

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

21 SEP. 2007

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



# PLAN PARCIAL DEL SECTOR API-DMN-01 SAN JERÓNIMO-ALAMILLO

(MODIFICADO PLAN PARCIAL SUP - PM - 4)



## MEMORIA Y PLANOS

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

SEPTIEMBRE 2007

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA. GERENCIA DE URBANISMO. EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

21 SEP. 2007

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**INDICE**

**MEMORIA** .....2

**CAPITULO 1. ANTECEDENTES** .....2

1.1 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION. ....2

1.2 DETERMINACIONES DEL PLAN .....3

**CAPITULO 2. MEMORIA DE INFORMACION.** .....5

2.1 SITUACIÓN EN LA CIUDAD. ....5

2.2 ESTADO ACTUAL .....5

2.2.1 EDIFICACIÓN.....5

2.2.2 INFRAESTRUCTURAS.....6

2.2.2.1 RED DE ALTA TENSIÓN.....6

2.2.2.2 RED DE MEDIA TENSIÓN .....6

2.2.2.3 ALUMBRADO .....6

2.2.2.4 ABASTECIMIENTO .....6

2.2.2.5 SANEAMIENTO.....7

2.2.2.6 TELEFONÍA.....7

2.2.3 VIARIO .....7

2.2.4 ESPACIOS LIBRES .....7

2.2.5 CARRILES-BICI .....7

2.3 PROPIEDAD DEL SUELO .....8

**CAPITULO 3: MEMORIA DE ORDENACIÓN**.....9

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN. ....9

3.2. DESARROLLO DE LA PROPUESTA. ....11

3.2.1. DELIMITACIÓN .....11

3.2.2. RED VIARIA.....11

3.2.3. PARCELACIÓN .....11

3.2.4. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA. ....11

3.2.5. EQUIPAMIENTO.....11

3.2.5.1 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.....12

3.2.5.2 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO .....12

3.3. CUADROS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES. ....13

3.4.- FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA. ....13

**CAPITULO 4: MEMORIA DE GESTIÓN** .....14

**PLAN DE ETAPAS** .....15

**ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO** ..... 16

**ORDENANZAS**..... 17

**CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL** ..... 17

**CAPITULO 2. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.** ..... 18

**CAPITULO 3. ORDENANZAS PARTICULARES.**..... 19

3.1. DISPOSICIONES GENERALES..... 19

3.2. ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL..... 19

3.3. ORDENANZA DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO SIPS Y ESCOLAR ..... 21

3.4. ORDENANZA DE LOS ESPACIOS LIBRES.....21

**CAPITULO 4: CUADROS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD**..... 21

21 SEP. 2007

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

## MEMORIA

### CAPITULO 1. ANTECEDENTES

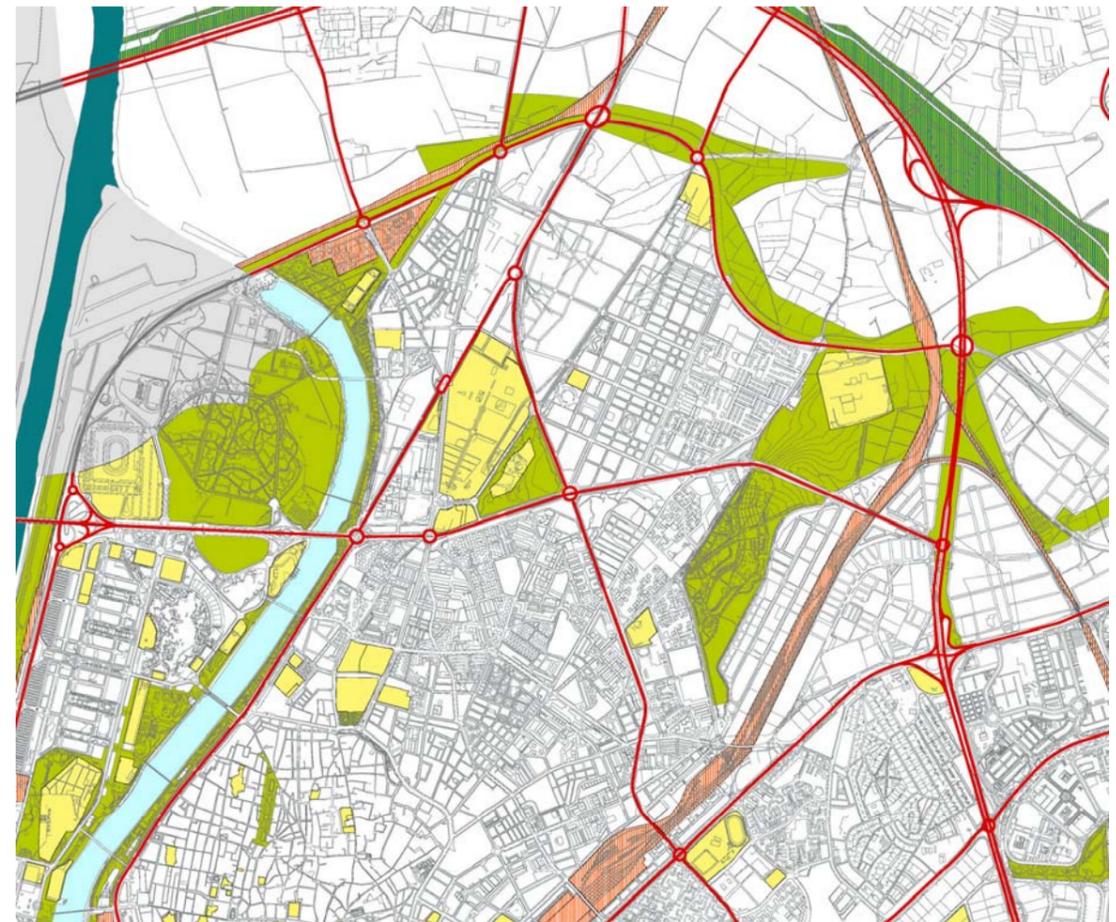
El SUP-PM-4, "San Jerónimo – Alamillo" se aprobó definitivamente con fecha 31 de marzo de 1995.

Este planeamiento se elaboró cumpliendo con las especificaciones y determinaciones recogidas en el Plan General Municipal de Ordenación de 1987. La superficie del ámbito del Plan Parcial recogida en el documento es de 185.250 m<sup>2</sup>, de los cuales, 38.025 m<sup>2</sup> de suelo son para un máximo de 1.050 viviendas con una superficie edificable residencial de 126.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup> para locales comerciales. La superficie destinada a viario ocupa 90.238 m<sup>2</sup>, siendo el resto de la superficie, hasta 63.287 m<sup>2</sup>, destinada a equipamientos y espacios libres, distribuidos de la siguiente forma: 29.685 m<sup>2</sup> en espacios libres; 16.802 m<sup>2</sup> en equipamiento escolar; 8.400 m<sup>2</sup> en equipamiento deportivo y otros 8.400 m<sup>2</sup> para S.I.P.S.

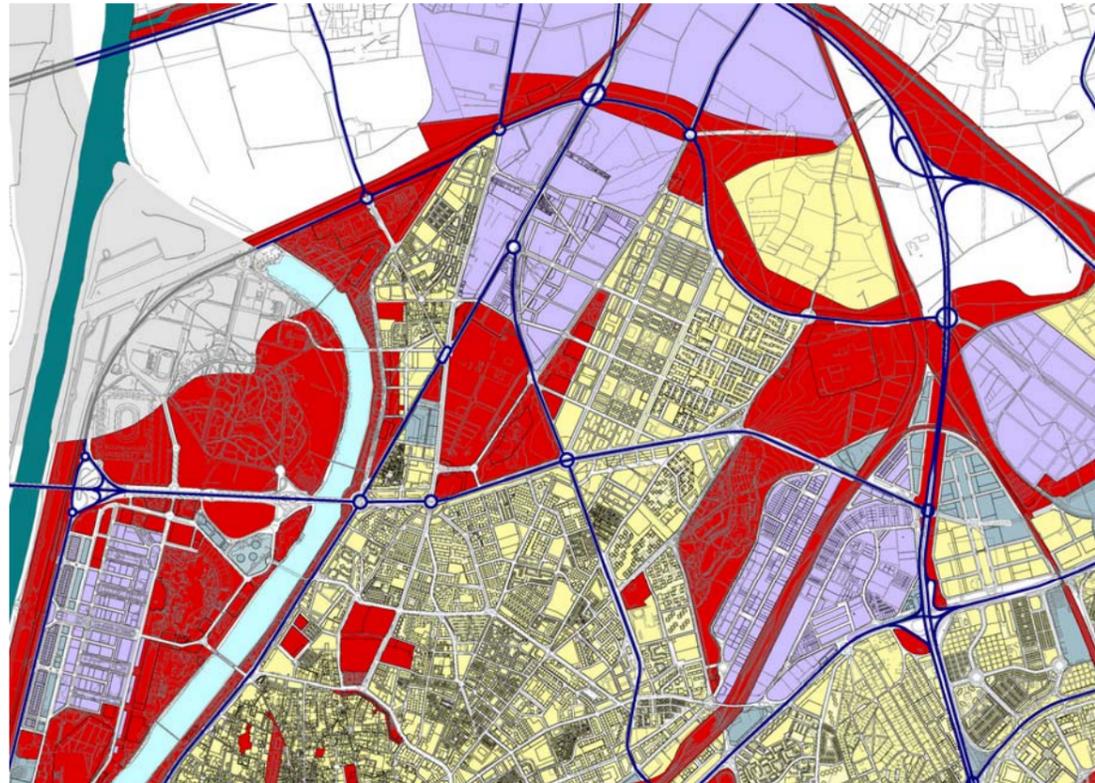
#### 1.1 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

Con fecha 19 de julio de 2006 se aprobó por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

El Plan, con sus nuevas consideraciones, incorpora algunos parámetros que afectan a planeamientos ya aprobados o incluso, como en el caso que nos ocupa, áreas en ejecución. El anterior SUP-PM-4 es denominado en este nuevo documento API-DMN-01 y en él se introducen variaciones respecto al anterior; es por ello que, es necesario redactar una modificación del anterior Plan Parcial al objeto de adecuar dicho ámbito a las determinaciones del Plan General vigente.



21 SEP. 2007

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

ESTRUCTURA DEL TERRITORIO: USOS GLOBALES

## 1.2 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

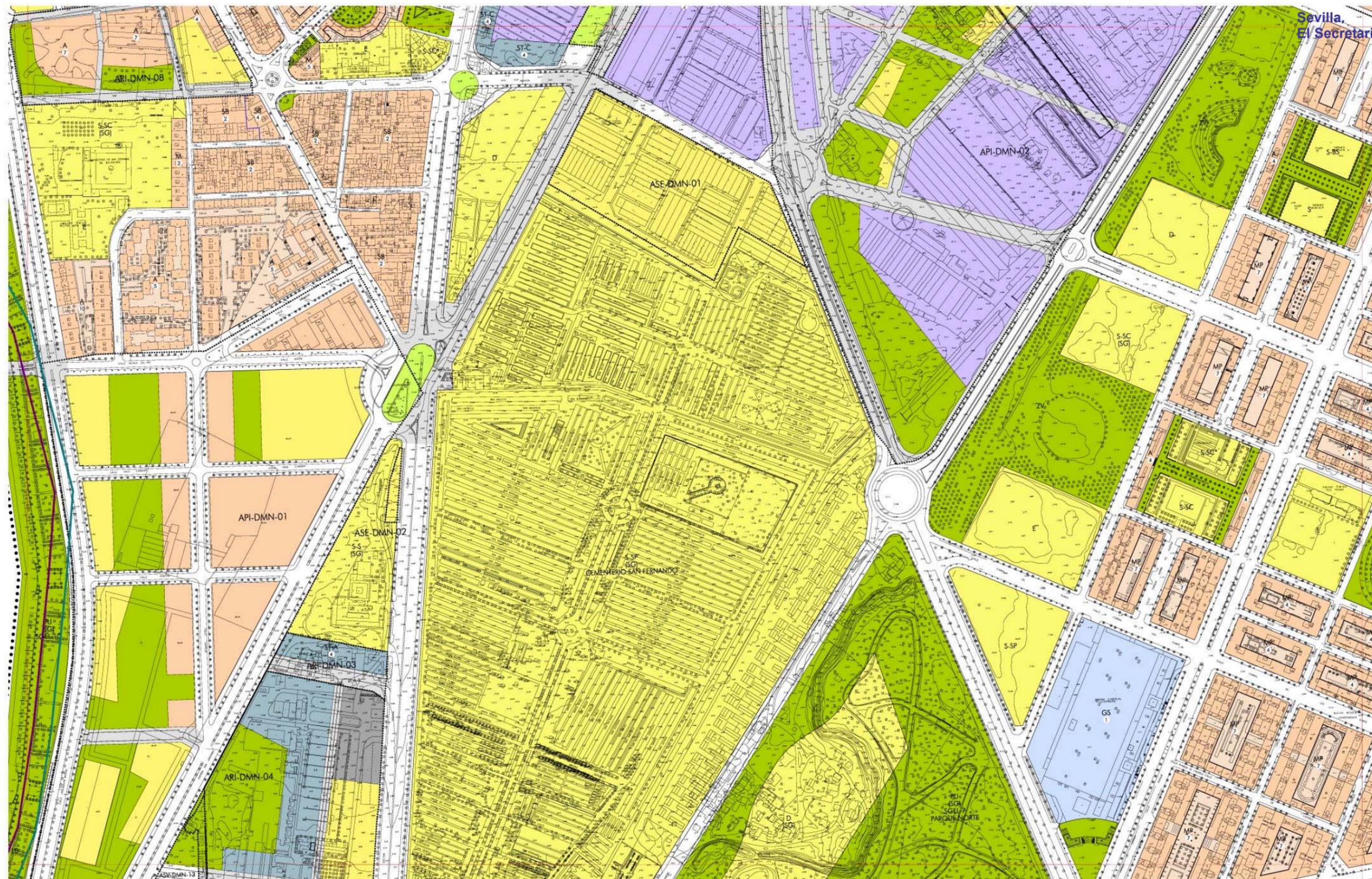
- Las condiciones y ordenación del Plan Parcial son asumidas en lo que respecta al esquema general de su ordenación y a las condiciones de edificación de las parcelas lucrativas. No obstante, el Nuevo Plan General incorporará directamente una serie de alteraciones para posibilitar la implantación de la Ciudad del Empleo, como actuación de promoción pública concertada con los agentes sociales. A tal fin procede a la delimitación de cinco parcelas calificadas de equipamientos públicos, con una superficie total de 20.322 m<sup>2</sup>, que configuran el frente urbano del sector hacia la dársena.
- El aprovechamiento medio y el Área de Reparto de este ámbito es el derivado del anterior Plan General del que trae su causa.
- El aprovechamiento subjetivo: será el correspondiente al patrimonializado resultante del Proyecto de Reparcelación aprobado.
- Será aplicable lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de las Normas en lo concerniente al número de viviendas en las parcelas no edificadas del ámbito.

21 SEP. 2007



Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.

Documento aprobado por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 14 de junio de 2006



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

- RESIDENCIAL**  
 VIVIENDA
- TERCIARIO**  
 SERVICIOS TERCARIOS
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**  
 SERVICIOS AVANZADOS
- OTROS:**  
 GRAN SUPERFICIE COMERCIAL, ESTACIÓN DE SERVICIO, INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

- DOTACIONAL**  
 EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
- ESPACIOS LIBRES**  
 PARQUE METROPOLITANO, PARQUE URBANO, ZONAS VERDES
- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**  
 SERVICIOS, INFRAESTRUCTURAS, CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS
- VARIO PROPUESTO**  
 ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VARIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

- CH CENTRO HISTÓRICO  
 M EDIFICACIÓN EN MANZANA  
 MP EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA  
 A EDIFICACIÓN ABIERTA SUBURBANA  
 CJ CIUDAD JARDÍN  
 AD UNIFAMILIAR ADOSADA  
 UA UNIFAMILIAR ADOSADA Y/O AGRUPIADA  
 CT CONSERVACIÓN TIPOLOGICA  
 IS INDUSTRIA SINGULAR  
 IA INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA  
 IC INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA  
 SA SERVICIOS AVANZADOS  
 ST-A SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA  
 ST-C SERVICIOS TERCARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO, DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL  
 - - - - - DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO  
 - - - - - DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLAS Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- SQU SECTOR DE SUELO URBANO  
 - - - - - ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR  
 - - - - - ADA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO  
 - - - - - AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES  
 - - - - - AP ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE  
 - - - - - SQU SUELO URBANIZABLE ORDENADO  
 - - - - - SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO  
 - - - - - SUX SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE  
 - - - - - LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN  
 - - - - - LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROBABLE  
 - - - - - LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE  
 - - - - - LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROBABLE EN CONJUNTO HISTÓRICO
- ALINEACIÓN EXTERIOR  
 - - - - - ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETRANQUEOS OBLIGATORIOS  
 - - - - - FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y PASAJE EN PUNTA BAJA  
 - - - - - CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA
- ALTURA MÁXIMA  
 — CONSERVACIÓN DE USO EXISTENTE  
 — SISTEMA GENERAL  
 — MURALLA, RESTOS EMERGENTES

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

12-09	13-09	14-09
12-10	13-10	14-10
12-11	13-11	14-11

escala 1/2.000

**OPS**  
 gerencia de urbanismo - EXCMO. AYUNTAMIENTO / NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, SEVILLA

junio 2006

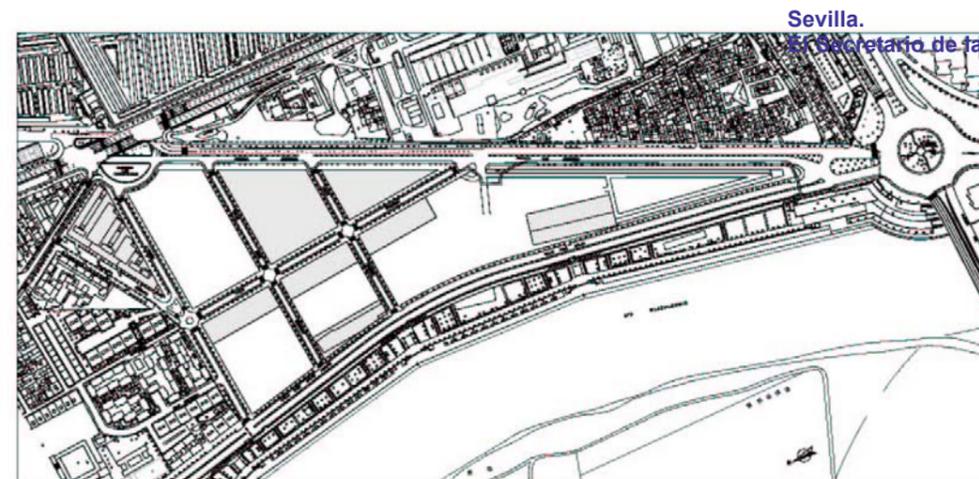
21 SEP. 2007



**CAPITULO 2. MEMORIA DE INFORMACION.**

**2.1 SITUACIÓN EN LA CIUDAD.**

El ámbito del Plan Parcial se encuentra al Noroeste de la ciudad, limitado al Norte con la Barriada de San Jerónimo, en concreto en las calles Alcalá del Río y Salvador Allende; al Este con "La Bachillera", una subestación de electricidad (a dismantelar) y un pequeño asentamiento de naves industriales; al Sur con la rotonda del Puente del Alamillo; y, por último, todo el lindero oeste discurre paralelo al trazado del río.



Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.

**2.2 ESTADO ACTUAL.**

Después de la aprobación definitiva del Plan Parcial (SUP-PM-4) en marzo de 1995, se siguió con la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación y urbanización.

Con fecha 29 de febrero de 1996 se aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización. Éste preveía su ejecución en dos fases, quedando la segunda de ellas vinculada al soterramiento de las líneas aéreas de alta tensión provenientes de la estación eléctrica. En la actualidad está ejecutado todo lo previsto en la primera fase, a excepción de las zonas verdes y el encuentro de la calle transversal con la Avenida de San Jerónimo, encontrándose dichas obras recepcionadas desde febrero de 2001.

En las nuevas especificaciones del Plan General se decide el dismantelamiento de la actual subestación y su sustitución por otra de segundo orden, siendo suministrada la Isla de la Cartuja – Parque del Alamillo por otra estación, situada al norte; por lo que las líneas aéreas de alta tensión no es preciso subterranizarlas sino dismantelaras.

**2.2.1 EDIFICACIÓN**

En la actualidad hay ejecutado por EMVISESA más del 50% de las viviendas previstas y la manzana A6 está en ejecución. El estado actual de la edificación residencial es, según lo establecido en el plan parcial SUP-PM-4, el siguiente:

Manzana	Nº viviendas	Estado
A1	182	Construida
A2	264	Construida
A3	121	Construida
A4	80	Construida
A5	80	Construida
A6	96	En ejecución parcial
A7	---	Sin ejecutar
A8	---	Sin ejecutar
A9	---	Sin ejecutar

En total hay construidas 823 viviendas de las 1.050 previstas por el plan parcial SUP-PM-4 del anterior Plan General de 1987.

En cuanto a los equipamientos, el nuevo Plan General destina la mayor parte de los S.I.P.S. del área, incluso algunos suelos de equipamientos originalmente destinados a deportivo para la Ciudad del Empleo, encontrándose la primera de las edificaciones de dicha actividad ya construida y en funcionamiento.

## 2.2.2 INFRAESTRUCTURAS.

El estado actual de las infraestructuras están grafiados en los correspondientes planos de información.

La situación de las infraestructuras en el momento actual es la siguiente:

### 2.2.2.1 Red de Alta Tensión.

Uno de los objetivos principales en el antiguo Plan era la canalización subterránea de las líneas de alta tensión que provenían de la subestación conocida como Empalme hasta abastecer toda la zona norte de la Isla de La Cartuja. Esta actuación quedó en suspenso y atrasada en el tiempo en una segunda fase en espera de un convenio de colaboración entre Endesa y el Ayuntamiento de Sevilla.

El nuevo Plan General va más allá de la eliminación de estas instalaciones en zonas urbanas consolidadas proponiendo el soterramiento e incluso el traslado de todas las líneas que sobrevuelan los espacios urbanos. Con respecto a la subestación Empalme, propone su remodelación sustituyéndola por una subestación convencional, trasladando sus funciones a una de nueva construcción en el exterior de la ciudad, junto a la carretera de La Rinconada y próxima al trazado del ferrocarril de Huelva, denominada San Jerónimo, por lo que la previsión del antiguo planeamiento de soterrar las líneas queda abandonada.

Las instalaciones de la subestación actual se reducirán a una de distribución urbana de segundo orden y se recalificarán los terrenos que ocupa para financiar el coste de la remodelación de la infraestructura eléctrica.

En la actualidad siguen existiendo las líneas aéreas de alta tensión, hasta que se cumpla 2007 las previsiones del Plan General que llevarán a su desmantelamiento.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### 2.2.2.2 Red de Media Tensión.

La red de Media Tensión de la urbanización consta de un único circuito apoyado en un único transformador trasladado de la Barriada próxima hasta su ubicación actual adosada a la única calle que queda por ejecutar.

Los circuitos de 12-20 Kv. están enterrados sobre lecho de arena, protegidos con cámara de ladrillo macizo, entre 0,60 y 0,80 m. de profundidad y debidamente señalizados.

Bajo los cruces de calzada se encuentran canalizados con tubos de PVC hormigonados.

### 2.2.2.3 Alumbrado.

Las calles ya urbanizadas están dotadas de una red de alumbrado con báculos de 10 m. de altura y 2 m. de brazo con luminarias cerradas y lámparas VSAP de 150 w. dispuestas bilateralmente al tresbolillo y ejecutadas según las normas municipales que incluyen contadores de energía activa y reactiva, toma de tierra y reloj astronómico.

Hay dos circuitos cuyos cuadros de mando se ubican en la Avenida de San Jerónimo y en el Paseo de Torneo.

### 2.2.2.4 Abastecimiento.

Por la Avenida de prolongación de Torneo circula la arteria de mayor sección, 600 mm. y hay otra de 200 mm. en la Avenida de San Jerónimo. La malla de abastecimiento se nutre de ambas y las conecta transversalmente a través de las nuevas calles.

La infraestructura existente está ejecutada en hierro fundido PN-16 sobre lecho de arena y a 1 m. de profundidad, según normativa. Los diámetros empleados son de 100, 150 y 200 mm. La

21 SEP. 2007

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### 2.2.2.5 Saneamiento.

El vertido de toda la red desemboca en un ovoide de 1,80 m. que enlaza con el gran colector de 3 m. que discurre paralelo al río. Toda la red está compuesta por colectores circulares de hormigón en masa de diversos diámetros, imbornales en todas las calles y pozos situados a una distancia máxima de 30 m. y con las correspondientes pendientes, todo ello ejecutado según las normativas municipales.

### 2.2.2.6 Telefonía.

La red ejecutada en la primera fase del proyecto de urbanización cubre todas las calles de nueva formación y está dotada en diferentes puntos con las arquetas necesarias tipo D y dispone de dos cámaras nuevas tipo GABP-II, conectando la instalación con el cuadro ya existente en la esquina de la calle Marruecos, en el barrio de San Jerónimo.

### 2.2.3 VIARIOS.

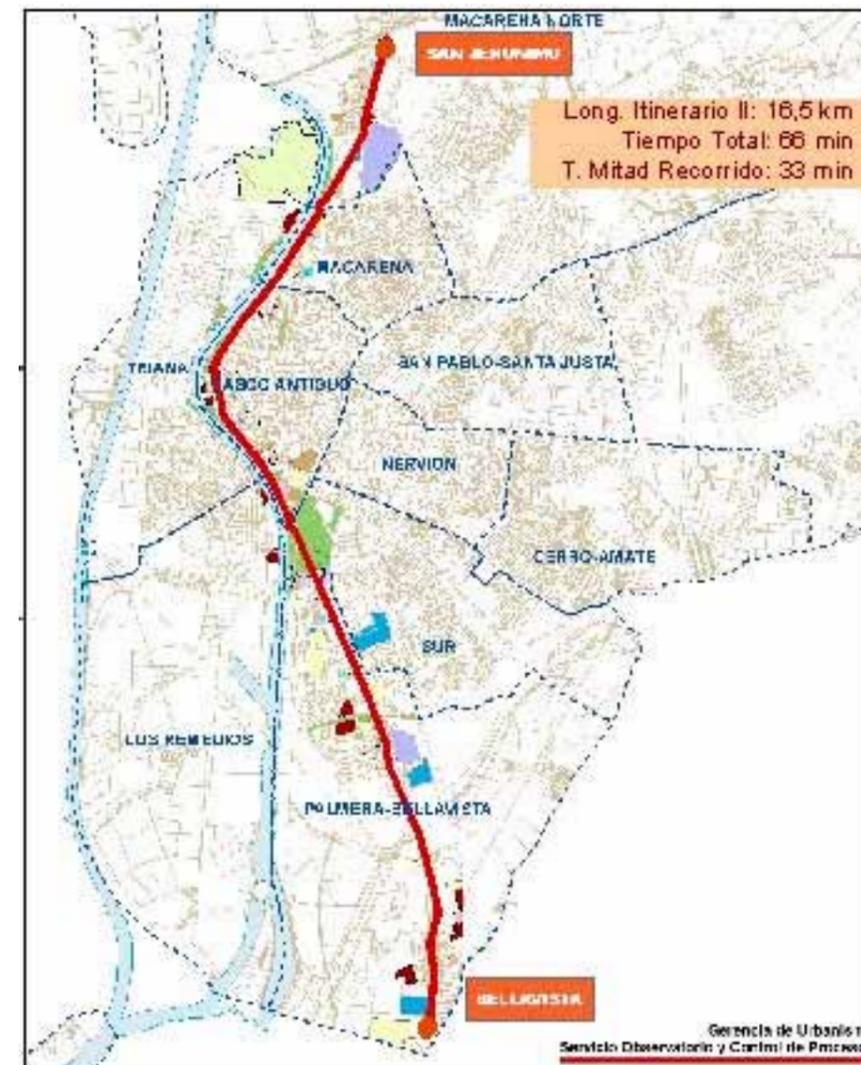
Están todos ejecutados a excepción de la calle transversal que une la avenida de San Jerónimo con la prolongación de Avenida de Torneo (ahora denominada Avda. José Galán Merino) que estaba prevista para una segunda fase de la urbanización una vez desmanteladas las líneas aéreas de alta tensión. Es ésta una calle de doble carril y bulevar central.

### 2.2.4 ESPACIOS LIBRES.

Al igual que la calle antes mencionada todos los espacios libres interiores estaban programados para la segunda fase del proyecto de urbanización por lo que aún no están ejecutados.

### 2.2.5 CARRILES-BICI.

Continuando con las tendencias medioambientales y de ocio de los objetivos municipales, el Plan General en su revisión incide particularmente en la potenciación de vías especiales para circulación en bicicleta. En su normativa se especifican dimensiones y calidades así como el trazado de líneas estructurantes. En la actualidad y bajo los auspicios de planes de mejoras de urbanización, se incorporan estos carriles colaborando a crear una extensa y completa trama de vías ciclistas.



Para los nuevos Planes Parciales se establece la obligación de destinar al menos el 30% de la longitud de los viales a carril-bici en plataforma reservada, incluso establece un mínimo del 20 % en el

caso de Planes de Reforma Interior. En el momento de redacción del antiguo SUP-PM-4 no existían estas determinaciones en la ficha de planeamiento por lo que aprovechando la presente modificación deberían incluirse entre las nuevas necesidades.

No obstante, en la actualidad se están acometiendo obras a cargo de los M.U.R. y de otros convenios para la inclusión de los carriles-bici en el viario consolidado de la ciudad. Se encuentran recogidos en estos documentos:

- En la Barriada de San Jerónimo y parte del viario del sector del API se diseña un vial ciclista a cargo del M.U.R.-DM-15.
- En la Avda. San Jerónimo, en el límite con la Bachillera se ejecutará un carril bici recogido en el documento del M.U.R.-DM-01 correspondiente a esa barriada.
- En la Avda. San Jerónimo y con cargo a convenios se ha proyectado un carril-bici de 2,50, a todo lo largo del límite de este sector. Se recoge en el "Proyecto de Ejecución para la construcción de Vía Ciclista San Jerónimo – Bellavista". Se encuentra en fase de ejecución.
- Por otro lado, en el Paseo de Torneo circula un carril tradicional de movilidad en bicicleta previo a toda normativa nueva. Aunque no se ha contabilizado su trazado hay que tenerlo en cuenta.

Por todo ello, la longitud de viario con carril-bici proyectado cumple las necesidades establecidas en el nuevo Plan acerca de las vías para bicicletas.

### **2.3. PROPIEDAD DEL SUELO.**

Los suelos correspondientes al ámbito del sector son en su totalidad propiedad municipal. La Gerencia Municipal de Urbanismo recibió el 30 de Julio de 1993 los terrenos que quedaron vacantes tras el levantamiento de las instalaciones de RENFE.

Esta cesión forma parte del Convenio 45/90 establecido entre el Ayuntamiento de Sevilla y la Compañía RENFE, de cara a la ordenación de los terrenos liberados del ferrocarril, no obstante y como

sistema de actuación, se mantiene el de expropiación, por si existieran derechos de terceros que estuvieran contemplados.

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



21 FEB 2007

21 SEP 2007



Ante estos condicionantes, se articula la ordenación propuesta por el Plan Parcial en base a tres ejes viarios estructurantes como son los dos mencionados anteriormente y la continuación de la calle Marruecos, como restitución del antiguo Camino del Almez, presentando características morfológicas bien distintas. La más oriental soporta el paquete más importante de la edificación residencial, conformando una imagen edilicia densa que se ve interrumpida por la gran manzana destinada a uso escolar, y que sufre ahora una modificación puesto que parte de la parcela pasa a ser residencial, situándose dicha edificación en continuación con la ordenación de bloques lineales que dan frente a la calle Marruecos y que vienen a paliar la mengua residencial que se produce en la manzana triangular en el extremo sur. Para mejorar la comunicación peatonal que pueda surgir de la entrada y salida de escolares hacia las zonas de mayor densidad residencial se sitúan 1.500 m<sup>2</sup> entre dicha parcela y la zona verde.

Por otro lado, la exigencia de metros cuadrados escolares queda suficientemente cubierta, puesto que ahora el número de viviendas dentro del ámbito del Plan va a ser menor.

El área más occidental supone una franja de terreno que da frente a la margen del río y a la prolongación de la calle Torneo. Esta franja se concibe, básicamente, como el soporte de la mayor parte del equipamiento y, en especial del destinado a espacios libres y jardines. Esta área se plantea como un telón de fondo desde la perspectiva del río y configuradora de la fachada hacia la continuación de la calle Marruecos.

Toda esta estructura se concibió como remate de la trama urbana existente, tratando de dignificar el aspecto que presentaba esta parte de la ciudad, dotándolo sobre todo de equipamientos y espacios libres y regularizando, de alguna manera, la actividad edificatoria. Hasta el momento se ha conseguido una actividad edificatoria ordenada y digna, si bien quedan por ejecutar la mayor parte de los equipamientos.

Aunque problemáticas sociales y urbanas en barrios limítrofes como es el de La Bachillera no se pueden resolver desde la ordenación de esta área, sí parece cierto que pueda influir cierta dinámica edificatoria y de implantación de usos dotacionales en la dignificación de la zona. Así la disminución del número de viviendas prevista en el Plan Parcial SUP-PM-4 ejercerá menor presión social sobre estos barrios marginales, así como ayuda a liberar suelo en vías a la implantación de un gran uso dotacional como es el de la Ciudad del Empleo, con una impronta a nivel de la ciudad que creemos puede contribuir por su singularidad a la dignificación del sector.

## **CAPITULO 3: MEMORIA DE ORDENACIÓN**

### **3.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.**

El Área que nos ocupa se ha ejecutado de acuerdo con la ordenación del Plan Parcial SUP-PM-4 que fueron: el cierre del tejido urbano de San Jerónimo y con una clara intencionalidad; restituir el antiguo "Camino del Almez", para restablecer la continuidad entre esta zona y el borde norte de la ciudad histórica. Para ello se definían grandes manzanas vertebradas por el eje norte - sur que define el nuevo "Camino de Almez".

El Plan Parcial SUP-PM-4 se realizó de acuerdo con el adelanto de ordenación que aparecía en el PGOU de 1987, rectificando ciertos aspectos que incidirían en la estructura general y que son los siguientes:

- a. Existencia del viario que enlaza el puente del Alamillo con la calle Medina y Galnares.
- b. La prolongación de la calle Nueva Torneo desde el Puente del Alamillo hasta el Parque San Jerónimo.
- c. La ejecución de una importante entubación de saneamiento, y paralela a ella una conducción en media tensión, que cruza el sector de este a oeste.
- d. Mantenimiento de dos antiguas naves de RENFE, que han adquirido singular importancia por su ubicación, su presencia en el conjunto urbano y por su memoria histórica.

21 SEP. 2007



Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

IDENTIFICACIÓN API-DMN-01 SAN JERÓNIMO - ALAMILLOS

BARRIO CIUDAD MN-1 HOJA 13-10

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS INCORPORADOS POR EL PLAN GENERAL

Planeamiento incorporado:  
Plan Parcial del SUP-PM-4 A.D. 31/03/95

Clasificación del suelo:  
Suelo Urbano No Consolidado

Objetivos:

- Plan Parcial formulado en desarrollo del Plan General de 1987 con los siguientes objetivos que se asumen:
- Intervención sobre los suelos vacantes tras el levantamiento de las instalaciones de RENFE.
  - Ordenación del área en dos vertientes: de una parte la conformación urbana de la margen izquierda del meandro mediante el acercamiento de la ciudad a este, y, de otra parte, operación San Jerónimo-La Bachillera para posibilitar la sutura entre San Jerónimo y la zona norte del consolidado urbano.

Determinaciones complementarias incorporadas por el Plan General:

- Las condiciones y ordenación del Plan Parcial son asumidas en lo que respecta al esquema general de su ordenación y a las condiciones de edificación de las parcelas lucrativas. No obstante, el Nuevo Plan General incorporará directamente una serie de alteraciones para posibilitar la implantación de la Ciudad del Empleo, como actuación de promoción pública concertada con los agentes sociales. A tal fin procede a la delimitación de cinco Parcelas calificadas de equipamientos públicos, con una superficie total de 20.322 m<sup>2</sup>, que configuran el frente urbano del sector hacia la dársena.
- El Aprovechamiento Medio y el Área de Reparto de este ámbito es el derivado del anterior Plan General del que trae su causa.
- El aprovechamiento subjetivo: será el correspondiente al patrimonializado resultante del Proyecto de Reparcelación aprobado.
- Será aplicable lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de las Normas en lo concerniente al número de viviendas en las parcelas no edificadas del ámbito.
- Las condiciones y ordenación del Plan Parcial aprobado son asumidas en lo que respecta al esquema general de su ordenación y en las condiciones de edificación de las parcelas lucrativas. No obstante, el Nuevo Plan General incorpora directamente una serie de alteraciones para posibilitar la implantación de la Ciudad del Empleo como actuación de promoción pública concertada con los agentes sociales. A tal fin se procede a la configuración de las siguientes Parcelas calificadas de equipamientos públicos, según se define en los planos de ordenación del Plan General.
- Además del uso principal establecido por el planeamiento aprobado se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados reflejados en el Artículo 12.4.13 de las Normas Urbanísticas, en las condiciones relativas a cada uso que se establecen el Título VI de las citadas Normas.
- Las edificaciones existentes que se conserven así como las nuevas que puedan edificarse conforme a las previsiones de este Plan, en terrenos afectados por las huellas acústicas definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Sevilla deberán cumplimentar el Código Técnico de la Edificación sobre las exigencias básicas de protección contra el ruido (HR).

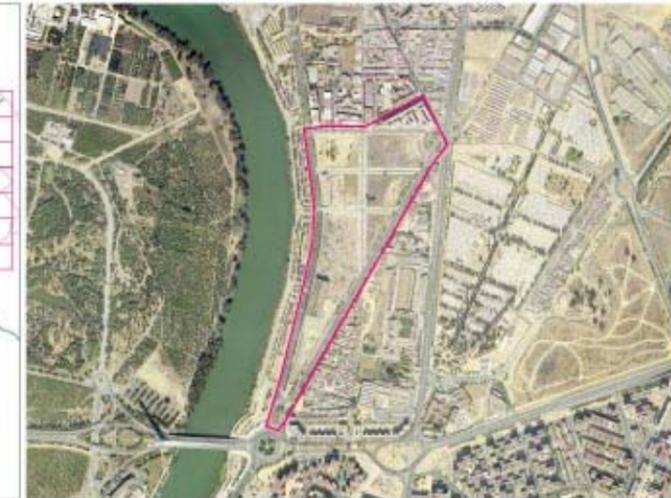
DETERMINACIONES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	191.371 m <sup>2</sup>
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
EDIFICABILIDAD:	136.000 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE VIVIENDAS:	1.050 viviendas

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



21 SEP. 2007

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia de  
Urbanismo y P.D.

## 3.2 DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

### 3.2.1 Delimitación.

La propuesta se desarrolla en el sector sur de San Jerónimo situada en el extremo norte de la ciudad.

La ordenación queda limitada al norte por el barrio de San Jerónimo, al sur por el Puente del Alamillo y la Ronda Norte, al este con la barriada de La Bachillera, áreas industriales y el Cementerio de San Fernando; finalmente, al oeste con la prolongación del Paseo de Torneo, llamado Avda. José Galán Merino.

### 3.2.2 Red Viaria.

La red viaria principal está constituida por dos avenidas de doble sentido con doble carril por sentido que, partiendo del Puente del Alamillo, se bifurcan encontrándose una con la calle Medina y Galnares, Avenida de San Jerónimo, y la otra con el nuevo Parque de San Jerónimo. Dentro de esta red principal debemos incluir el vial prolongación de la calle Marruecos que cruza de norte a sur el sector, articulando y vertebrando todo el área.

Perpendicular a la avenida de San Jerónimo se encuentra un viario bulevar, de treinta y ocho metros, que separa la zona residencial de una gran manzana con forma triangular, vértice oriental de la ordenación, que aloja en su interior gran parte de los equipamientos de SIPS y zona verde.

Acompañando a la avenida de San Jerónimo discurre el carril bici previsto por el Plan General como tramo II San Jerónimo-Bellavista, cuya ficha de prescripciones y proyecto de ejecución acompañan al Plan.

La red viaria secundaria ordena el interior de las dos grandes bolsas, una al este y otra al oeste, en que queda dividida la ordenación. Las secciones y características de este viario quedan reflejadas en el plano de ordenación nº 1.

### 3.2.3 Parcelación.

La red viaria anteriormente descrita determina una estructura reticular que define grandes manzanas y cuyas dimensiones oscilan dependiendo de su ubicación; mención especial merece la gran parcela triangular situada en el extremo sur de la ordenación y que contiene las dos antiguas naves de RENFE.

En definitiva, se generan manzanas aptas para acoger los diferentes tipos de edificación que caracterizan el sector de San Jerónimo, permitiendo, así, configurar tipologías de edificación en bloque alineado a vial o bien bloques que conforman espacios interiores de manzana que constituyen núcleos de edificación residencial con espacios interiores de parcela de carácter privado.

### 3.2.4 Tipología Edificatoria.

La tipología edificatoria es exclusivamente la definida como edificación abierta en sus variantes de bloque lineal conformando fachada a vial o intervenciones de conjunto implantadas sobre manzanas. Presentan alturas máximas comprendidas entre seis (6) y cuatro (4) plantas.

La tipología de edificación abierta constituye una opción suficientemente utilizada y experimentada en la periferia y en este sector supone una continuación natural de la tipología de San Jerónimo colindante con el área de intervención.

### 3.2.5 Equipamiento.

En el plano "Zonificación y Usos" se establece la ubicación y distribución del equipamiento dentro del suelo del sector, distinguiendo tres tipos de equipamiento:

1. Zona Verde y Espacios Libres.
2. Equipamiento Educativo.
3. Equipamiento de S.I.P.S.

**3.2.5.1 Zonas Verdes y Espacios Libres.**

El equipamiento de espacios libres y zonas verdes constituye el equipamiento principal con 33.557 m<sup>2</sup> discurrendo paralelo a la margen del río.

El espacio libre marca el eje norte – sur de la ordenación situándose, así, como un gran espacio central charnela entre el ámbito residencial y de equipamientos, pasando a fundirse en la manzana más oriental y de forma triangular como las parcelas de equipamiento que se sitúan en su interior. Estos espacios libres forman en todos los casos parte de grandes manzanas y tan solo se separan tanto de las viviendas como de los equipamientos por viarios peatonales. Esto conseguirá que además de desarrollarse en ellos actividades de esparcimiento, se constituyen en auténticos espacios correctores y captadores de diferentes formas de movilidad en bicicleta o de forma peatonal.

Esta gran zona verde se ve cortada en su recorrido longitudinal por tres calles perpendiculares a él.

El sistema o criterios de ajardinamiento dependerá mucho de la situación del equipamiento insertado, pero parece adecuado a priori pensar en una estructura lineal o reticular de elementos vegetales que refuercen su composición y morfología básica, considerando como elementos vegetales idóneos y con carácter orientativo, árboles de gran porte que produzcan mucha sombra en verano y en invierno permitan la entrada de luz y sol hasta el terreno.

Se recomienda para cubrir estos objetivos las siguientes especies arbóreas:

- Melia Azedarach (Árbol del Paraiso).
- Robinia Pseudoacacia (Robina).
- Jacaranda Mimosifolia (Jacaranda).
- Cercis Siliquastrum (Árbol de Judas. Ciclamen).
- Ulmus Pumilla (Olmo).
- Morus nigra (Morera).
- Murus alba (Morera).
- Platanus Híbrida (Plátano de Londres).

**3.2.5.2 Equipamiento Educativo.**

La parcela escolar, con una superficie de 12.302 m<sup>2</sup> se sitúa en una gran manzana en el extremo nororiental del sector. Dicha manzana alberga, además de un equipamiento de espacios libres, una parcela destinada a viviendas.

La situación de la zona libre en medio de los dos usos, residencial y escolar, permite la entrada y salida peatonal de escolares de una forma segura, sirviendo este espacio de distribución y canalizador de recorridos de escolares a otros ámbitos del sector o fuera de este.

La situación del equipamiento es acorde con la gran concentración de viviendas del sector y de zonas limítrofes hacia el norte.

21 SEP. 2007

Sevilla.  
El Secretario de Urbanismo  
P.D.

## 3.3.- CUADROS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD.

USOS	DENOMI- NACIÓN	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIFICAB. TOTAL	EDIFICAB. LOC. COMER.	EDIFICABIL. RESIDENCIAL	Nº VIVIEND.	Nº PLANTAS
RESIDENCIAL	A1	6.232	21.800		21.800	182	VI
RESIDENCIAL	A2	11.314	32.000	1.000	31.000	264	VI
RESIDENCIAL	A3	4.979	15.610	1.500	14.110	121	VI
RESIDENCIAL	A4	3.000	11.500	2.000	9.500	80	VI
RESIDENCIAL	A5	3.000	11.500	2.000	9.500	80	VI
RESIDENCIAL	A6	3.000	11.500	2.000	9.500	96	VI
RESIDENCIAL	A7	900	5.750	600	5.150	60	VIII
RESIDENCIAL	A8	3.000	11.500	2.000	9.500	116	VI
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>35.425</b>	<b>121.160</b>	<b>11.100</b>	<b>110.060</b>	<b>999</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	ZV1	5.497					
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	ZV2	4.499					
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	ZV3	7.561					
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	ZV4	14.500					
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	ZV5	1.500					
<b>TOTAL ESP. L.</b>		<b>33.557</b>					
<b>EQUIP. SIPS</b>	S1	4.228					
<b>EQUIP. SIPS</b>	S2	3.705					
<b>EQUIP. SIPS</b>	S3	3.768					
<b>EQUIP. SIPS</b>	S4	4.141					
<b>EQUIP. SIPS</b>	S5	4.480					
<b>TOTAL E. SIPS</b>		<b>20.322</b>					
<b>EDUCATIVO</b>	E	<b>12.302</b>					
<b>TOTAL DOTACIONES</b>		<b>66.181</b>					
<b>VIARIO</b>		<b>90.405</b>					
<b>TOTAL</b>		<b>192.011</b>					

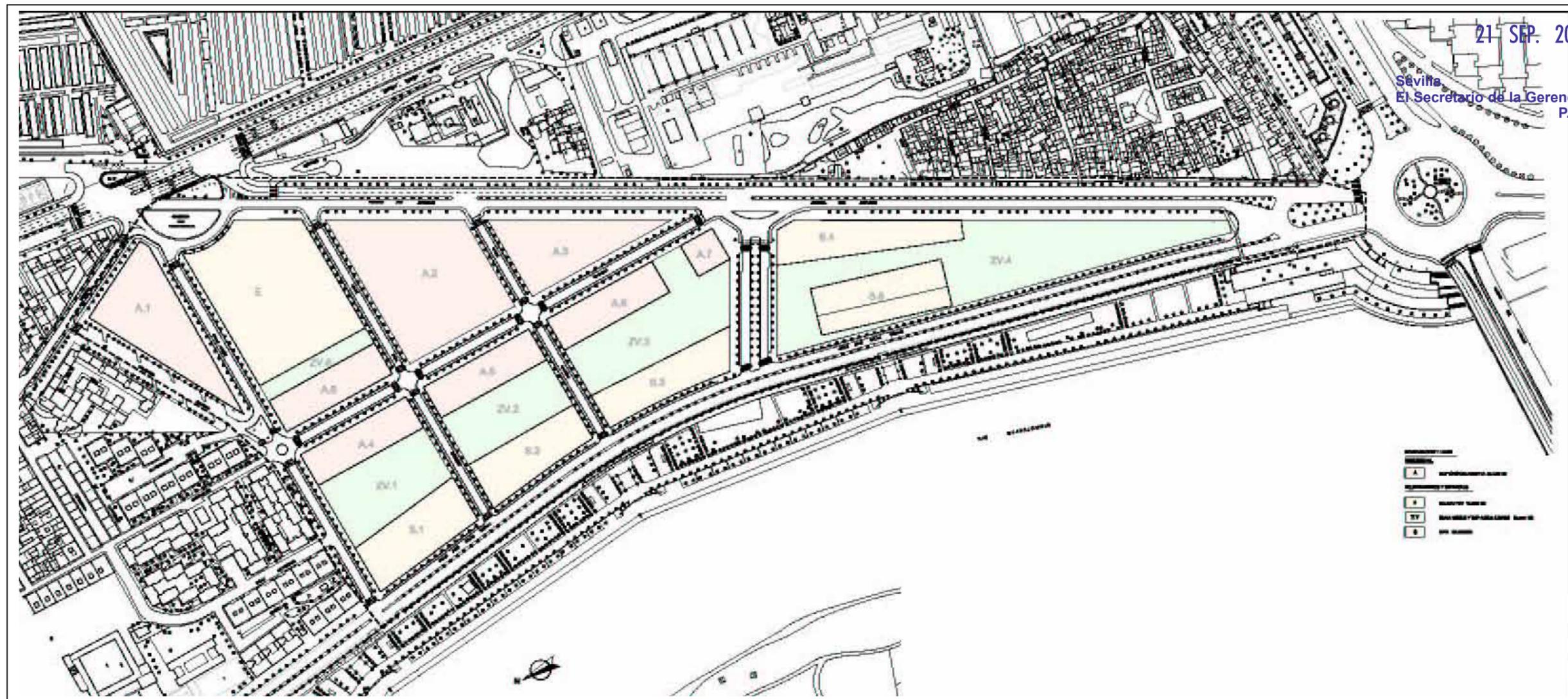
## 3.4.- FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

21 SEP. 2007

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

En cumplimiento del artículo 36.2.C.3ª, de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, como medio de difusión complementario a la información pública se remitirá un ejemplar del presente documento al Distrito que corresponda, con objeto de que la población afectada reciba adecuada información.

Por otra parte, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley antes citada, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de circulación en la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el de la Gerencia de Urbanismo, abriéndose un trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan por convenientes.



PLANO DE ORDENACIÓN

**CAPITULO 4: MEMORIA DE GESTIÓN**

Se determina un único polígono de actuación coincidente con la delimitación que el Plan General propone para el API. El sistema de actuación ha sido el de expropiación.

Con fecha 19 de junio de 1990, la Junta de Andalucía, el Excmo. Ayuntamiento y RENFE firmaron un convenio sobre "Destino de los suelos liberados como consecuencia de la remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de Sevilla", en el que se articulaban, entre otros aspectos, la transmisión por parte de RENFE a la Gerencia Municipal de Urbanismo, el suelo de su titularidad integrante del SUP-PM-4 (San Jerónimo). Acordando:

1. R.E.N.F.E. transmitiría a la G.M.U., como titular fiduciaria de los bienes integrados en el Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Sevilla, el 50,40% del suelo de su titularidad integrante del SUP-PM-4 constituyente, en su totalidad, de una superficie de 185.250 m2 de suelo.
2. R.E.N.F.E. se comprometía a enajenar a la G.M.U. el resto de su propiedad contenido en ese polígono de actuación, es decir, el 40,60%, en un precio cierto, dado el sistema expropiatorio que para su ejecución prevé el P.G.O.U.

## PLAN DE ETAPAS

El Plan Parcial SUP-PM-4 fue aprobado definitivamente el 31 de marzo de 1995 y el 29 de febrero de 1996 Proyecto de Urbanización de dicho Plan.

En la actualidad ha sido ejecutado prácticamente la totalidad del viario, incluidos acerados y carriles bici, excepto el viario que discurre en dirección este – oeste, en el extremo sur de la ordenación, separando la zona residencial de la manzana triangular de equipamiento. Dicho viario así como las parcelas colindantes se ven afectadas de la conclusión final sobre el desmantelamiento o soterramiento de las líneas de alta tensión que hoy por hoy cruzan de este a oeste el sector que nos ocupa. Así mismo, se han ejecutado las parcelas residenciales A1, A2, A3, A4, A5 y A6, así como la parcela dotacional S2.

Están sin ejecutar la parcela residencial A8, la parcela dotacional E de equipamiento educativo, la parcela de SIPS SA y los espacios libres públicos ZV.1, ZV.2 y ZV.5 que constituyen la siguiente etapa de ejecución.

La parcela residencial A7, así como los espacios públicos ZV.3 y ZV.4 y las dotacionales S3, S4 y S5 están afectadas por el tendido de redes de alta tensión y no podrán ejecutarse en tanto no se produzca el desmantelamiento o soterramiento de dichos tendidos, constituyendo ésta la tercera y última fase del Plan.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales (cesión, urbanización, equidistribución y edificación) en la presente área y, en particular para dar cumplimiento de lo dispuesto en el art.18.c de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, son los siguientes:

- Aprobación del proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización: 18 meses desde la aprobación definitiva del presente planeamiento.
- Inicio de las obras de urbanización: 12 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización.
- Ejecución de las obras de urbanización: 30 meses desde el inicio de las mismas.
- Para solicitar licencias de edificación (viviendas protegidas): 3 años desde que culminen las obras de urbanización y la finca tenga la condición de solar.

- Para finalizar las obras de edificación (viviendas protegidas) 36 meses desde el inicio de las mismas.

Todo ello de conformidad con el art. 11.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General sin perjuicio de que la Administración Municipal, mediante resolución motivada, pueda reducir los plazos de edificación del solar.

Sevilla.  
El Secretario del Ayuntamiento  
P.D.



21 SEP 2007

21 SEP. 2007

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

Como ya se ha repetido en todo este documento, el Plan que desarrollamos proviene de un planeamiento previo e incluso de un proyecto de urbanización.

Las modificaciones aquí establecidas en lo que a costes de urbanización se refiere, son mínimas e incluso nulas.

- La calle cambia ligeramente de sección y posición, pero sus dimensiones son semejantes a la ya recogida en el Plan Parcial original.
- Las instalaciones de agua, alumbrado telefonía y saneamiento están ejecutadas en su práctica totalidad a excepción de enganches y ajustes. No obstante, en el presupuesto económico del anterior Plan ya fueron valorados dichos capítulos.
- La eliminación de las líneas de alta tensión es un capítulo nuevo que, sin embargo, da como resultado un costo mucho menor al previsto de soterramiento de líneas. Por otro lado, dichos costes serán a cargo de la remodelación de la subestación.
- No hay que incorporar carriles-bici pues ya están ejecutados los necesarios para las características de este sector.

Por otro lado, no se considera oportuno cargar este documento con ningún presupuesto adicional. En todo caso se recogerían en la segunda fase, todavía pendiente, de proyecto de urbanización, en el que además se deben recoger los espacios libres aún por ejecutar.

21 SEP 2007

Sevilla.

El Secretario de Gerencia  
P.D.

## ORDENANZAS

### CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### Artículo 1. Objeto y contenido.

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Sevilla mediante la ordenación detallada y completa del Sector API-DMN-01 (Alamillo – San Jerónimo).

Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana en las hojas 13-10 de su Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 2. Vigencia.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y Revisión del Plan General de Sevilla .

#### Artículo 3. Documento del Plan Parcial: Contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.
2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. 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 resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.
- b. Plano de zonificación y usos a escala 1:1.000, que expresa los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, así como el tipo edificatorio. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico que prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- c. Plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1:1.000. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos máximos, las rasantes básicas y las alturas máximas de las edificaciones. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico que prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- d. Plano de Plan de Etapas a escala 1:1.000. Expresa la división de fases del proceso urbanizador.
- e. Planos de Infraestructuras a escala 1:2.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, riego, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía y gas natural. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.
- f. Las presentes 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.
- g. El resto de la documentación del Plan (Memoria y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

21 SEP 2007



al Ayuntamiento de Sevilla a  
Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

#### Artículo 4. La Administración Urbanística actuante.

La Administración urbanística actuante para el desarrollo, gestión y ejecución del presente Plan Parcial será el Ayuntamiento de Sevilla.

#### Artículo.4. Otras normas de aplicación.

En aquellos aspectos no regulados en el presente Plan Parcial será de aplicación la Normativa del Plan General de Sevilla.

### CAPITULO 2. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

#### Artículo 6. Desarrollo

En desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalles con el contenido y condiciones que se señalan en las Normas del Plan General.

#### Artículo 7. Gestión

La Totalidad del Sector constituye un único polígono de ejecución del Plan Parcial, que se ha llevado a efecto por el Sistema de Expropiación. Se mantendrá, por cautela, dicho sistema de expropiación.

En este sentido el desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan Parcial corresponde, con carácter general y en calidad de Administración Urbanística Actuante al Ayuntamiento de Sevilla a través de su Gerencia de Urbanismo.

La regularización y control de la gestión se realizará de conformidad con lo previsto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos en el vigente Plan Parcial y en lo que no suponga contradicción con éste, en el Plan General de Ordenación.

Los cometidos señalados anteriormente se llevarán a cabo con arreglo a la programación y a cargo de la Administración Urbanística Actuante. Las demás Administraciones podrán intervenir, si es el caso, según los acuerdos, convenios u otras formas de concertación que al respecto puedan establecer entre administraciones o entre estas e instituciones o entidades públicas, privadas o con particulares.

#### Artículo 8. Ejecución

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo será efectuado mediante los proyectos previstos en el título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. La compleción de la urbanización del sector se realizará mediante un único Proyecto de Urbanización y como complemento o modificación del aprobado definitivamente el 29 de febrero de 1996.

#### Artículo 9. Fases de Ejecución del Presente Plan Parcial

Las fases de ejecución quedan definidas en el plano de Ordenación O-5, "PLAN DE ETAPAS" y son las siguientes:

1. La fase 1 del presente Plan se encuentra totalmente desarrollada.
2. La fase 2 puede ejecutarse una vez se apruebe definitivamente el presente plan parcial.
3. La fase 3 estará pendiente de ejecución hasta tanto no se desmantelen las líneas aéreas eléctricas de alta tensión.

21 SEP. 2007

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

### CAPITULO 3: ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

#### 3.1. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 10. Zonas

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de las edificaciones y usos, el Plan distingue las siguientes zonas de Ordenanzas:

- A. Zona de edificación residencial.
- E. Zona de equipamiento y educativo.
- S. Zona de equipamiento S.I.P.S.
- ZV. Zona Verde y Espacios Libres.

#### 3.2. ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Las edificaciones que integran esta zona se caracterizan por basarse en tipologías de ordenación abierta del tipo bloques lineales de 2, 3, 4 o 5 crujías y agrupaciones de 2 a 4 viviendas por núcleo de escalera y planta en la que algunas de sus fachadas, o todas, se vuelcan sobre espacios públicos, calles o plazas y el resto al espacio privado de las parcelas que las soportan.

##### Artículo 11. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de zonificación y usos como Residencial en edificación abierta.

##### Artículo 12. Condiciones de parcelación.

El parcelario será el representado en el plano de Alineaciones y Rasantes. Este parcelario no podrá subdividirse ni agregarse.

##### Artículo 13. Condiciones de alineación.

Las construcciones dispondrán sus planos de fachada sobre las líneas de edificación marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes. La línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior, siendo ésta aquella que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

##### Artículo 14. Retranqueos.

No obstante la obligación general de situar las líneas de fachada sobre las líneas de edificación, por motivos de composición estética y sin que ello dé lugar, en ningún caso, a aumento de altura de la edificación, se permitirán retranqueos en los siguientes casos.

- a. Respecto a las alineaciones exteriores o de la parcela, podrán realizar retranqueos libremente en todas las plantas de la edificación.
- b. Con respecto a la línea de edificación se permitirán retranqueos dependiendo del número de plantas de la edificación: entre cinco (5) y seis (6) plantas de altura máxima se podrán retranquear las dos últimas plantas hasta un máximo de cinco (5) metros y entre tres (3) y cuatro (4) plantas de altura se podrá retranquear la última planta hasta un máximo de cinco (5) metros. Se permite la formación de pérgolas, baranda, belvederes y similares en estas plantas.

##### Artículo 15. Área de Movimiento de la Edificación.

Es la superficie de parcela, dentro de la cual podrá disponerse la edificación según las condiciones de composición general que establezca el proyecto de edificación y sin que ello suponga aumento de altura de la edificación.

##### Artículo 16. Ocupación sobre la cota de referencia.

La edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie delimitada por las líneas de edificación y/o alineación exterior.

21 SEP. 2007

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.



**Artículo 17. Ocupación bajo la cota de referencia.**

Bajo la cota de referencia podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

**Artículo 18. Altura de las edificaciones y número de plantas.**

1. El número de plantas de la edificación es el que viene definido en el plano de Alineaciones y Rasantes.
2. La altura métrica máxima de la edificación dependerá del número de plantas, fijándose la cota de referencia por las reglas establecidas en el apartado 1 del art. 7.3.25 de las Normas Generales del Plan General.

Las altura máximas serán:

- P.B. + 1 .....	7,5 m.
- P.B. + 2 .....	10,5 m.
- P.B. + 3 .....	13,5 m.
- P.B. + 4 .....	16,5 m.
- P.B. + 5 .....	19,5 m.
- P.B. + 7 .....	25,5 m.

3. La altura mínima en número de plantas será de dos menos de las marcadas en el plano de Alineaciones y Rasantes.

**Artículo 19. Pasos o pasajes.**

Se permitirán los pasos o pasajes siendo su altura libre no superior a PB+1 ni inferior a tres (3) metros.

**Artículo 20. Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima sobre manzana, así como el número máximo de viviendas, aparecen establecidas en el cuadro correspondiente al capítulo 4 de las presentes Ordenanzas.

**Artículo 21. Patios.**

Se permiten los patios de luces y ventilación, que deberán situarse a una distancia mínima de tres (3) metros de los planos de fachada.

**Artículo 22. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las normas generales de edificación.

**Artículo 23. Condiciones particulares de usos.**

El uso determinado será el residencial en categoría de vivienda plurifamiliar.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

1. Bajo rasante:
  - Aparcamiento.
2. Planta Baja:
  - Espectáculos y salas de reunión.
  - Oficinas.
  - Comercio en la categoría de pequeño y mediano comercio, siendo obligatorio este uso en planta baja en aquellas zonas así especificadas en el plano de Zonificación y Usos.
  - Dotacional.
3. Plantas altas:
  - Dotacional.

21 SEP. 2007



**CAPÍTULO 4 .- CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD.**

**3.3. ORDENANZAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y S.I.P.S.**

Dicha ordenanza afecta a las parcelas identificadas en el Plano de Zonificación y Usos con las letras E y S. Se desarrollará mediante un proyecto de ejecución unitario.

**Artículo 24. Posición y Forma de la Edificación.**

El Proyecto definirá la posición exacta de la edificación o edificaciones. Las edificaciones podrán alinearse a vial siempre que la distancia al eje del viario sea igual o mayor a la mitad de la altura (h/2).

En caso de existir varias edificaciones sobre la misma parcela la separación entre ellas será de dos tercios de la altura (3h/3). Si sus alturas fueran diferentes la distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas [(h1 + h2)/3].

**3.4. ORDENANZAS DE LA ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES.**

Esta ordenanza afecta a las parcelas identificadas en el Plano de Alineaciones y rasantes como ZV.

**Artículo 25. Las condiciones de diseño de dichas parcelas.**

Vendrán reguladas por el correspondiente Proyecto de Ejecución y de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo 3, artículo 3.2.5.1 de este documento y el Capítulo VII del Título VI de las Normas Referentes a Sistemas Locales y Sistemas Generales de la Normativa del Plan General.

USOS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIFICAB. TOTAL	EDIFICAB. LOC. COMER.	EDIFICABIL. RESIDENCIAL	Nº Viviendas	Nº PLANTAS P.D.
RESIDENCIAL	A1	6.232	21.800		21.800	182	VI
RESIDENCIAL	A2	11.314	32.000	1.000	31.000	264	VI
RESIDENCIAL	A3	4.979	15.610	1.500	14.110	121	VI
RESIDENCIAL	A4	3.000	11.500	2.000	9.500	80	VI
RESIDENCIAL	A5	3.000	11.500	2.000	9.500	80	VI
RESIDENCIAL	A6	3.000	11.500	2.000	9.500	96	VI
RESIDENCIAL	A7	900	5.750	600	5.150	60	VIII
RESIDENCIAL	A8	3.000	11.500	2.000	9.500	116	VI
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>35.425</b>	<b>121.160</b>	<b>11.100</b>	<b>110.060</b>	<b>999</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	ZV1	5.497					
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	ZV2	4.499					
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	ZV3	7.561					
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	ZV4	14.500					
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	ZV5	1.500					
<b>TOTAL ESP. L.</b>		<b>33.557</b>					
<b>EQUIP. SIPS</b>	S1	4.228					
<b>EQUIP. SIPS</b>	S2	3.705					
<b>EQUIP. SIPS</b>	S3	3.768					
<b>EQUIP. SIPS</b>	S4	4.141					
<b>EQUIP. SIPS</b>	S5	4.480					
<b>TOTAL E. SIPS</b>		<b>20.322</b>					
<b>EDUCATIVO</b>	E	<b>12.302</b>					
<b>TOTAL DOTACIONES</b>		<b>66.181</b>					
<b>VIARIO</b>		<b>90.405</b>					
<b>TOTAL</b>		<b>192.011</b>					



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

21 SEP. 2007

Sevilla.  
El Secretario de la Gerencia P.D.



**NO8DO**  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA  
URBANISMO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR API-DMN-01  
"SAN JERÓNIMO - ALAMILLO".  
(MODIFICADO PLAN PARCIAL SUP-PM-4)**

PLANO DE INFORMACIÓN

HOJA

ESCALA

**SITUACIÓN**

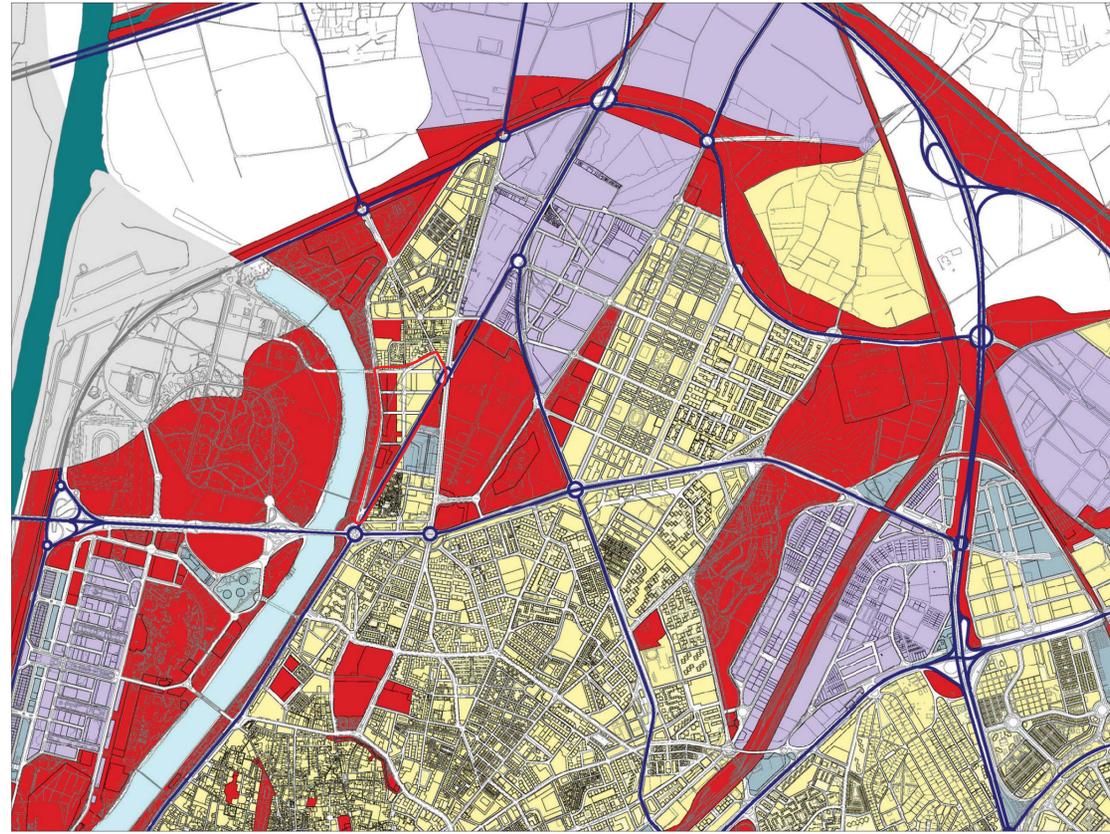
I-1

**1:10.000**

ARQUITECTO  
**MARGARITA VALLE PALACIOS**  
ARQUITECTO TÉCNICO  
**M<sup>º</sup> DEL MONTE VALLÉS GARCÍA**

TÉCNICO ESPECIALISTA DELINEANTE  
**MC. GARCÍA**  
REFERENCIA **06-092**

FECHA  
**FEBRERO 2007**  
APROBACIÓN INICIAL



USOS GLOBALES.

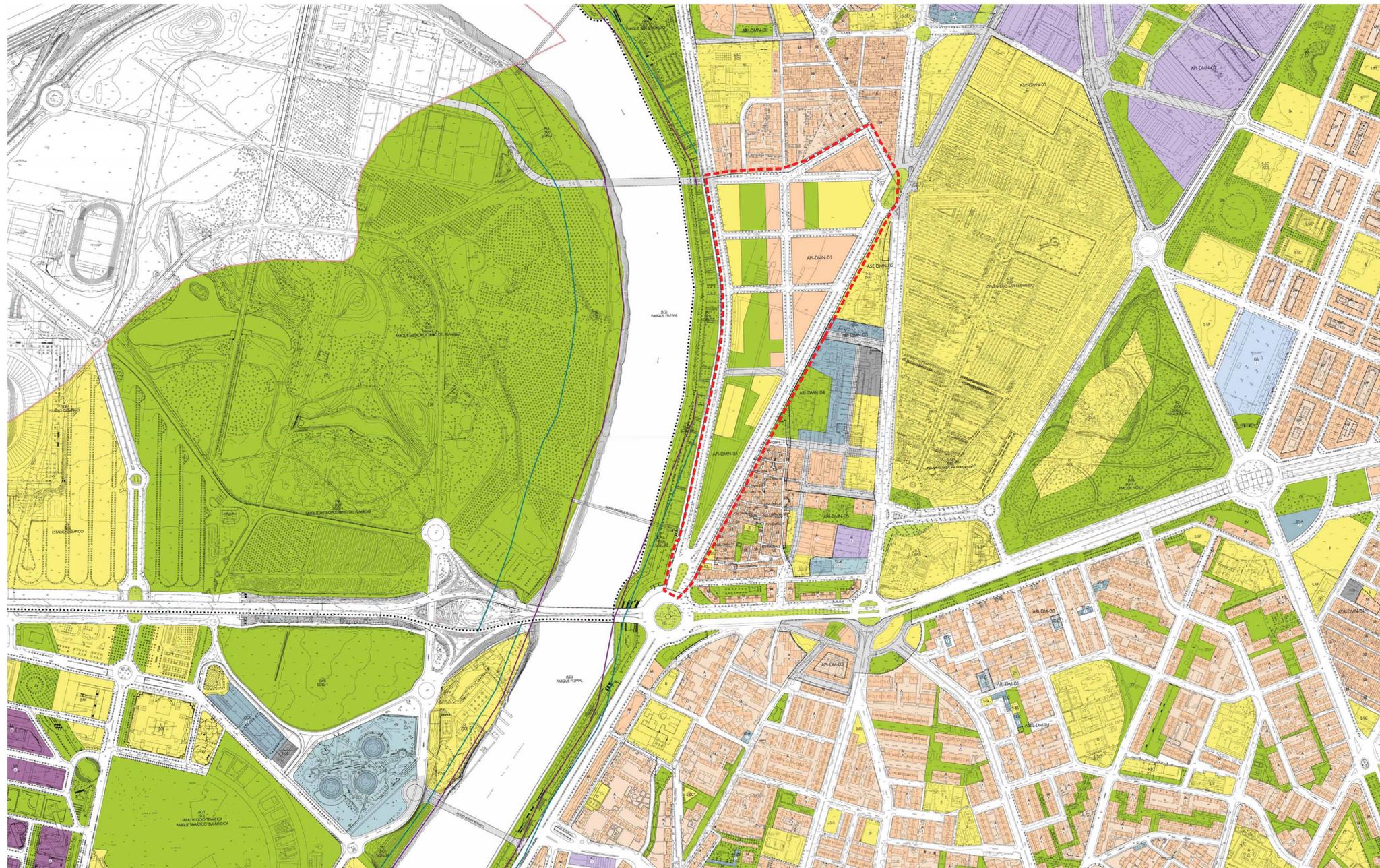
- USO GLOBAL RESIDENCIAL
- USO GLOBAL ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
- USO GLOBAL TERCARIO
- USO GLOBAL DOTACIONAL
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS / ESPACIOS LIBRES / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
- PARQUE FLUVIAL. DÁRSENA DEL GUADALQUIVIR



SISTEMAS GENERALES.

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- PARQUE FLUVIAL. DÁRSENA DEL GUADALQUIVIR
- SISTEMA GENERAL DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
- DELIMITACIÓN TRANSITORIA DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO
- DELIMITACIÓN TRANSITORIA DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- SISTEMA GENERAL VIARIO

----- LIMITE DEL SECTOR.



----- LIMITE DEL SECTOR.

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

- RESIDENCIAL**  
VIVIENDA
- TERCIARIO**  
SERVICIOS  
TERCIARIOS
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**  
SERVICIOS AVANZADOS
- GRAN SUPERFICIE DE SERVICIO  
COMERCIAL  
ESTACIÓN DE SERVICIO
- INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

DOTACIONAL

- EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS  
EDUCATIVO  
DEPORTIVO  
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE CARÁCTER PRIVADO
- ESPACIOS LIBRES  
PARKING METROPOLITANO  
PARKING URBANO  
ZONAS VERDES
- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS  
SERVICIOS  
INFRAESTRUCTURALES  
VARIOS PROPUESTO
- TIFP PUERTO  
TIFAP AEROPUERTO  
TIFHP HELIPUERTO  
TIFIT INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
- ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VARIO  
SERVIDOR

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

- CH CENTRO HISTÓRICO  
MA EDIFICACIÓN EN MANZANA  
MP EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA  
A EDIFICACIÓN ABIERTA  
SB SUBURBANA  
AD UNIFAMILIAR ADOSADA  
UA UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGRUPIADA  
CT CONSERVACIÓN TIPOLOGICA  
IS INDUSTRIA SINGULAR  
IA INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA  
IC INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA  
SA SERVICIOS AVANZADOS  
STA SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA  
STC SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL  
DELMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- SOU SECTOR DE SUELO URBANO  
ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR  
ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO  
AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VARIOS EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES  
API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
- DELMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE  
SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO  
SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO  
SUNS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE  
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN  
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN CONJUNTO HISTÓRICO  
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE PROSIB  
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROSIB  
LÍMITE ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN PROSIB EN CONJUNTO HISTÓRICO
- ALINEACIÓN EXTERIOR  
ALINEACIÓN INTERIOR Y/O RETANQUEOS CIRCULADORES  
FONDO MARINO EDIFICABLE Y PASADÉ EN PLANTA BAJA  
CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZA
- ALTURA MÁXIMA  
CONSERVACIÓN DE USO DISTINTE  
SISTEMA GENERAL  
MURALLA, RESTOS EMERGENTES

no8do  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA  
URBANISMO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

PLAN PARCIAL DEL SECTOR API-DMN-01  
"SAN JERÓNIMO - ALAMILLO".  
(MODIFICADO PLAN PARCIAL SUP-PM-4)

PLANO DE INFORMACIÓN	HOJA	ESCALA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	I-3	1:5.000
ARQUITECTO MARGARITA VALLE PALACIOS ARQUITECTO TÉCNICO M <sup>o</sup> DEL MONTE VALLES GARCÍA	TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE MC. GARCÍA REFERENCIA 06-092	FECHA FEBRERO 2007 APROBACIÓN INICIAL







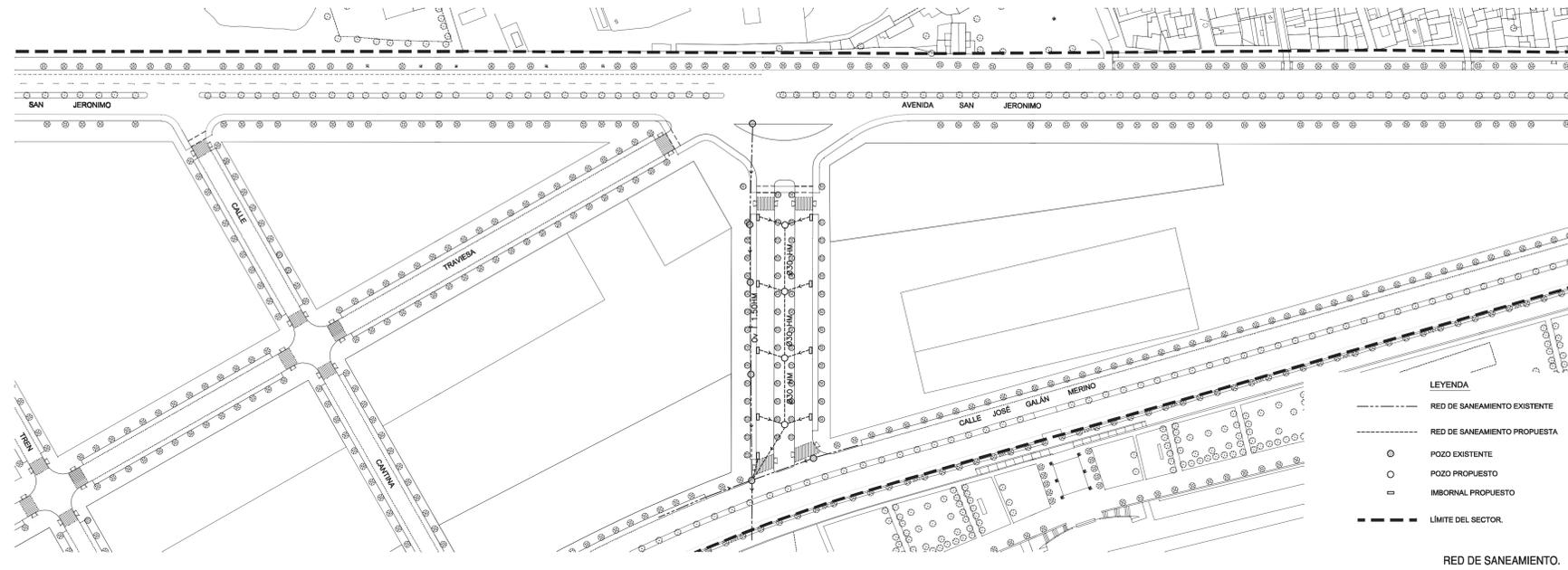




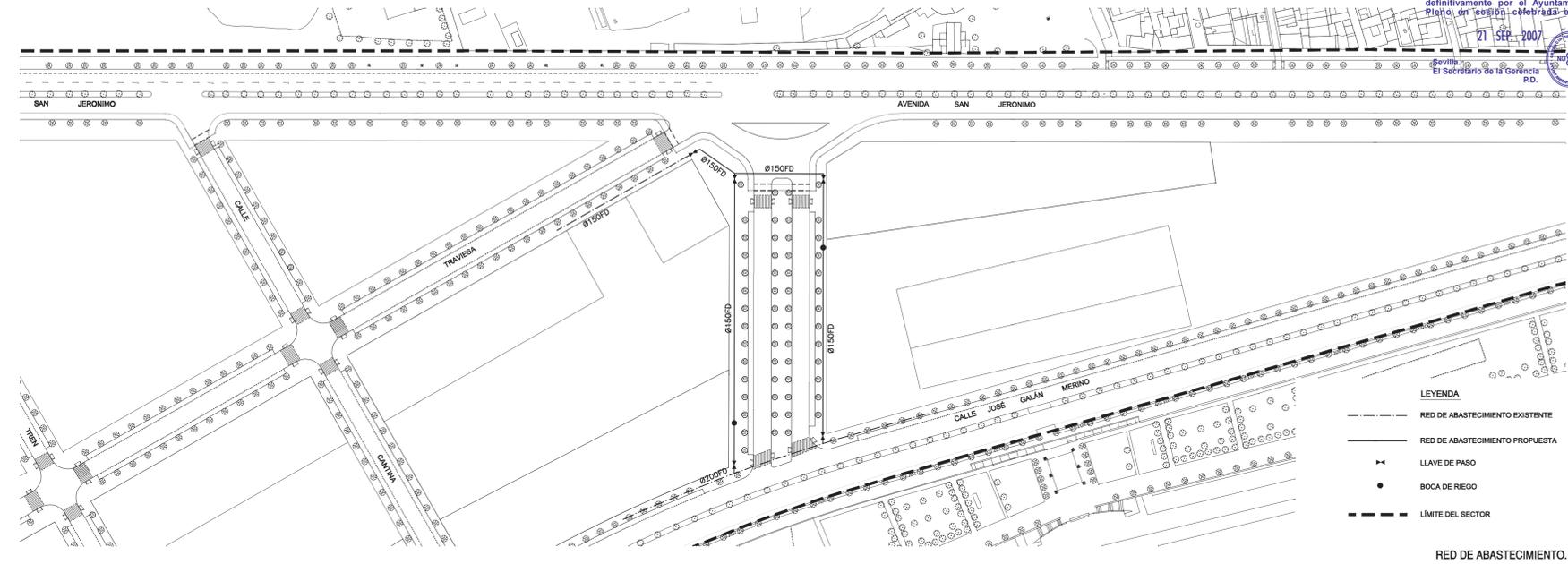




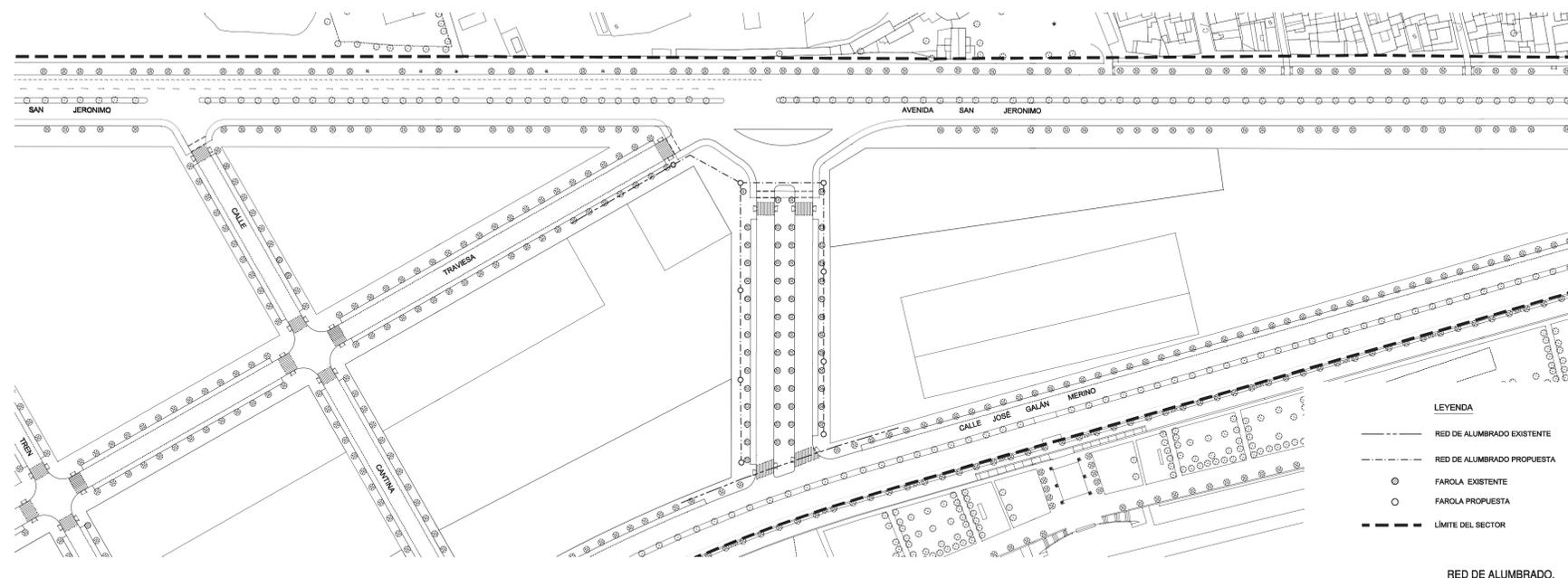




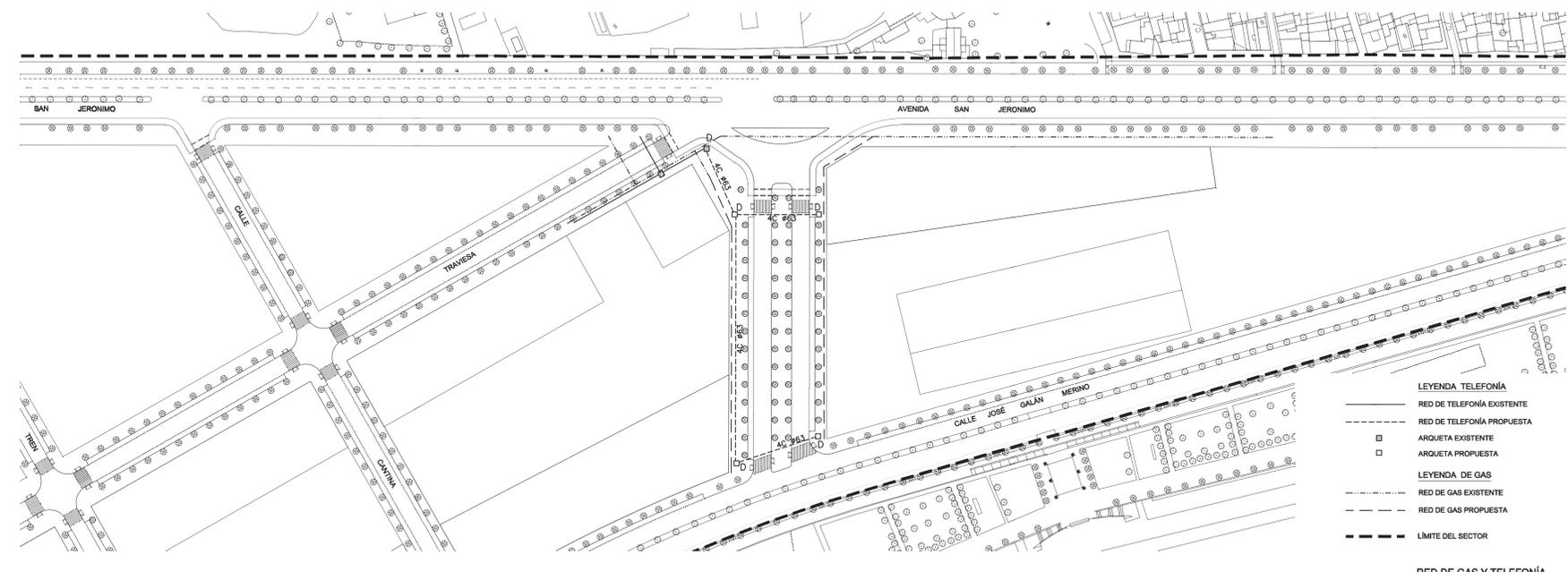
- LEYENDA**
- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
  - RED DE SANEAMIENTO PROPUESTA
  - POZO EXISTENTE
  - POZO PROPUESTO
  - IMBORNAL PROPUESTO
  - LÍMITE DEL SECTOR.
- RED DE SANEAMIENTO.**



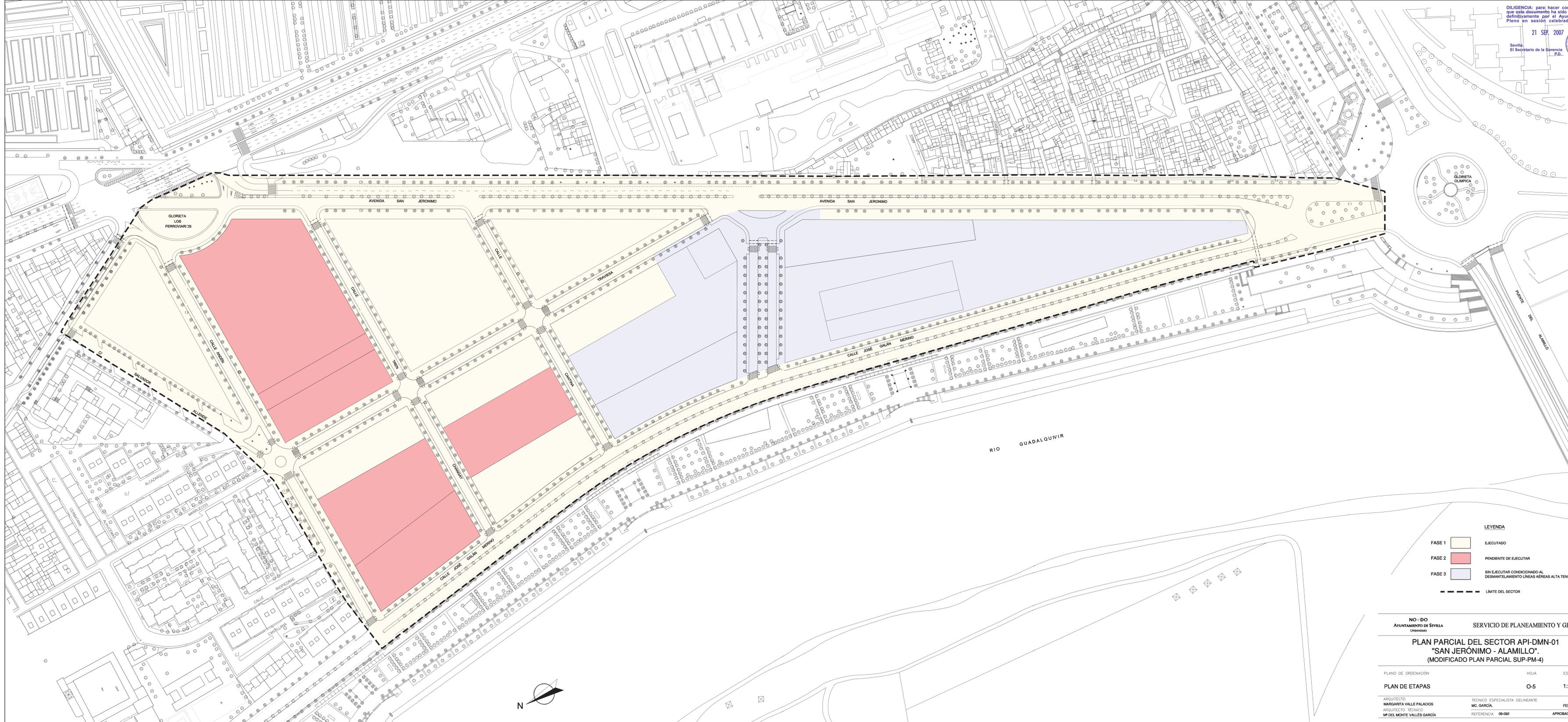
- LEYENDA**
- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
  - RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA
  - LLAVE DE PASEO
  - BOCA DE RIEGO
  - LÍMITE DEL SECTOR.
- RED DE ABASTECIMIENTO.**



- LEYENDA**
- RED DE ALUMBRADO EXISTENTE
  - RED DE ALUMBRADO PROPUESTA
  - FAROLA EXISTENTE
  - FAROLA PROPUESTA
  - LÍMITE DEL SECTOR.
- RED DE ALUMBRADO.**



- LEYENDA TELEFONÍA**
- RED DE TELEFONÍA EXISTENTE
  - RED DE TELEFONÍA PROPUESTA
  - ARQUETA EXISTENTE
  - ARQUETA PROPUESTA
- LEYENDA DE GAS**
- RED DE GAS EXISTENTE
  - RED DE GAS PROPUESTA
  - LÍMITE DEL SECTOR.
- RED DE GAS Y TELEFONÍA.**



**LEYENDA**

FASE 1	EJECUTADO
FASE 2	PENDIENTE DE EJECUTAR
FASE 3	SIN EJECUTAR CONDICIONADO AL DESMANTELAMIENTO LÍNEAS AÉREAS ALTA TENSION
---	LÍMITE DEL SECTOR

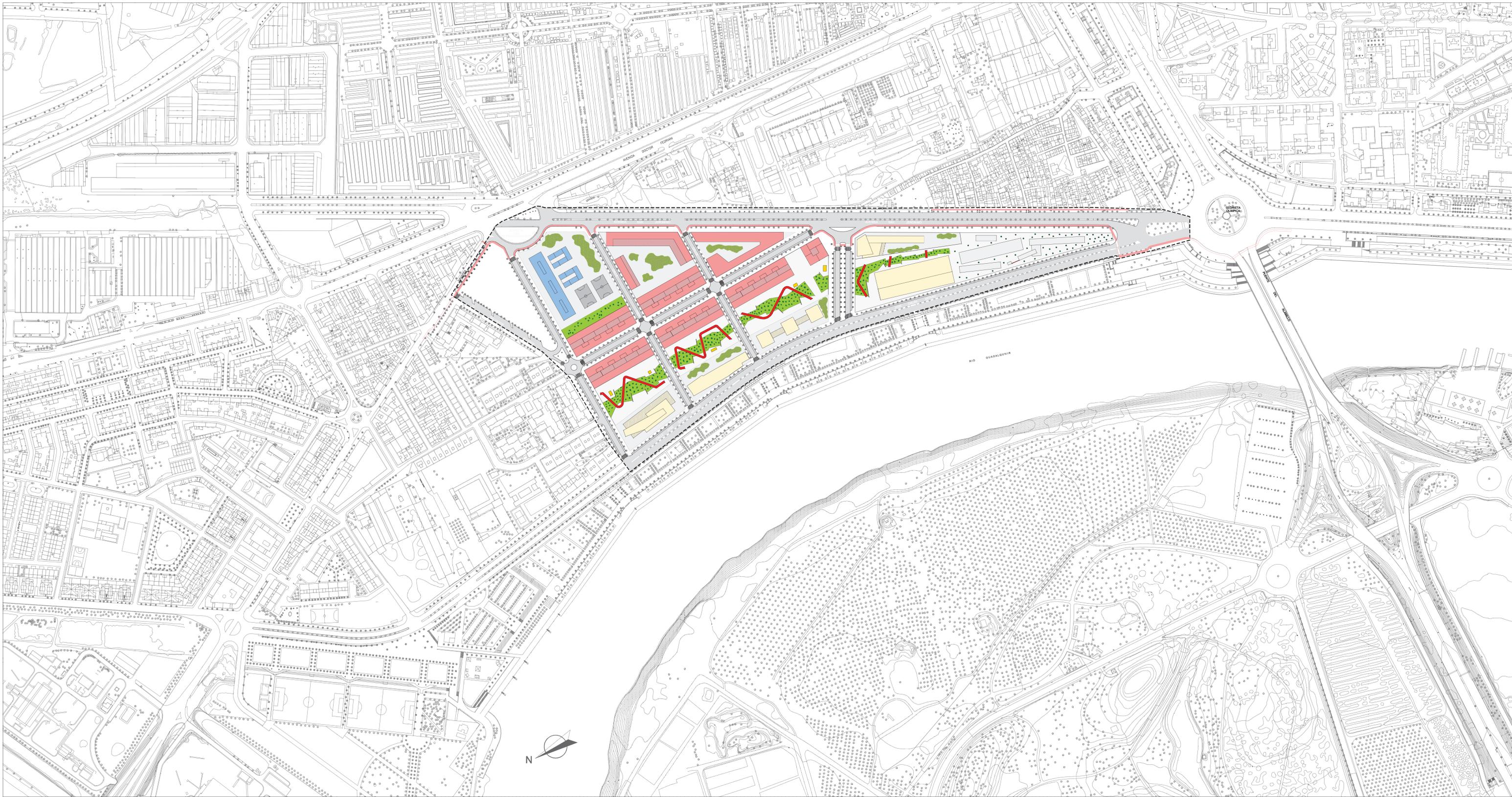
NO - DO  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA  
URBANISMO

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR API-DMN-01  
"SAN JERÓNIMO - ALAMILLO".  
(MODIFICADO PLAN PARCIAL SUP-PM-4)**

PLANO DE ORDENACIÓN	HOJA	ESCALA
PLAN DE ETAPAS	O-5	1:1.000

ARQUITECTO MARGARITA VALLE PALACIOS	TÉCNICO ESPECIALISTA DELINEANTE MC. GARCÍA	FECHA FEBRERO 2007
MP DEL MONTE VALLÉS GARCÍA	REFERENCIA 06-082	APROBACIÓN INICIAL



----- LIMITE DEL SECTOR.

<b>NO8DO</b> AYUNTAMIENTO DE SEVILLA <small>Urbanismo</small>		SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR API-DMN-01 "SAN JERÓNIMO - ALAMILLO". (MODIFICADO PLAN PARCIAL SUP-PM-4)</b>		
PLANO DE ORDENACIÓN	HOJA	ESCALA
<b>PROPUESTA GENERAL NO VINCULANTE.</b>	<b>O-6</b>	<b>1:2.000</b>
ARQUITECTO MARGARITA VALLE PALACIOS	TÉCNICO ESPECIALISTA DELINEANTE MC. GARCÍA	FECHA FEBRERO 2007
MP DEL MONTE VALLÉS GARCÍA	REFERENCIA 06-092	APROBACIÓN INICIAL