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.

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE TORREBLANCA–TO–2 DE SEVILLA

Arquitecto : Jose Pradilla Gordillo

Propiedades : GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111 S.L.

Enero–03

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE TORREBLANCA-TO-2 DE SEVILLA

Arquitecto: José Pradilla Gordillo

Propiedad: GABRIEL ROJAS SL.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111 S.L.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 19 SET. 2003

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE TORREBLANCA Nº 2 de SEVILLA

INDICE GENERAL

1.- MEMORIA DE INFORMACION

1.0.- Antecedentes-
1.1.- Objeto del plan parcial.
1.2.- Descripción de los terrenos, límites y superficies.
1.3.- El planeamiento general vigente.
1.4.- El medio físico-natural y el entorno urbano
1.5.- Las infraestructuras existentes.

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

2.1.- Introducción
2.2.- Justificación de la soluciones adoptadas.
2.2.1.-Objetivos y criterios de la Ordenacion
2.2.2.- Requisitos para la urbanización.
2.3.- Cumplimiento del programa de actuación urbanística.

3.- ORDENANZAS REGULADORAS

3.1.- Introducción
3.2.-Titulo Preliminar.- Disposiciones de carácter general.
3.2.-Titulo primero.- Normas básicas de usos.
3.3.-Titulo segundo-. Normas Básicas de edificación.
3.4.-Titulo tercero.- Normas Básicas de urbanización.
3.5.-Titulo cuarto.- Condiciones particulares de zona.

4.- CUADROS DE EDIFICABILIDADES Y SUPERFICIES

5.- PLAN DE ETAPAS

6.- APROVECHAMIENTO TIPO

7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO 2003 4316/02T03
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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

8.- ANEXOS A LA MEMORIA

8-1.-Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
8-2.-Relacion de propietarios afectados.
8-3.-Fichas de ordenación por manzanas.
8-4.-Conformidad de las compañías suministradoras.
8-5.-Fotografias.

9.- PLANOS

De informacion
I-1.- Situación, ámbito.
I-2.- Topográfico.
I-3.- Estructura de la propiedad.
De ordenación
OR-1.- Zonificación.
OR-2.- Alineaciones y rasantes.
OR-3.- Secciones viario.
OR-4.- Implantación en el entorno.
OR-5.- Ordenación propuesta.
OR-6.- Fases de ejecución de la obra de urbanización.
OR-7.- Red de Agua.
OR-8.- Red de Alcantarillado.
OR-9.- Red de media tensión.
OR-10.- Red de baja tensión.
OR-11.- Red de alumbrado público.
OR-12.- Red de Telecomunicaciones.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
08.AGO 2003 4316/02T03
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.

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE TORREBLANCA Nº 2 de SEVILLA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO REFUNDIDO APROBACION

1.- MEMORIA DE INFORMACION

1.0.- ANTECEDENTES.

En la sesión de 29 de Mayo de 2003 La Comisión Provisional de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptó por unanimidad el acuerdo sobre el Proyecto del Plan Parcial del Sector SUNP-TO-2 del PGOU de Sevilla (expediente SE/254/03) cuyo tenor literal es el siguiente:

" Habiendo entrado en vigor la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en aplicación de lo establecido por su Disposición Transitoria Cuarta que dispone que los procedimientos relativos a los Planes y restantes Instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, hay recaído ya aprobación inicial continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Automática, vigente en el referido momento, esta Comisión Provincial emite el siguiente informe :

INFORMAR las determinaciones del proyecto de Plan Parcial del Sector SUNP-TO-2 del municipio de Sevilla, a los efectos establecidos por el articulo 116 del Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo contenido fue incorporando a la legislación de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/199, en el sentido siguiente:

1.-- En el presente proyecto urbanístico tiene por objeto ordenar pormenorizadamente el sector del suelo urbanizable Industrial SUNP-TO-2 delimitado por el Programa de Actuación Urbanística que se tramita paralelamente.

2.- El plan parcial contiene, en líneas generales, de forma adecuada las determinaciones que se especifican en el art.83.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. No obstante, es necesario manifestar las siguientes consideraciones:

a) El Plan Parcial debe establecer la ordenación pormenorizada de la reserva de suelo para equipamientos, tal como establece el articulo 10 y 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, acreditando que se cumplen los estándares que este texto reglamentario establece para las dotaciones escolar, deportiva y demás servicios de interés público y social.

b) El proyecto debe establece la reserva mínima de plazas de aparcamiento en las manzanas de uso industrial-terciario, a fin de garantizar el cumplimiento del estándar mínimo legal fijado por el art.83.2.f) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana a razón de a plaza/100 m² construidos, ya que en caso de actuarse con proyecto unitario de manzana podría modificarse ordenación de volúmenes definida en el plano de

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.

ordenación OR-5, que localiza expresamente las plazas de aparcamiento previstas en el interior de las manzanas.

c) La localización de las áreas libres previstas en el interior de las manzanas residenciales no pueden modificarse mediante proyectos de edificación aunque su ámbito sea la manzana completa.

d) El plan de etapas debe establecer el plazo para solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, tal como establece el artículo 83.2.I) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

e) En el expendiente no consta la garantía económica exigida en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, debiendo presentarse esta antes de la aprobación definitiva del plan parcial por el Ayuntamiento.

f) En el expediente no consta Informe sectorial alguno, considerándose necesario que antes de la aprobación definitiva deben aportarse los Informes de las compañías suministradoras de abastecimiento de aguas, alcantarillado y energía eléctrica".

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 30 de Julio de 2003.

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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO 2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1.1.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL

Se redacta el presente Plan Parcial para desarrollar urbanísticamente los suelos del Sector SUNP-TO-2 del PGOU de Sevilla, siguiendo las prescripciones de su Programa de Actuación Urbanística.

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 Ecxmo. Ayuntamiento de Sevilla, en adelante GMU, que es además propietaria de parte de dichos terrenos.

La redacción del presente Plan Parcial 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 plan parcial 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 Plan Parcial 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 que se encuentra próximos al límite del termino municipal de Sevilla con Alcalá de Guadaíra.

La topografía de los terrenos es de escasos accidentes, con suaves pendientes que se aproximan en muchas zonas a la horizontalidad.

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.

1.2.2.-Límites.- El ámbito del Plan Parcial tiene las siguientes límites: al Norte con Torreblanca la Vieja y con la Autovía A-92; al Sur con los suelos del Polígono El Pino fases I y II; 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 Plan Parcial existen las siguientes construcciones:

- los vestuarios y almacenillos de los campos de fútbol y sus cercas, completa la del que es propiedad del Ayuntamiento y 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, 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.

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 limites reales del terreno, la superficie total resultante de la ordenación es 229.502,76 m².

1.3.- EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. OTRAS DETERMINACIONES.

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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Objetivos.-

-El crecimiento se estructura a través de via que une el Poligono Aeropuerto con el Poligono 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 tipologia edificatoria suburbana, con un numero de plantas no superior a dos. La zona industrial tendrá las mismas características tipológicas que el polígono el Pino al cual pertenece.

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.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

-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.

Programacion

-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.

Caracteristicas:

-Usos Permitidos: Residencial e industrial y usos complementarios

-Usos Incompatibles o Prohibidos: No se indican.

-Edificabilidad Máxima:210.000 m^2

-Nº máximo de viviendas: 360

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO 2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

.

Todas estas determinaciones, junto con las exigencias de la O.P.S. fueron consideradas en la redacción del Programa de Actuación Urbanística y desarrolladas por el presente Plan Parcial.

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 facilitaron 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 mas amplio que es el comprendido entre Torreblanca, el Pino y la carretera que discurre por el limite del termino municipal de Sevilla.

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

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

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 estandares 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 condicion

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 SEP. 2003
Sevilla: El Secretario General
P.D.

previa a la aceptación a tramite del PAU se arbitre la aceptacion de una compensación económica, a razón de 18,03 €/m^{2}s (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 poligono Aeropuerto, por lo que debe participar en el coste de las obras precisas en funcion 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 suburbiales 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 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 Plan Parcial, que es adquirida por el Ejercito, destinandola a granja y huerta y cercandola de tapias, para complementar los suministros necesarios para los cuarteles próximos; otras segregaciones dan lugar a la extension 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 situa 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 depositos de gravas, que las hacen menos atractivas.

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02103
VISADO

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.

1.4.2.- Marco geológico.- Geológicamente se sitúa en la unidad denominada Depresión Postorogénica del Guadalquivir . Esta unidad de edad mioplio-cuaternária se ubica en el contacto entre dos grandes unidades tecto - sedimentarias denominadas Macizo Hespérico (o Ibérico) y las Cordilleras Béticas.

La Depresión del Guadalquivir, si bien en su totalidad queda fuera del ámbito estricto de las Cordilleras Béticas, tiene características y génesis ligadas a las de éstas, de las que constituye una antefosa.

1.4.2.1- Encuadre geológico de la depresión del Guadalquivir.- La zona considerada se encuadra en materiales neógeno -cuaternários.

Los materiales neógenos ocupan en su mayor parte el relleno de las depresiones postorogénicas, que en el ámbito de las Cordilleras Béticas son de dos tipos.

El primero de ellos, al que corresponde exclusivamente la Depresión del Guadalquivir, es postorogénica marginal, localizada al Norte de las Cordilleras Béticas y Sur de la Meseta Castellana. El segundo tipo son las depresiones postorogénicas intramontañosas. Entre éstas últimas tenemos las de Ronda, Granada, Guadix - Baza, Almería - Sorbas, Vera - Cuevas de Almanzora, etc. ,con rasgos comunes y variaciones locales importantes.

Ambos tipos, la Depresión del Guadalquivir y las Intramontañosas, se rellenaron por materiales, producto de la erosión de los relieves circundantes.

1.4.2.2.- La depresión del Guadalquivir.- Los sedimentos que constituyen la Depresión del Guadalquivir pueden agruparse en dos unidades diferenciadas: Unidad Alóctona y Unidad Autóctona.

Unidad Alóctona: La Unidad Alóctona (Olitrostoma) está formada por sedimentos de procedencia sub - bética, en general, y que debido a la subsidencia de la cuenca miocena, se deslizaron provocando la acumulación caótica de grandes depósitos. La edad es Miocena.

Unidad Auctóctona: La Unidad Autóctona está formada por las calizas organógenas, arenas, conglomerados y localmente por rocas silíceas (moronitas) del Tortoniense superior, margas azules del Tortoniense superior - Andaluciense y facies regresivas del Andaluciense, representadas por areniscas calcáreas y "caliza Tosca".

Encima se sitúan el Plioceno marino y Pliocuaternario constituido por arenas y limos con intercalaciones de arcillas.

1.4.2.3.- Encuadre geológico de la zona del polígono urbanístico de Torreblanca de los caños (Sevilla): En la zona considerada se consideran las siguientes unidades geológicas, de muro a techo (ver Leyenda Gráfico3):

- Mioceno Superior: Calcarenitas, margas, yesos y calizas.
- Plioceno - Cuaternario Inferior: Conglomerados, arenas, lutitas y calizas (fluviales y lacustres).
- Cuaternario: Conglomerados, arenas y arcillas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08 AGO 2003 4316/02T03
VISADO
DOCUMENTO SIN VALOR DE EJECUCIÓN

Mioceno Superior: Calcarenitas, margas, yesos y calizas.- Constituye los términos inferiores de la serie estratigráfica. Se encuentra constituida por calcarenitas, margas, yesos y calizas. Existen cambios laterales de facies, tanto lateralmente como en profundidad. Una gran parte de la depresión del Guadalquivir se encuentra rellena de arcillas, más o menos margosas, terciarias. Las arcillas terciarias, y cuaternarias, están básicamente constituidas por

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.

montmorillonita, illita y carbonatos (20-40%). Como minerales secundarios contiene caolinita, interestratificados illita-montmorillonita, cuarzo y óxidos de hierro. A veces también puede contener clorita y feldespatos. Se utilizan para obtener productos de construcción (ladrillos, tejas, bovedillas, losetas, azulejos y alfarería).

En zonas distales y de menor energía, o en zonas aisladas se originaron yesos, por evaporación, o calizas en zonas lacustres aisladas.

Las calcarenitas fosilíferas del Mioceno superior y del Plioceno inferior, se depositan en zonas de mayor dinámica fluvio-lacustre.

Dentro de estas litologías hay que diferenciar "El Albero" producto de degradación de las calcarenitas formadas de microfauna y arena de tamaño de grano medio (1,5 mm), correspondiéndose con los depósitos de calcarenitas. Su utilidad ha sido importante en la construcción como material de relleno para piso.

Plioceno - Cuaternario Inferior: Conglomerados, arenas, lutitas y calizas (fluviales y lacustres). Constituidas por conglomerados, arenas, lutitas y calizas son las facies litológicas representativas de medios fluviales principalmente, y localmente lacustres, del periodo de tiempo entre el Plioceno y el Cuaternario inferior. Se encuentran más consolidados que sus homólogos litológicos del Cuaternario aluvial.

Cuaternario: Conglomerados, arenas y arcillas.- Las arenas y gravas se presentan en las terrazas del río Guadalquivir y de sus afluentes. En la zona del polígono urbanístico considerado constituyen las facies predominantes. Las facies más finas se presentan en mayor proporción cuánto más alejadas se encuentren del cauce fluvial, ya sea actual o antiguo.

1.4.3.- Hidrologia.- 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 canalizacion esta cortada a la altura del caserio de la Hacienda el Rosario y ha dado lugar a un pequeño arroyo que se dirige hacia las tierras bajas 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 prestamos : Aptos
Obras subterráneas :Difícil

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.AGO.2003 4316/02103
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.

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

La capacidad de carga de estos terrenos es media y la magnitud de los asientos del mismo orden. Puntualmente pueden darse asientos 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 vacios urbanos.

1.4.7.- Usos del suelo.- En la actualidad, la mayor parte de los suelos del ámbito del Plan Parcial son baldíos, con vertidos incontrolados de escombros y basuras y el resto esta ocupado por instalaciones deportivas o viario. El control por parte de los propietarios tras el abandono de la explotación agropecuaria por el Ejercito, 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 Plan Parcial 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 limite de los terrenos de la antigüa Granja San Cristobal, 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 Plan 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 continuará en su dia la ciudad, para lo que se ha presentado una propuesta al Departamento de planeamiento municipal, pero hoy son suelos rústicos y en explotación agricola.

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS SEVILLA
08.AGO 2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1.5.- LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

El ámbito del Plan Parcial 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 - Topografico:

Colector de alcantarillado, detectado entre tres pozos de registro que emergen del terreno unos noventa centimetros, y cuya tapa de hormigon está sellada, por lo que no hemos podido conocer las cotas hidraúlicas, el diametro 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.

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 Comisión
P.D.

Varias lineas electricas áereas, al parecer independientes entre si, aunque desconocemos los trazados completos subterraneos 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 urbanizacion o abandonadas, como podría ser el caso del alcantarillado. Las infraestructuras correspondientes a la c/Estaca de Vares deben ser en principio aprovechadas en su integridad.

COLEGIO OFICIAL DE LOS ARQUITECTOS
SEVILLA
08. AGO 2003 4316/02T03
VISADO

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

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/254/03, referente al proyecto de Plan Parcial del Sector SUNP-TO-2 del municipio de Sevilla, y para atender el informe del 30 de Julio del 2003, emitido por el Servicio de Planeamiento de la GMU del Ayuntamiento de Sevilla, se introducen los siguientes extremos:

En concreto, la resolución, cuyo tenor literal se ha expuesto en el apartado 1.0.-. Antecedentes, hace referencia a cuatro puntos, lo que implica las siguientes correcciones:

1.- Para el apartado a) del punto 2.- La corrección del punto 2.3.- Cumplimiento del Programa de Actuación Urbanística, de la memoria de Ordenación del documento para aprobación provisional, visado por el Colegio de Arquitectos el 8 de Enero de 2003 con número 4316/02T02 (Sello verde de documento sometido a aprobación). Esta corrección supone trasladar al punto citado el detalle de las reservas, que se habían expresado sintéticamente; para la comprobación de la corrección de su cálculo nos remitimos al punto 2.3.3.- Calculo de las superficies para las reservas, de la memoria de Ordenación del PAU.

La corrección del plano de ordenación OR-1.- Zonificación, para indicar los usos pormenorizados propuestos para cada parcela de equipamiento.

Corrección del art.33.- Condiciones generales de las zonas de equipos, de las Ordenanzas Reguladoras, para permitir la posibilidad de que el Ayuntamiento realice adaptaciones de esos usos asignados en función de las necesidades que vayan apareciendo, y siempre respetando los artículos del Plan General correspondientes, en especial el art. 4.5.- Tipos de usos, art.4.83.- Compatibilidad de usos, art. 4.84 sustitución de usos dotacionales y art.4.85.- Calificación de servicios de interés público y social.

2.- Para el apartado b) del punto 2.- Corrección del art.16.- Aparcamientos y del art. 32.- Condiciones generales de la zona industrial-mixto, para introducir la obligación general de disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

3.- Para el apartado c) del punto 2.- Modificación del apartado 3 del art.6.- Ejecución, para introducir la limitación exigida.

4.- Para el apartado d) del punto 2.- Corrección del punto de la memoria nº 5.- Plan de Etapas, para fijar el plazo máximo para la solicitud de licencias a partir del Proyecto de compensación, tal como se exige la resolución.

Por último y en concordancia con las correcciones efectuadas en el documento de Aprobación Provisional del Programa de Actuación Urbanistica del

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.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

SUNP-TO-2, que se tramita simultáneamente, corregir en este Documento Refundido del Plan Parcial el punto 6.- Aprovechamiento tipo.

Para atender el informe de planeamiento de la GMU, se ha incidido en el plano OR-1.- Ordenación propuesta, asignando usos dotacionales concretos por parcelas, lo que supone proponer una parcelación, valga la redundancia, de las zonas o grandes parcelas de equipamiento nomencladas E-1, E-2 y E-3.

Por otra parte este mismo informe no considera procedente que se incluya en el documento el calculo y cuadro del aprovechamiento tipo determinado en el PAU, por lo que hemos corregido la redacción, evitando las referencias a ese documento, aunque los contenidos logicamente son los mismos.

2.1.- INTRODUCCIÓN .- El presente Plan Parcial se formula como desarrollo del Programa de Actuación Urbanística del S.U.N.P-TO-2, en el término municipal de Sevilla, redactado por este mismo equipo con suficiente grado de definición en sus determinaciones, de forma que la estructura general de la ordenación, integrada por el viario básico, la distribución de usos del suelo, y las edificabilidades globales quedaran prácticamente definidas.

Por lo tanto, las determinaciones del Plan Parcial se concentran en los siguientes aspectos:

-Pormenorización del diseño del viario.
-Establecimiento de alineaciones y rasantes.
-Calificación pormenorizada del suelo.
-Señalamiento de las edificabilidades de manzanas/parcelas.
-Fijación de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de la Edificación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08 AGO 2003 4316/02103
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.-

2.2.1.-Objetivos y criterios de la Ordenación.-

Comunicaciones: El ámbito de actuación queda articulado por tres grandes vías vertebradoras de la ordenación, dos de las cuales, con dirección N-S, conectan el nuevo tejido urbano propuesto con la trama existente, y la tercera, E-O actúa como eje organizador del conjunto, y nexo de union con la bolsa de terrenos todavía no urbanizables situados entre el canal del Bajo Guadalquivir, la Ronda de Principe Pio y los suelos del PERI-TO-5.

Todas estas vias superan en su trazado y dimensionamiento las necesidades del ámbito ordenado y dos de ellas, la Norte-Sur que arranca de la A-92 y la Oeste- Este, tienen el carácter de Sistema general, por cuanto vertebran ámbitos diversos cuya suma de superficies suponen porciones notables de la ciudad. Para comprender la anterior afirmación considérese en primer lugar que la via Norte-Sur, una vez que se realice el nudo de encuentro con la autovía de Málaga que aparece en el Avance de la Revisión del PGOU, será en la práctica la continuación de la Avenida Montes Sierra que organiza todo el Poligono Aereopuerto, y una vez que esa gran calle conecte con la vía ya existente en el PERI-TO-5, será casi obligado que continue en los terrenos al otro lado de la Ronda Principe Pio, y en segundo lugar, la vía Oeste- Este que arranca en una interseccion con la anterior constituyendo una ramificación tendrá también un desarrollo hasta el limite del termino municipal de Sevilla siendo necesaria su continuación en el termino de Alcala de Guadaíra como vía de borde trasero para la gran zona industrial con fachada a la Autovía A-92.

En todas ellas, las bandas de rodadura van acompañadas de espacios verdes lineales, de mayor o menor anchura, con el objetivo de dotar a las vías de

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.
GERENCIA DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA NO8DO

un carácter más urbano, y así reducir el impacto que, de otra forma, podrían causar sobre el territorio debido a sus dimensiones.

El viario secundario organiza las manzanas de los distintos usos, y se ha pretendido, cuando ha sido posible, la conexión tanto visual como física de las calles existentes, generando de esta forma una secuencia visual más atractiva.

Se proyectan calles peatonales de carácter público que atraviesan las manzanas residenciales, de grandes dimensiones, acortando las alineaciones y consiguiendo así una mayor permeabilidad y continuidad espacial del tejido urbano.

Aparcamientos.- Convencidos los promotores y lo proyectistas de que la escasez de aparcamientos es el gran problema de esta ciudad, en este Plan Parcial se presta atención a esta necesidad aumentando las exigencias; por ello a las viviendas se les pide la provisión de dos plazas por vivienda resueltas en el interior de la parcela, y en situación anexa al viario se preveen setecientas cincuenta plazas, una por cada ciento sesenta y cinco metros cuadrados construidos, además de las que se ubiquen en las parcelas de terciario o de equipos.

En total se calcula en dos mil, el numero mínimo de plazas de aparcamiento que se dispondrán en el ámbito del Plan. El ratio de esta provisión supone una plaza por habitante, empleando como habitantes el número calculado para determinar la superficies de espacios libres de Sistema General.

Contacto con la trama urbana existente: Los bordes del perímetro del ámbito de actuación tienen diferentes caracteres. En el caso del borde conformado por trama urbana consolidada de uso residencial, se proponen zonas verdes que actúan de rótula entre la ciudad nueva y la existente, descongestionando así esta última, carente de dotaciones de este tipo.

En la parte sur, el borde lo conforman parcelas de uso residencial e industrial además de equipamientos y la ordenación propone la ubicación de parcelas de uso terciario industrial y de equipamientos también que complementan las ya existentes, generando una parcela mayor.

En la zona de contacto con la Barriada de Torreblanca la Vieja, se parcela una parte de suelo residencial, con superficies aproximadas a las propiedades preexistentes, y superiores en los casos en los que las propiedades fueran inferiores a la parcela mínima definida en las Ordenanzas Reguladoras del Plan. Con similar criterio, se han considerado longitudes de fachada iguales o superiores a las de las parcelas previas, siempre respetando el mínimo de cinco metros marcado en las Ordenanzas de este Plan.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08 AGO 2003 4316/02T03
DOCUMENTO CONSTITUYENTE DE APROBACION

Imagen Urbana: La ordenación propuesta por el Plan Parcial, y sus Normas y Ordenanzas, pretenden una imagen característica de la ciudad de baja densidad, con las viviendas unifamiliares y el uso industrial terciario desarrollado fundamentalmente en dos alturas, y las zonas verdes que componen el sistema general de espacios libres repartidas en todo el ámbito. Puntualmente se permiten mayores alturas, buscando hitos o referencias dentro del tejido urbano.

Tipologías Residenciales: Domina la tipología de vivienda residencial unifamiliar, organizada en manzanas que encierran un espacio común de carácter privado, que alberga una zona verde y un espacio para aparcamientos, que supone la liberación de las áreas de estacionamiento en calles públicas, y por consiguiente se eleva el nivel paisajístico, descongestionando las vías de vehículos, que en ocasiones constituyen una seria barrera urbanística.

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.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

Esta forma de implantación de la vivienda busca favorecer la vida en comunidad en unidades de pequeño tamaño, como alternativa a la comunidad de la gran ciudad, con la que cada vez es más difícil identificarse al ciudadano; las propiedades comunales para un conjunto pequeño de viviendas unifamiliares implica dos escalones de propiedad que puede satisfacer simultáneamente el deseo de privacidad y el de compartir.

El calculo de la edificabilidad parte del criterio de una asignacion general por viviendas, en la que la única diferencia es pertenecer a tipología unifamiliar, para la que se admite un máximo de ciento cuarenta y siete metros cuadrados de techo sobre rasante, o a tipologia plurifamiliar con una previsión de ciento quince metros cuadrados.

En el caso de las viviendas unifamiliares sobre las parcelas calificadas por el Plan como subzona residencial suburbana, a pesar de las diferencias de superficie, también se considera admisible ese techo máximo edificable de ciento cuarenta y siete metros cuadrados.

2.2.2.-Requisitos para las instalaciones.- El proyecto de urbanización se redactará teniendo en cuenta las consideraciones que se hacen a continuación:

Abastecimiento de agua :

1.- La empresa municipal de Abastecimiento y saneamiento de Aguas de Sevilla, S.A. (EMASESA), tiene la competencia para el abastecimiento de la población del sector objeto de este Plan Parcial.

Para dar servicio a todo el sector se proyectará una red perimetral formando anillo con la red existente en las proximidades del sector y con varios puntos de conexión a la red de EMASESA

Las redes interiores se proyectan a su vez formando anillo con la perimetral, y darán servicio al resto del sector. En las conexiones, se colocarán válvulas de compuerta, al objeto de cortar el servicio en los ramales en caso de avería, instaladas en arquetas de fábrica de ladrillo.

2.- Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 60 cm. Cuando esté sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones en su caso, serán las adecuadas a las cargas a soportar.

3.- Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento en los casos de coincidencia en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 cm.

4.- Se establecerán en todo los espacios libres y red viaria las instalaciones de bocas de riego e hidrantes de incendios para el servicio del área ordenada.

5.- El dimensionamiento y diseño de la red en el Proyecto de Urbanización se realizará con los siguientes criterios básicos:

a) Toda la red se ejecutará con tubería de fibrocemento y juntas del mismo material en los tramos que discurran por los acerados y de fundición dúctil en calzadas y travesía.
b) Presión mínima en el punto más desfavorable de 1 atm.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
08 AGO 2003 43167/02T03
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.

c) Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad mínima de 1m/seg.

d) Las redes se calcularán para las siguientes dotaciones, según se indica en el cuadro siguiente:

Viviendas	
Total nº viviendas	360
Personas/viviendas	4
Dotación litros/persona/día	300
Jardines:	
Superficie	33.995 m²
Dotación	1,5 l/m²/día
Equipamiento social (escolar, residencia, etc:	
Superficie	12.030 m²
Nivel de ocupación (escolar)	15 m²/persona
Dotación	15 l/m²/día
Riego (viario)	
Superficie	78.461 m²
Dotación	1,2 l/m²/día
Uso terciario (comercial, oficina, industria artesanal)	
Superficie	70.234 m²
Nivel de ocupación	20 m²/persona
Pequeña industria	50 l/persona/día

El uso del incendio solamente se tendrá en cuenta a efectos de comprobación de la red (NTE).

e) El trazado de las zanjas quedará perfectamente alineado en planta y con la rasante uniforme. El diámetro mínimo será de 150 mm.

f) En ningún caso podrán atravesar las tuberías arquetas, pozos o cualquier registro de otros servicios.

Alcantarillado :

1.- Al igual que en la red de agua, EMASESA tiene todas las competencias para la explotación y mantenimiento de la red de alcantarillado del sector objeto de este Plan Parcial.

2.- EMASESA cuenta en las proximidades del sector con redes de alcantarillado, así como un colector que le atraviesa que reúne toda la evacuación de la barriada de Torreblanca.

El trazado de este colector en el tramo que afecta a este Plan Parcial, se indica en plano de Alcantarillado adjunto.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
08.AGO 2003 4316/02103
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.

Se proyecta la modificación de este trazado par adaptarlo a los nuevos viarios y zonas de uso público en la zona ordenada, permaneciendo inalterable el resto del trazado hasta acceder a la depuradora de la zona.

3.- Se proyecta una red de alcantarillado sistema unitario, que discurre por el centro de las vías de circulación, y que se conecta con las redes existentes en las proximidades del sector en varios puntos como se indica en planos.

El objeto de esta multiplicidad en los puntos de vertido en la red próxima, es suavizar en lo posible en la red existente la sobrecarga que pueda provocar.

4.- A lo largo de estas redes se preveén pozos de registro a una interdistancia máxima de 50 m.

5.- Las acometidas a las viviendas se harán a través de pozos registro, o directamente a la red.

6.- La recogida de aguas pluviales de calzada, se recogerá mediante imbornales que se conectarán a los pozos de registro.

7.- Toda la red se ejecutará según normativa de EMASESA y con un diámetro mínimo de 300 mm.

8.- Las redes se calcularán de acuerdo con los siguientes datos totales que en parte se indicaban anteriormente:

a) Aguas fecales:

Dotación viviendas	432.000 l/día
Equipamiento social	16.040 l/día
Uso terciario	175.585 l/día
Total	623.625 l/día

Supuesto un tiempo de vertido de 10 h se obtienen un caudal instantáneo de:

Qi=623.625/(10x3.600)= 17,32 l/seg.

b) Aguas pluviales:

Se considerarán las siguientes constantes:

- Régimen pluviométrico:
Zona B isoyeta 45 mm en 1 h
Periodo de retorno: 10 años
Intensidad media: 150 l/seg/Ha

- Coeficiente de escorrentía:
Superficie edificada --------- 0,95
Superficie pavimentada----- 0,90
Superficie ajardinada ------ 0,15

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO 2003 4316/02T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Con estos valores se obtiene el coeficiente de escorrentía medio siguiente:

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

$$Cm = \frac{117.045x0,95x78.461x0,9x33.996x0,15}{229.502} = 0,81$$

Electricidad media tensión:

El suministro de energía al sector objeto de este Plan Parcial, se realizará en media tensión, en el punto que se indicará la Cia suministradora, según Real Decreto 1955/2000.

En principio se adopta como punto de conexión la subestación Sta Elvira, propiedad de C.S.E. y la tensión de 15-20 Kv.

El trazado de esta red hasta el acceso a esta zona, punto A en planos, se realizará de acuerdo con la Cía Suministradora.

En la zona a urbanizar, el trazado se realizará subterráneo, con conductores unipolares de Aluminio y aislamiento de polietileno reticulado químicamente ó etileno propileno, bajo tubo de PVC de 140 mm de diámetro.

Los cruces bajo calzada se harán siempre protegidos bajo tubo de hormigón centrifugado de 140 mm de diámetro interior, instalado un segundo tubo como reserva.

La profundidad mínima de la canalización será de 1 m, con arquetas en cambios de dirección y en alineaciones con distancias mínimas entre sí de 40 m.

Se proyecta la instalación de ocho centros de transformación, donde la potencia prevista de 10.330 RVA, que se indica en el apartado correspondiente a B.T.

En la ordenación establecida, tanto en plano de proyecto como en las condiciones particulares de zona, se han realizado las reservas de suelo o de compatibilidad de uso necesario para los centros de transformación, o su modificación de ubicación en base a criterios más detallados de funcionalidad de servicio que se pudieran deducir en la fase de Proyecto de Urbanización.

Electricidad baja tensión:

El suministro a las viviendas y locales, servicios varios, se hace en Baja tensión, habiéndose previsto para ello los Centros de Transformación que se indican en los planos correspondientes.

Las redes de distribución serán subterráneas y cumplirán las instrucciones MIBT 005, 006,007 y 008 del Reglamento Electrotécnico de B.T. así como normativa particular de Endesa - Sevillana.

La instalación se realizará con conductores unipolares de Aluminio, aislamiento de polietileno reticulado 0,6/1 Kv, bajo tubo de 140 mm de diámetro a una profundidad de 0,80 m, los cruces de calzada se reforzarán para su protección con una capa de hormigón.

Se colocarán arquetas de cambio de dirección, alineación (máxima distancia entre ellas 40 m) y de acometida.

La potencia prevista es la siguiente, considerando un coeficiente de simultaneidad de 0,5 para viviendas y 0,75 para usos terciarios.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08 AGO 2007 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

360 viviendas a 8000 w por vivienda		1.440 Kw
70.588 m² usos terciarios a 125w/m²		8.823 Kw
Viario uso público		240 Kw
Total		10.503 Kw
Potencia aparente total	10.503 KVA	
12.030 m² equipamiento (100 W/m²)		902 Kw
Potencia aparente total	1.127 KVA	

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.
GERENCIA DE URBANISMO NODO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Se proyectan por tanto ocho Centros de Transformación con la ubicación indicada en plano, de 1200 KVA cada uno, para viviendas, usos terciarios y alumbrado público.

Para suministrar a las dos parcelas destinadas a equipamiento, se proyecta un noveno centro de transformación que se incluirá en la parcela si fuese necesario, ya que se desconoce el uso y por lo tanto la edificabilidad de las mismas.

Las redes eléctricas se calcularán teniendo en cuenta las densidades de corriente admisibles por el R.E.B.T. y para una caída de tensión mínima del 5%.

Electricidad.- Alumbrado Público:

Las redes de alumbrado público será subterráneas, ejecutadas con conductores de cobre de acción mínima 6 mm², bajo tubo e instalada a una profundidad de 0,40 m, como mínimo.

La protección y control de la instalación se realizará a través de cuadros electrónicos situados adosados a los centros de transformación que lo suministran. Desde ellos partirán las redes de alimentación a luminarias, con protecciones diferencial y magnetotérmica.

Los niveles de iluminación deberán cumplir, según las áreas a iluminar, los siguientes valores medios:

- Sistemas generales de comunicaciones y rotondas:
  20 lux con un factor de uniformidad 0,50
- viario con aparcamiento: 15 lux y factor uniformidad 0,40
- viario sin aparcamiento: 10 lux y factor uniformidad 0,40

Telecomunicaciones:

-Se proyectan las canalizaciones que sirven de soporte al servicio telefónico básico y cuyo trazado se indica en planos.

- Se indican en plano igualmente, las canalizaciones existente en la proximidad del sector perteneciente a Cía Telefónica de España S.A.U. así como los puntos de conexión a dichas redes.

- Se proyecta la red de distribución enterrada bajo el acerado partiendo de los puntos de interconexión hasta los puntos de distribución, realizada con tubos de PVC rígido con prisma de hormigón en zanjas de 0,90 m de profundidad.

- Los puntos de distribución de las acometidas se situarán de forma que los recorridos de las acometidas o red de dispersión sea lo mas corto posible, con una longitud máxima de 100 m.

- Se recomienda la actualización a la realización del Proyecto de Urbanización a cualquier novedad e innovación técnica, así como otros operador de telecomunicaciones que pueda interesar.

2.3.- CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.-

El Programa de Actuación Urbanística establece como superficies de reservas las siguientes:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. AGO 2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A CONDICIONES

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.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

• **Sistemas Generales:**	
• Sistema de Espacios Libres	40.540,00 m²
• Sistema General de Comunicaciones	32.588,65 m²
• **Sistemas Locales:**	
• Sistema de Espacios Libres	18.668,00 m²
• Equipamientos	12.494,00 m²
• Aparcamientos	6.725,00 m²

:

El Plan Parcial califica unos totales de suelo de :

Sistemas Generales:	
Sistema de Espacios Libres:	10.041,00 m²
Sistema General de Comunicaciones:	32.588,65 m²
Sistemas Locales:	
Sistema de Espacios Libres:	26.102,00 m²
Equipamientos:	13.856,00 m²
Aparcamientos:	9.375,00 m²

El déficit de reserva de Sistema General de Espacios Libres, según el Programa de Actuación Urbanística, se equilibrará mediante compensación económica.

El resto de las reservas quedan, según se aprecia, garantizadas.

El detalle de las reservas cuyo calculo se hace en el punto 2.3.3. Calculo de la superficie de la reservas, que se ha extraído de la memoria de Ordenación del PAU, se aprecia en el siguiente cuadro:

Tipo	Observaciones	Denominación	Superficie m²
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 SIPS ó infraestructuras	Uso a definir	E-2	913,50
Transformadores eléctricos	Cinco unidades	CT	243,00
Equipo comercial	Bajos plurifamiliares	C	2.704,00
Aparcamientos	Anexo a vía publica	P- 750 plazas	9.375,00

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. AGO 2003 4316/02103
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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NODO

3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

3.1.- INTRODUCCIÓN.-

Las normas y ordenanzas que se incluyen a continuación se basan en el PGOU de Sevilla de 1.987 (Texto refundido de las Ordenanzas del Plan General Municipal de Ordenación de Sevilla - T.R.O.P.G.M.O.), termino municipal al que pertenece el ámbito ordenado, respetando sus conceptos generales y definiendo específicamente solo algunos aspectos con la intención de aprovechar las posibilidades del territorio, incorporar las peculiaridades positivas del entorno o bien considerar la experiencia del autor del plan parcial, Arquitecto con ejercicio permanente en Sevilla capital.

El contenido de las Ordenanzas se divide en varios grupos:

a) Los capítulos que establecen los aspectos básicos relativos al carácter del propio Plan Parcial, a su desarrollo, gestión, ejecución y conservación.

b) Los capítulos que contienen normas básicas respecto a usos y edificaciones, provengan del PGOU o de otras normas de carácter estatal o autonómico.

c) Los capítulos que contienen las Ordenanzas de zona, que establecen las condiciones particulares de cada modelo.

El cuerpo normativo del Plan Parcial, exige contemplar conjuntamente tanto las Normas Básicas como las Ordenanzas de zona, cada cual con el valor relativo establecido en la redacción.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. AGO 2003 4316/02103
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

3.2.- TITULO PRELIMINAR.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.-

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Articulo 1.- Objeto y contenido.- El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla y del Programa de Actuación urbanística del SUNP-TO-2, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito delimitado.

Su ámbito territorial queda representado gráficamente en el plano nº I-1.

Articulo 2.- Vigencia.- El plan parcial tendrá vigencia indefinida. Podrá no obstante, ser revisado o bien modificado en alguno de sus elementos siguiendo lo fijado por la ley 1/1997 de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de planeamiento urbanístico.

Artículo 3.- Documentos del Plan Parcial; contenido y valor relativo de los mismos.-

a) Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos para conseguir el mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan.

b) En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta lo siguientes criterios:

1.- La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

2.- Plano de Calificación a escala 1:1000, que expresa los usos del suelo de los sistemas y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

3.- Plano de Alineaciones, Rasantes y Definición Geométrica a escalas 1:1000 y 1:100. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos máximo y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

4.- Plano de Unidades de Ejecución y Plan de Etapas a escala 1:1000, expresa la delimitación del único polìgono coincidente con el Sector y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

5.- Esquemas de Infraestructuras a escala 1:1000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, drenaje de aguas pluviales, saneamiento de aguas usadas, riesgo, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, gas canalizado y recogida de residuos sólidos. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter orientativo, con carácter no vinculante para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

08 AGO 2003 4316/02103
VISADO

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.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

6.- Plan de Etapas.- Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones pueden modificarse en el curso de ejecución de las obras.

7.- Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el art.63 del Reglamento de Planeamiento.

8.- Las presentes Normas y Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

Artículo 4.- Desarrollo del planeamiento.- El Plan Parcial contiene una ordenación propuesta para toda las manzanas con aprovechamiento lucrativo, expresada en el plano OR-5 y fichas resumen para cada una de ellos, y que cumple con las Ordenanzas reguladoras.

En desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley 1/1997(art. 91 TR92) y especificamente para:

a) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes exteriores, alineaciones interiores, lineas de edificación, fondos edificables, etc., señalados en el presente Plan Parcial.
b) Ordenar los volúmenes edificables, redefiniendo en su caso el viario interior, espacios no edificables, líneas de edificación, alturas de edificación.. etc

Los Estudios de Detalle tendrán como ámbito mínimo cualquiera de las manzanas definidas en el plano de zonificación OR-1.

Artículo 5.- Gestión.-

1)-Delimitación de unidades de ejecución.- La totalidad del sector del Plan Parcial constituye una única unidad de ejecución que cumple los requisitos del Articulo 144.1 de la Ley 1/1997.

2)-Sistema de actuación.- La actuación se llevará a cabo por el sistema de compensación, según lo establecido en el Articulo 2.17 del P.G.O.U. en relacion a a la Sección 2ª del capitulo II del Titulo IV de la Ley 1/1997 y Capitulo II del Titulo V del Reglamento de Gestión.

La Administración Urbanística actuante será el Ayuntamiento de Sevilla, y en su nombre la Gerencia Municipal de Urbanismo.

3)-Proyecto de compensación.- Se redactará en cuanto a contenido, plazos, efectos, etc., de conformidad con lo previsto en el articulo 157.3 de la Ley 1/1997 y el Articulo 172 y siguientes del Reglamento de Gestión siendo de aplicación también las disposiciones citadas en el número anterior.

Artículo 6.- Ejecución.- La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo, se efectuará mediante los siguientes documentos:

1.- Proyecto de urbanización, que se redactará para todo el ámbito de la unidad de ejecución, según lo previsto en Ley 1/1997 (art.92 del T.R 92).

Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en el Titulo quinto de las presentes Ordenanzas.

08.AGO 2003 4316/02103
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.

2.- Proyecto de parcelación. La parcelación propuesta por el Plan Parcial y que posteriormente determine el Proyecto de Compensación, podrá reconsiderarse redactando el correspondiente Proyecto de Parcelación, cuyo ámbito mínimo será el de una manzana de las definidas en el plano de zonificación.

3.-Proyectos de edificación, que podrán redactarse sobre parcelas o sobre manzanas, atendiendo a las Ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial. Las obras complementarias de urbanización interior de la manzana, deberán quedar recogidas en el proyecto de edificación de la primera fase o única de la misma que se redacte. Puede también redactarse un proyecto especifico y previo a los de edificación, para esas obras complementarias.

Si el proyecto de edificación se desarrolla sobre una manzana completa podrá reconsiderar las alineaciones exteriores e interiores y la disposición y características de los espacios de aparcamiento y acceso, determinados en la propuesta del plano OR-5, pero no la forma y la superficie de los espacios libres para jardines o áreas de juego determinados en el plano de zonificación OR-1.

En ningún caso podrán alterarse las características de los viarios peatonales que atraviesan las manzanas.

Artículo 7.- Régimen urbanístico de la Propiedad.- Las facultades y derechos de los propietarios en el sector se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

Artículo 8.- Obligaciones y cargas de los Propietarios adjudicatarios.

1.- Los propietarios del terreno situado dentro del sector que resulten legitimados para llevar a cabo la ejecución del mismo en base al acuerdo de adjudicación están obligados a:

a) Ceder al Ayuntamiento la superficie total destinada a viales, parques y jardines públicos, dotaciones y equipamientos públicos.
b) Ceder al Ayuntamiento el diez (10%) por ciento del aprovechamiento del Sector.

2.- Los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico del Sector integrados en la Junta de Compensación están obligados a:

a) Costear las obras de urbanización interiores del sector.
b) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta que se reciba por la Administración actuante.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02103
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.

GERENCIA DE URBANISMO NODO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

3.3.- TITULO PRIMERO.- NORMAS BÁSICAS DE USOS

Capitulo 1º.- Clases y tipos de usos

Artículo 9.- Clases de usos.- Se aplicará lo dispuesto en el *Capítulo Primero del Titulo Cuarto- Normas Generales de los usos* del vigente PGOU de 1.987. Las definiciones de usos globales o pormenorizados, los de dominante, complementarios o compatibles para los globales, los de determinados o permitidos para los pormenorizados, las de exclusivos o no cuando estamos en el ámbito de una parcela, los de prohibidos o los de público o privado son las contenidas en esas Normas.

Artículo 10.- Tipo de usos.-

Los usos regulados en el presente Plan Parcial y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el siguiente cuadro de tipos de usos.

Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de tipos de usos se regulará por analogía como el uso tipicado con el que sea mas funcionalmente semejante.

1.- Residencial:
- 1.1 Vivienda unifamiliar.
- 1.2 Vivienda bimamiliar.
- 1.3 Vivienda plurifamiliar.

2.- Industrial:
- 2.1. Industria y almacenamiento.
- 2.2. Talleres artesanales y pequeña industria.
- 2.3. Talleres de mantenimiento del automovil.

3.- Centro y Servicios Terciarios.
- 3.1. Centros terciarios.-3.1.1 Hospedajes
  - 3.1.2 Espectáculos y salas de reunion
  - 3.1.3 Comercio 3.1.3.1.-Local comercial.
    - 3.1.3.2.-Agrupación comercial
    - 3.1.3.3- Grandes sup comerc
  - 3.1.4 Oficinas.
- 3.2 Servicios Terciarios; aparcamientos, garajes.

4.- Dotacional y servicios públicos:
- 4.1.- Dotaciones 4.1.1 Docente
  - 4.1.2 Deportivo
  - 4.1.3 Servicios de interés público y social (sips)
    - 4.1.3.1 Sanitarios
    - 4.1.3.2 Asistencial
    - 4.1.3.3 Cultural
    - 4.1.3.4 Administrativo público.
    - 4.1.3.5 Mercado Abastos y centros comercio básico
    - 4.1.3.6 Servicios urbanos
    - 4.1.3.7 Religioso

5.- Espacios libres
- 5.1 .- Zonas verdes o jardines
- 5.2.- Zonas de juegos.
- 5.3.- Zonas verdes lineales y boulevares.

6.- Transportes e infraestructuras.
- 6.1 Viario
- 6.2 Infraestructuras urbanas básicas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.AGO.2003 4316/02103
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.

Capitulo 2º.- Condiciones comunes a todos los usos.-

Artículo 11.- Condiciones de los usos.-

En todo lo no previsto en estas Ordenanzas será aplicable el capitulo 2º *Condiciones comunes a todos los usos,* de las normas del PGOU de Sevilla.

1.-En todo caso se cumplirá la normativa estatal, autonómica o municipal que fuera de aplicación; entre estas normativas se mencionan especialmente:

a) El decreto 72/1992 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanisticas y en el Transporte en Andalucía.
b) Decreto de Infraestructuras comunes para telecomunicaciones.
c) Norma Básica de la edificación de protección contraincendios, CPI-96.
d) Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

Artículo 12.- Usos en los sótanos.- En los sótanos solo podrán establecerse:

a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
b) Aparcamientos y garajes.
c) Usos funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado sobre rasante en el mismo edificio, siempre que dispongan de comunicación interna las diferentes plantas y con accesos comunes.
d) En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea el de hospedaje, agrupación comercial o gran superficie comercial, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta del sótano del edificio.
e) La superficie empleada en sótanos cualesquiera que sean sus usos, no computará a los efectos de edificabilidad permitida, aúnque si se tendrá en cuenta para determinar el resto de parámetros que se contemplan en estas Ordenanzas y en las del PGOU, calculados en base a la superficie construida, tales como dimensiones, nº de aseos, aparcamientos, accesos, ventilación, etc.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.AGO.2003 4316/02103
VISADO

Capitulo 3º.- Uso residencial.-

Artículo 13.- Definiciones y usos pormenorizados.-

En todo lo que no se especifique en los apartados siguientes será aplicable lo indicado en el *Capítulo 3.- Uso residencial* de las Normas del PGOU de Sevilla.

1.- Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a viviendas.

2.- Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencial unifamiliar: Es la edificación aislada o adosada horizontalmente a otra edificación residencial o de distinto uso, destinada a habitación de una única unidad familiar con acceso exclusivo desde espacios públicos o comunales situados aproximadamente a la rasante del terreno.

b) Residencial bifamiliar.- Es la edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

c) Residencial plurifamiliar.- Es la edificación urbana constituida por más de dos viviendas con accesos y elementos comunes.

Articulo 14.- Dotación de aparcamientos.- Como mínimo se proyectarán dos plazas de aparcamiento por vivienda, al menos una de las cuales deberá

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.

disponerse como superficie construida privativa de la vivienda, bien en sótano o sobre rasante y otra puede estar en espacios libres del interior de la manzana.

Las parcelas de la subzona suburbana de la zona de uso global residencial, en este Plan Parcial solo estarán obligadas a preveer una sola plaza de aparcamiento por vivienda.

Capitulo 4º.- Uso industrial-mixto.- En todo lo no previsto en los articulos siguientes será de aplicación el *Capitulo 4.- Uso industrial* y en *Capitulo 5- Uso de centros y Servicios terciarios*, del Titulo cuarto de las Normas del PGOU de Sevilla.

Artículo 15.- Usos permitidos.- Son los especificados en los Capítulos de las Normas del PGOU de Sevilla, citados en el párrafo anterior, a excepción de los hipermercados.

Articulo 16.- Aparcamientos.-

1.- La reserva minima de plazas de aparcamientos en las manzanas de uso industrial-mixto será de 1 plaza por cada 100 m² construidos s/rasante, plazas que deberán disponerse en el interior de la parcela.

2.- En los espacios de las parcelas que queden libres en el proyecto de edificación, podrán ubicarse todo o parte del número de aparcamientos que para cada uso que se exige en función de su superficie construida, que nunca será inferior a la proporción de una plaza por cada 100 m² construidos.

3.- Se permitirá la construcción de un aparcamiento tipo I, bajo la playa de aparcamiento anexa a la red viaria situada delante de la manzana IM.B-4, debiendo mantenerse también su cubierta destinada a aparcamiento con las mismas rasantes de la red viaria anexa a la cual se ubica.

Capitulo 5º.- Uso dotacional y servicios públicos.- En todo lo que no se especifique en los articulos siguientes será de aplicación lo dispuesto en el *Capitulo 6.- Uso dotacional y Servicios Públicos del Titulo Cuarto* de las Normas del PGOU de Sevilla.

Capitulo 6º.- Uso Espacios Libres.- En todo lo no previsto en los articulos siguientes será de aplicación lo dispuesto en el *Capitulo 7.- Uso Espacios Libres del Titulo Cuarto* de las Normas del PGOU de Sevilla .

Articulo 17.- Uso privado de espacios libres.- En la zona de uso global residencial en la que dominan las tipologías de vivienda unifamiliar, podrán dedicarse a uso privado comunal las parcelas del sistema de espacios libres enclavadas en el interior de las manzanas de uso residencial.

UE. AGO 2003 4316/02103

Capitulo 7º.- Uso transportes e infraestructuras.- En todo lo no previsto en el presente capitulo se aplicará lo indicado en el *Capitulo 8.- Uso transporte e infraestructuras urbanas básicas del Titulo Cuarto* de las Normas del PGOU de Sevilla.

Articulo 18.- Condiciones para el uso pormenorizado de viario.-

1.- Dentro del uso pormenorizado de viario el Plan Parcial preveé áreas de aparcamiento en el interior de las parcelas de uso global residencial que tendrán las condición específica de calles particulares definidas en el art. 4.103 de las Normas del PGOU de Sevilla.

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.

Estos aparcamientos, que en la propuesta de ordenación del Plan Parcial quedan definidos en forma, posición y capacidad de plazas, podrán modificarse si se redacta un Estudio de Detalle o proyecto de edificación completo para la manzana, sin perjuicio de la provisión de plazas de aparcamiento fijada en el Articulo 21 de estas Ordenanzas reguladoras.

2.- Los viarios peatonales que atraviesan las manzanas de uso global residencial y que el Plan determina en forma, posición y anchura no pueden variarse si la manzana fuese objeto de un Estudio de detalle en desarrollo de este Plan Parcial.

Estas calles pueden ser cruzadas inferiormente por los viarios rodados y privados de acceso a los garajes de las viviendas, si estos se proyectasen bajo rasante.

Si los aparcamientos interiores de las viviendas se proyectasen en plantas bajas, los viarios peatonales podrán ser usados para la circulacion de vehiculos en su acceso a los garages privados, sin que por ello pierdan su condición predominante de viario peatonal.

Articulo 19.- Condiciones para el uso pormenorizado de infraestructuras.- Entre las infraestructuras urbanas básicas el plan preveé la ubicación de los Centros de Transformación de energia eléctrica para los usos globales residenciales, dotacionales y de servicios de interés público y social.

Para los usos globales terciario e industriales también preveé el Plan los Centros de Transformacion pero con la limitación de potencia que se determinará en el Proyecto de Urbanización, debiendo los usos que tengan mayor demanda satisfacerla en su propia parcela.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO 2003 4316/02103
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.

3.4.-TITULO SEGUNDO.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.-

Articulo 20.-Aplicación, tipos de obras de edificación y condiciones.- Estas ordenanzas se aplicarán con carácter general a la edificación en las distintas zonas de ordenación de este Plan Parcial.

En lo no previsto en el presente Capitulo se aplicará el Capitulo 1º del Titulo Quinto de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

Articulo 21.- Condiciones generales de edificación.- La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en los Capítulos II a VII ambos inclusive del Titulo V de las Normas de PGOU, en los términos que resulten de los mismos así como de las Ordenanzas de zona que establece este Plan Parcial, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

Estas condiciones generales de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

a) Condiciones de parcela.
b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
c) Condiciones de calidad e higiene.
d) Condiciones de dotaciones y servicios.
e) Condiciones de seguridad.
f) Condiciones ambientales.
g) Condiciones de estética.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.AGO.2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Articulo 22.- Parámetros a regular en las condiciones particulares de edificación.- Para cada zona de ordenación el Plan Parcial estas Ordenanzas reguladoras establecerán los siguientes parámetros para la edificación, con independencia de las condiciones particulares de uso que le sean de aplicación:

1) Condiciones dimensionales de las parcelas:
a) Superficie mínima y máxima.
b) Linderos: frente minimo y máximo; fondo máximo.
2) Condiciones de situación y forma de los edificios, posición del edificio en la parcela: separación a linderos o retranqueos.
3) Condiciones de ocupación de la parcela por la edificacion:
a) Ocupación máxima de parcela.
b) Ocupación bajo rasante.
c) Construcciones auxiliares.
4) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento: Coeficiente de edificabilidad neta por parcela en m^2t / m^2s.
5) Condiciones de volumen y forma de los edificios:
a) Altura máxima en metros
b) Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

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

10 SEP 2003

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NODO

Articulo 23.- Condiciones para la Edificación de una manzana.- Además de lo especificado en el articulo 5.10 de las Normas del P.G.O.U. de Sevilla se tendrán en cuenta las siguientes:

Condiciones de urbanización.- que esté ejecutada la urbanización interior de la manzana, salvo en el caso de que se afronte unitariamente la edificación de la manzana y su licencia de obras contenga también esas obras de urbanización, que pueden ejecutarse simultáneamente con la construcción.

Condiciones de gestión.- Las parcelas deberán proceder de las segregaciones efectuadas en el proyecto de Compensación y de Parcelación en su caso.

Si la edificación de una manzana se realiza unitariamente la parcelación podrá definirse en el propio Proyecto de construcción ya que el Plan Parcial determina el número máximo de viviendas por manzana o la edificabilidad sobre parcela neta.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02T03
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

3.5.-TITULO TERCERO.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.-

Articulo 24.- Aplicación.- Las normas contenidas en el presente Titulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente Plan Parcial en espacios públicos, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja. Se exceptúa de estas normas la urbanización interior de las manzanas.

En lo no previsto en este Titulo se aplicará lo dispuesto en el Titulo Sexto-Normas de Urbanización de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

Articulo 25.- Calles de Circulación Compartida.-

1.- La separación entre calzada y acera solo será admisible en la alineación de los edificios. En su linde opuesta no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.

2.- Las entradas y salidas de las calles compartidas serán utilizables por vehículos y se tratarán de forma análoga a los accesos de garaje y aparcamiento. Los accesos a estas calles se indicarán preferiblemente mediante señalización horizontal.

3.- Como la calle compartida lo es con espacios libres se diferenciarán con claridad de los destinados a circulación, pero considerando que su pavimentación sea la característica de zonas de baja intensidad de trafico y propia para circulación de bicicletas e itinerarios peatonales, como por ejemplo adoquinado de piedra, hormigón o cerámico, con superficies lisas y antideslizantes.

Articulo 26.- Recepción de la urbanización.-

El Ayuntamiento de Sevilla recepcionará la urbanización cuando hayan finalizado todas las obras previstas en el proyecto de Urbanización. La recepción de las obras de urbanización puede ser parcial si asi conviniese a la administración actuante.

La recepción de las obras a la empresa constructora por la Junta de Compensación será también el acto de recepción por la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Sevilla, cuya fecha le será comunicada al menos con treinta dias de antelación.

Si la recepción no fuese positiva a juicio de la Junta de Compensación o del Ayuntamiento, se levantará un acta concediendose un plazo para la subsanación de las deficiencias encontradas y fijandose en ella la nueva fecha de recepción.

A partir del acto de recepción, la conservación y mantenimiento de las obras e infraestructuras serán a cargo del Ayuntamiento de Sevilla y en su caso de las Cias. suministradoras.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.AGO.2003 4316/02T03
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.

GERENCIA DE URBANISMO · NODO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

3.6.-TITULO CUARTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.-

Capitulo 1º.- Disposiciones preliminares.-

Artículo 27.- Definición de condiciones particulares de zona.- Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que junto con las definidas en el Título Primero - Normas Básicas de Usos y en el Titulo Segundo - Normas Básicas de Edificación, regulan las condiciones a la que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 28.- Zonas de ordenación.- Este plan parcial en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas de ordenación:

- Zona de uso residencial, que comprende tres subzonas;
  - Residencial unifamiliar.
  - Residencial suburbana.
  - Residencial plurifamiliar.
- Zona de uso industrial-mixto.
- Zona de equipamientos.
- Zona de espacios libres de uso y dominio publico.

Las distintas zonas quedan definidas en el plano nº OR-1 Zonificación.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08 AGO 2003 4316/02103
VISADO
EL PRESENTE DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Articulo 29.- Definiciones de la parcela.- El Plan Parcial hace continúa referencia a los suelos en los términos siguientes según la definición del articulo 5.6 de la Normas del PGOU de Sevilla:

Manzana, que es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

Submanzana, que es una porcion delimitada por las alineaciones del viario peatonal que atraviesa aquellas manzanas que tienen en su interior una zona libre de uso privado.

Parcela, que es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores. El cómputo de la superficie de la parcela puede hacerse incluyendo o no la parte proporcional de los espacios comunes libres de la manzana que le corresponden; en el primer caso obtendriamos la superficie de la parcela bruta y en el segundo, la superficie de parcela neta de uso privativo.

Articulo 30.- Condiciones de actuación.- El Plan Parcial contiene para las manzanas RU-1, RU-2, RU-3, RU-4,RU-5, RU-6, RU-7, RU-8, RP-1 y RP-2 de la zona de uso residencial, Propuestas de Ordenación contenidas en las fichas y en el plano OR-5, que permiten la edificación sin necesidad de Estudio de Detalle ni Proyecto de parcelación.

En cada una de estas manzanas podrá actuarse libremente desde la unidad mínima de parcela hasta la manzana completa mediante uno o varios proyectos de edificación.

La actuaciones permitidas en el parrafo anterior necesitan según la parte de suelo afectada, que:

-en el caso de la manzana, el proyecto de obras contenga también las correspondientes a la urbanizacion interior o de los espacios libres comunales.

-en el caso de las submanzanas, el proyecto de obras de la primera que se acometa, contenga también las obras de urbanizacion interior para la manzana completa.

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.

-en el caso de la parcela, las obras de urbanización interior de toda la manzana estén realizadas.

Si la edificación de una manzana completa en cualquiera de las subzonas, tenga o no una Ordenación propuesta por el Plan Parcial, se acomete con un Proyecto de obras unitario que también incluya las obras de urbanización interior, este Proyecto podrá variar esa Ordenación propuesta o definirla si no la hubiera, sin necesidad de otros documentos de planeamiento, cumpliendo los parámetros regulados en estas Ordenanzas.

La edificación parcial de una manzana en las subzonas de uso terciario industrial podrá acometerse con Proyectos de edificación siempre que la parcela se haya definido en el Proyecto de Compensación o bien posteriormente mediante un Proyecto de Parcelación.

Artículo 31.- Delimitación de la zona residencial.- Las parcelas calificadas de uso residencial quedan definidas en el plano de zonificación OR-1 con los códigos RP.- Residencial plurifamiliar, RU.- residencial unifamiliar y RS.- residencial suburbana.

Articulo 32.- Condiciones generales de la zona industrial-mixto.- Afectan a las parcelas grafiadas como IM en el plano de ordenación de este Plan Parcial.

En esta zona se permiten todos los usos industriales y también usos terciarios,excepto el comercial en la categoria de grandes superficies comerciales. Está prohibido el uso residencial.

Estas parcelas deberán disponer en su interior del número de plazas de aparcamientos exigidos por el art.16 de estas normas.

Los usos globales permitidos son los de Dotacional y Servicios publicos e Infraestructuras urbanas básicas.

Se distinguen tres subzonas denominadas IM-A, IM-B y IM-C, según que las construcciones estén obligadas a retranquearse de los linderos traseros o alinearse a vial, o completen manzanas pertenecientes a otros ámbitos de planeamiento.

Articulo 33.- Condiciones generales de la zona de equipos.- Estas parcelas están dedicadas al uso exclusivo dotacional que podrá ser docente, deportivo y social.

Si el Ayuntamiento lo considera necesario los usos de algunas o parte de estas parcelas podrán ser de transporte o infraestructuras.

Estas parcelas se denominan en el plano de zonificación OR-1 y siguientes con las siglas E-1, E-2, E-3.

Si bien en el plano de ordenación OR-1 se asigna un uso pormenorizado a cada una de las parcelas de equipamiento, incluso proponiendo la divisón de esas parcelas para precisar mas esos usos, será de aplicación el Plan General en cuanto a cambios en la definición de esos usos pormenorizados, compatibilidad de usos y sustitución de usos dotacionales, lo que podrá llevar a cabo el Ayuntamiento.

Articulo 34.- Condiciones generales de la zona de espacios libres.- Están destinadas en su integridad al uso de zonas verdes, considerándose así los jardines, las áreas de recreo y juego de niños y las áreas peatonales.

Carecen de aprovechamiento lucrativo edificatorio, sin perjuicio de la posibilidad de albergar construccciones de carácter comunitario y social de pequeñas dimensiones.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO 03 04316/02T03
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.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

En el plano de zonificación OR-1 para este uso global se distinguen tres subzonas que se denominan Z.V.J. (jardines), Z.V.Ar. (area de recreo) y Z.V.Ap. (area peatonal) numeradas correlativamente.

De estas parcelas tres pertenecen al Sistema general de espacios libres y las restantes al Sistema local, entre las cuales cinco de ellas tienen carácter privado comunal.

Capitulo 2º.- Condiciones particulares de la subzona unifamiliar.-

Articulo 35.- Identificación y tipologia.- Afectan estas condiciones a las manzanas o parcelas grafiadas como RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5, RU-6 y RU-7, que se representan en el plano de Zonificación 0R-1 del Plan Parcial.

Se emplearán tipologías de vivienda unifamiliar adosada o dispuesta entre medianeras. Se admite la tipología de vivienda bifamiliar.

La parcela RU-7 no podrá edificarse hasta que no se desarrolle el suelo SUNP-TO-3, según estrategias del Avance para la Revisión del PGOU de Sevilla.

Articulo 36.- Condiciones de parcelación.- Las dimensiones mínimas de las parcelas serán de 5 m de fachada y 90 m² de superficie de uso privativo, descontando en su caso las superficies destinadas a usos privados comunitarios.

Articulo 37 .- Ocupación.- Se permite la ocupación del (80%) ochenta por ciento como máximo de la superficie neta de la parcela o suma de parcelas sobre las que se desarrolle un proyecto.

La ocupación máxima de la manzana o submanzanas será del (70%) de su superficie bruta, debiendo dedicarse un mínimo del 10% a espacios libres comunales, y el resto a patios o espacios libres de uso privativo.

La zona verde de uso privada comunal no se considerará a los efectos del cumplimiento del minimo del parrafo anterior.

Articulo 38.- Ocupación bajo rasante.- Se podrá construir una sola planta de sótano con una ocupación del (100%) cien por cien de la manzana de uso global residencial. Los espacios libres de uso privado comunal, fijados por el plan, no serán ocupados bajo rasante salvo los correspondientes a la manzana RU-6.

Articulo 39.- Alineaciónes, retranqueos y separaciones a linderos.- En los esquemas que figuran como anexos de estas Ordenanzas quedan reflejados los parámetros urbanísticos a cumplir para el desarrollo del suelo residencial de la subzona unifamiliar.

En los esquemas citados quedan grafiadas las alineaciones exteriores, el area de movimiento de edificación y lineas de retranqueo.

Se permite que la linea de edificación se retranquee libremente respecto a las alineaciones exteriores e interiores, en todo o parte del frente de fachada de las parcelas, siempre que la edificación se acometa con un Proyecto de obras unico o se redacte un Estudio de Detalle.

Articulo 40.- Número de viviendas y parámetros de la ordenación.- Cada manzana tiene asignado el siguiente numero de viviendas y esta dividida en el número de submanzanas que tambien se indica.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
08. AGO 2003 4316/02103
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.

MANZANA	nº viviendas	Superficie residencial	Nº de Sub-manzanas	aparcamientos comunales	Zona Verde
RU-1	47	7.579,00	2	51	480,00
RU-2	89	14.134,00	4	89	810,00
RU-3	92	15.333,00	4	92	923,00
RU-4	33	5.776,00	0	33	0
RU-5	30	5.608,00	0	60	0
RU-6	25	3.789,00	0	25	701,00
RU-7	7	1.042,00	0	7	0
Total	323	53.261,00	--	357	2.914,00

El número de viviendas de cada submanzana esta asignado, expresándose en el siguiente cuadro y deberá ser respetado al igual que la forma y posición de los espacios de aparcamiento comunal, acceso a garaje ó zonas verdes que se expresan en la propuesta de ordenación del plan, salvo en los casos en que se redacte un Estudio de Detalle o se acometa la edificación con un proyecto unitario para la manzana

	Manzana RU-1	Manzana RU-2	Manzana RU-3	Manzana RU-6
Submanzana A	15	26	28	16
Submanzana B	32	18	18	4
Submanzana C	--	27	28	5
Submanzana D	--	18	18	--

Articulo 41.- Edificabilidad.- La edificabilidad total de una manzana está calculada a razón de ciento cuarenta y siete metros cuadrados por vivienda.

Sobre cada unidad de parcela neta definida se podrá construir como máximo una edificabilidad de 1,35 m²t./ m²s, sin que pueda superarse el techo edificable de la manzana.

La edificabilidad permitida por manzanas queda definida en el plano de Zonificación OR-1, pudiendo trasvasarse la edificabilidad de una manzana a otra, siempre que la suma total no supere los máximos establecidos, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

En el cuadro siguiente se define la edificabilidad máxima sobre rasante de cada manzana, especificada por submanzanas.

Manzana	Submanzanas	Edificabilidad m²t	Edificabilidad total m² t
RU-1	A	2.205,00	
	B	4.704,00	6.909,00
RU-2	A	3.822,00	
	B	2.646,00	
	C	3.969,00	
	D	2.646,00	13.083,00
RU-3	A	4.116,00	
	B	2.646,00	
	C	4.116,00	
	D	2.646,00	13.524,00
RU-4	-----	-----	4.851,00
RU-5	-----	-----	4.410,00
RU-6	A	2.352,00	
	B	588,00	
	C	735,00	3.675,00
RU-7	**----**	**-----**	**1.029,00**
TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			**47.481,00**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08 AGO 2003 4316/02103
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.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NOTIFICADO

Articulo 42.-Altura máxima.- La altura máxima permitida será de dos plantas, (B+1) sin que se puedan sobrepasar los ocho metros (8), medidos a la cara inferior del ultimo forjado o de la cornisa si este no existe.

Si se dispusieran cubiertas inclinadas no se superarán los tres metros de altura de sus cumbreras medidos desde la cara inferior del forjado o de la cornisa si este no existiese porque la cubrición se hace con el propio tablero inclinado, ni tampoco una inclinación mayor de 40º sexagesimales.

Si las cubiertas fuesen planas y se proyectase castillete de acceso, su superficie computará a los efectos del techo de edificabilidad y no superará el 30% de la superficie edificada en la planta inferior.

Este castillete deberá estar retirado al menos una crujía o 3 metros de la línea de fachada, salvo en el caso de que la edificación de la manzana se acometa con un proyecto unitario o se redacte un Estudio de Detalle, en cuyos casos la composición será libre.

La altura de este castillete podrá alcanzar los cuatros y mrdio de altura. Si sobre él se situasen las maquinas exteriores de los sistemas de aire acondicionado u otras instalaciones deberán quedar integrados en su volumen.

Articulo 43.- Condiciones de uso.- Además del uso dominante que es el residencial unifamiliar, se permiten los siguientes usos pormenorizados: vivienda bifamiliar, garajes asociados a la vivienda, comercial en la categoría de pequeño comercio, despachos profesionales con vivienda, infraestructuras urbanas básicas.

El uso de vivienda bifamiliar es un uso pormenorizado compatible con el unifamiliar y por tanto no posee código específico en la asignación de usos pormenorizados.

Capitulo 3º.- Condiciones particulares de la subzona plurifamiliar.-

Articulo 44.- Identificación.- Estas condiciones serán la aplicación a las parcelas denominadas RP-1 y RP-2, identificadas en el plano de Zonificación del Plan Parcial.

Las parcelas son indivisibles, por lo que cada una de ellas deberá ser objeto de un solo proyecto arquitectónico.

Articulo 45.- Altura.- La altura total de la edificación será de tres plantas (B+ 2) con un máximo de quince metros (15 m.)

Por encima de la altura reguladora máxima se permite la construcción de una planta de ático para salidas de escaleras, ascensores,servicios generales e instalaciones que tendrá una superficie construida como maximo del (20%) veinte por ciento de la superficie construida de la planta inferior. La altura de este atico debera quedar incluida en la altura máxima de la edificación.

El número de plantas permitido puede disminuirse en una sola planta.

Se admite la construccion de entreplantas dentro del volumen de una vivienda en las condiciones de articulo 5.41 de las Normas del PGOU de Sevilla..

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02T03
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.
GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NODO

Articulo 46.- Alineaciones.- Las edificaciones se ajustaran en planta baja a las alineaciones establecidas en la documentación gráfica, y solo se permitirá un retranqueo de tres metros (3) como máximo sobre la alineación a los espacios libres, tal como se ha grafiado en las fichas anexas a estas Ordenanzas.

La proyeccion vertical de paraméntos de cualquier planta o vuelos si los hubiere, no podrá superar las alineaciones de la parcela.

El ático no está obligado a retranquearse de los limites de la planta inferior.

Articulo 47.- Ocupación.- La ocupación en planta baja podrá ser del 100%. Las plantas altas se compondrán libremente admitiéndose cualquier forma en planta y con volumenes libres que podrán variar según la altura.

. La ocupación del cuerpo singular situado a partir de la planta baja no será superior al 75% de la superficie de la parcela.

Articulo 48.- Ocupación bajo rasante.- Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

El numero máximo de plantas bajo rasante será de cuatro.

Articulo 49.- Edificabilidad y número de viviendas.- La edificabilidad máxima sobre rasante de cada manzana identificada con RP y la superficie de uso comercial en planta baja se expresan en el siguiente cuadro:

Manzana	Nº de viviendas	Superficie (m2 s)	Edif. Comercial (m^2t)	Edif. Resid (m^2t)
RP- 1	14	1.593,00	987,00	1.610,00
RP- 2	14	1.807,00	1.727,00	1.610,00
Sumas	**28**	**3.400,00**	**2.704,00**	**3.220,00**
TOTAL EDIFICABILIDAD PLURIFAMILIAR				**5.924,00**

Articulo 50.- Tratamiento de fachadas y cubiertas.- Las fachadas de plantas bajas de uso comercial deberán ser tratadas armonicamente con el resto del edificio, debiendo incluirse en los alzados del proyecto y construirse con él. Esta obligación es extensiva como mínimo a los elementos arquitectónicos definitorios de la obra como son los pilares, muros de carga, vigas o cornisas y remates de cubierta.

Cuando se hagan obras de adecuación de locales no alteraran los elementos de las fachadas construidos con el inmueble, y los que se añadan con motivo de esas obras, se subordinarán a ellos ocupando planos retranqueados o componiéndose de tal forma que en la percepción de las fachadas del comercio instalado, los primeros dominen.

Las cubiertas de los edificios podrán ser de cualquier tipo, pero siempre se colocarán a cubierto de vistas los tendederos y las maquinas exteriores de aire.

Las instalaciones de ventilación o energía solar deberán componerse con el edificio constituyendo partes integrantes del mismo y no añadidos; los paneles para captación de energía solar podrían formar parte del plano de cubierta, de las cornisas o de las fachadas, y siempre procurando que sus depósitos anexos queden ocultos.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02103
VISADO

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.

Articulo 51.- Condiciones de uso.- El uso dominante será el residencial y en planta baja comercio, admitiéndose además los siguientes usos pormenorizados:

Hospedaje
Oficinas
Garajes
Cultural
SIPS
Infraestructuras urbanas básicas

Las viviendas se situarán en las plantas superiores de la edificación.

La planta baja se destinará a portales de acceso a viviendas, accesos a garajes, soportales y superficies destinadas a uso comercial.

Capitulo 4º.- Condiciones particulares de residencial suburbana.-

Articulo 52.-Identificacion.- Afectan estas condiciones a las parcelas grafiadas como RS-1, RS-2, RS-3, RS-4, RS-5, RS-6, RS-7, RS-8 y RS-9, en el plano de ordenación y parcelación de este Plan Parcial.

Se aplicará en esta subzona lo dispuesto en el Capitulo 5º - Condiciones particulares de la Zona Suburbana de las Normas urbanísticas del PGOU, a excepción del articulo nº 10.65, porque la edificabilidad máxima por parcela queda fijada en el articulo nº 53 de estas Ordenanzas reguladoras.

Articulo 53.-Numero de viviendas y superficies.- El Plan Parcial ha definido cada una de las parcelas que componen esta subzona, que quedan detalladas en el cuadro siguiente, asignandoles una edificabilidad máxima a cada una de ellas:

Parcela	Nº de viviendas	Sup. suelo m^2s	Edificabilidad m^2t
RS-1	1	127,00	147,00
RS-2	1	126,00	147,00
RS-3	1	95,00	147,00
RS-4	1	107,00	147,00
RS-5	1	92,00	147,00
RS-6	1	129,00	147,00
RS-7	1	114,50	147,00
RS-8	1	106,00	147,00
RS-9	1	90,00	147,00
TOTAL	9	986,50	1.323,00

Articulo 54.- Condiciones de parcelación.- En esta subzona el Plan ha determinado las parcelas debiendo las agregaciones y segregaciones atenerse a lo especificado en el articulo 10.59 apartado 2º de las Normas del PGOU.

Las segregaciones de parcelas solo se permitirán para incrementar la superficie de las parcelas definidas en el Plan, y nunca para aumentar el número de viviendas que está determinado.

Capitulo 5º.- Condiciones particulares de la subzona IM-A.-

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Articulo 55.- Identificación.- Estas condiciones de zona se aplicarán a las manzanas identificadas con las siglas IM.A-1. Este zona se caracteriza porque las

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 SEP. 2003
El Secretario de la Gerencia
P.D.
GERENCIA DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA NO8DO

edificaciones deben retranquearse del lindero trasero perteneciente al polígono industrial el Pino I.

Artículo 56.- Parcelación.- La parcela mínima será de mil (1000) metros cuadrados y su fachada no será inferior a veinte (20) metros.

Artículo 57.- Separación a linderos y retranqueos.- Las edificaciones deberán retranquearse de los linderos la mitad de la altura total (H) de la edificación y como mínimo siete (7) metros. Este retranqueo puede ser diferente para las dos primeras plantas y para las superiores, aplicando la separación regulada a cada conjunto de plantas por separado.

La edificación podrá alinearse o retranquearse libremente del vial.

Para determinar el parámetro de altura (H) solo se tendrá en cuenta la del edificio, sin incluir la correspondiente a las construcciones por encima de la altura máxima reguladora.

Artículo 58.- Edificabilidad y aprovechamiento.- El coeficiente de edificabilidad por parcela neta será de uno coma cuatro metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (1,35 m^2t / m^2s).

Artículo 59.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.-

1- Altura.- La altura máxima permitida será de siete plantas (B+7) y esa altura máxima en unidades métricas será de veintiséis metros (28).

2- Por encima de esta altura podrán situarse las salidas de ascensores, las máquinas exteriores de los sistemas de climatización de aire, las ventilaciones, los paneles de energía solar u otras instalaciones necesarias para la actividad productiva. Todas esas instalaciones deberán justificarse por razones técnicas y además componerse arquitectónicamente con el edificio para lo cual deberán integrarse correctamente dimensionadas en el proyecto de obras; los cuerpos de construcción por encima de la altura reguladora no podrán superar los cuatro metros y medio (4,50) de altura.

3- Se permitirán por encima de la altura máxima las cubiertas inclinadas en las condiciones definidas en el PGOU de Sevilla y siempre que la altura de cumbrera no supere los 4 m.

4.- La ocupación de edificio a partir de la tercera planta no podrá superar el 50% de la superficie de la parcela.

5.- En una misma parcela pueden ubicarse varios edificios, con la condición de que la distancia entre ellos sea la mitad de la semisuma de sus alturas (H).

Capitulo 6º.- Condiciones particulares de la subzona IM-B.-

Artículo 60.- Identificación.- Esta subzona se caracteriza porque la edificacion, debera alinearse a vial, permitiendose parcelaciones de pequeña superficie. Las manzanas a las que se les aplica estas condiciones de zona se identifican con las siglas, IM.B-2, IM.B-3, IM.B-4 y IM.B-5,

Artículo 61.- Parcelación.- La parcela mínima será de ciento veinte (120) metros cuadrados y su fachada no será inferior a siete (7) metros.

Artículo 62.- Separación a linderos y retranqueos.- Las construcciones deben alinearse a viales.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08 AGO 2003 4316/02103
VISADO

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.

Si la edificación se afronta con un proyecto unitario para una manzana completa, se admitirá cualquier retranqueo respecto a los viales. El espacio liberado por los retranqueos podrá dedicarse a ampliación de acerados o constituir un espacio libre privado.

Se admiten los soportales siempre que se desarrollen a todo el largo de una fachada, pudiendo estar protegidos por cualquier tipo de cubierta o plantas completas de construcción, que no podrán rebasar en ningún caso la alineación de la manzana.

Articulo 63.- Ocupación.-

1- La ocupacion de la parcela sobre rasante podrá llegar al 100% de su superficie.

2- Bajo rasante también se podrá ocupar el 100% de la parcela, independientemente de la ocupación materializada sobre rasante.

3- Se admitirá la definición de espacios libres interiores de uso privado comunitario, con la condición de que la manzana completa se desarrolle con un Proyecto de obras unitario o bien mediante un Estudio de Detalle.

Los espacios libres interiores podrán cubrirse a la altura del forjado de cubierta de la ultima planta o de la cornisa si aquella es inclinada, y esa cubrición estará resuelta al menos en el treinta por ciento (30) de su superficie con cubiertas ligeras de vidrio o materiales traslúcidos.

Articulo 64.- Edificabilidad y aprovechamiento.- El coeficiente de edificabilidad sobre la manzana será de dos metros cuadrados de techo por cada metro de suelo (2,00 m^2t/m^2s) para las manzanas IM.B-2, IM.B-3 y IM.B-4 y uno coma setenta y cinco metros cuadrados de techo por cada metro de suelo (1,75 $m^2t./m^2s$) para la manzana IM.B-5.

Serán el Proyecto de Parcelación, el Estudio de Detalle o un Proyecto de obras unitario para la manzana, los instrumentos para distribuir esta edificabilidad entre las parcelas que se delimiten.

Articulo 65.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.-

1- Altura.- La altura máxima permitida será de siete plantas (B+7) y esa altura máxima en unidades métricas será de veintiocho metros (28).

2- Por encima de esta altura podrán situarse las salidas de ascensores, las máquinas exteriores de los sistemas de climatización de aire, las ventilaciones, los paneles de energía solar u otras instalaciones necesarias para la actividad productiva. Todas esas instalaciones deberán justificarse por razones técnicas y además componerse arquitectónicamente con el edificio para lo cual deberán integrarse correctamente dimensionadas en el proyecto de obras; los cuerpos de construcción por encima de la altura reguladora no podrán superar los cuatro metros y medio (4,50) de altura.

3- Se permitirán por encima de la altura máxima las cubiertas inclinadas en las condiciones definidas en el PGOU de Sevilla y siempre que la altura de cumbrera no supere los 4 m.

4.- La ocupación de edificio a partir de la tercera planta no podrá superar el 50% de la superficie de la parcela.

5.- A partir de la planta tercera, la línea de edificación deberá estar separada una distancia equivalente a la altura (H) del edificio de todos los inmuebles situados al otro lado de los viales que definen la manzana.

SEVILLA
08. AGO 2003 4316/02103
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.

6.- En una misma parcela pueden ubicarse varios edificios independientes sobre rasante como mínimo, con la condición de que la distancia entre ellos sea la semisuma de sus alturas (H).

Capitulo 7º.- Condiciones particulares de la subzona IM-C.-

Articulo 66.- Identificación.- Esta subzona está integrada por parcelas que colmatan manzanas formadas completando otras existentes en el Poligono el Pino II. Están identificadas con las siglas IM.C-6, y IM.C-7.

Articulo 67.- Parcelación.- La parcela mínima será de 120 m², y su fachada no será inferior a 8m.

Articulo 68.- Separación a linderos y retranqueos.- La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior, no admitiéndose retranqueos.

Articulo 69.- Ocupación.- La ocupación de la parcela sobre rasante podrá llegar al 100% de su superficie.

Articulo 70.- Edificabilidad y aprovechamiento.- El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta será de dos metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (2 m²t./m²s.).

Articulo 71.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.- La altura máxima permitida será de dos plantas (B+1) y esa altura maxima en unidades métricas será de diez metros (10).

Artículo 72.- Estas Ordenanzas, desarrolladas en siete capítulos, cuentan, con el presente, con setenta y dos (72) artículos.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.AGO.2003 4316/02103
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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

4.- EDIFICABILIDADES Y SUPERFICIES

ZONA	MANZANA	SUPERFICE (m²)	EDIFICAB. (m²s/ m²t)	EDIFICAB. (m²t)
RESIDENCIAL				
UNIFAMILIARES				
	R.U-1	7.579,00	0,916	6.909
	R.U-2	14.134,00	0,926	13.083
	R.U-3	15.333,00	0,882	13.524
	R.U-4	5.776,00	0,840	4.851
	R.U-5	5.608,00	0,786	4.410
	R.U-6	3.789,00	0,971	3.675
	R.U-7	1.042,00	0,988	1.029
TOTAL SUBZONA UNIFAMILIAR				47.481
SUBURBANAS				
	R.S-1	127,00	1,157	147
	R.S-2	126,00	1,166	147
	R.S-3	95,00	1,547	147
	R.S-4	107,00	1,373	147
	R.S-5	92,00	1,597	147
	R.S-6	129,00	1,139	147
	R.S-7	114,50	1,283	147
	R.S-8	106,00	1,386	147
	R.S-9	90,00	1,633	147
TOTAL SUNBZONA SUBURBANA				1.323
PLURIFAMILIARES				
	R.P-1	1.593,00	1,630	2.597
	R.P-2	1.807,00	1,841	3.327
TOTAL SUBZONA PLURIFAMILIAR				5.924
TOTAL ZONA RESIDENCIAL				54.728
INDUSTRIAL-MIXTO				
	IM.A-1	24.440,00	1,350	30.294
	IM..B-2	1.276,00	2,000	2.552
	IM..B-3	469,00	2,000	938
	IM..B-4	3.176,00	2,000	6.352
	IM..B-5	15.820,00	1,750	27.685
	IM..C-6	694,00	2,000	1.388
	IM..C-7	1.189,00	2,000	2.378
TOTAL ZONA TERCIARIO INDUSTRIAL				71.587
TOTAL EDIFICABILIDAD LUCRATIVA				126.315

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02103
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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

5.- PLAN DE ETAPAS

1.- El plazo total para el desarrollo de la urbanización será de cuatro (4) años, a contar desde la aprobación definitiva del Plan parcial.

2- La ejecución de la urbanización se hará en una única fase.

3.-Las obras de urbanización darán comienzo como máximo en dos años desde la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización.

4.-Cuando sea firme en vía administrativa el Proyecto de Compensación, comenzará a contar el plazo máximo de tres años durante el cual deberá solicitarse la primera licencia de edificación, independientemente de que a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización, se podrán simultanear las obras de edificación con las de urbanización.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. AGO 2003 4316/02T03
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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

6.- APROVECHAMIENTO TIPO

6.1.- Introducción

La Ley 1/1997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (articulo 97.3 del TR 92), establece que los planes parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

Según el art. 97.1 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, 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 edificables del uso característico entre la superficie total del área.

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 plurifamilares 165,28 €/m² t
- Industrial mixta 126,21 €/m² t.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. AGO 2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Si bien en nuestro caso, la tipologia mayoritaria es la de unifamiliar, hemos elegido como referencia la tipología de plurifamiliares, por lo cual a esta le aplicamos el coeficiente de unidad, y se expresan en el siguiente cuadro los coeficientes relativos para los demás usos; esto se ha hecho porque la mayor abundancia de datos se obtiene para esa tipología, que resulta la mas abundante en el mercado que tiene movimiento y que es el del Poligono Aeropuerto; no obstante la presencia de viviendas unifamiliares tambien es notable tanto en ese barrio citado como en el colindante PERI-TO-5, de donde proviene los datos de mercado. Es mas dificil obtenerlos en Torreblanca la vieja, ya que se registra menos operaciones, aunque alguno se ha conseguido.

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.

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

GERENCIA DE URBANISMO NO8DO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

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

Zona		
	Residencial	1,25
	Residencial	1,15
	Residencial	1,00
	Residencial	1,10
	Terciario-industrial	0,84
		0,70
		1,00

6.3.- Calculo del aprovechamiento tipo.- Con los datos de las edificabilidades del Capitulo 4 de esta memoria, elaboramos el siguiente cuadro en el que se calcula el aprovechamiento tipo del Plan Parcial:

ZONA	EDIFICABILIDAD M^2	COEFICIENTE POR USO Y TIPOLOGIA	APROVECHAMIETO U.C
Unifamiliar	47.481	1,25	59.351,30
Unif.	1.323	1,15	1.521,50
Plurifamiliar	3.220	1,00	3.220,00
Bajo	2.704	1,10	2.974,40
Industrial-	71.587	0,84	60.133,10
TOTAL			127.200,20

El aprovechamiento tipo que se deduce de esos datos es el siguiente:
127.200,20 U.C. / 229.502,76 m^2 s. = 0,5542425

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 para el segundo cuatrienio, que es 0,3886661.

Al no existir exceso de aprovechamiento sobre el tipo, solo procede la cesión a la Administración actuante del 10% del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial 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.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
08. AGO 2003
VISADO
DOCUMENTO SIN VALIDEZ PROFESIONAL

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

GERENCIA DE URBANISMO NODO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

7.- ESTUDIO ECONOMICO

Como aproximación al coste de las obras necesarias para la ejecución de las previsiones al presente Plan Parcial y hasta tanto se redacte el correspondiente Proyecto de Urbanización se ha realizado una medición simplificada de las obras a realizar, que se ha valorado con datos de diversos Bancos de precios.

CAPITULOS	IMPORTE
1. Movimiento de tierras	181.967 €
2. Saneamiento	360.313 €
3. Red Aguas	329.212€
4. Red Eléctrica	398.597 €
5. Telecomunicaciones	205.553,00€
6. Alumbrado Público	305.600€
7. Gas	153.010€
8. Solados y Firmes	1.214.557€
9. Señalización	25.056€
10. Jardinería	166.392 €
11. Mobiliario Urbano	102.284€
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 30 € / m²	
VALOR DE LOS TERRENOS	**6.855.083 €**
Indemnizaciones e imprevistos	100.000 €
TOTAL COSTE DE INDEMNIZACIONES	**100.000 €**
COSTE TOTAL DE LA INVERSION	**12.097.166 €**

Este coste de inversión repercutido sobre la total superficie de actuación supone 52,71 € / m² s.

La repercusión de este coste de suelo sobre el metro cuadrado construido asciende a 95,77 € / 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.

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
SEVILLA
06. AGO 2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
Sevilla:
P.D.
NºDO 0

8.- ANEXOS A LA MEMORIA

8.1.-JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.- Ya en la memoria del Programa de Actuación Urbanistica que desarrolla este Plan Parcial se comentó el desarrollo de los suelos colindantes y como además de cumplirse los requisitos impuestos por la ficha de planeamiento para la programación de la redacción del PAU, la urbanización de este suelo era la pieza que completaba el tejido urbano de esta parte de la ciudad.

El ámbito del Plan parcial comprende un extenso vacío urbano, cuya urbanización aporta equipamientos y espacios libres para la barriada de Torreblanca, de los que es muy deficitaria; pero además la urbanización de estos terrenos es ya obligada para enlazar los viarios de todo el suelo colindante, ya urbanizado y asi dar continuidad a la trama.

Especialmente importante es el viario Norte-Sur que enlazará la autovía A-92 con la ronda al Sur que discurre entre los términos municipales de Sevilla y Alcalá de Guadaira y que está ya construido a excepción del tramo que pasa por el ambito del Plan Parcial TO-2, que nos ocupa.

Por otra parte la expansión de las ciudades, fenomeno imparable en la cultura occidental desde la Revolucion Industrial, tiene sus propias leyes, que resumimos en eso que llamamos "el mercado", y que es el mecanismo para satisfacer la demanda de bienes y servicios. Ese mercado va haciendo que los terrrenos colindantes a las núcleos urbanos en expansión sean incorporados a la trama urbana; expansión, que si no existen obstáculos se produce en todo el entorno de la ciudad aunque sea con intensidades diferentes.

En el caso que nos ocupa es necesario destacar el tránsito que ha tenido de suelo no urbanizable a vacio urbano; este proceso de cambio de usos agropecuarios a urbanos es en nuestra opinión, irreversible. Analizada asi la cuestion, la procedencia de la urbanizacion esta justificada y habria que actuar en contrario y por razones que hoy no logro imaginar, para detener el proceso.

A modo de resumen, cuatro son las razones que justifican la necesidad de la urbanizacion:

-El ambito del P.P. se ha convertido en un vacio urbano, rodeado de suelos urbanizados y en acelerado proceso de ocupación con edificaciones.

-La necesidad de completar la trama urbana, en especial los viarios estructurantes.

-La necesidad de equipar la antigua barriada de Torreblanca, que tiene carencias casi totales desde su inicio, areas libres incluidas.

-La necesidad o conveniencia de ofrecer viviendas para el crecimiento vegetativo de Torreblanca, que no puede satisfacerse en su ambito mas que duplicando la capacidad residencial de las originales viviendas unifamiliares.

8.2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.- 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 Maria 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.

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 SEP. 2003
El Secretario de la Gerencia
P.D.

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 nº75.474.575, 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).

8.2.1.- Participacion en el Plan Parcial.- Los propietarios participan en esta actuación con los siguientes terrenos, ordenados de mayor a menor según la superficie de su aportación; se indica también el porcentaje de esta aportación referido a la superficie del ámbito delimitado para el PAU:

SEVILLA
AGO 2003 4316/02103
VISADO

Propietarios	Superficie (m²)	Porcentaje (%)
Gabriel Rojas S.L.	110.947,43	48,34253
Patrimonio Inmobiliario Feria 111 S.L.	96.732,67	42,14880
Gerencia Municipal de Urbanismo 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

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 SEP. 2003
El Secretario de la Gerencia
P.D.

8.2.2.- 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	m²	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 7- Parcela	D. Cristóbal Parada Nuñez	8982,64	4175	2197	146	102
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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02103
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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

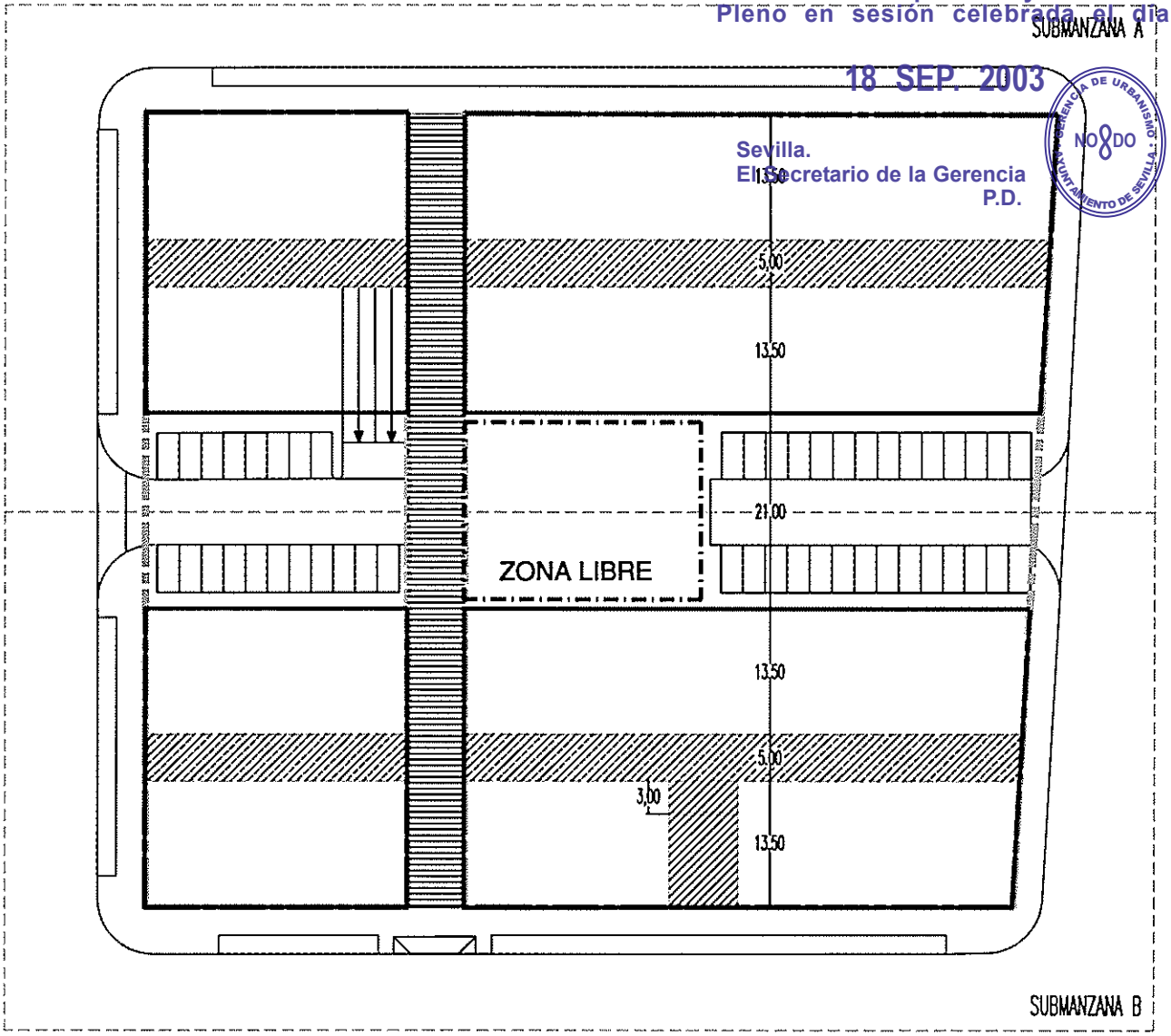
8-3.-FICHAS DE ORDENACIÓN POR MANZANAS

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.

GERENCIA DE URBANISMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA NO8DO



MANZANA RU-1

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL: 7.579,00m2.
Nº TOTAL VIVIENDAS: 47
Nº SUBMANZANAS: 2 | A:EDIFICABILIDAD=2.205,00 m2t; Nº VIVS=15; Nº APARC.=19
B; EDIFICABILIDAD=4.704 m2t; Nº VIVS=32; Nº APARC=28
SUPERFICIE ZONA VERDE= 480,00m2
Nº APARC. EN INTERIOR DE MANZANA: 51
PARCELA MÍNIMA=90m2; FRENTE DE FACHADA MÍNIMO=5m
OCUPACIÓN: 80% PARCELA NETA

SUBZONA UNIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD TOTAL MANZANA= 6.909,00 m2t.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

R.U-1

- ALINEACIÓN EXTERIOR uso residencial unifamiliar
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN uso residencial unifamiliar
- ZONA VERDE
- TESTEROS
- CALLE PEATONAL PÚBLICA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA
- RETRANQUEO MÍNIMO EN PLANTA PRIMERA
- CALLE RODADA DE ACCESO A SÓTANOS

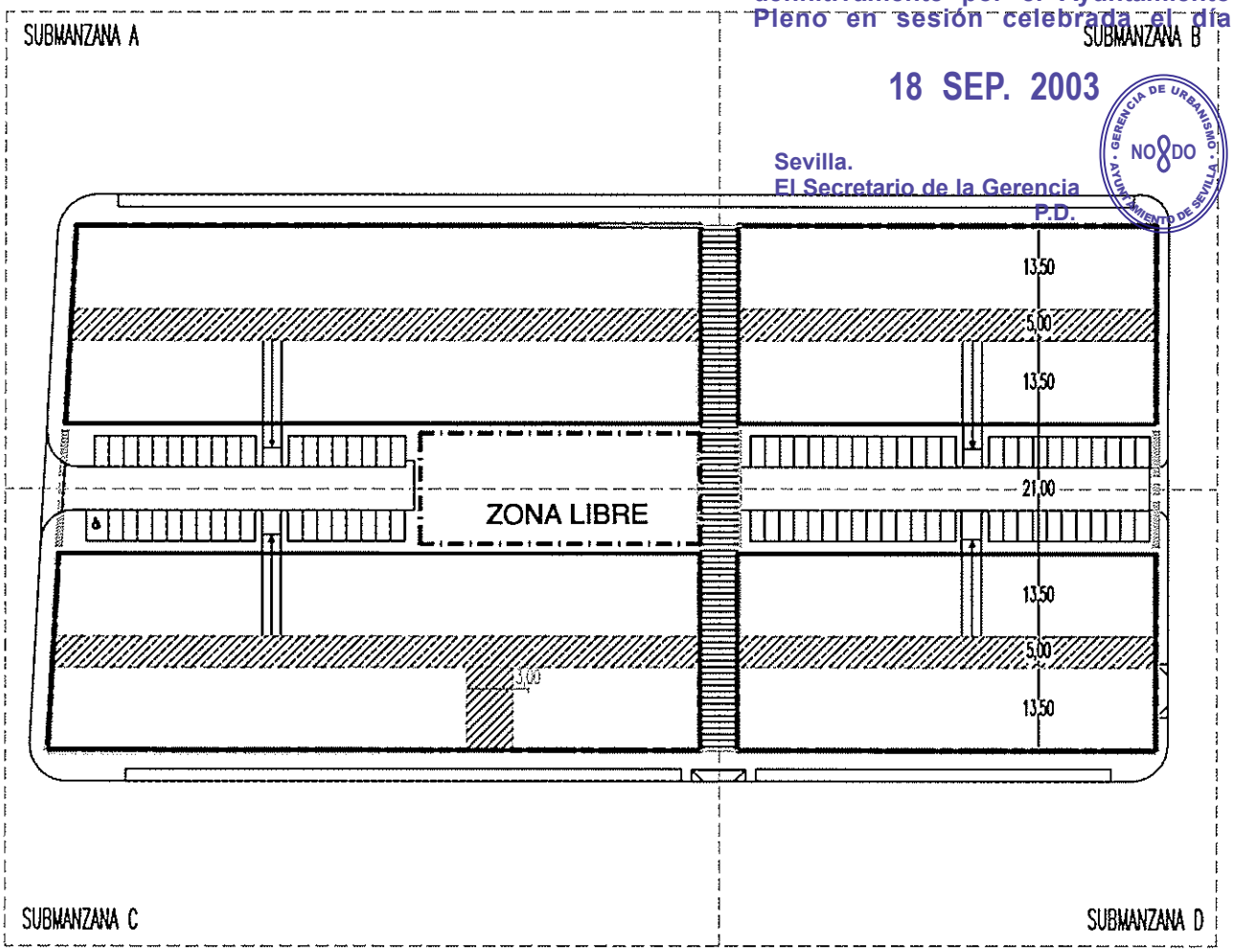
(Sus vuelos podrán ocuparse como máximo en un 90% de su superficie)

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



MANZANA RU-2

SUBZONA UNIFAMILIAR

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL: 14.134,00m2.

EDIFICABILIDAD TOTAL MANZANA= 13.083,00m2t.

Nº TOTAL VIVIENDAS: 89

Nº SUBMANZANAS: 4

A: EDIFICABILIDAD=3.822,00 m2t; Nº VIVS=26; Nº APARC.=19
B; EDIFICABILIDAD=2.646,00 m2t; Nº VIVS=18; Nº APARC.=25
C; EDIFICABILIDAD=3.969 m2t; Nº VIVS=27; Nº APARC.=20
D; EDIFICABILIDAD=2.646 m2t; Nº VIVS=18; Nº APARC.=25

SUPERFICIE ZONA VERDE= 810,00m2

Nº APARC. EN INTERIOR DE MANZANA: 89

PARCELA MÍNIMA=90m2; FRENTE DE FACHADA MÍNIMO=5m

OCUPACIÓN: 80% PARCELA NETA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. AGO 2003 4316/02703
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

R.U-2

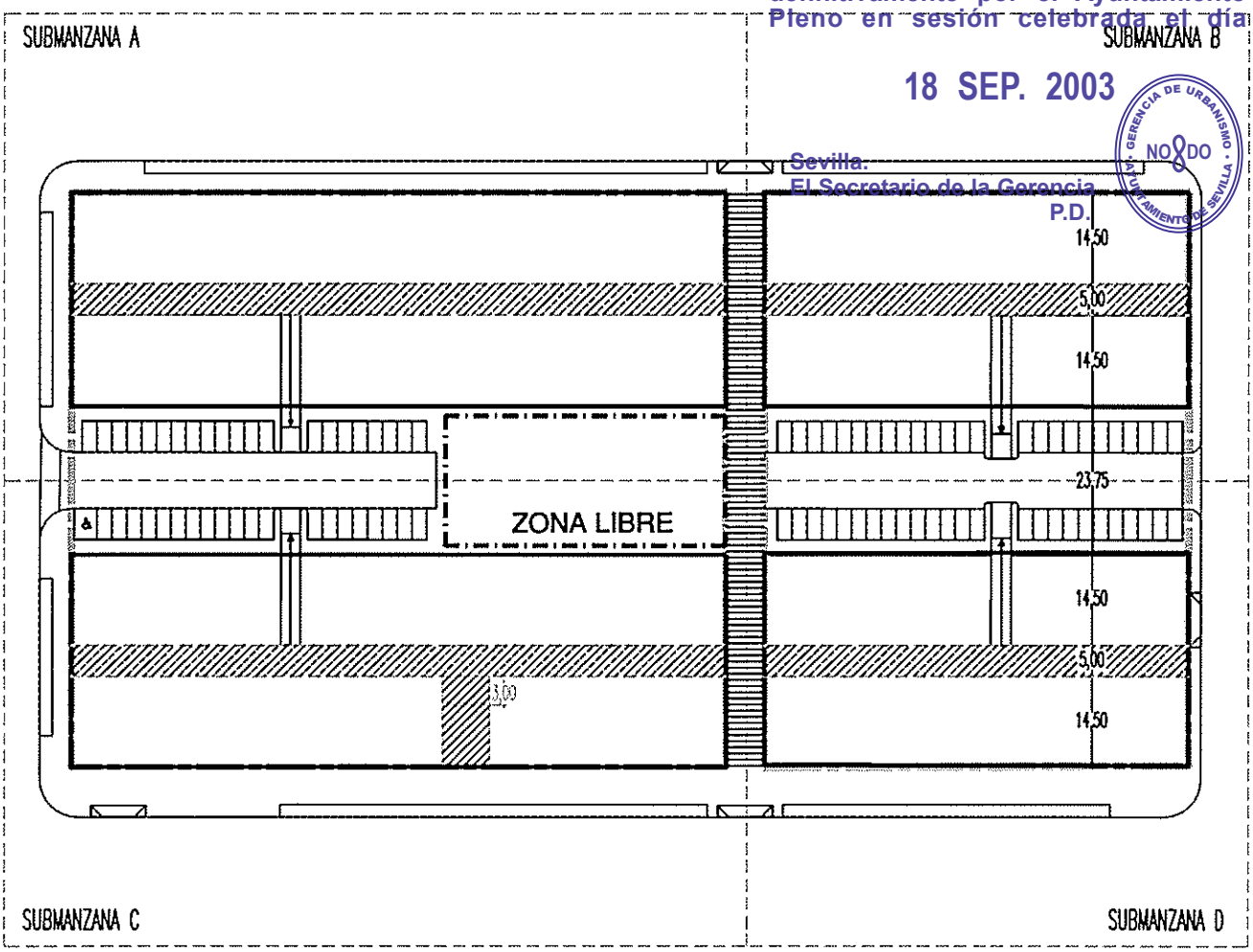
- ALINEACIÓN EXTERIOR uso residencial unifamiliar
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN uso residencial unifamiliar
- ZONA VERDE
- TESTEROS
- CALLE PEATONAL PÚBLICA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA
- RETRANQUEO MÍNIMO EN PLANTA PRIMERA
- CALLE RODADA DE ACCESO A SÓTANOS

(Sus vuelos podrán ocuparse como máximo en un 90% de su superficie)

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.



MANZANA RU-3

SUBZONA UNIFAMILIAR

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL: 15.333,00m2.

EDIFICABILIDAD TOTAL MANZANA= 13.524,00 m2t.

Nº TOTAL VIVIENDAS: 92

Nº SUBMANZANAS: 4

A: EDIFICABILIDAD=4.116 m2t; Nº VIVS=28; Nº APARC.=21
B; EDIFICABILIDAD=2.646 m2t; Nº VIVS=18; Nº APARC.=25
C; EDIFICABILIDAD=4.116 m2t; Nº VIVS=28; Nº APARC.=21
D; EDIFICABILIDAD=2.646 m2t; Nº VIVS=18; Nº APARC.=25

SUPERFICIE ZONA VERDE= 923,00m2

Nº APARC. EN INTERIOR DE MANZANA: 92

PARCELA MÍNIMA=90m2; FRENTE DE FACHADA MÍNIMO=5m

OCUPACIÓN: 80% PARCELA NETA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
08.AGO 2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

R.U-3

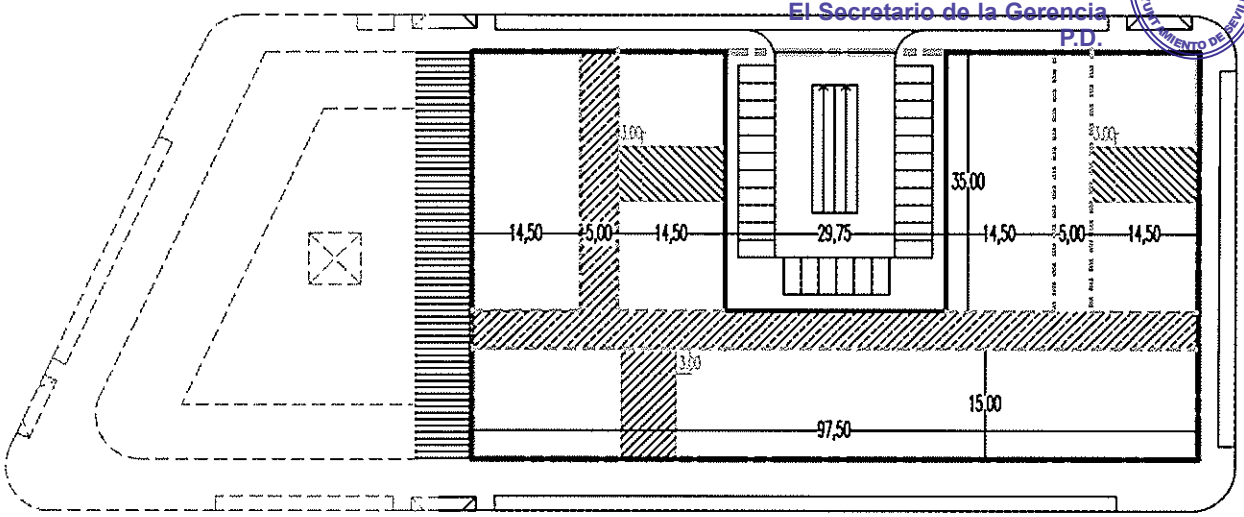
- ALINEACIÓN EXTERIOR uso residencial unifamiliar
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- ZONA VERDE
- TESTEROS
- CALLE PEATONAL PÚBLICA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA
- RETRANQUEO MÍNIMO EN PLANTA PRIMERA
- CALLE RODADA DE ACCESO A SÓTANOS (Sus vuelos podrán ocuparse como máximo en un 90% de su superficie)

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.

GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA



MANZANA RU-4

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL: 5.776,00m2.
Nº TOTAL VIVIENDAS: 33

SUBZONA UNIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD TOTAL MANZANA=4.851,00m2t.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Nº APARC. EN INTERIOR DE MANZANA: 33 (28 S/R y 5 B/R)
PARCELA MÍNIMA=90m2; FRENTE DE FACHADA MÍNIMO=5m
OCUPACIÓN: 80% PARCELA NETA

R.U-4

- ALINEACIÓN EXTERIOR uso residencial unifamiliar
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- ZONA VERDE
- TESTEROS (Y LINDEROS LATERALES)
- LINDERO LATERAL
- CALLE PEATONAL PÚBLICA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA
- RETRANQUEO MÍNIMO EN PLANTA PRIMERA
- CALLE RODADA DE ACCESO A SÓTANOS

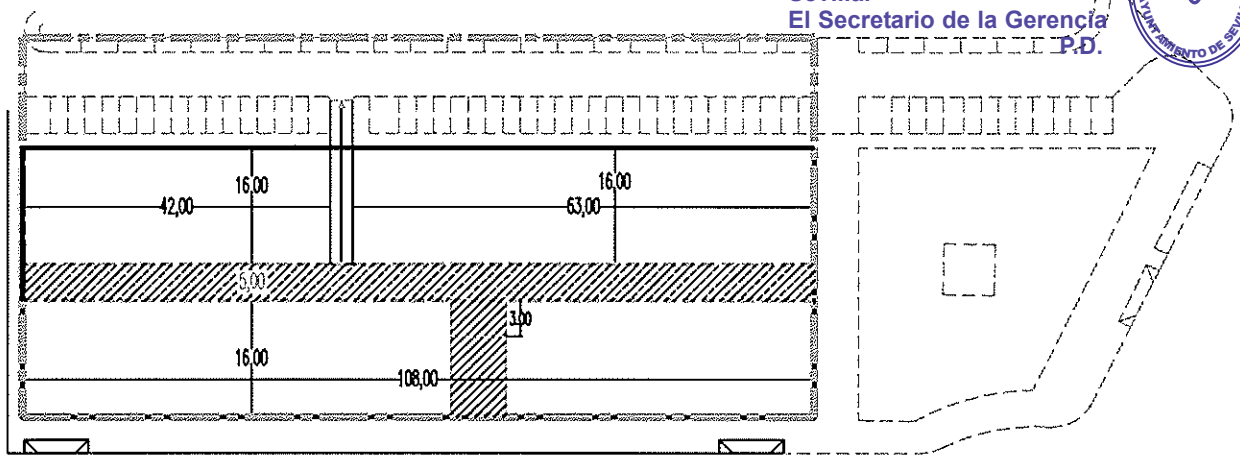
(Sus vuelos podrán ocuparse como máximo en un 90% de su superficie)

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.

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO



MANZANA RU-5

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL: 5.608,00m2.
Nº TOTAL VIVIENDAS: 30

SUBZONA UNIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD TOTAL MANZANA= 4.410,00m2t.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

SUPERFICIE ZONA VERDE= 0 m2
Nº APARC. EN INTERIOR DE MANZANA: 60
PARCELA MÍNIMA=90m2; FRENTE DE FACHADA MÍNIMO=5m
OCUPACIÓN: 80% PARCELA NETA

R.U-5

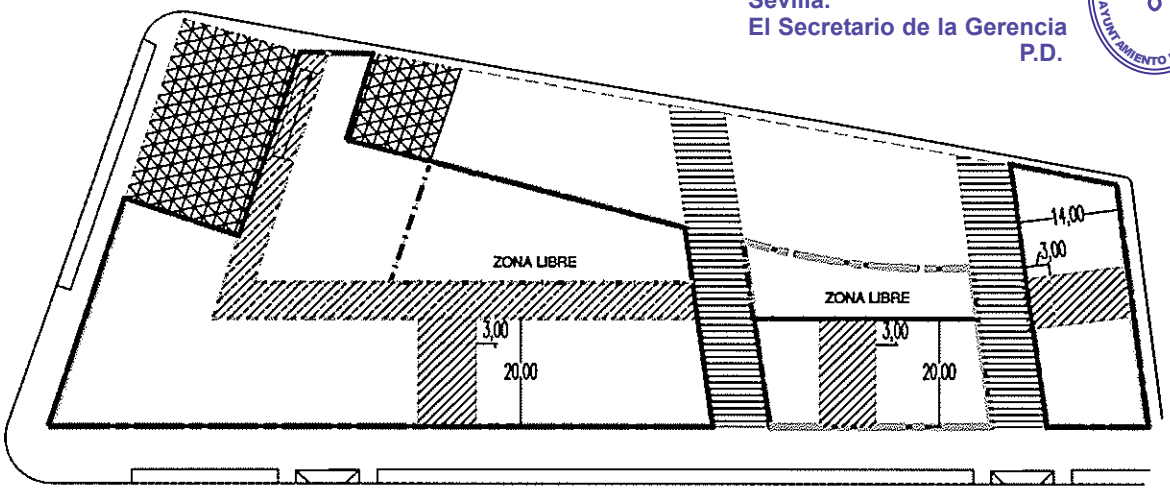
- ALINEACIÓN EXTERIOR uso residencial unifamiliar
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- ZONA VERDE
- TESTEROS
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- RETRANQUEO MÍNIMO EN PLANTA PRIMERA

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



RU-6

MANZANA RU-6

SUBZONA UNIFAMILIAR

RU-6: SUP REDID=3.789,00; EDIFICABILIDAD=3.675,00 m2t; Nº VIVS=25; Nº APARC.=25 (B/ R); Z.LIBRE=701,00 m2
SE PERMITE SÓTANO PARA APARCAMIENTOS BAJO LAS ZONAS LIBRES DE USO COMUNAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
08.AGO 2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PARCELA MÍNIMA=90m2; FRENTE DE FACHADA MÍNIMO=5m
OCUPACIÓN: 80% PARCELA NETA

R.U-6

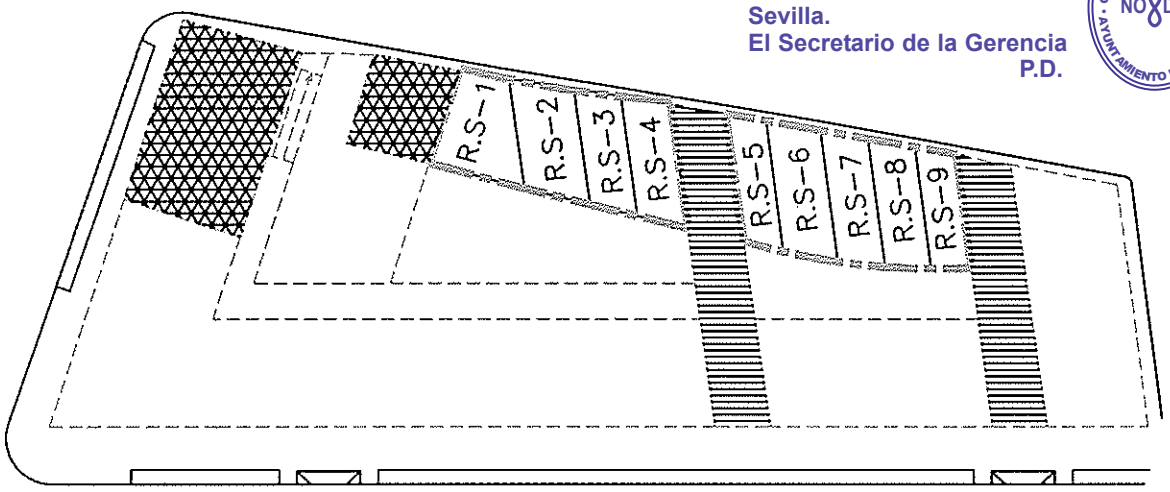
- ALINEACIÓN EXTERIOR uso residencial unifamiliar
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- ZONA VERDE
- LINDERO LATERAL
- CALLE PEATONAL PÚBLICA
- TESTEROS SUBURBANAS
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- RETRANQUEO MÍNIMO EN PLANTA PRIMERA
- EDIFICACIÓN EXISTENTE
- CALLE RODADA DE ACCESO A SÓTANOS (Sus vuelos podrán ocuparse como máximo en un 90% de su superficie)

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



SUBZONA SUBURBANA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

R.S-1: SUP =127m2; EDIFICABILIDAD=147 m2t; Nº VIVS=1;
R.S-2: SUP =126m2; EDIFICABILIDAD=147 m2t; Nº VIVS=1;
R.S-3: SUP =95m2; EDIFICABILIDAD=147 m2t; Nº VIVS=1;
R.S-4: SUP =107m2; EDIFICABILIDAD=147 m2t; Nº VIVS=1;
R.S-5: SUP =92m2; EDIFICABILIDAD=147 m2t; Nº VIVS=1;
R.S-6: SUP =129m2; EDIFICABILIDAD=147 m2t; Nº VIVS=1;
R.S-7: SUP =114,50m2; EDIFICABILIDAD=147 m2t; Nº VIVS=1;
R.S-8: SUP =106m2; EDIFICABILIDAD=147 m2t; Nº VIVS=1;
R.S-9: SUP =90m2; EDIFICABILIDAD=147 m2t; Nº VIVS=1;

ALINEACIÓN A VIAL OBLIGATORIA.

EN ESTA SUBZONA SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL CAPÍTULO QUINTO DEL TÍTULO DÉCIMO DE LAS ORDENANZAS DEL P.G.O.U DE SEVILLA.

R.S

- ALINEACIÓN EXTERIOR uso residencial unifamiliar
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- ZONA VERDE
- LINDERO LATERAL
- CALLE PEATONAL PÚBLICA
- EDIFICACIÓN EXISTENTE
- CALLE RODADA DE ACCESO A SÓTANOS

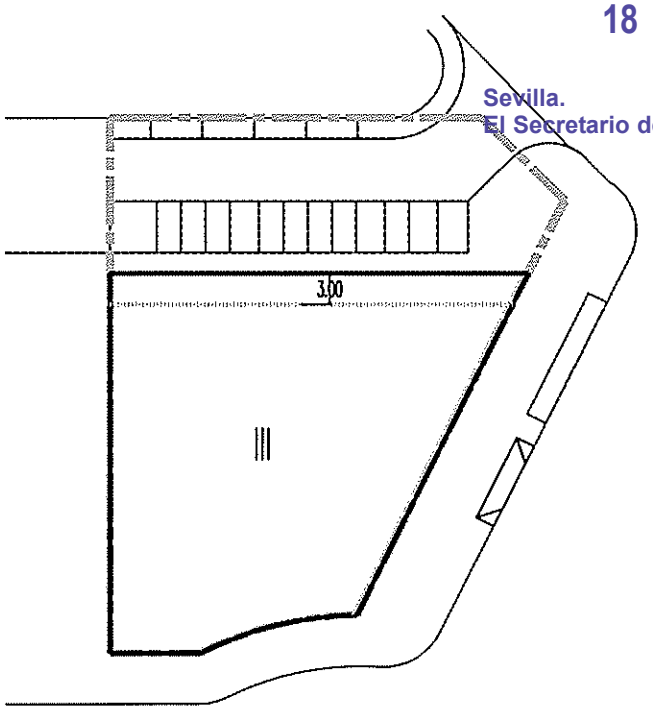
(Podrá ocuparse como máximo en un 90% de su superficie)

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



MANZANA RP-1

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL: 1.593,00m2.
SUPERFICIE COMERCIAL: 997m2.
Nº TOTAL VIVIENDAS: 14

SUPERFICIE ZONA VERDE= 0 m2
Nº APARC. EN INTERIOR DE MANZANA: 18 S/R
ALTURA MÁXIMA: PB+2
OCUPACIÓN: 100% EN PLANTA BAJA
75% EN RESTANTES

SUBZONA PLURIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 1.610m2.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL: 987 m2.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

EN PLANTA BAJA, LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN SERÁ COINCIDENTE CON LA ALINEACIÓN EXTERIOR

R.P-1

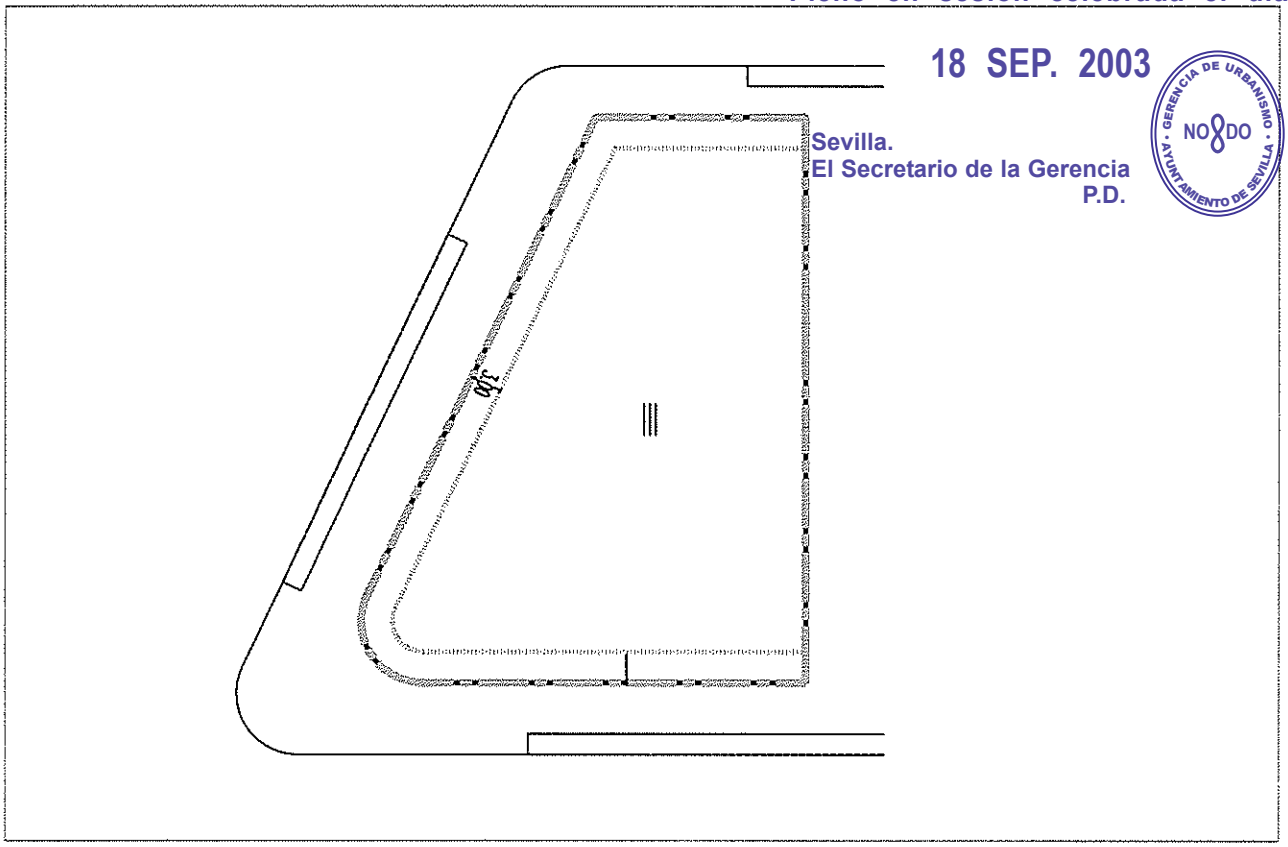
- ALINEACIÓN EXTERIOR uso residencial plurifamiliar
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA
- RETRANQUEO MÁXIMO EN PLANTA BAJA
- ZONA VERDE
- TESTEROS
- CALLE PEATONAL PÚBLICA

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



MANZANA RP-2

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL: 1.807m2.
SUPERFICIE COMERCIAL: 1.707,00m2.
Nº TOTAL VIVIENDAS:14
Nº SUBMANZANAS: 0

SUPERFICIE ZONA VERDE= 0 m2
Nº APARC. EN INTERIOR DE MANZANA: 0 (SOBRE RASANTE)

SUBZONA PLURIFAMILIAR

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:1.610m2.
EDIFICABILIDAD COMERCIAL: 1.717m2.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

OCUPACIÓN: 100% EN PLANTA BAJA
75% EN RESTANTES

EN PLANTA BAJA, LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN SERÁ COINCIDENTE CON LA ALINEACIÓN EXTERIOR

R.P-2

- ALINEACIÓN EXTERIOR uso residencial plurifamiliar
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA
- RETRANQUEO MÁXIMO EN PLANTA BAJA
- ZONA VERDE
- TESTEROS
- CALLE PEATONAL PÚBLICA

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

8-4.-CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

18 SEP. 2003

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

18 SEP. 2003

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

TRINIDAD ACUÑA SANCHEZ DE YBARGÜEN
INGENIERO INDUSTRIAL

c/ Rafael Salas González 1 - 4ºC
Sevilla 41010
Tlfno Nº. 954-340034

TELEFONICA
Jefatura Planta Exterior
c/ Ruben Dario s/n 3ª planta
Sevilla

Sevilla, 17 de Mayo del 2002

Muy Sres. Míos:

Para la realización del Plan de Actuación Urbanístico y posterior Plan Parcial de los terrenos del vacío urbano entre Torreblanca y El Polígono Industrial el Pino, les solicito información sobre la situación de las redes de Telefónica existentes en las proximidades del sector, cuyo plano de situación les adjunto, así como posible punto de conexión.

En espera de sus noticias, les saluda atentamente

Telefónica
JEFATURA PLANTA EXTERNA
ANDALUCIA OCCIDENTAL
SEVILLA

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

TRINIDAD ACUÑA SANCHEZ DE YBARGÜEN
INGENIERO INDUSTRIAL

c/ Rafael Salas González 1 - 4°C
Sevilla 41010
Tlfno Nº. 954-340034

C.S.E.
A/a: D. Fernando Dizlois
Jefe Tecnico Departamento Sevilla
Polígono Store

Sevilla, 23 de Mayo del 2002

Muy Sr. Mío:

Para la realización del Plan de Actuación urbanística de los terrenos del vacio urbano entre Torreblanca y el Polígono Industrial el Pino en Sevilla, les solicito información sobre el punto de acometida para la potencia prevista siguiente:

360 vdas (8000 w).....	1440 Kw
uso terciarios 54.000 m²...	5062 Kw
viarios: uso publico.....	314 Kw
	6816 Kw

En espera de sus noticias, les saluda atentamente

sevillana endesa

22 MAY 2002

ENTRADA

65

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

TRINIDAD ACUÑA SANCHEZ DE YBARGÜEN
INGENIERO INDUSTRIAL

c/ Rafael Salas González 1 - 4ºC
Sevilla 41010
Tlfno Nº. 954-340034

GAS NATURAL SDG
A/a: D. Jesus Parra
C/ Rivero nº 8

Sevilla, 24 de Mayo del 2002

Muy Sr. Mío:

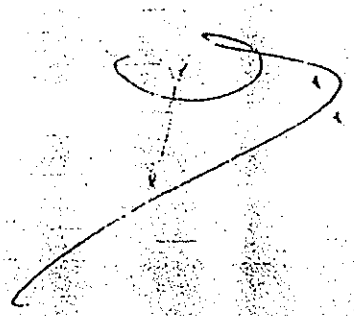
Al acometer el Plan de Actuación urbanística del vacio urbano entre Torreblanca y el Polígono Industrial el Pino en Sevilla, constatamos la existencia de una canalizacion de gas en dicho terrenos.

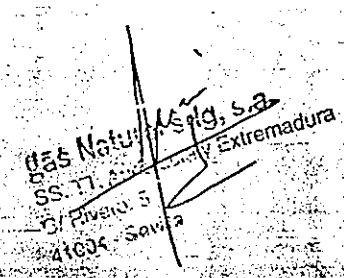
Comprobado el trazado de dicha canalización mediante el plano facilitado por ENAGAS y cuya copia de adjunta, solicitamos realizar el desvio de las mencionadas canalizaciones al objeto de llevar a cabo la posterior urbanización que se proyecta.

Asi mismo, se preveé el suministro de gas para los sectores terciarios y de vivienda por lo que solicitamos información del posible punto de conexión.

Se adjunta plano de ordenación de los terrenos con un desvio y un posible punto de conexión proyectados.

Sin mas atentamente,





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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

8-5.-FOTOGRAFIAS.

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

08 AGO 2003 4316/02103

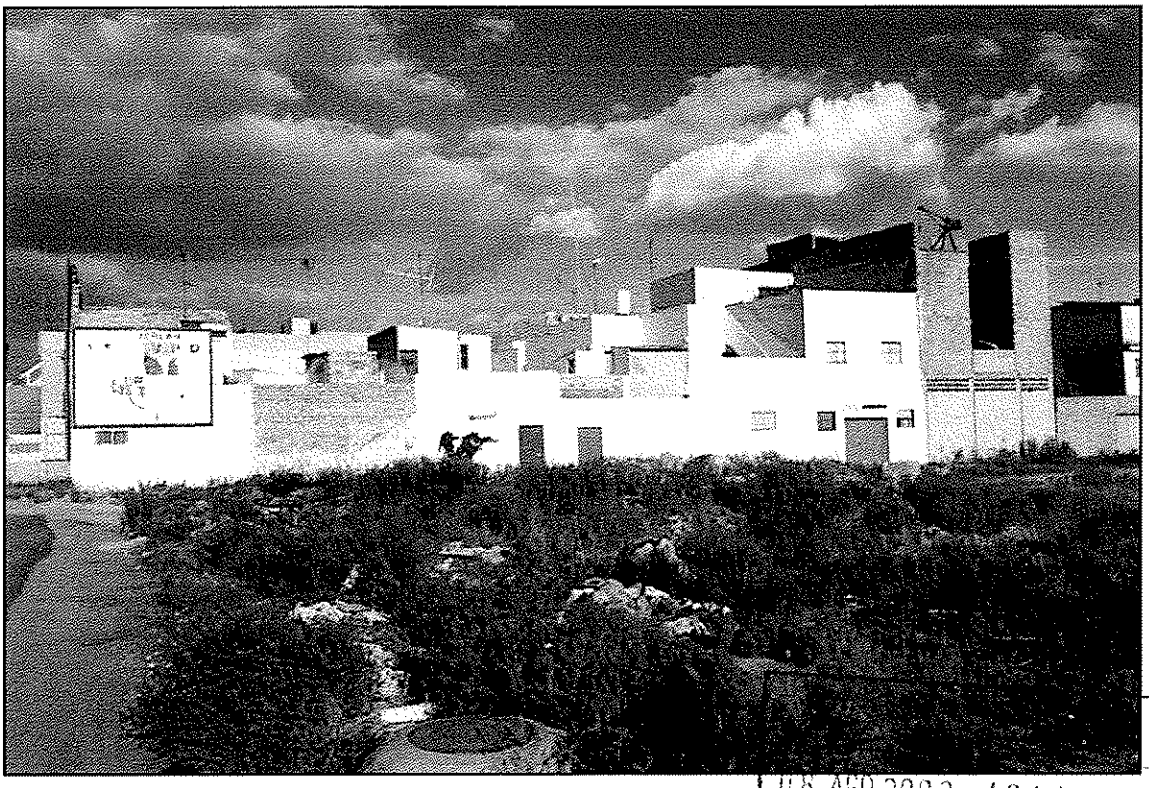
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



06. AGO 2003 4316/02103
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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NODO

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES SEVILLA
08 AGO 2003 4316/02T03
VISADO

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

PLANOS DE INFORMACION

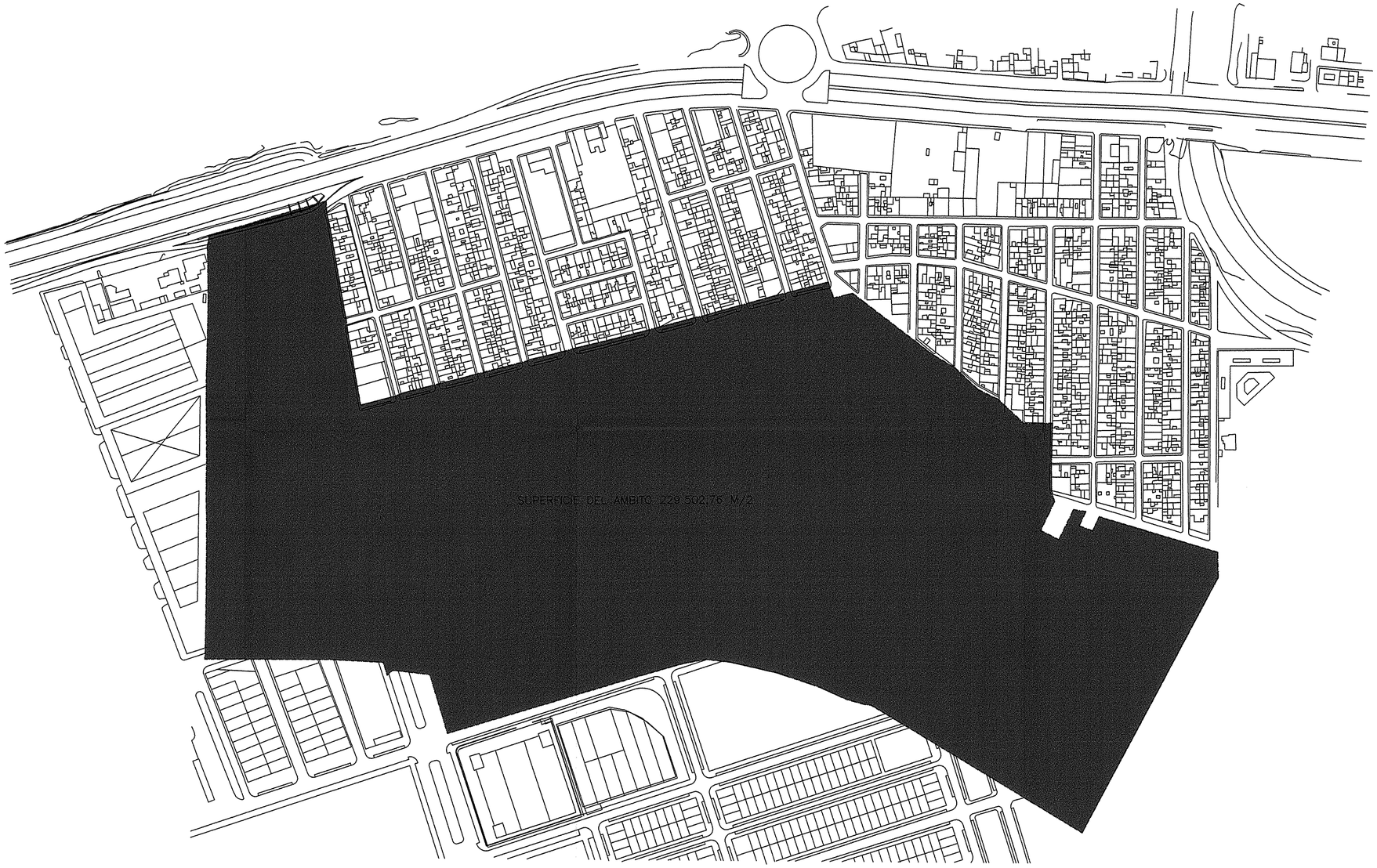
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

18 SEP. 2003

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

13 SET. 2003



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. AGO 2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

SITUACION

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL SUNP-TO-2

TORREBLANCA SUR. SEVILLA

SITUACION Y DELIMITACION

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.

ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO

AGOSTO-2003

ESCALA 1:2.000

I-1

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.

72

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08 AGO 2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL 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

I-2

POLIGONO INDUSTRIAL

PROPIEDADES

1	FINCA SAN CRISTOBAL	193.465,34 m2	84,3 %
2	NAVE (BAÑO IMAGEN)	2.015,92 m2	P.D.
3	HACIENDA EL ROSARIO PROPIETARIO GABRIEL ROJAS S.L.	14.214,76 m2	6,1 %
4	G.M.U. (ZONA DEPORTIVA)	9.366,60 m2	4,1 %
5	FRANCISCO JOSE GORDILLO HERNANDEZ	550,00 m2	0,24 %
6	INSTALACIONES DEPORTIVAS PROPIETARIO CRISTOBAL PARADA NUÑEZ	6.835,14 m2	2,9 %
	PARCELAS SIN DESLINDAR		
7	PROPIETARIO CRISTOBAL PARADA NUÑEZ	2.147,50 m2	0,93 %
8	PROPIETARIO JOSE GUISADO ROMERO	105,00 m2	0,04 %
9	PROPIETARIO FRANCISCA CAPOTE LOPEZ	120,00 m2	0,05 %
10	PROPIETARIO Mª DOLORES RINCON MILLAN	75,00 m2	0,03 %
11	PROPIETARIO JUAN RINCON MILLAN	75,00 m2	0,03 %
12	PROPIETARIO MANUEL GALIANO OROZCO	120,00 m2	0,05 %
13	PROPIETARIO JOSE GALIANO OROZCO	120,00 m2	0,05 %
14	PROPIETARIO JUAN CRUCES SANCHEZ	112,50 m2	0,04 %
15	PROPIETARIO RAMON MOLINA GALLARDO	75,00 m2	0,03 %
16	PROPIETARIO JOSEFA CALVENTE ROMERO	105,00 m2	0,04 %
TOTAL		229.502,76 m2	100,00 %

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.

73

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06 AGO 2003 4316/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL 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

I-3

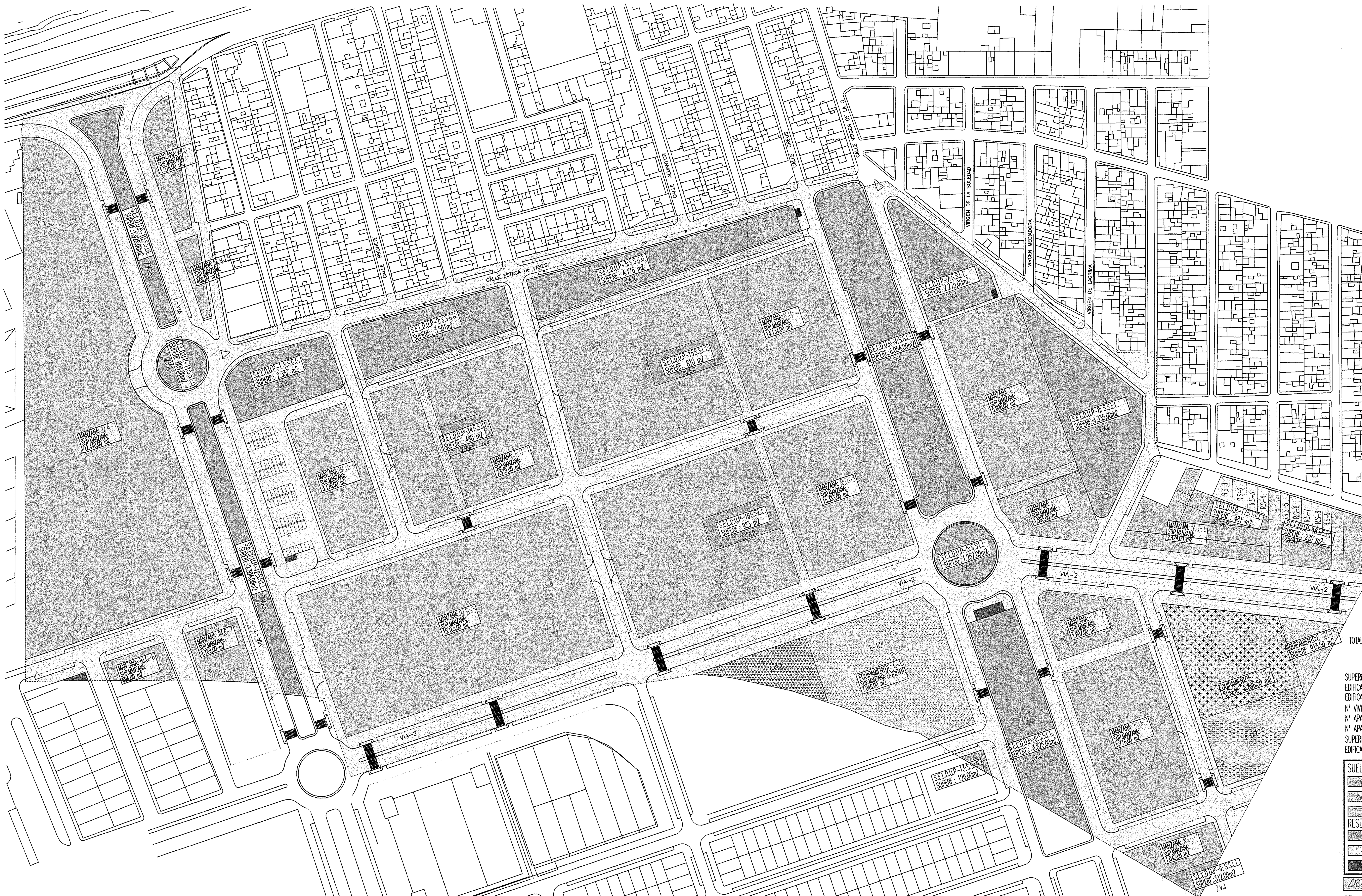
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

18 SEP. 2003

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO

PLANOS DE ORDENACION



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.
GERENCIA DE URBANISMO · NO8DO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

RESIDENCIAL						
TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR						
MANZANA	Nº SUBMANZ.	USOS	SUPERFICIE	EDIFIC.	Nº VIVS.	Nº APARC.
R.U-1	2	RESIDENCIAL	7.579,00	6.909,00	47	47
		Z.VERDE	480,00			
R.U-2	4	RESIDENCIAL	14.134,00	13.083,00	89	89
		Z.VERDE	810,00			
R.U-3	4	RESIDENCIAL	15.333,00	13.524,00	92	92
		Z.VERDE	923,00			
R.U-4	2	RESIDENCIAL	5.776,00	4.851,00	33	33
R.U-5	0	RESIDENCIAL	5.608,00	4.410,00	30	60
R.U-6	0	RESIDENCIAL	3.789,00	3.675,00	25	25
		Z.VERDE	701,00			
R.U-7	0	RESIDENCIAL	1.042,00	1.029,00	7	7
R.S-1	0	RESIDENCIAL	127	147,00	1	0
R.S-2	0	RESIDENCIAL	126	147,00	1	0
R.S-3	0	RESIDENCIAL	95	147,00	1	0
R.S-4	0	RESIDENCIAL	107	147,00	1	0
R.S-5	0	RESIDENCIAL	92	147,00	1	0
R.S-6	0	RESIDENCIAL	129	147,00	1	0
R.S-7	0	RESIDENCIAL	114,50	147,00	1	0
R.S-8	0	RESIDENCIAL	106	147,00	1	0
R.S-9	0	RESIDENCIAL	90	147,00	1	0
TOTALES				48.804,00	332	357
TIPOLOGÍA PLURIFAMILIAR						
R.P-1	0	RESIDENCIAL	1593,00	1.610,00	14	18
		COMERCIAL		987,00		
R.P-2	0	RESIDENCIAL	1.807,00	1.610,00	14	0
		COMERCIAL		1.717,00		
TOTALES				5.924,00	28	18
TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:3.220,00m2t						
TOTAL EDIFICABILIDAD COMERCIAL:2.704,00 m2t						

INDUSTRIAL-MIXTO						
IM.A-1	0	INDUSTRIAL-MIXTO	22.440,00	30.294,00		
IM.B-2	0	INDUSTRIAL-MIXTO	1.276,00	2.552,00		
IM.B-3	0	INDUSTRIAL-MIXTO	469,00	938,00		
IM.B-4	0	INDUSTRIAL-MIXTO	3.176,00	6.352,00		
IM.B-5	0	INDUSTRIAL-MIXTO	15.820,00	27.685,00		74
IM.C-6	0	INDUSTRIAL-MIXTO	694,00	1.388,00		
IM.C-7	0	INDUSTRIAL-MIXTO	1.189,00	2.378,00		
TOTALES			45.064,00	71.587,00		

RESERVAS				
E-1	0	DOCENTE	7.046,00	
E-1.1	GUARDERIA 1.390 ,00m/2			
E-1.2	E.G.B. 5.656.00 m/2			
E-2	0	SIPS (INFRAESTRUCTURA URBANAS BASICAS)	913,50	
E-3	0	SIPS	5.896,50	
E-3.1	DEPORTIVO 3.825,00m/2			
E-3.2	CENTRO SOCIAL 2.071,50 m/2			

TOTALES:

SUPERFICIE S.E.L.D.U.P: S.S.G.G 10.041,00 m2

SUPERFICIE S.E.L.D.U.P: {AREAS LIBRE 23.188,00 m2; AREAS LIBRE EN VIVIENDAS 2.914,00 m2} 26.102,00 m2

SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL: 57.647,50m2
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 52.024m2t
EDIFICABILIDAD COMERCIAL: 2.704,00m2t | EDIF. TOTAL:54.728,00m2t
Nº VIVIENDAS:360
Nº APARCAMIENTOS EN MANZANAS: 328
Nº APARCAMIENTOS EN VIARIO: 750
SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL-MIXTO: 45.064,00 m2
EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL-MIXTO: 71.587,00m2t

SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS: 13.856,00m2
INFRAESTRUCTURAS URBANAS 243,00m2
SUPERFICIE VIARIO RODADO: {SUPERFICIE S.S.G.G (VIAS 1 y 2) 32.588,65 m2; SUPERFICIE S.S.L.L 40.183,86 m2}
SUPERFICIE VIARIO PEATONAL: 3.486,75 m2
SUPERFICIE COMPARTIDO: 290,00 m2
SUP. ÁMBITO ORDENACIÓN: 229.502,76 m2
EDIFICABILIDAD TOTAL: 126.315,00m2t.

SUELOS LUCRATIVOS
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- INDUSTRIAL-MIXTO

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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08 AGO 2003 4316/02T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIV

PLAN PARCIAL SUNP-TO-2

TORREBLANCA SUR. SEVILLA

ZONIFICACIÓN

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.

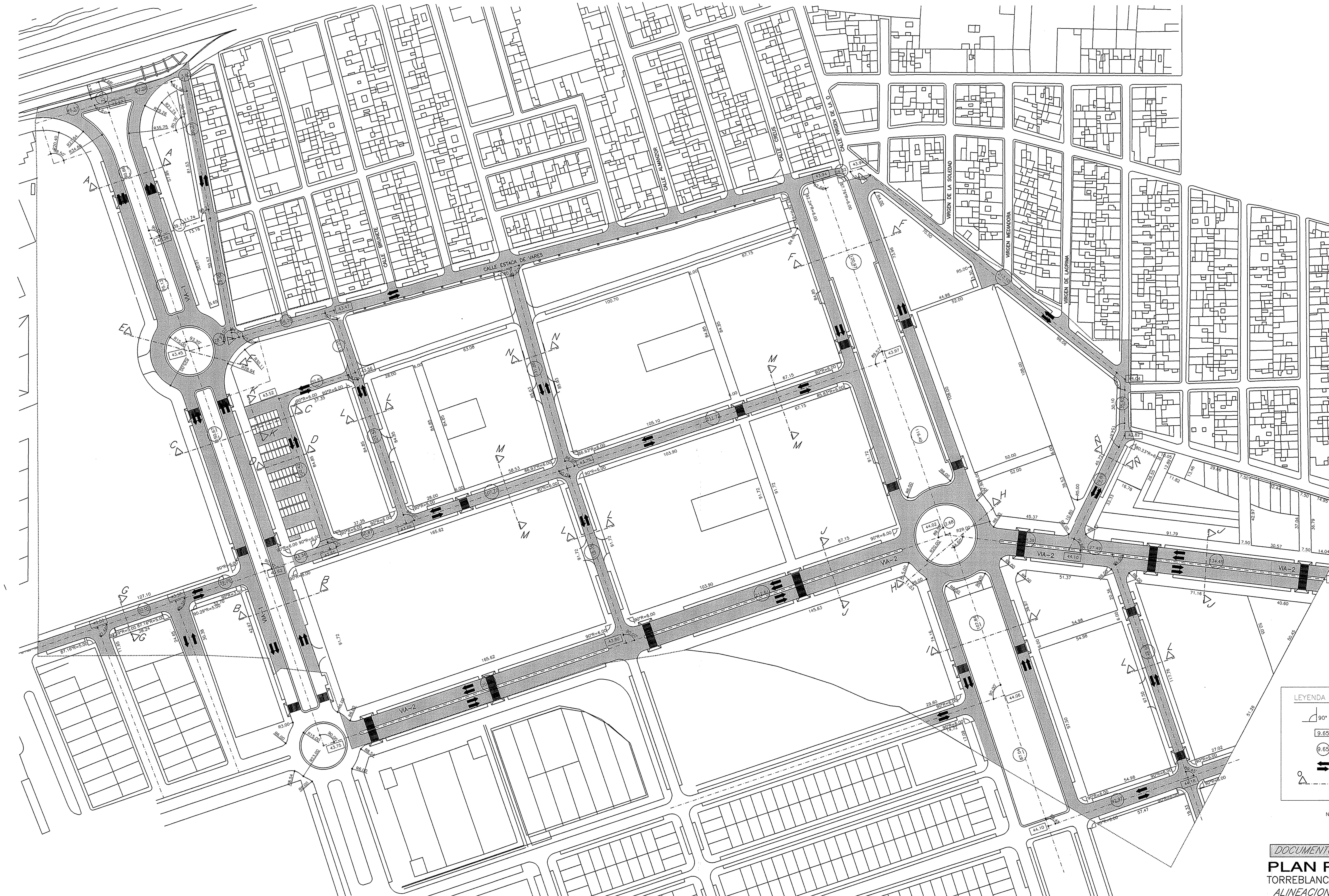
ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000 **OR-1**

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



75

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. AGO 2003 4316/02T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

LEYENDA

90° R=8.00	ANGULO Y RADIO EN ESQUINAS
9.65 (recuadro)	RASANTE EN CRUCE DE EJES DE CALZADAS
9.65 (círculo)	DISTANCIA ENTRE CRUCES DE EJES DE CALZADAS
⇄	SENTIDO DE LA CIRCULACION RODADA
O△ — △O	SECCION TRANSVERSAL DE VIARIO (EN EL PLANO OR-3)

NOTA:LAS SECCIONES TRANSVERSALES DEL VIARIO QUE SE INDICAN EN ESTE PLANO,ESTAN EN EL PLANO Nº OR-3

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL DEL SUNP-TO-2

TORREBLANCA SUR. SEVILLA

ALINEACIONES Y RASANTES

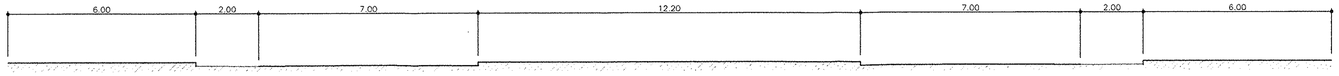
PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.

ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO

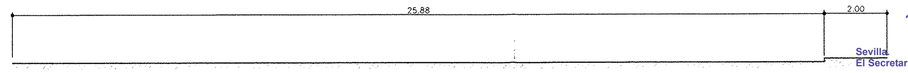
AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000

OR-2

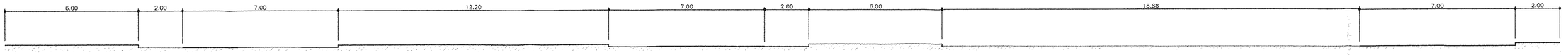
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el dia
18 SEP. 2003
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



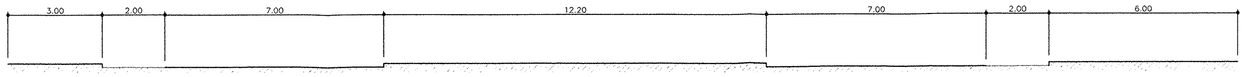
PERFIL A



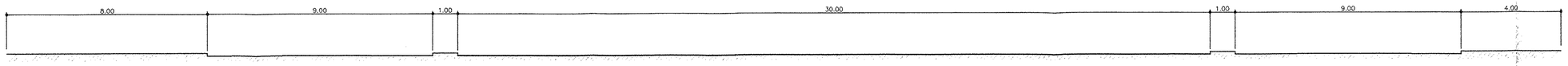
PERFIL D



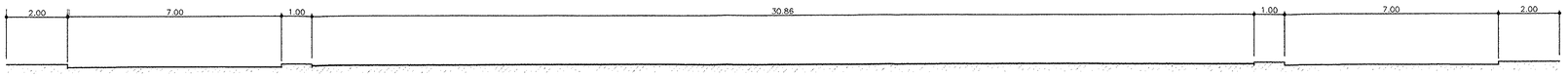
PERFIL C



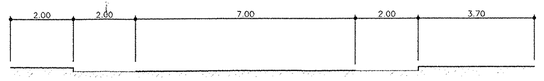
PERFIL B



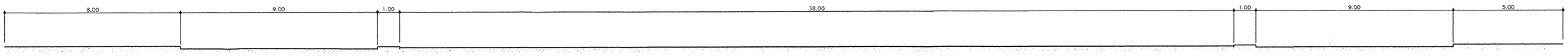
PERFIL E



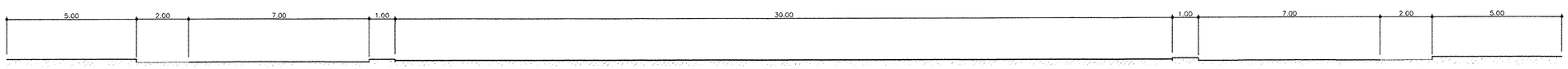
PERFIL F



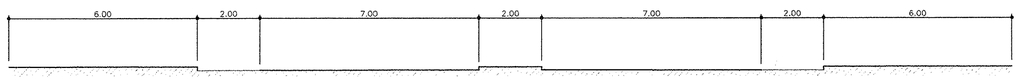
PERFIL G



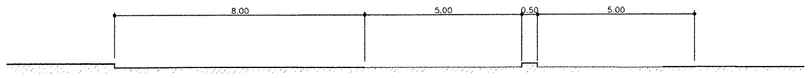
PERFIL H



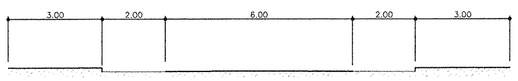
PERFIL I



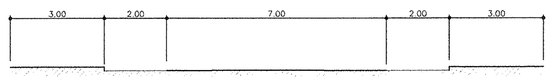
PERFIL J



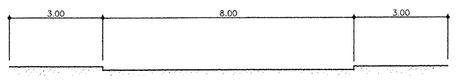
PERFIL K



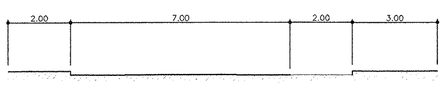
PERFIL L



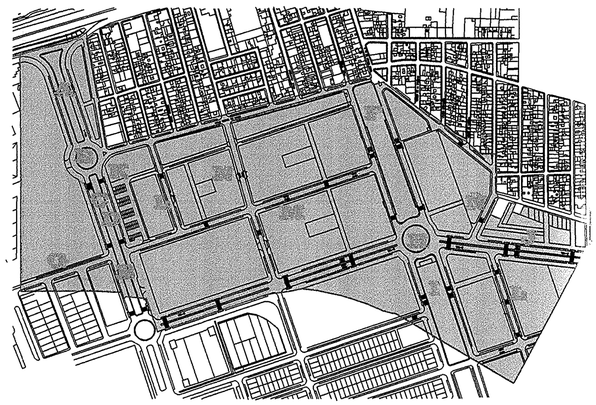
PERFIL M



PERFIL N



PERFIL Ñ



ESQUEMA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 43 16/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ZONA VERDE
ZONA RODADURA
ZONA APARCAMIENTO
ZONA PEATONAL

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL DEL SUNP-TO-2

TORREBLANCA SUR. SEVILLA

SECCIONES VIARIO

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.

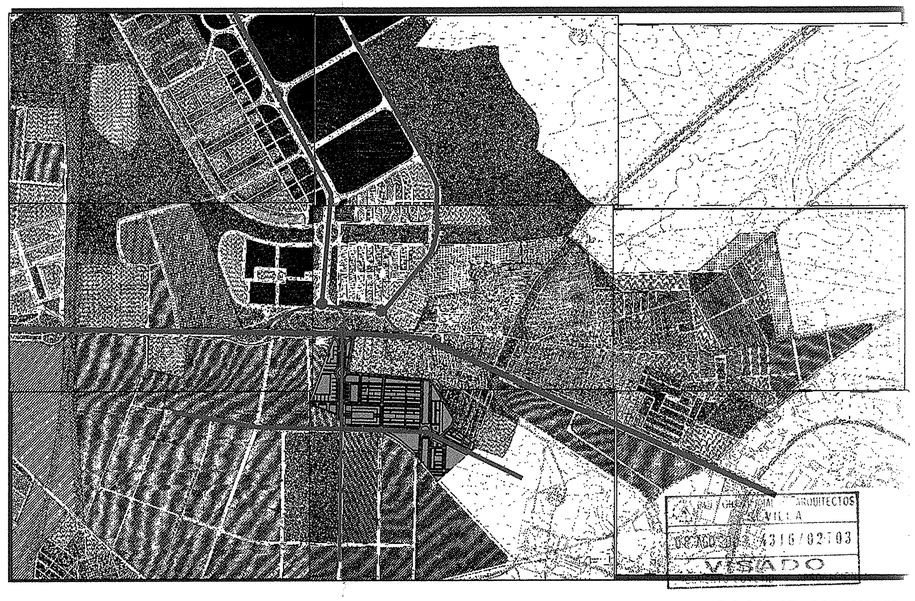
ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO

AGOSTO-2003

ESCALA 1:100

OR-3

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día
30 SEP. 2003
Sevilla
El Secretario del Excmo. Ayuntamiento Pleno



P.G.O.U 87. PREVISIONES

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL DEL SUNP-TO-2

TORREBLANCA SUR. SEVILLA

IMPLANTACION EN EL ENTORNO. RELACIÓN CON PREVISIONES DEL P.G.O.U 8.

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.

ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO

AGOSTO-2003 ESCALA 1:2.000

OR-4

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.

78

SUELOS LUCRATIVOS
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- INDUSTRIAL-MIXTO

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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.AGO.2003 4316/02:03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIV-

PLAN PARCIAL SUNP-TO-2

TORREBLANCA SUR. SEVILLA

ORDENACIÓN PROPUESTA

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.

ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO

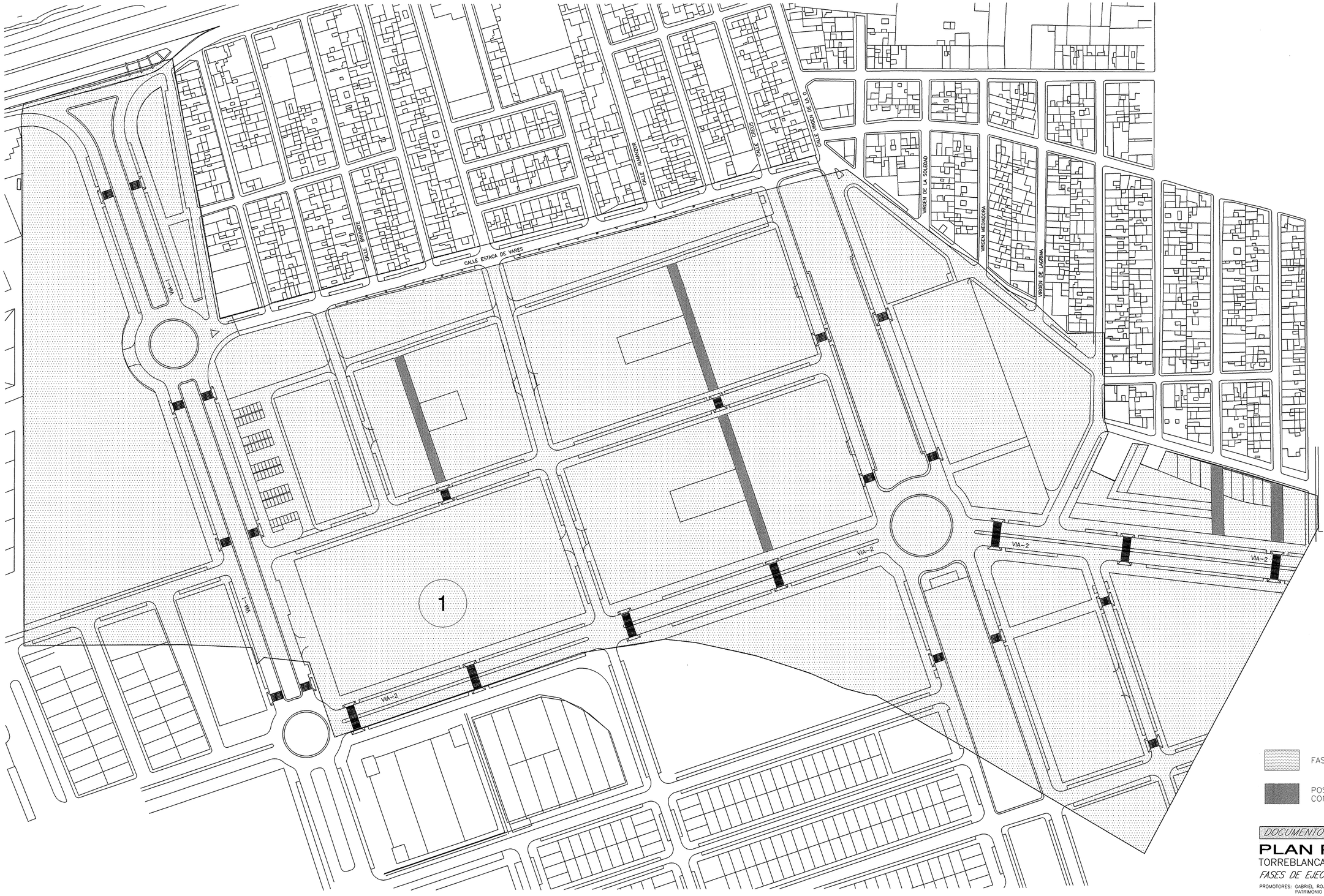
AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000

OR-5

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.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
DE AGO 2003 4316/02T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

FASE PRIMERA

POSIBILIDAD DE EJECUTARLAS CON LA EDIFICACION DE LA MANZANA

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL SUNP-TO-2

TORREBLANCA SUR. SEVILLA

FASES DE EJECUCION DE LA OBRA DE URBANIZACION

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.

ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000

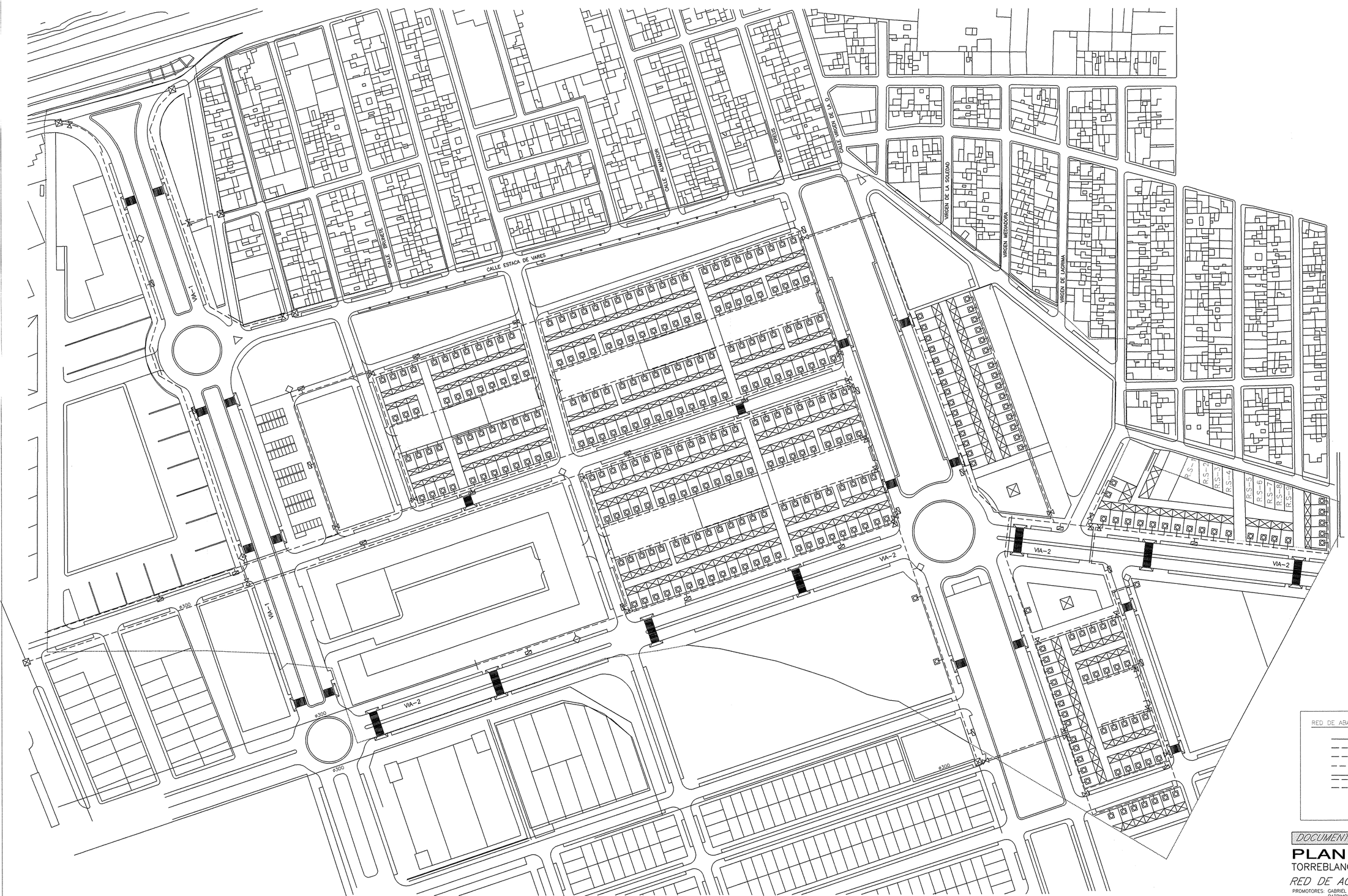
OR-6

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.

80



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
06.AGO.2003 4316/02T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- RED EXISTENTE
- RED PROYECTADA DE DISTRIBUCION
- TAPON EN EXTREMO
- PUNTO DE CONEXION A RED DE ALIMENTACION
- CRUCE DE CALZADA REFORZADO
- LLAVE DE PASO COLOCADA
- ARQUETA DE ACOMETIDA A VIVIENDAS
- BOCA DE RIEGO
- HIDRANTE DE INCENDIO

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL SUNP-TO-2

TORREBLANCA SUR. SEVILLA

RED DE AGUA

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.

ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO

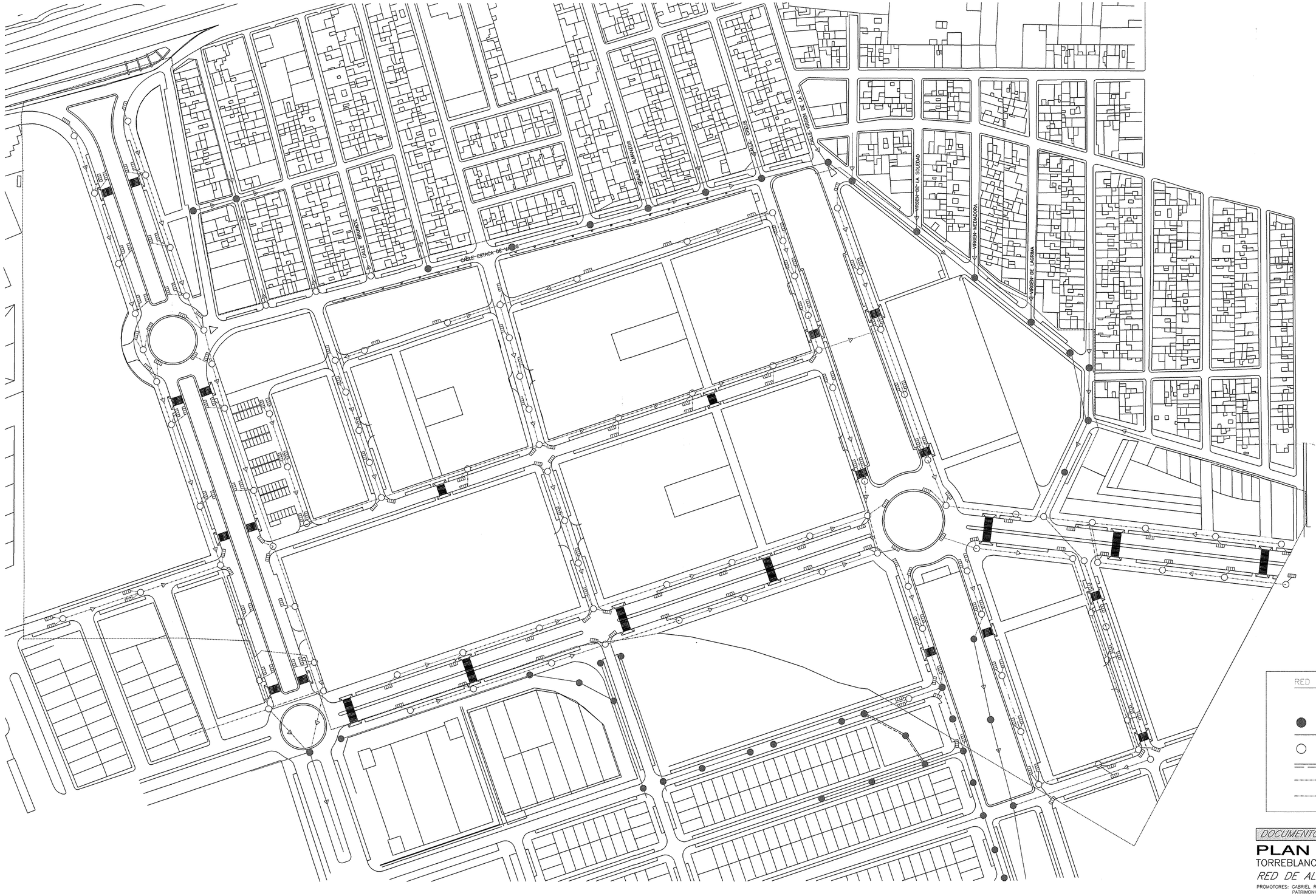
AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000

OR-7

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.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
C.P. ACC 2003 4216/02103
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

RED DE ALCANTARILLADO

- Pozo de registro existente
- Red de saneamiento existente cercana al sector
- Pozo de registro proyectado
- Red existente o desviar
- Red de saneamiento proyectada
- Nuevo trazado proyectado red existente

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL SUNP-TO-2

TORREBLANCA SUR. SEVILLA

RED DE ALCANTARILLADO

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.

ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO

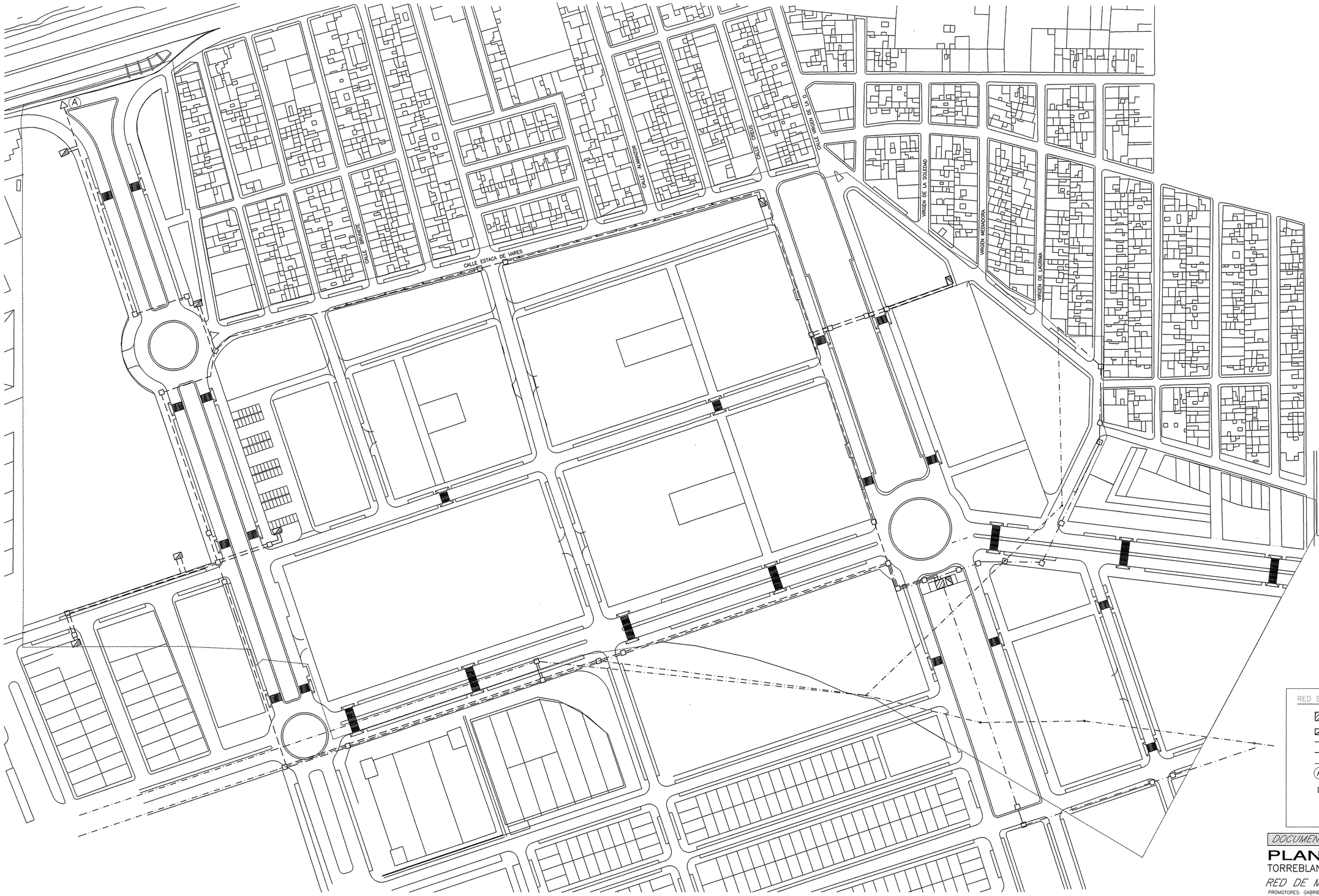
AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000

OR-8

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.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO.2003 4316/02T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

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
- (A) Conexion a subestacion Sta.Elvira
- Arqueto de cruce (Cruce de calzada Reforzado)

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL 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

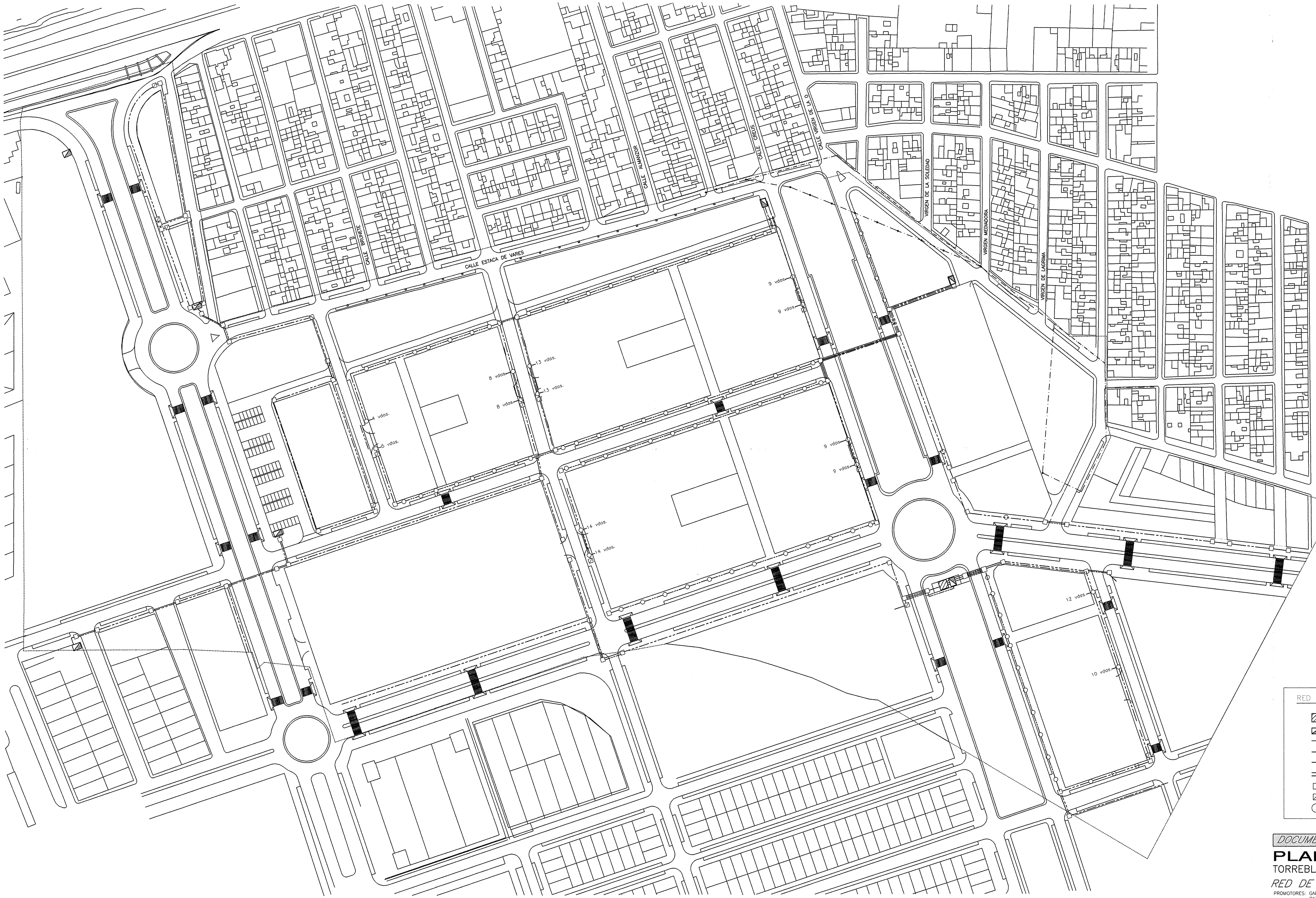
OR-9

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.

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA · NO8DO



83

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
C8. AGO 2003 4316/02T03
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.
- Linea de distribucion de B.T.
- Cruce de calzada protegido
- Arqueta cambio de direccion y cruce
- Armario seccionamiento
- Arqueta de acometida a viviendas

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL SUNP-TO-2

TORREBLANCA SUR. SEVILLA

RED DE BAJA TENSION

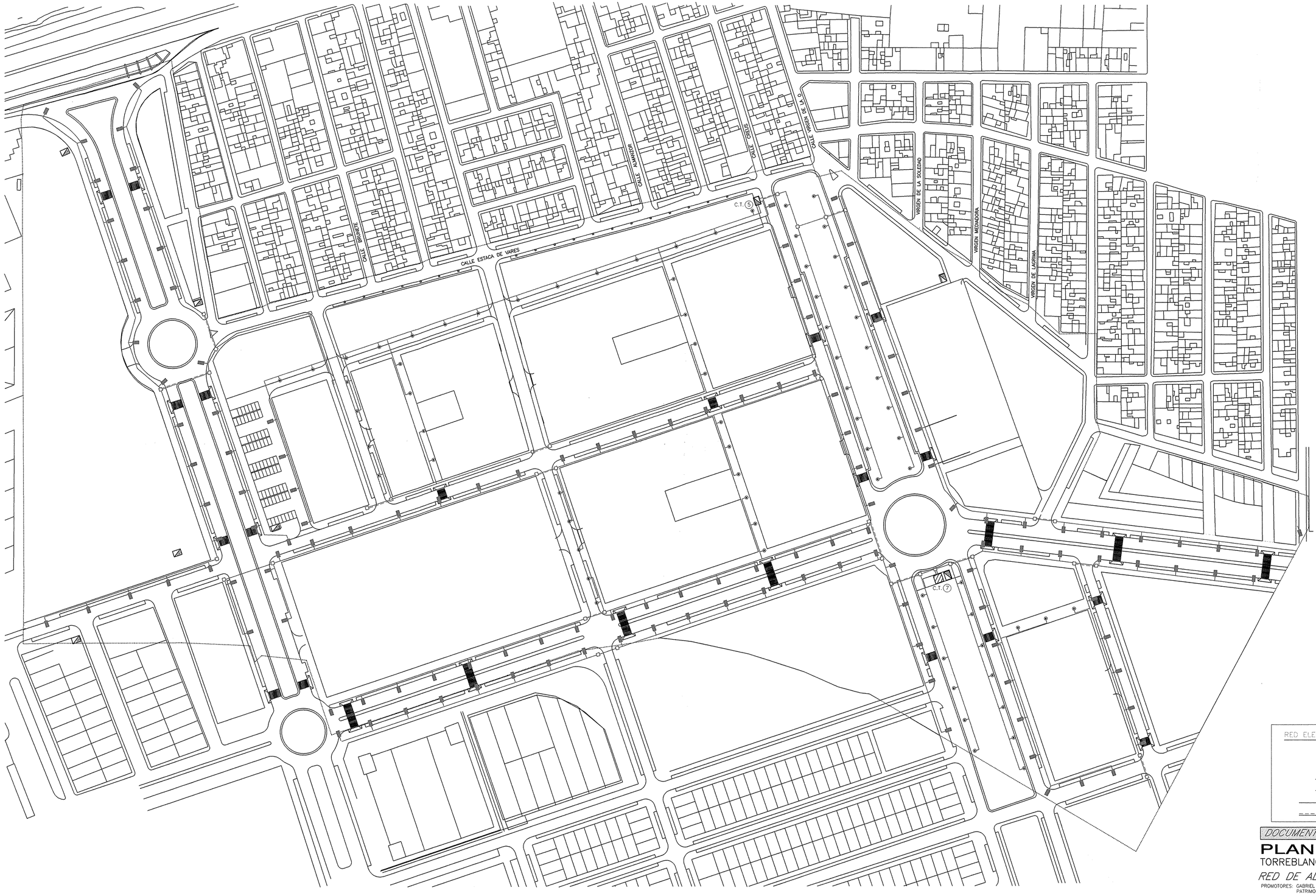
PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.

ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000 **OR-10**

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.



84

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.AGO 2003 4316/02T03
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

RED ELECTRICA DE ALUMBRADO PUBLICO

- Centro de seccionamiento,bifurcacion y transformacion
- Centro de transformacion
- Luminaria viario general
- Luminaria zona residencial
- Red de alumbrado subterraneo bajo tubo
- Cruce de calzada Reforzado

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL SUNP-TO-2

TORREBLANCA SUR. SEVILLA

RED DE ALUMBRADO PUBLICO

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.

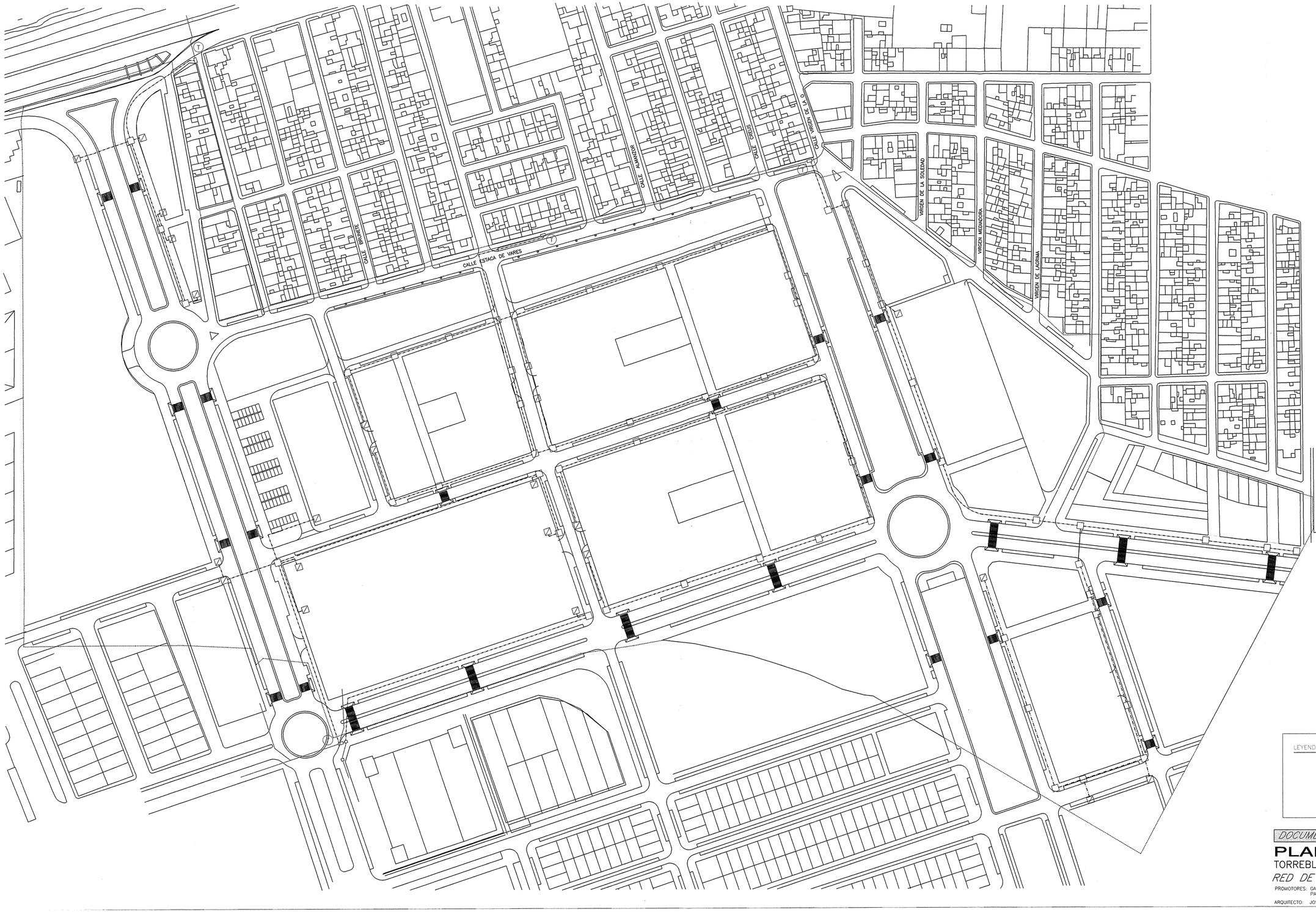
ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000

OR-11

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.



85

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. AGO 2003 4316/02703
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

LEYENDA DE TELECOMUNICACIONES

- Linea existente de telefonia
- Linea proyectada de telefonia
- (T) Punto conexion con red existente de telefonia
- Arqueta de paso,registro y empalme
- Arqueta registro de parcela

DOCUMENTO REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL SUNP-TO-2

TORREBLANCA SUR. SEVILLA

RED DE TELECOMUNICACIONES

PROMOTORES: GABRIEL ROJAS S.L.
PATRIMONIO INMOBILIARIO FERIA 111,S.L.

ARQUITECTO: JOSE PRADILLA GORDILLO AGOSTO-2003 ESCALA 1:1.000

OR-12