esquema que se adjunta en planos.



3.- PLAN DE ETAPAS

18 SEP. 2003

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3.1.- AMBITO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

El desarrollo en el tiempo de las determinaciones contenidas en el presente documento se ajustará en una única etapa, dado que por su tamaño es asumible por el desarrollo inmobiliario actual, favoreciéndose de esta manera la unificación de las reservas de sistemas locales, plateándose la estructura urbana como una unidad.

Según lo establecido en el artículo 224.1 del Reglamento de Gestión, deberán tramitarse y aprobarse conjuntamente el presente Programa de Actuación Urbanística y el Plan Parcial de la única etapa prevista en el mismo.

Asimismo, y dada la escasa entidad de la actuación, se redactará un único Proyecto de Urbanización para la ejecución del Plan Parcial, el cual podrá realizarse en varias fases, siguiendo la programación de las edificaciones que se proyecten, teniendo en cuenta que cada fase tiene que ser autosuficiente en lo que respecta a las dotaciones de infraestructuras básicas.

El sistema de ejecución será el de Compensación.

3.2.- PLAZOS.

3.2.1.- Ambito temporal máximo.- El plazo total para el desarrollo de la urbanización será de cuatro años (4), a partir de la aprobación definitiva de todos los instrumentos de planeamiento y desarrollo.

3.2.2.- Comienzo de obras de urbanización.- Será como máximo de veinticuatro meses (24), a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3.3.3.- Solicitud de licencias de edificación.- Cuando sea firme en vía administrativa el correspondiente Proyecto de compensación y a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se podrán solicitar licencias de edificación pudiéndose simultanear las obras de urbanización y de construcción.



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

4.- ESTUDIO ECONOMICO

18 SEP. 2003

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



4.1.-ESTIMACION DEL PRESUPUESTO.

Como aproximación al coste de las obras a realizar para la ejecución de las previsiones al presente PAU, y hasta tanto se redacte el correspondiente proyecto de urbanización se ha partido de los módulos que tiene establecido el Colegio de Arquitectos de Sevilla para los distintos tipos de urbanizaciones, de los que se tienen las siguientes cifras:

Módulo de urbanización: 15 €/m²

(Módulo para una superficie comprendida entre 15 y 30 Ha y con un coeficiente de edificabilidad comprendido entre 0,25 y 0,50 m²/m²).

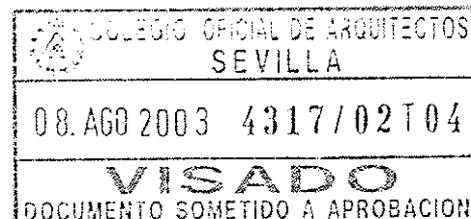
Presupuesto de Ejecución Material	3.442.541 €
6 % Gastos Generales	206.552 €
13% B.I	447.530 €
Presupuesto de Contrata	4.096.623 €
16% IVA	655.460 €
PRESUPUESTO TOTAL DE LA URBANIZACION	4.752.083 €
Tasas e impuestos municipales	146.000 €
Honorarios redacción proyectos y dirección obras(IVA incluido)	244.000 €
PRESUPUESTO TOTAL DE TASAS Y HONORARIOS	390.000 €
Valor de los terrenos a razon de 18,03 € / m ²	
VALOR DE LOS TERRENOS	4.137.935 €
Indemnizaciones e imprevistos	1.200.000 €
TOTAL COSTE DE INDEMNIZACIONES	1.200.000 €
COSTE TOTAL DE LA INVERSION	10.480.018 €

Este coste de inversión repercutido sobre la total superficie de actuación supone 45,66 € / m² s.

La repercusión de este coste de suelo sobre el metro cuadrado construido asciende a 84,22 € / m² t.

La actuación se llevará a cabo mediante los recursos propios de los promotores, y prestamos hipotecarios de entidades financieras, que contarán con el aval que supone la propiedad de los terrenos.

Desde el punto de vista empresarial la operación urbanística tendrá viabilidad como lo demuestran las promociones en las urbanizaciones colindantes.



5.- NORMAS URBANISTICAS

TITULO UNICO: NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO 1: **Ámbito, sectorización, modificación, revisión e interpretación.**

18 SEP 2003
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Artículo 1.- Definición

Las presentes Normas se aplicarán a la totalidad de los terrenos que integran el presente Programa de Actuación Urbanística del Sector SUNP-TO-2 del P.G.M.P.U. de Sevilla.

Artículo 2.- Ámbito

El ámbito del presente PAU será el delimitado en los planos de Ordenación.

Artículo 3.- Sectorización

La totalidad del suelo incluido en el ámbito del PAU, constituirá un único sector de planeamiento, para su desarrollo por un solo Plan Parcial.

CAPITULO 2º.- Condiciones de planeamiento

Artículo 4.- Condiciones de ordenación.

1.- El plan parcial de desarrollo deberá incorporar las determinaciones de los planos de ordenación del presente PAU.

Todas las expresadas en el plano OR-1.- Ordenación propuesta, a excepción de la exacta localización de los centros de infraestructura urbana, que incluyen el trazado viario y los usos para todas las parcelas, serán vinculantes.

Igualmente será vinculante el aprovechamiento asignado a esos suelos, que alcanzará como máximo, tanto en edificación como en número de viviendas lo definido en la memoria, punto 2.4 Usos programados. Condicionantes.

Las determinaciones expresadas en los planos de ordenación OR-2.- Red de Agua, OR-3.- Red de alcantarillado, OR-4.- Red de media tensión, OR-5 Red de baja tensión y OR-6 Red de telecomunicaciones tiene solo el carácter de orientativas.

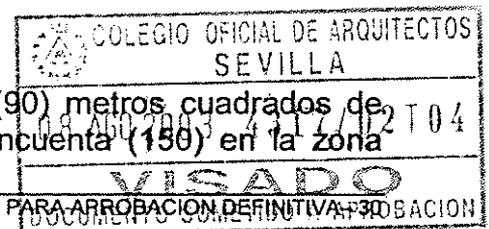
Las determinaciones sobre los centros de infraestructura urbana que se deban colocar sobre rasante y a los cuales hace referencia al art.16.2 y el plano de ordenación OR-1 (que los sitúan en el terreno), no se consideran vinculantes, sino solo orientativos ya que su localización exacta dependerá del cálculo de secciones de los trazados eléctricos. No obstante si cabe reseñar aquí que el PAU señala parcela para esos usos pormenorizados y que si bien el Plan Parcial puede alterar la forma y posición de esas parcelas, mantendrán siempre su uso pormenorizado exclusivo.

2.- El Plan Parcial deberá garantizar la posibilidad de continuidad de la ordenación de la Barriada de Torreblanca, Polígono Industrial el Pino I y Polígono el Pino II, así como de sus infraestructuras.

3.- El Pau y el Plan Parcial contemplarán la posibilidad de continuación de la trama urbana hacia los terrenos del SUNP-TO-3 y los no urbanizables de la Hacienda el Rosario, que terminan en esta parte de la ciudad el término municipal.

Artículo 5.- Condiciones de parcelación.

Se establece una parcela mínima de noventa (90) metros cuadrados de superficie neta para el uso residencial y de ciento cincuenta (150) en la zona



industrial-mixto, debiendo el Plan Parcial fijar las condiciones dimensionales de las parcelas.

18 SEP. 2003

Artículo 6.- Condiciones de la edificabilidad Residencial.

La tipología permitida dominante para todo el ámbito del PAU es la Vivienda Unifamiliar en todas sus categorías, y además se permiten las tipologías bifamiliares y también las plurifamiliares, aunque estas últimas en una proporción no superior al diez por ciento (10) del número máximo de viviendas.

El uso residencial podrá ser compatible con otros usos que se definan para esta zona.

El Plan Parcial fijará las condiciones particulares que deberán cumplir las edificaciones en esta zona.

Artículo 7.- Condiciones de la Edificación de Uso industrial-mixto.

Las edificaciones de Uso industrial exclusivo solamente se podrán situar en las parcelas destinadas para este uso en los planos de ordenación, debiendo el Plan Parcial fijar las condiciones particulares que deberán cumplir las edificaciones en esta zona.

Los usos terciarios son compatibles con usos industriales en la misma zona y en la misma parcela.

Los usos terciarios pueden ser compatibles con los usos residenciales en las zonas de este uso global siempre que estén situados en la misma parcela.

Artículo 8.- Condiciones de la Edificación de los Equipamientos.

Los Equipamientos previstos en el PAU se edificarán según la normativa sectorial que les afecte, debiendo el Plan Parcial definir las condiciones generales relativas a ocupación, alineaciones y altura de la edificación. Las parcelas para uso exclusivo de equipamientos podrán agregarse con otras destinadas también a equipamientos aunque pertenezcan a otros ámbitos de planeamiento

Artículo 9.- Condiciones de urbanización

1.- Serán de aplicación las Normas de Urbanización contenidas en el Título VI de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Sevilla.

2.- Además de lo estipulado en el apartado anterior, serán de aplicación la normativa específica de las distintas Compañías suministradoras, así como las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos de la GMU.

3.- Previamente a la ocupación de las edificaciones, deberá estar garantizada la conexión a las infraestructuras de servicios, pavimentadas las calzadas y acerados.

CAPITULO 3º.- Régimen general de usos del suelo

Artículo 10.- Clases del suelo

Las clases de suelo definidas en el presente PAU, son las siguientes;

Suelo residencial de uso privado.

Suelo industrial-mixto de uso privado

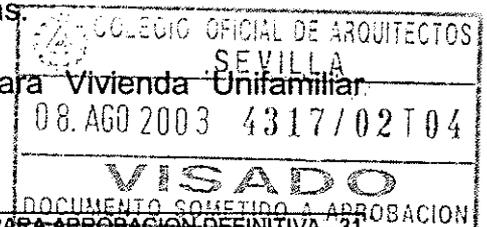
Suelo de equipamiento comunitario para SIPS o uso docente.

Suelo de espacios libres de uso y dominio público.

Suelo para otros equipos e infraestructuras urbanas.

Artículo 11.- Uso Residencial

1.- El uso dominante es el de Residencial para Vivienda Unifamiliar. Adosada, Pareada o suburbana.



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión plenaria el día

18 SEP. 2003



2.- Se consideran usos compatibles el dotacional, el residencial unifamiliar o comunitario y el terciario para pequeño comercio, oficina y despacho profesional, siempre que vaya acompañado del uso residencial en la misma parcela.

3.- El porcentaje de los usos compatibles no sobrepasará el treinta y cinco por ciento (35%) del total del aprovechamiento privado del sector.

4.- Se reservarán dos plazas de aparcamiento por cada vivienda, en el interior de la parcela, bien dentro de la construcción o en espacios libres.

5.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación no residencial permitida, en el interior de cada parcela, pudiendo situarse hasta un máximo del cincuenta (50%) por ciento en situación anexa a la vía pública.

Artículo 12.- Uso industrial mixto.

1.- Las parcelas de uso industrial también lo serán de uso terciario, siempre que se respete la compatibilidad definida en las normas del PGOU de Sevilla pudiendo implantarse exclusivamente uno de ellos o compartidamente.

2.- En las parcelas en las que se implanten los usos Industriales, se permitirán todos sus usos pormenorizados y los terciarios que resulten compatibles con ellos.

3.- Se reservarán las plazas de aparcamiento para estos usos previstas en el capítulo 5º de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Sevilla.

Artículo 13.- Uso SIPS

1.- Se permitirán todos los usos pormenorizados establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

2.- Se reservarán las plazas de aparcamiento previstas en las Normas Urbanísticas del PGMOU de Sevilla, según usos.

Artículo 14.- Uso Docente

1.- En este uso, será la G.M.U la que establezca el tipo de instalación que más convenga a sus previsiones, ya que al poderse agregar las parcelas a otras de equipamiento, puede hacerse un centro de otro tipo o mayor.

2.- Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie útil que se edifique.

Artículo 15.- Uso espacios Libres de uso y dominio público.

El uso pormenorizado de esta zona, será el de Jardines públicos en una proporción no inferior al 60% y en el resto Áreas de juegos para niños o Áreas peatonales, con los componentes básicos establecidos en el artículo 4.93.5 de las Normas Urbanísticas del PGMOU de Sevilla.

Artículo 16.- Uso transporte e infraestructuras urbanas.-

1.- El uso pormenorizado de esta zona será el de viario, con calles rodadas, peatonales o compartidas, servicios del automóvil e infraestructuras urbanas.

2.- Para las infraestructuras urbanas que deban colocarse sobre rasante, el Pau determina parcelas, quedando para el Plan Parcial la formalización exacta de esas parcelas cuando las instalaciones estén más diseñadas.

Sevilla, 6 de Agosto del 2.003

El Arquitecto

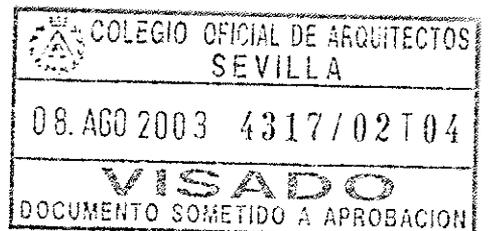


DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

18 SEP. 2003

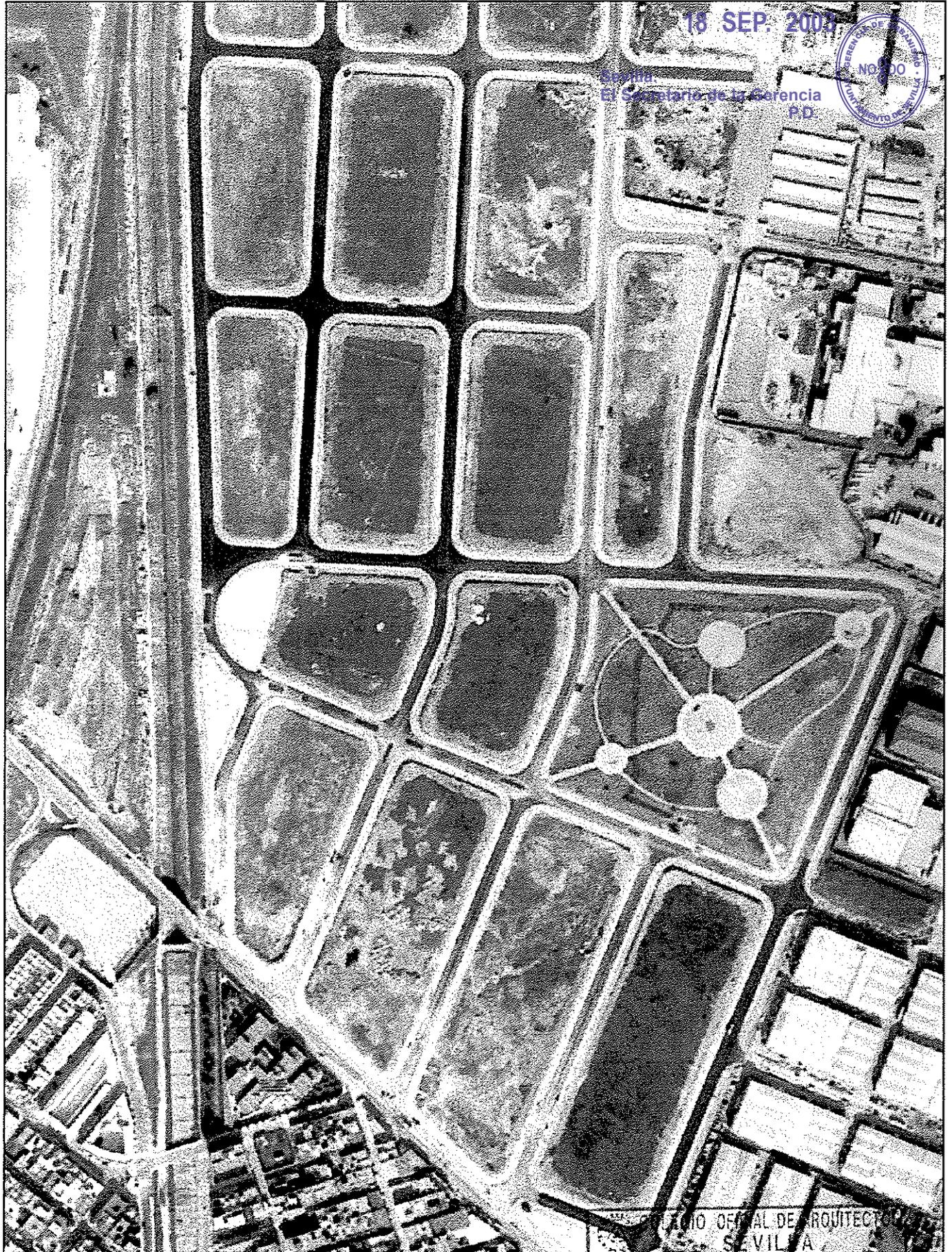
6.- ANEXO A LA MEMORIA

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

CARRETERA MALAGA EL PINO



18 SEP. 2003

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



COPIA ORIGINAL DE ARQUITECTURA
SEVILLA

PALMETE

08. AGO 2003 EL PINO 2 T 04

VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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

18 SEP. 2003

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANOS

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

18 SEP. 2003

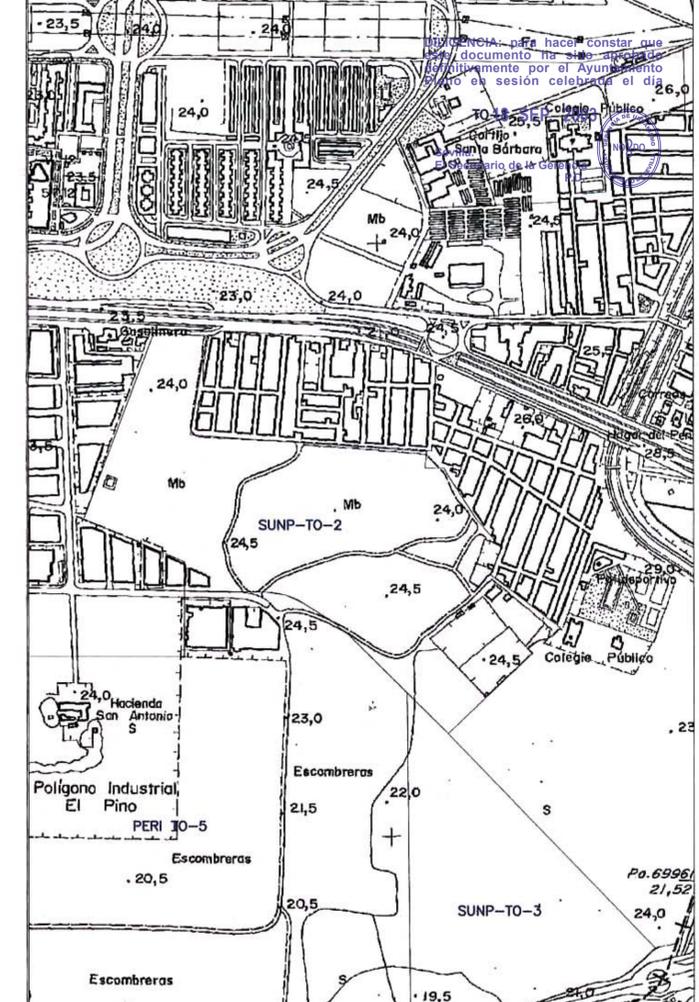
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANOS DE INFORMACION



SUPERFICIE INT. AMBITO 223.502,74 m2



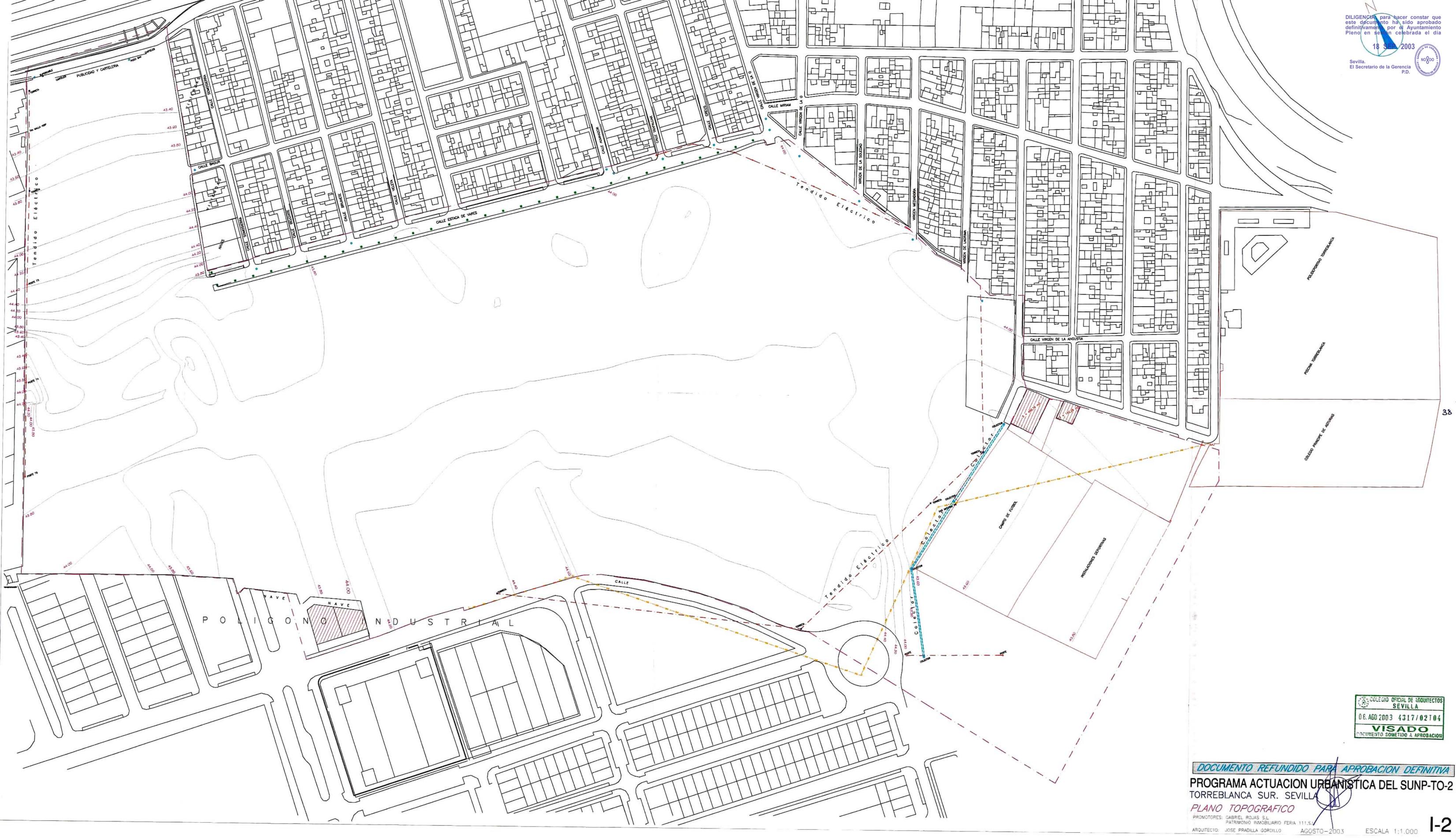
CALIFICACION EN EL PGOU,E/1:6000



FICHA DEL PLANEAMIENTO



SITUACION
DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA
PROGRAMA ACTUACION URBANISTICA DEL SUNPTO
TORREBLANCA SUR. SEVILLA
 AMBITO, SITUACION, CALIFICACION Y FORMA PLANEAMIENTO
 PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
 PATRIMONIO INMOBILIARIO TERIA 111.S.L.
 ARQUITECTO: JOSE PRADILLA CORDILLO
 AGOSTO-2005
 ESCALA 1:2.000
 1-1



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.AGO.2003 4317/02104
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PROGRAMA ACTUACION URBANISTICA DEL SUNP-TO-2
TORREBLANCA SUR. SEVILLA

PLANO TOPOGRAFICO

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111.S.L.
ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000

POLIGONO INDUSTRIAL



PROPIEDADES	SUPERFICIES	PROPIETARIO
1	2.015,92 m ²	FINCA SAN CRISTOBAL
2	14.214,76 m ²	NAVE (BAND IMAGEN)
3	9.366,60 m ²	HACIENDA EL ROSARIO PROPIETARIO GABRIEL ROJAS S.L.
4	550,00 m ²	G.M.U. (ZONA DEPORTIVA)
5	6.835,14 m ²	FRANCISCO JOSE GORDILLO HERNANDEZ
6	75,00 m ²	INSTALACIONES DEPORTIVAS PROPIETARIO CRISTOBAL PARADA NUÑEZ
7	105,00 m ²	PROPIETARIO CRISTOBAL PARADA NUÑEZ
8	120,00 m ²	PROPIETARIO JOSE GUISADO ROMERO
9	75,00 m ²	PROPIETARIO FRANCISCA CAPOTE LOPEZ
10	75,00 m ²	PROPIETARIO M ^a DOLORES RINCON MILLAN
11	75,00 m ²	PROPIETARIO JUAN RINCON MILLAN
12	120,00 m ²	PROPIETARIO MANUEL GALIANO OROZCO
13	120,00 m ²	PROPIETARIO JOSE GALIANO OROZCO
14	112,50 m ²	PROPIETARIO JUAN CRUCES SANCHEZ
15	75,00 m ²	PROPIETARIO RAMON MOLINA GALLARDO
16	105,00 m ²	PROPIETARIO JOSEFA CALVENTE ROMERO
TOTAL		229.502,76 m ²

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 SEP. 2003

Sevilla. El Secretario de la Gerencia P.D.

2.015,92 m² 0,339%

14.214,76 m² 6,137%

9.366,60 m² 4,08126%

550,00 m² 0,23965%

6.835,14 m² 2,97823%

75,00 m² 0,03268%

105,00 m² 0,04575%

120,00 m² 0,05229%

75,00 m² 0,03268%

75,00 m² 0,03268%

120,00 m² 0,05229%

120,00 m² 0,05229%

112,50 m² 0,04902%

75,00 m² 0,03268%

105,00 m² 0,04575%

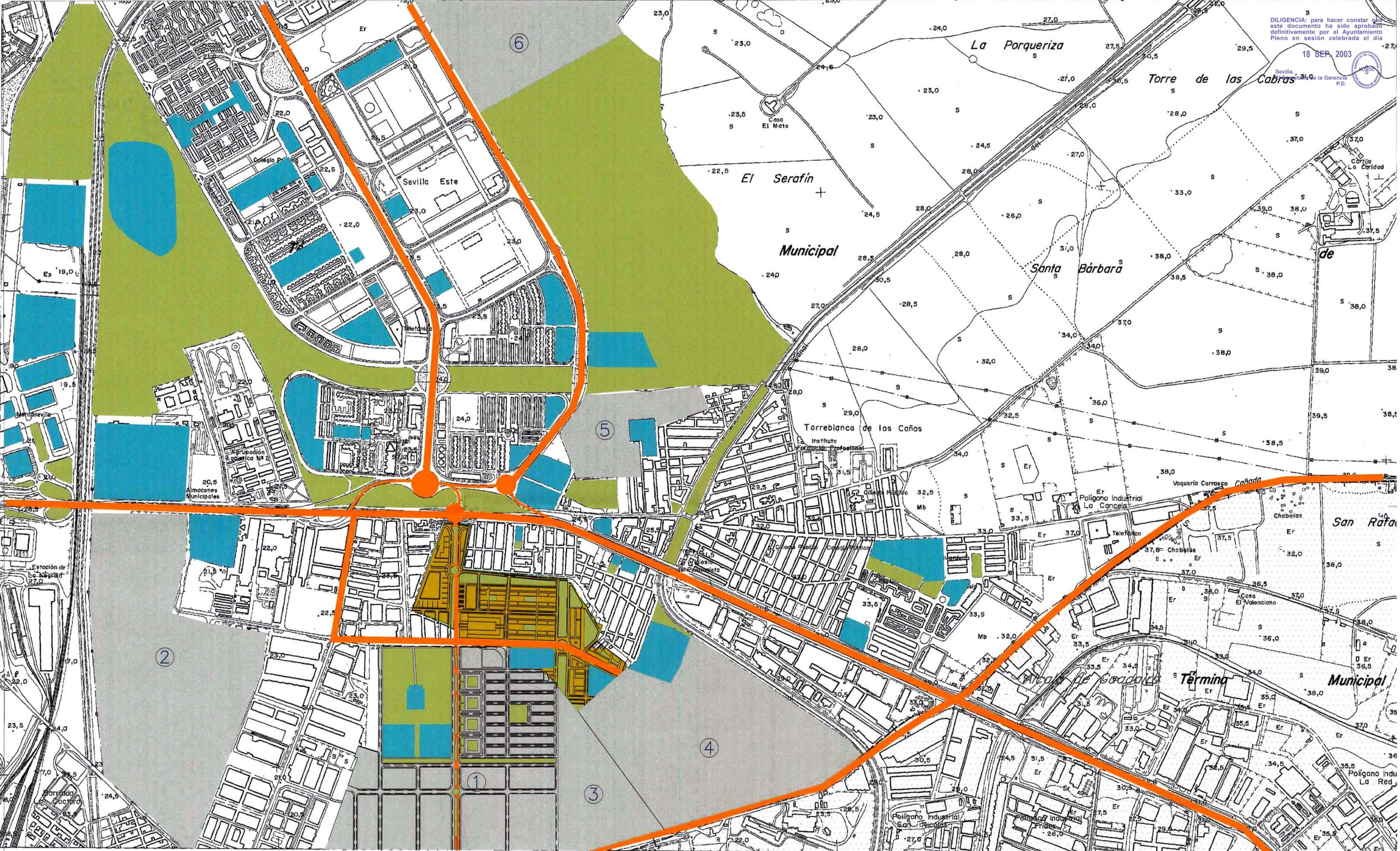
TOTAL 229.502,76 m² 100,00000%

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. AGO 2003 4317/02104
VISADO
ENCUMEN TO SOMETIDO A APROBACION

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PROGRAMA ACTUACION URBANISTICA DEL SUNP-TO-2
TORREBLANCA SUR. SEVILLA
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L. PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.
ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000



P.G.O.U 87. PREVISIONES

- | | | | |
|---|---------------------------|---|--|
|  | ESPACIOS LIBRES |  | PLANEAMIENTO EN EJECUCION |
|  | EQUIPAMIENTOS | ① | PERI TO-5 PLANEAMIENTO EN DESARROLLO (URBANIZADO Y PRIMERAS CONSTRUCCIONES) |
|  | VIARIO SISTEMAS GENERALES | ② | SUNP-TO-2 EL PINO OESTE PLANEAMIENTO EN DESARROLLO (URBANIZACION TERMINADA) |
| | | ③ | SUNP-TO-3 PLANEAMIENTO SIN DESARROLLAR |
| | | ④ | HACIENDA EL ROSARIO SUELO NO URBANIZABLE CONTEMPLADO EN AVANCE REVISION PGOU |
| | | ⑤ | SUNP-TO-1 PLANEAMIENTO EN DESARROLLO (EN TRAMITE) |
| | | ⑥ | SUNP AE-1 PLANEAMIENTO SIN DESARROLLAR |

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 08.AGO.2003 4317/02104
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA SUNP-TO-2 TORREBLANCA SUR. SEVILLA

EL PAU EN RELACION CON EL PLANEAMIENTO GENERAL EN SU ENTORNO

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
 PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111.S.L.
 ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003

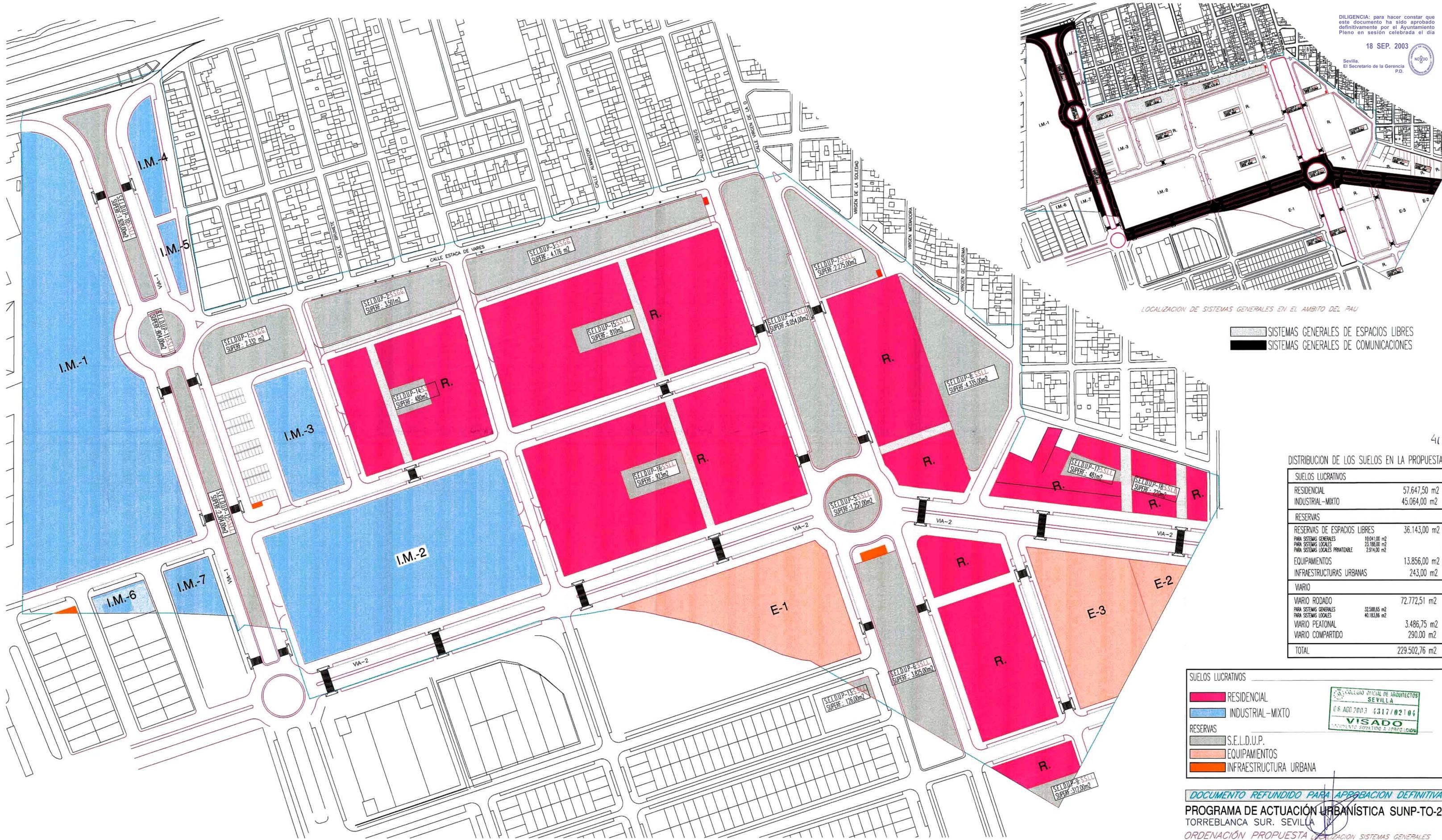
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

18 SEP. 2003

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLANOS DE ORDENACION



LOCALIZACION DE SISTEMAS GENERALES EN EL AMBITO DEL PAU

- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

DISTRIBUCION DE LOS SUELOS EN LA PROPUESTA

SUELOS LUCRATIVOS	
RESIDENCIAL	57.647,50 m ²
INDUSTRIAL-MIXTO	45.064,00 m ²
RESERVAS	
RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES	36.143,00 m ²
PARA SISTEMAS GENERALES	10.041,00 m ²
PARA SISTEMAS LOCALES	23.188,00 m ²
PARA SISTEMAS LOCALES PRIVATIZABLES	2.914,00 m ²
EQUIPAMIENTOS	13.856,00 m ²
INFRAESTRUCTURAS URBANAS	243,00 m ²
VIARIO	
VIARIO RODADO	72.772,51 m ²
PARA SISTEMAS GENERALES	32.588,65 m ²
PARA SISTEMAS LOCALES	40.183,86 m ²
VIARIO PEATONAL	3.486,75 m ²
VIARIO COMPARTIDO	290,00 m ²
TOTAL	229.502,76 m²

SUELOS LUCRATIVOS

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL-MIXTO

RESERVAS

- S.E.L.D.U.P.
- EQUIPAMIENTOS
- INFRAESTRUCTURA URBANA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 AGO 2003 4317/02104
VISADO
INSTRUMENTO SOMETIDO A PROYCCION

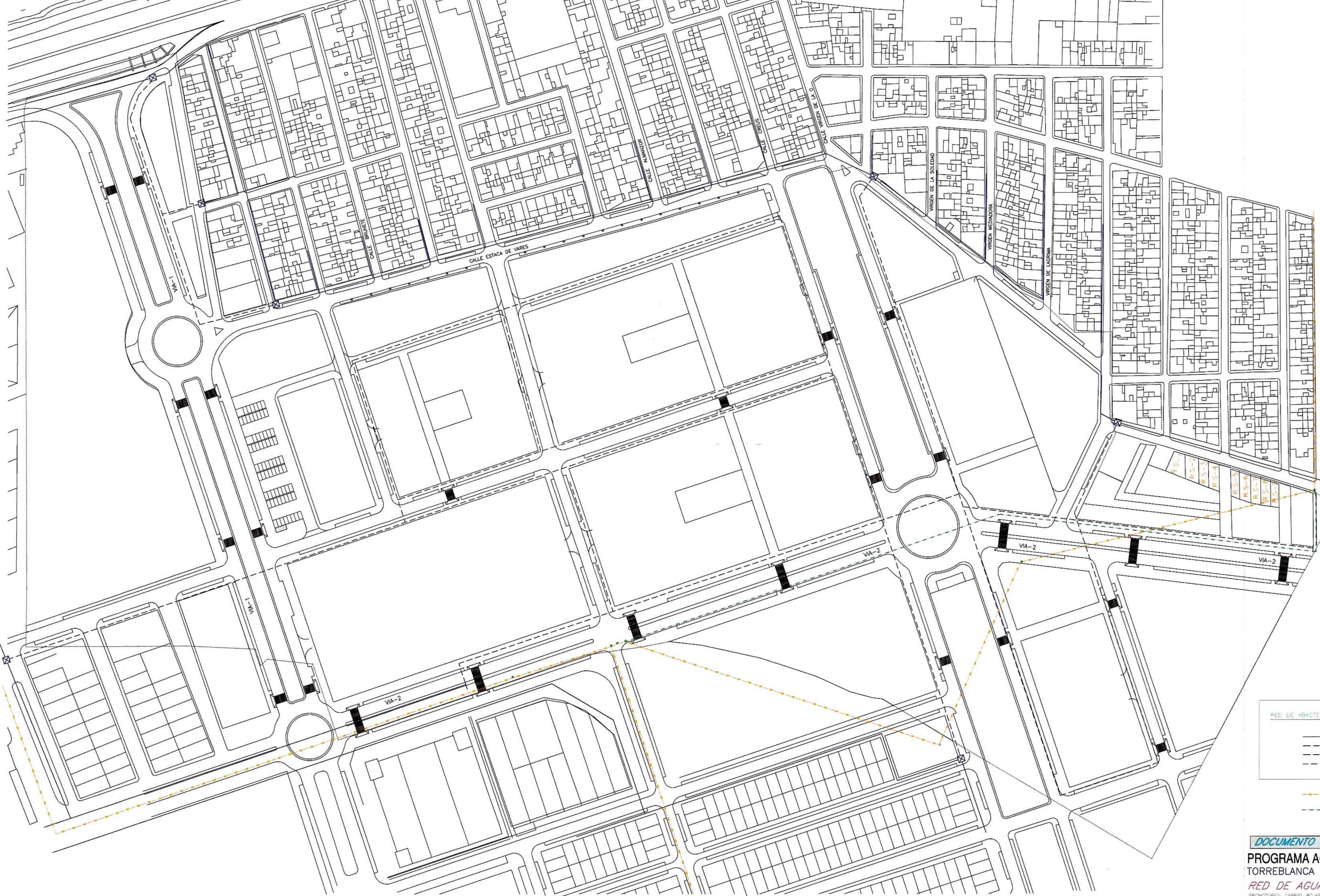
DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PROGRAMA DE ACTUACION URBANISTICA SUNP-TO-2
TORREBLANCA SUR. SEVILLA

ORDENACION PROPUESTA LOCALIZACION SISTEMAS GENERALES

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L. PATRIMONIO INMOBILIARIO PERIA 1115
ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003 ESCALA: 1:1.000

OR-1



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
08 AGO 2003 4317/02104
VISADO
DOCUMENTO COMETIDO A APROBACION

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

—	Red existente
- - -	Red proyectada
⊥	Tapan en extrema
⊗	Punto de conexión

--- Canalización de gas existente
- - - Canalización de gas existente desviada

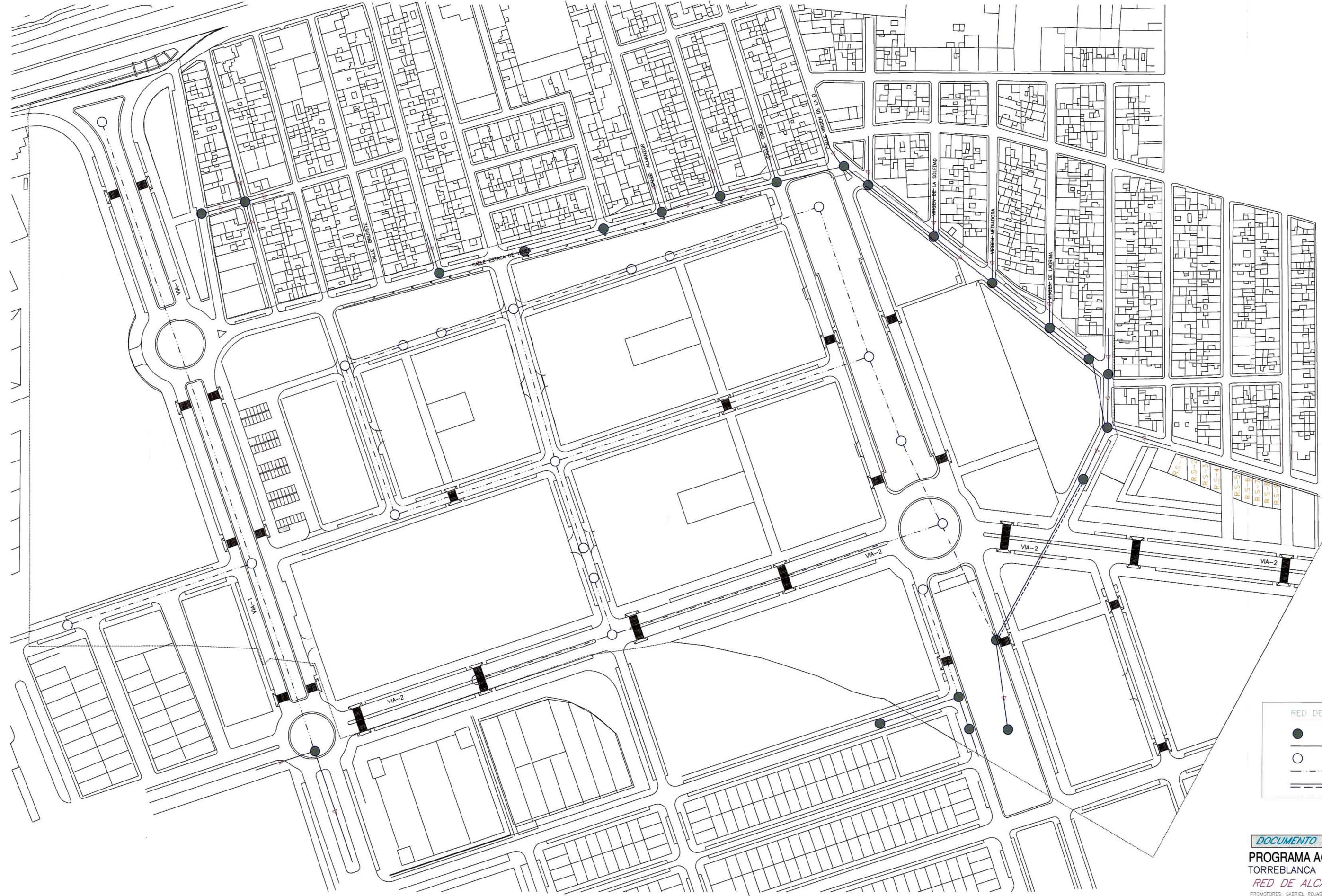
DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

**PROGRAMA ACTUACION URBANISTICA DEL SUNP-TO-2
TORREBLANCA SUR. SEVILLA**

RED DE AGUA (CANALIZACION DE GAS EXISTENTE)

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111.S.L.
ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000

OR-2



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
06 AGO 2003 4317/02T04
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

RED DE ALCANTARILLADO	
●	Pozo de registro existente
—	Red de saneamiento existente cerrada al sector
○	Pozo de registro proyectado
---	Red de saneamiento proyectada
---	Red existente a desviar

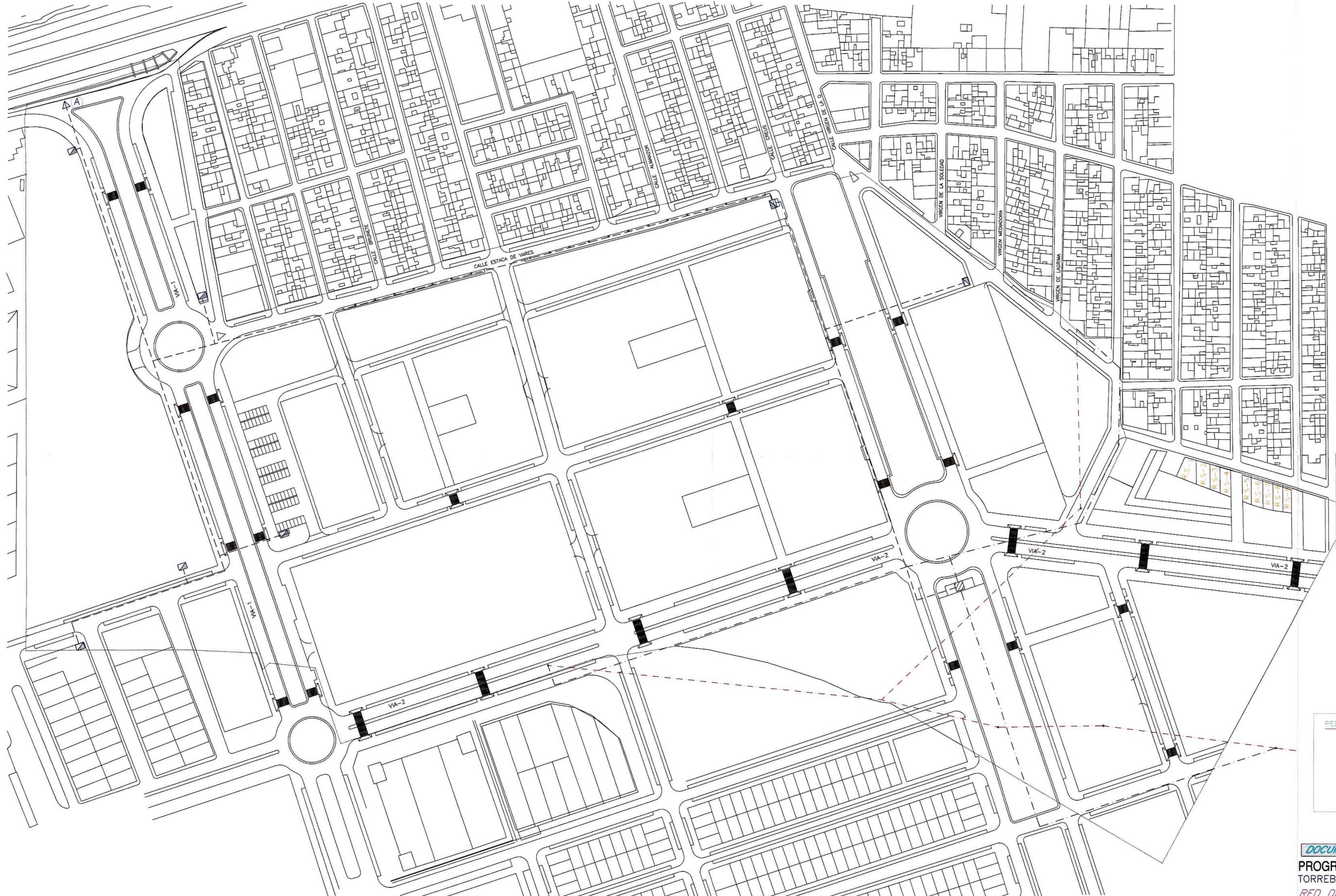
DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PROGRAMA ACTUACION URBANISTICA DEL SUNP-TO-2
TORREBLANCA SUR. SEVILLA

RED DE ALCANTARILLADO

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111.S.L.
ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000

OR-3



44



RED ELECTRICA DE MEDIA TENSION	
	Centro de seccionamiento, bifurcacion y transformacion
	Centro de transformacion
	Linea existente de M.T. a desmontar
	Desvio de linea existente M.T.
	Red de M.T. proyectada
	Conexion a subestacion Sta Eulira

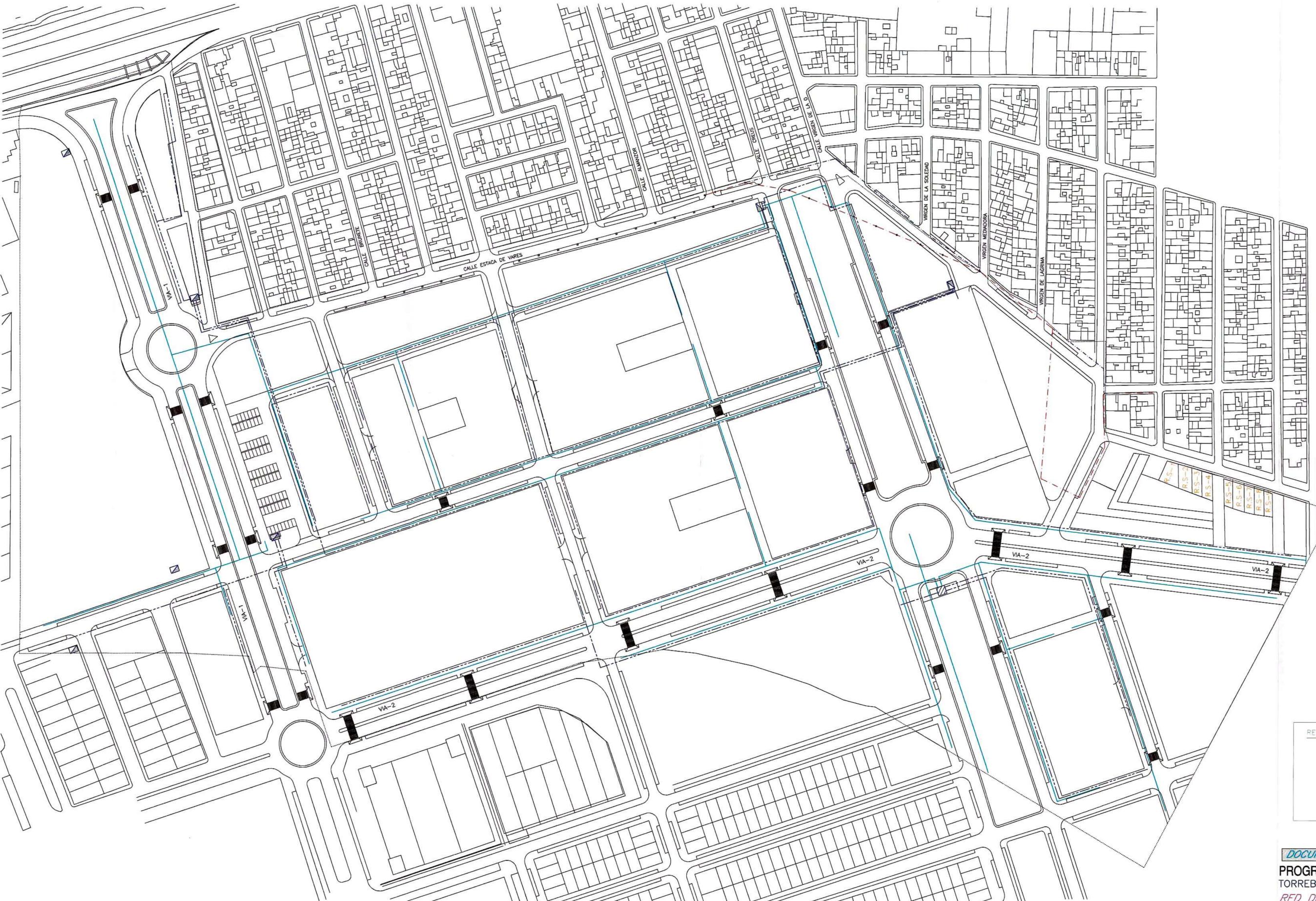
DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PROGRAMA ACTUACION URBANISTICA DEL SUNP-TO-2
TORREBLANCA SUR. SEVILLA

RED DE MEDIA TENSION

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111, S.L.
ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003 ESCALA: 1:1.000

OR-4



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. AGO 2003 4317/02104
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

RED ELECTRICA DE BAJA TENSION	
	Centro de seccionamiento, bifurcacion y transformacion
	Centro de transformacion
	Linea existente de B.T.
	Desvio de linea existente de B.T.
	Red de distribucion de B.T.
	Red de alumbrado

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PROGRAMA ACTUACION URBANISTICA DEL SUNP-TO-2 TORREBLANCA SUR, SEVILLA

RED DE BAJA TENSION

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L. PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111.S.L.
ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000

OR-5

