

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

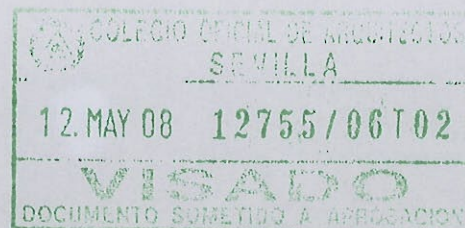
17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02. PALMAS ALTAS SUR. SEVILLA

METROVACESA S.A.
Francisco Torres Martínez, arquitecto



ÍNDICE GENERAL

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1. ENCARGO Y ANTECEDENTES
2. SITUACIÓN ACTUAL
3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
4. INFORMACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1. OBJETIVOS CRITERIOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN
2. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS
3. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
4. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN
5. ESTUDIO DE DETALLE
6. ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO
7. ANEXO FOTOGRÁFICO

III. NORMATIVA URBANÍSTICA.

1. RED VIARIA
2. UNIDADES RESIDENCIALES
3. UNIDADES DE EQUIPAMIENTO DOCENTE
4. UNIDADES DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
5. UNIDADES DE EQUIPAMIENTO SIPS
6. UNIDADES EDIFICATORIAS DE USOS TERCIARIOS
7. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
8. CONDICIONES DE PARCELA

IV. PLANOS.

- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS DE ORDENACIÓN

V. ANEXO. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.



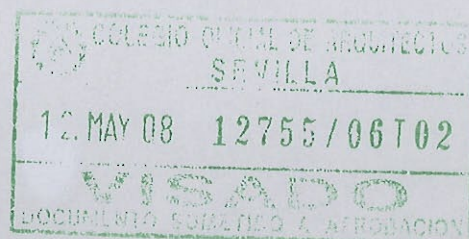
DILIGENCIA: para hacer constar que
que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.



17 OCT. 2008

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. ENCARGO Y ANTECEDENTES.

El presente Plan Parcial lo encarga la sociedad Metrovacesa S.A. con CIF A 28017804, propietaria de los terrenos, al arquitecto Francisco Torres Martínez, colegiado 1.080 del C.O.A.S.

1.1 Antecedentes del documento de aprobación inicial.

Existe un "Convenio Urbanístico de Colaboración para facilitar la formulación y ejecución del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla", firmado entre la GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, y la empresa "BAMI S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS", en fecha diecisiete de julio de dos mil tres, que "tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar en el marco del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla los objetivos de renovación urbana establecidos en el documento de Avance para los terrenos descritos en el punto siguiente 2.2, propiedad de "BAMI S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS", así como su correcta integración en el proceso urbanístico."

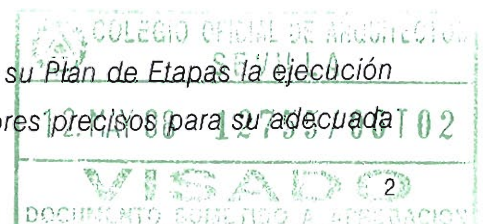
Posteriormente, el diecisiete de noviembre de 2003, la sociedad METROVACESA S.A. absorbió a la sociedad BAMI S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS, adquiriendo la sociedad METROVACESA S.A. todo el patrimonio de la sociedad BAMI S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística y su texto refundido redactado por la Oficina del Plan de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla establece los objetivos y criterios para la Ordenación del Sector SUS-DBP-02.

1.2 Aprobación inicial

La Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 22 de marzo de 2007, aprobó inicialmente el Plan Parcial del Sector SUS-DBP-02 "Palmas Altas Sur", promovido por Metrovacesa S.A.

En dicha aprobación se pide que el Plan Parcial "asegure en su Plan de Etapas la ejecución simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada



conexión con el entorno y exterior, debiendo garantizarse en todo caso la ejecución de la SGV-DBP-02, tramos 1,2,3 y 4 y SGV-DBP-12".

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



"La Sección Jurídico-Administrativa del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística..., emitió informe donde, además de indicar la necesidad de que el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística haya obtenido aprobación por la Consejería de Obras Públicas y Transportes para poder aprobar definitivamente el Plan Parcial que nos ocupa, señala la obligación de que se corrija el apartado 4. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN del Plan Parcial, en su apartado C) Conservación de las Obras, para dar cumplimiento de lo establecido en el art. 3.3.14 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General."

El 26 de marzo de 2007, el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo, comunica a Metrovacesa S.A. el informe emitido por el Servicio de Proyectos, Obras y Actuaciones Infraestructurales, en el que se pide la inclusión en el documento de aprobación definitiva las siguientes determinaciones: "Dado que en la actualidad no se dispone de un proyecto de ejecución del Sistema General Viario, SGV-DBP-02 (Ronda Urbana Palmas Altas-Pítamo), la aprobación definitiva del Plan Parcial deberá condicionarse a que se encuentre redactado el proyecto de construcción del SGV-DBP-02 en el tramo comprendido entre la avda. de la Raza y el paso inferior de la A-4, y se haya iniciado el trámite de contratación de las obras proyectadas. Las rasantes definitivas de los viarios definidos en el Plan Parcial serán determinadas en el proyecto de urbanización."

Posteriormente, el 23 de mayo de 2007, la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, emite el siguiente informe: "Recibida en esta Delegación Plan Parcial... para evacuación de informe sobre los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, se observa que en el documento de referencia no constan los plazos indicados. Por tanto, debe aportarse documentación complementaria donde se indiquen los plazos establecidos conforme al artículo 18.3.c. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía."

A instancias de dicho Servicio de Proyectos, Obras y Actuaciones Infraestructurales se acuerda igualmente delimitar en el Plan Parcial un área de posible redacción de Estudio de Detalle ante la posibilidad de que una posible ampliación de la plataforma ferroviaria de servicio al Puerto exija una modificación de los viales y parcelas de dicho sector.



2. SITUACIÓN ACTUAL.

17 OCT. 2008

2.1. Emplazamiento y accesos.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



El territorio denominado SUS-DBP-02 Palmas Altas Sur es una parcela segregada de los terrenos del Cortijo del Cuarto, situado al sur del término municipal de Sevilla, delimitada al norte por el trazado del ferrocarril del puerto, al este por el nuevo cauce del río Guadaira, y al oeste por el nuevo acceso a Sevilla desde el sur y variante de Bellavista.

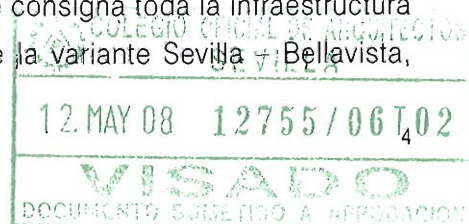
La vía principal de acceso al conjunto de Palmas Altas Sur está prevista como sistema general viario en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla. La ronda Urbana de Palmas Altas a El Píamo, SGV-DBP-02, funciona como elemento de prolongación de la avenida de la Raza junto al trazado del ferrocarril del puerto hasta conectar con la avenida de Jerez, tras cruzar por un nuevo puente sobre el río Guadaira junto al del ferrocarril del puerto. El tramo incluido en el sector, según el Plan General, es el tramo 2 del SGV-DBP-02, que se ejecutará a cargo del proyecto de urbanización según el "Convenio Urbanístico de Colaboración para facilitar la formulación y ejecución del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla", firmado entre la GERENCIA DE URBANISMO DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, y la empresa "BAMI S.A. INMOBILIARIA DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS", absorbida posteriormente por METROVACESA S.A.

2.2. Descripción de la geometría y topografía.

La parcela de terreno enclavada en el Oeste del Cortijo del Cuarto, término de Sevilla, tiene una forma triangular y linda al Norte, con el nuevo trazado del F.F.C.C. del Puerto; al Sur, con terrenos de la finca matriz perteneciente al término municipal de Dos Hermanas, hoy también carretera variante de Bellavista y Dos Hermanas CN-IV, acceso a Sevilla desde Cádiz; al Este, con el nuevo cauce del río Guadaira; y al Oeste, con terrenos de la Junta de Obras del Puerto y cauce del canal Sevilla-Bonanza, hoy terrenos de la Autoridad Portuaria de Sevilla y variante de Bellavista y Dos Hermanas CN- IV.

Los terrenos en su estado actual tienen una topografía sensiblemente horizontal, configurando un plano situado entre las cotas siete y diez, excepto en el promontorio y depresión existentes en la proximidad de la autovía variante de Bellavista, que están reflejados en el plano de topografía del Sector. Hay cierta cantidad de escombros y basuras en el camino existente en la proximidad de la plataforma del ferrocarril.

Se ha realizado un levantamiento taquimétrico procediendo, en primer lugar, a la colocación, medición y nivelación de bases, materializadas sobre el terreno y posteriormente a la toma de datos de planimetría y puntos de relleno para la confección de un plano topográfico de estado actual de la parcela y área de influencia en el que se consigna toda la infraestructura existente. Se incluye también, la situación taquimétrica, de la variante Sevilla - Bellavista,



cauce del río Guadaira, trazado de la vía férrea y carretera de acceso a Estación de bombeo de EMASESA.

La realización de estos trabajos se efectuó mediante dos métodos combinados: Levantamiento con G.P.S. de precisión y por topografía clásica, mediante el empleo de estación total. La calibración del levantamiento realizada en gabinete se ha realizado a partir de las bases de la G.M.U. existentes en el entorno, cuyos datos nos fueron facilitados en su día. Los cálculos se han realizado en coordenadas proyectadas U.T.M. (Universal Mercator Transversal). Posteriormente, se realizó un reportaje fotográfico de la zona, incluyendo la localización de las bases de levantamiento, para mejor comprensión y apoyo de representación.

2.3. Superficie y dimensiones de la parcela.

La superficie de la parcela es de 679.223,00 m². De forma apreciablemente triangular, las dimensiones aproximadas de sus lados son 684 m, 1.710 m y 1.720 m.

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Los parámetros y criterios de ordenación que se establecen para el sector son:

- Objetivos y Criterios de Ordenación: contribución a la reestructuración urbana y reequilibrio funcional de la zona sur, soporte de crecimiento urbano, mediante la posibilidad de restablecer en sus bordes las continuidades urbanas perdidas en el Sur. Suelo soporte de crecimiento urbano en gran medida activado por el nuevo paso territorial sur. La zona de servidumbre de protección
- Índice de Edificabilidad bruta del Sector: 0,52 m²/m²
- Edificabilidad máxima del Sector: 353.196 m² techo.
- Densidad máxima: 2.870 viviendas (42,25 viviendas/ hectárea). El número de viviendas se entenderá que es una determinación de carácter estructural del planeamiento general.
- Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos interiores al Sector: 20 m² de suelo por habitante en atención al número de viviendas del sector estableciéndole la equivalencia de 3,1 habitantes por vivienda, a implantar según los criterios de localización que defina el Plan General. De igual modo, los terrenos precisados para los Sistemas Generales Varios.
- Usos globales del Sector: Residencial.
- Usos pormenorizados predominantes: residencial. El instrumento de la ordenación pormenorizada calificará el 30% del aprovechamiento urbanístico objetivo del sector con destino a viviendas de protección oficial o sujetas a otro régimen de protección

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



17 OCT. 2008

17 OCT. 2008

pública. Estas viviendas tendrán una superficie media equivalente a al resultante para el conjunto del sector.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



- Usos compatibles: comercial, oficinas, hotelero, servicios y equipamientos privados. Estos usos compatibles son de realización obligatoria en un porcentaje del 12% mínimo de la edificabilidad residencial y proporcional al número de viviendas.
- Las dotaciones de carácter local de terrenos calificados de uso y dominio público del ámbito de la actuación serán determinados por el instrumento que establezca la ordenación pormenorizada, que a tales efectos adoptará los mayores estándares previstos por el artículo 17 de la LOUA en atención al uso dominante del Sector.
- El sistema de gestión fijado por el Plan General es el de compensación.

A continuación se adjunta la ficha urbanística correspondiente al Sector SUS-DBP-02.



17 OCT. 2008



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR

BARRIO CIUDAD BP-1 HOJA 13-21 ÁREA DE REPARTO BP-02/UZ APROVECHAMIENTO MEDIO 0,4595 UA/m²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

El trazado de la variante de la CN-IV, constituye un límite estructural inamovible que imprime a estos suelos un carácter marginal para los actividades agrícolas, de ahí que sea factible desarrollar un enclave residencial autónomo, que permite restablecer las continuidades urbanas perdidas en el Sur: primero con la corona de suelos que bordea la SE-30 y, más allá, con Bermejales y Avenida de Las Rozas. El nuevo Paso Territorial Sur, de articulación metropolitana entre el Aljaro y los Alcores, es una afección territorial del sector, aún cuando, precisamente por eso función, no proporcione accesibilidad inmediata al mismo.

Determinaciones vinculantes:

- Los parámetros de ordenación estructural de la ficha son vinculantes en todo caso. De igual modo es vinculante la ordenación gráfica correspondiente a los sistemas generales. La ordenación gráfica de la ordenación pormenorizada se entiende indicativa, debiendo ajustarse a los criterios y objetivos.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.
- La zona de servidumbre de protección se destinará al sistema de espacios libres, admitiéndose igualmente en las parcelas indicados los usos de equipamiento deportivos siempre que sean con instalaciones descubiertas.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	SUPERFICIE M² SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PUBLICO ASOCIADO M²	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
679.223	679.223	0	0,4595	312.127	280.914	31.213	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m²/m²s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NUMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,5200	353.196	42,25	2.870	1.232	93.638	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	187.605	1,00			178.224	1. Sistema General Viario Interior:
VIVIENDA PROTEGIDA	123.208	0,80			93.638	SGV-DBP-01. Paso Territorial Sur = 59.980
SERVICIOS TERCIARIOS	42.384	1,00	1,00	0,95	40.264	SGV-DBP-02. Ronda Urbana Palmas Altas - Pitamo = 17.995
						2. Sistema General de Espacios Libres Interior
TOTAL	353.196				312.127	SGEL-26. Parque Guadaira - Palmas Altas
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M²)		VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M²)		77.975		103.302	.	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 45 m2suelo/100m2techo				

GESTIÓN

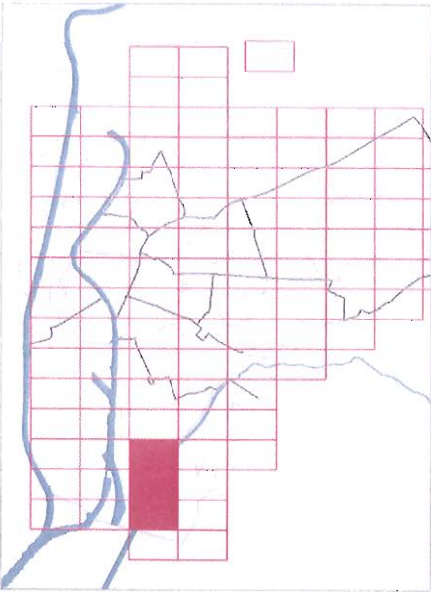
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El Plan Parcial deberá asegurar en su plan de etapas que la ejecución efectiva del Sector se produzca de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-02, tramos 1, 2, 3 y 4 y SGV-DBP-12.

PROGRAMACIÓN

PRIMER Y SEGUNDO CUATRIENIO

SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. SEVILLA



TEXTO REFUNDIDO

4. INFORMACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

17 OCT. 2008

4.1. Servidumbres.

El sector presenta diversas servidumbres que deberán tenerse en cuenta al urbanizar los terrenos:

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



- Red de gas.

Existe un gasoducto de 8" de diámetro y 16 Kg/cm² de presión, cuyo trazado es aproximadamente paralelo al FFCC del Puerto en dirección Este-Oeste. No se verá afectado por las obras de urbanización del ámbito objeto de proyecto, excepto en las conexiones de infraestructura que han de realizarse en el Sector colindante, SUNP-GU-1, como las redes de M.T., las canalizaciones telefónicas, la posible red de RNRSU y el viario de Sistema General.

A efectos de ejecución de obras en su proximidad, éstas deberán realizarse con la supervisión del personal de ENAGAS y se respetarán las normas de cruce y paralelismo establecidas por dicha empresa.

- Red de saneamiento.

En dirección Oeste-Este, y también paralelo al FFCC del Puerto pero dentro de los terrenos destinados a uso Docente y Terciario, discurre un colector de saneamiento de sección especial tipo III y diámetro 5,50 m., que hace su vertido en la estación de bombeo de la margen derecha del río Guadaira, dentro del ámbito de la urbanización. No se prevé actuación alguna sobre el mencionado colector, pero deberán tenerse en cuenta las servidumbres necesarias para su mantenimiento.

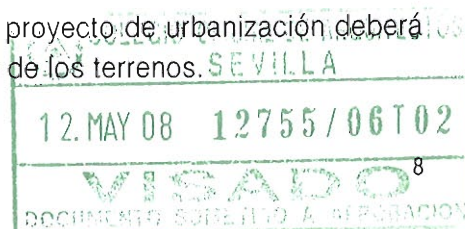
- Red de abastecimiento.

También en dirección Este-Oeste existe una arteria de abastecimiento de agua de ø150 mm., paralela al colector de saneamiento. Esta arteria quedará sin servicio y será sustituida por la nueva arteria de ø400 que será ejecutada con las obras de la urbanización, de acuerdo con los condicionantes de EMASESA, y cuyo trazado se incluye en los esquemas de abastecimiento de agua que se incluyen en la documentación gráfica.

- Red eléctrica.

Cruzan los terrenos gran número de redes aéreas eléctricas:

- Línea de 15 KV, propiedad de Emasesa, situada sobre la traza del colector de saneamiento. En el correspondiente proyecto de urbanización deberá preverse su soterramiento mediante canalización bajo tubo por el acerado exterior del vial de Sistema General Este-Oeste, con apoyos fin de línea en ambos extremos.
- Línea de 15 KV derivada de la anterior que va hacia los terrenos de Palmas Altas Norte cruzando el FFCC. En el correspondiente proyecto de urbanización deberá preverse su soterramiento hasta cerca del límite de los terrenos.



- Dos líneas paralelas de 15 KV, de Sevillana-Endesa, en dirección Este-Oeste. En el correspondiente proyecto de urbanización deberá preverse su soterramiento mediante canalización bajo tubo por un vial de los previstos. Deberá tener asimismo apoyos fin de línea en sus extremos.
- Línea de 15 KV, de Sevillana-Endesa, que discurre por la margen derecha del río Guadaira. En el correspondiente proyecto de urbanización deberá preverse su soterramiento por un vial también canalizada bajo tubo y con apoyos fin de línea en sus extremos.
- Dos líneas paralelas de 15 KV, de Sevillana-Endesa, que cruzan los terrenos al SO. En el correspondiente proyecto de urbanización deberá preverse asimismo su soterramiento con canalización bajo tubo y apoyos fin de línea en ambos extremos.
- Línea aérea de 66 KV, de Sevillana- Endesa, que discurre en paralelo con las dos líneas anteriores al SO de los terrenos. En el correspondiente proyecto de urbanización deberá preverse su soterramiento mediante canalización especial, con apoyo fin de línea en los extremos. Esta infraestructura se realizará con proyecto específico de Sevillana-Endesa.

Existe además un paso superior sobre la variante, para uso agrícola, en el que actualmente se ha suprimido el acceso desde la vertiente oeste a causa de las obras de urbanización que ejecuta la autoridad portuaria de Sevilla. En línea con las determinaciones del Plan General, que prevé la eliminación de dicho paso, se suprimirá asimismo la rampa de acceso desde nuestros terrenos.

4.2. Afecciones.

Las afecciones que presenta el sector, grafiadas en el plano de información I.02, son las siguientes:

- Afección de la variante de Bellavista. Se establece una zona de servidumbre de 100m, según el Plan General y la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.
- Afección del ferrocarril La Salud- Puerto de Sevilla. En el extremo Norte del sector y en dirección Oste-Este se encuentra la línea Ferroviaria del Puerto, cuyo trazado discurre exterior al sector. Se cumplen las limitaciones determinadas por el Plan General y la Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector ferroviario, estableciendo la línea de edificación a 50m. desde la arista exterior.
- Afección del río Guadaira. Se cumplen las determinaciones establecidas por el Plan General en cuanto a protección de cauces públicos y el RD 1/2001(texto refundido de la Ley de Aguas), estableciendo una zona de policía de 100m.

En relación con lo exigido en el Artículo 9.5.6. de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, se ha realizado un estudio del impacto acústico del sistema ferroviario colindante, y también del viario, variante de Bellavista, cuyos resultados se adjuntan en el correspondiente Anexo.



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

1.1. Accesos y relación con la ciudad.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla define como vía de conexión principal al conjunto de Palmas Altas Sur la nueva avenida urbana SGV-DBP-02, cuyo trazado discurre desde la prolongación de la avenida de la Raza junto al ferrocarril del puerto hasta conectar con la avenida de Jerez, cruzando por un nuevo puente sobre el Guadaira. El tramo interior al sector es el tramo 2, según el Plen General.

Palmas Altas Sur tendrá así una buena conexión con la ciudad y con el viario principal de acceso a ésta: Acceso directo al núcleo de Bellavista, al centro de la ciudad a través de la Avenida de la Raza y, desde la rotonda de acceso a ésta, a la SE-30 y a la variante, así como la conexión bajo el ferrocarril del Puerto con el sector de Palmas Altas Norte.

1.2. El entorno cercano.

El Suelo Urbanizable Sectorizado de Palmas Altas Sur queda delimitado por la plataforma del ferrocarril del Puerto, la variante de Bellavista y el cauce del Guadaira. Al otro lado de éste el sector de Bellavista ofrece sus mejores piezas y valores paisajísticos: Ermita de Valme, silos, y edificios y plantaciones del Cortijo del Cuarto.

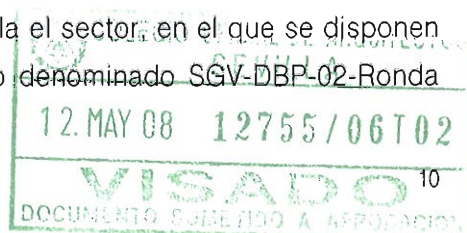
La franja de protección situada entre la variante y el sector residencial de Palmas Altas Sur necesitará dotarse de un arbolado denso y espeso, surcado por carriles y sendas que permitan el ejercicio a pie o en bici.

El horizonte y paisaje inmediato del conjunto de Palmas Altas Sur es principalmente el situado al otro lado del Guadaira. Un parque fluvial a los dos lados de su cauce servirá de nexo virtual entre las dos orillas, el de nuestro lado integrando las parcelas de equipamiento deportivo y el de Bellavista, las plantaciones del Cortijo del Cuarto.

1.3. El viario.

El sistema viario que proponemos para el sector residencial de Palmas Altas Sur es posiblemente el elemento más importante de cuantos configuran la forma y el carácter de la implantación. La relación del sector con el viario de conexión con la ciudad es marginal, esquivando el tráfico de paso que se desarrolla tangente a su lado norte. Se salvaguarda así la privacidad y la autonomía de funcionamiento del barrio frente a posibles travesías de conexión entre otros sectores urbanos.

El vial propio de tráfico más intenso sería el que circunvala el sector en el que se disponen dos rotondas de conexión con el Sistema General Viario denominado SGV-DBP-02-Ronda



17 OCT 2008

Sevilla.

El Secretario General de Urbanismo
P.D.



Urbana de Palmas Altas a El Pítamo. Desde este vial, dotado de doble carril en cada una de sus direcciones, parten las vías de penetración que bordean las unidades residenciales y sirven de acceso a las mismas y también a las vías de servicio. Los Paseos Centrales, que nunca interrumpen, respetando su continuidad peatonal.

La estructura del viario genera así una rica variedad de elementos, de soportes capaces de posibilitar experiencias y situaciones urbanas diversas. El sistema establece una clara jerarquía entre sus piezas: Un modelo que propone la disminución de la densidad de tráfico rodado de fuera adentro del asentamiento, contribuyendo a preservar un tránsito peatonal tranquilo en el corazón del barrio.

La opción central es la de un rico y bien dimensionado Paseo como principal elemento generador de experiencias urbanas de calidad: Un paseo peatonal de más de ochocientos metros, orillado de comercios y servido por ajustadas vías de tráfico y aparcamiento, al que se asoman los distintos tipos de vivienda y que posibilita en su centro la aparición de situaciones potencialmente ricas: Terrazas, pequeños espacios de estancia y juegos, locales singulares en los bajos de las torres, etc.

En el diseño de este sistema es un aspecto importante el dimensionado de sus elementos. Se ha procurado un equilibrio entre espacios destinados a tráfico rodado, aparcamientos, carriles-bici, acerados y paseos peatonales, de manera que en cada vía se facilite adecuadamente el aspecto más importante de su función, cuidando especialmente la latitud de los acerados, de forma que un buen arbolado conviva fácilmente con las cada vez más densas infraestructuras urbanas.

1.4. La calle, espacio urbano de Palmas Altas Sur.

Las calles son así el principal elemento configurador de espacio urbano en Palmas Altas Sur. Frente a otras opciones posibles en la definición del carácter del espacio público, como la apertura de la trama mediante plazas o la inserción de espacios abiertos indeterminados, se confía plenamente en la capacidad de la calle para soportar y posibilitar ampliamente todas las funciones exigibles a un espacio público.

El repertorio de formas que proponemos para las calles es amplio, y contribuye decisivamente a determinar su relación con las unidades de vivienda, procurando que las situaciones diversas que posibilitan caractericen adecuadamente a cada uno de los tipos de inmuebles y agrupaciones elegidos.



17 OCT 2008

Sevilla.
En el Secretario de la Gerencia
P.D.



En el Paseo Central se disponen paralelamente: Una línea de comercios en la planta baja de los inmuebles de su margen oeste, acerado arbolado, banda de aparcamientos, vía de servicio de doble dirección, triple alineación de árboles sobre la acera oeste, acera bici y paseo peatonal, comerciales bajo las torres y espacios de estancia, juegos y posibles locales entre éstas, acerado arbolado, vía de servicio y aparcamientos, nueva y doble alineación de árboles sobre Banda ciclista-acera bici y paseo, y frente de las agrupaciones de viviendas unifamiliares.

Es un espacio, por lo tanto, complejo y rico, que frente al modelo tradicional de salón- alameda o de bulevar orillado de vías de tráfico rápido, propone una pieza en la que se potencia una cierta promiscuidad de elementos urbanos a la que se asoman los distintos modelos de inmuebles; dispone locales comerciales en el centro y el borde oeste, y junto a diversos paseos arbolados – solado el central, terrizo quizás el situado a levante – dispone una alineación de esbeltas torres de viviendas que incorporan al paseo una imagen cualificada de la aglomeración urbana como catalizador del disfrute de los valores de los centros en las ciudades contemporáneas.



Paseo Central



17 OCT 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia PD



Las Vías de Penetración desde el oeste, cuya secuencia se percibe desde el ya mencionado, determinan la dimensión de los lotes, fragmentados en manzanas en las que se proponen inmuebles de mediana altura y patio interior abierto. Son viales de doble dirección y carril sencillo, de lados asimétricos; al norte los accesos obligados a los garajes de los inmuebles, banda ciclista- acera bici y acerado, al sur banda de aparcamientos y acerado. El paisaje de la calle estará además determinado por las aperturas de las manzanas, que permitirán al paseante gozar visualmente de su ajardinamiento interior. Son calles de penetración del tráfico rodado, pero también caminos hacia el Paseo Central y, en cuanto abiertas a los patios interiores, comparten también su cualidad de estancia. Las torres, una al final de cada lote en su margen sur, marcan la presencia del Paseo, y las agrupaciones de unifamiliares cierran levemente el fondo de perspectiva, anunciando el parque ribereño y el Guadaira.

Las vías que acceden al Paseo desde levante, más espaciadas y de longitud reducida, contribuyen fundamentalmente a acercar el Paseo Central al parque del Guadaira ofreciendo un disfrute distinto al puramente urbano del Paseo.



Vía de Penetración



Entre manzanas, perpendicularmente a las Vías de Penetración, se disponen unas vías o cantones interiores que mejoran las conexiones entre los inmuebles del sector, pero fundamentalmente proveen de un espacio de calle de relación y juegos de interior, con una relación más directa con las viviendas. En estas vías, básicamente peatonales, se dispone también una banda ciclista- acera bici y otro de tráfico restringido y en una sola dirección.

Son calles que aportan básicamente la posibilidad de construir una vivienda de calidad en planta baja. A tal fin se propone un tipo intermedio entre la unifamiliar adosada y la vivienda en bloque, a la que la normativa le permitirá construir patios o jardincillos delanteros en sus bordes, vivienda que permite elaborar un inmueble bien asentado en el suelo y desechar la fórmula de la planta baja enteramente libre.



Calle de Tráfico Restringido

1.5. El equipamiento.

17 OCT. 2008

El suelo que integra la reserva para equipamiento se dispone de manera conveniente en el modelo de asentamiento propuesto. El destinado a SIPS se ubica de forma repartida en el interior de los lotes, entre vías de penetración y ceñidas al paseo de poniente.

El comercial se dispone principalmente en las plantas bajas de las unidades con frente al Paseo central, configurando una alineación de comercios bien situados respecto del grueso de la población del asentamiento. Dos unidades de mayores dimensiones en el borde norte posibilitarán la instalación de usos terciarios en una agrupación específica. Se permite asimismo la posible ubicación de comercios u otros usos en los bordes norte o sur de las manzanas. La disposición de comerciales en la planta baja de las torres, así como de despachos profesionales, consultas u oficinas de distinto tipo en la planta primera de las mismas, contribuirá en definitiva a caracterizar ese espacio central, que podrá permitir asimismo la ubicación de terrazas de bares o cafeterías.

El equipamiento escolar, necesitado de mayores superficies y de resultado final azaroso, difícil de integrar en el continuo urbano, se ubica en dos grandes unidades situadas en los extremos norte y sur del Paseo.

Los espacios libres de uso público rodean a la ordenación residencial, y las unidades deportivas, finalmente, se prevén en el seno de la ordenación, y en la franja junto al Guadaira, apta para organizar largos paseos a pie o en bici y glorietas arboladas para estancia. En el Paseo, entre torres, se prevé asimismo la ubicación de espacios de estancia, de uso público, equipados con una jardinería más menuda y delicada.

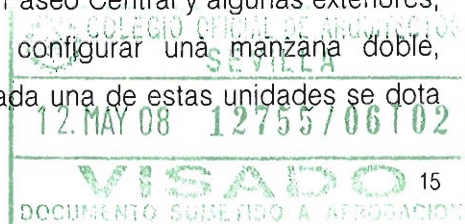
1.6. Las unidades residenciales.

La ordenación que se propone integra tres tipos de edificios de viviendas: Manzanas abiertas, Torres y Agrupaciones de Unifamiliares.

Tres diferentes soportes para inmuebles de vivienda, aptos para modos de habitación diversos, que garantizan la riqueza de programas, diversidad de usuarios y distintas formas de relación entre casa y ciudad. Todos ellos están presentes y se asoman al Paseo y contribuyen a la configuración urbana en el corazón del barrio.

El soporte básico de la residencia lo constituye el entramado de manzanas abiertas. En esta propuesta se define la ordenación de este entramado mediante una serie de lotes de cincuenta y nueve metros de latitud entre las vías de penetración, en los que se prevé la reserva de travesías de acceso restringido al tráfico rodado.

La unidad básica de este tipo, salvo en las que bordean el Paseo Central y algunas exteriores, se para con otra adyacente, pudiendo agregarse y configurar una manzana doble, posibilitando así una cierta diversidad de promociones. Cada una de estas unidades se dota



de un amplio espacio interior, doble en el caso de las manzanas agregadas, sus viviendas gozan siempre de alguna fachada soleada y sus piezas de vistas exteriores o al espacio interior.

17 OCT 2008
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



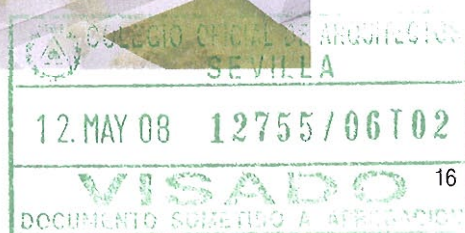
Este espacio interior de uso privativo de la comunidad, abierto cuando menos a un lado, aunque de acceso controlado, recibe un buen soleamiento y contribuye además a la cualificación de las vías de penetración, que pasan de una cierta justeza en su latitud a ampliarse visualmente en uno de sus márgenes hacia el espacio de esos patios.

Frente a este conjunto de unidades, que provee aproximadamente el 75% del total, al otro lado del Paseo Central se ubican en toda su longitud cinco lotes para agrupaciones de viviendas unifamiliares, que miran hacia el Paseo o hacia los espacios libres junto al Guadaira. Se posibilita en dichos lotes la disposición de aparcamiento colectivo interior, en superficie o bajo rasante, con objeto de evitar la proliferación de garajes o rampas individuales. Son viviendas que satisfacen a un grupo de población que requiere una mayor superficie y exige una mayor vinculación a un concepto tradicional de casa.

En el centro del paseo se alinean las torres, quince plantas de vivienda sobre otras dos en las que albergar locales, despachos profesionales u otros servicios. La justeza de la dimensión en planta de las torres contribuye a su esbeltez. Estas torres permiten programas de vivienda reducidos, abiertos, distribuciones flexibles, *lofts*, para usuarios que demandan justeza en los espacios comunes, programas novedosos, y... vistas. Usuarios en definitiva con más apetencia por un espacio urbano de uso intenso.



Vista general desde Suroeste



17 OCT. 2008



Vista general desde Noreste

2. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

2.1. Saneamiento.

Los terrenos objeto del Plan Parcial tienen buena parte de sus rasantes por debajo de la cota 7,5 m se considera que esta cota es la más adecuada para los acuerdos con los accesos y limita el desnivel respecto del FFCC. El colector al que han de hacerse los vertidos está al Norte de los terrenos, lo que determine que entre las cabeceras y los puntos de vertido haya longitudes considerables. Para viabilizar los vertidos se deberá llevar a cabo un terraplenado para conseguir unas rasantes de calzada que oscilan entre el mínimo de 7,5 m de la zona Norte y el máximo de 9,8 m en el extremo Sur.

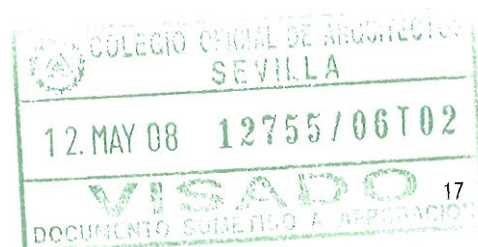
Para la evaluación de los caudales se han considerado tan sólo las aguas de lluvia ya que las aguas residuales tienen, a efectos de dimensionamiento de los colectores, muy poca entidad.

Se adopta una pluviometría de 120 l/s.Ha y un coeficiente de escorrentía medio de 0,7.

Con una superficie de 67,92 Ha.

El caudal de aguas de lluvia previsto es de:

$$q = 67,92 \times 120 \times 0,7 = 5.705 \text{ l/s.}$$



Los caudales de aguas residuales, considerados iguales a los de abastecimiento que se justifican más adelante, son de 185 l/s.

Se han previsto dos cuencas para limitar la longitud de los colectores.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Las rasantes del viario de la urbanización deberán adecuarse para garantizar correctas pendientes en la nueva infraestructura, dadas las longitudes de los colectores previstos.

2.2. Abastecimiento de Agua.

Las redes de abastecimiento existentes en la proximidad de los terrenos objeto del proyecto son, la arteria de Ø1000 que cruza el río Guadaira a la altura de la estación de bombeo de EMASESA, y la arteria de Ø300 situada en la carretera del Copero, dentro del ámbito del Puerto.

El Puerto de Sevilla, en su proyecto de urbanización, tiene prevista la ejecución de una arteria de Ø400 que enlazará las arterias mencionadas bordeando los terrenos de Palmas Altas. De acuerdo con las indicaciones de EMASESA el presente proyecto deberá prever una arteria de Ø400 que enlace la que ejecutará el Puerto, a la altura de la estación de bombeo, con otro ramal de Ø400 en la proximidad de la carretera del Copero. Esta arteria discurrirá por el vial del Sistema General.

La otra arteria se sitúa en la esquina noroeste del ámbito del Plan Parcial, y conecta al ramal de conexión a la red del Puerto de Sevilla.

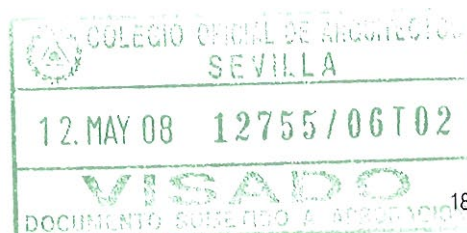
Se plantea una red totalmente mallada que para su correcto funcionamiento deberá tener un enlace con la arteria de Ø 300 existente en el Puerto.

El cálculo de la demanda se hace en base a las siguientes consideraciones:

2.870 viviendas x 5 per./viv x 400 l/per.día	< >	5.740 m³/día.
42.384 m² Comercial/Terciario x 10 l/m².día	< >	423 m³/día.
70.329,32 m² Escolar y Deportivo x 5 l/m².día	< >	351 m³/día.
17.231,39 m² SIPS x 10 l/m².día.	< >	172 m³/día.
Total		6.686 m³/día.

Considerando que el consumo se concentra en 10 horas, el caudal instantáneo será:

$$q = 6.686.000 / 10 \times 3.600 = 185 \text{ l/s.}$$



2.3. Energía Eléctrica.

17 OCT. 2008

Existe una gran cantidad de líneas aéreas dentro del ámbito, con tensiones comprendidas entre 15 KV y 50 KV. Todas las líneas podrán ser enterradas, incluso las de 50 KV para las que se admite el empleo de conductores con aislamiento seco.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



Se prevé el soterramiento de una línea aérea existente de 66KV, cuyo trazado se determina en el plano de conexiones con infraestructuras exteriores al ámbito del Plan Parcial.

Para el suministro eléctrico se proyectan tres anillos de distribución de 20 KV, cuyo origen deberá ser la futura subestación que se emplazará en los terrenos previstos al efecto en el sector SUNP-GU-1 Palmas Altas Norte y en cuya instalación participarán los usuarios en proporción a su demanda. La ejecución de la nueva Subestación y su conexión con la Subestación de los Quintos se realizará de acuerdo con un Convenio entre los Promotores y Sevillana-Endesa.

El cálculo de la demanda y del número de Centros de Transformación necesarios es el siguiente:

2.870 viviendas x 9.200 w/viv (med.)x 0,5 Kw	< >	13.202 Kw.
Zonas comunes y Garajes (25 %)	< >	3.300 Kw.
Comercial/Terciario 42.384 m²x 100 w/m²	< >	4.238 Kw.
Escolar y Deportivo 70.329,32 m²x 10 w/m	< >	703 Kw.
SIPS 17.231,39 m² x 50 w/m²	< >	861 Kw.
Alumbrado y reservas	< >	100 Kw.
		Total 22.404 Kw.

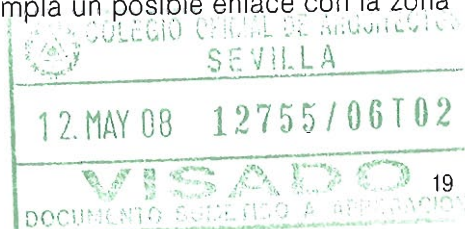
Con un factor de potencia de 0,8 equivalen a 28.005 KVA.

Esta potencia se puede suministrar desde 23 Centros de Transformación de capacidad máxima 2 x 630 KVA.

2.4. Telecomunicaciones.

Se proyecta una infraestructura de canalizaciones, con cámaras y arquetas, que alcanza todos los puntos de la futura urbanización.

El origen de la distribución está situado en el prisma de 24 conductos ø 110 existente al NE de los terrenos, próximo al cauce del Guadalquivir. Se contempla un posible enlace con la zona del Puerto.



2.5. Red de Gas.

17 OCT. 2008



Se hace una propuesta de redes de gas como infraestructura de interés para el equipamiento de la futura urbanización. Las acometidas desde la infraestructura exterior deberán negociarse con la Empresa Distribuidora en base al programa de ejecución y la evaluación de la posible demanda. Se proyecta una red de gas en MPA que se alimentará en MPB desde la infraestructura existente en la margen izquierda del río Guadaira de acuerdo con la información existente de Gas Andalucía.

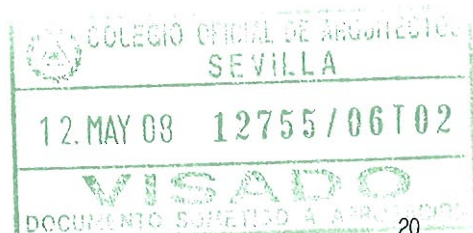
También se ha previsto una futura conexión alternativa desde la zona del Puerto. Gas Andalucía instalará las cámaras de regulación necesarias a la entrada en el ámbito de la urbanización.

2.6. Recogida de Residuos Sólidos Urbanos

El Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística establece en la Memoria de Ordenación que para los suelos urbanizables de Palmas Altas Sur se explotaría la Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos desde la Central prevista en el Plan Parcial Bermejales Sur. Por otra parte, en el apartado 1 del Artículo 8.4.7. de las Normas Urbanísticas, establece que los sectores con más de 2.500 viviendas deberán prever la ejecución de las instalaciones si existe una Central de Recogida en funcionamiento o prevista a una distancia no superior a los 1.500 m desde cualquiera de las viviendas que se pretendan implantar en aquéllos. En la ordenación propuesta el presente Plan Parcial hay un apreciable número de viviendas que están situadas a mayor distancia de la ubicación prevista para esa Central, por lo que en el proyecto de urbanización que se redacte al efecto se deberá acordar con LIPASAM y los servicios correspondientes de la Gerencia de Urbanismo la dotación o no de dicho sistema neumático de recogida de residuos.

2.7. Protección Acústica.

De acuerdo con el estudio de impacto acústico realizado, en relación con lo exigido en el Artículo 9.5.6. de las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, que se adjunta en el correspondiente Anexo, se propone la disposición de una pantalla acústica paralela a la traza de la variante de Bellavista, de cuatro metros de altura, una atenuación acústica superior a 25 dB y un coeficiente de absorción superior a 0,55 sabines m². De acuerdo con el estudio realizado, una vez dispuesta dicha pantalla se homogeneizan las condiciones de todas las viviendas situadas en los bordes del conjunto. Respecto al sector afectado por la ronda de circunvalación, será la edificación prevista en el suelo colindante de Palmas Altas Norte la que proporcione el apantallamiento necesario.



3. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

17 OCT. 2008

SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y CESIONES

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



3.1. Convenio.

SUPERFICIE PARCELA DEL CONCIERTO:	679.223 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE DEL SECTOR:	353.196 m ² techo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR:	0,52 m ² /m ²

NÚMERO MÁXIMO TOTAL DE VIVIENDAS:	2.870
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:	42,25 viv/hectárea
NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS:	1.232
NÚMERO DE VIVIENDAS NO PROTEGIDAS:	1.638

USO GLOBAL DEL SECTOR:	Residencial
USOS COMPATIBLES:	Terciarios: Comercial, oficinas, hotelero, servicios y equipamiento privado

3.2. Resumen de superficies de suelo necesarias para equipamientos en Sector Palmas Altas Sur.

- LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA:

Sistemas Locales:

- Dotaciones: 30-55 m² por cada 100 m² de techo edificable.
- Espacios Libres: 18-21 m² por cada 100 m² de techo edificable.
- Aparcamientos: 0,5/1 plaza por cada 100 m² de techo edificable.

Sistemas Generales de Espacios Libres:

20 m² de suelo por habitante.

- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO:

- Docente: 16 m² de suelo por vivienda.
- Deportivo: 8 m² de suelo por vivienda.
- Comercial: 4 m² construidos por vivienda.
- SIPS: 6 m² construidos por vivienda.



3.3. Sector SUS-DBP-02 Palmas Altas Sur.

A. Superficies exigidas.

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



A1. Sistemas Locales:

- LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA:

Se trata de 353.196 m² de techo máximo edificable y de 2.870 de número máximo de viviendas para el sector:

- Total Dotaciones Locales: Entre 3.530,92 · 30 m² suelo = 105.927,60 m²
y 3.530,92 · 55 m² suelo = 194.200,60 m²
- Espacios Libres: 3.530,92 · 21 m² suelo = 74.149,32 m²
- Aparcamientos: 3.530,92 · 0,5 ó 1 plazas = 1.765/3530 plazas

- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO:

- Docente (16 m² suelo/viv): 2.870 · 16 m²/viv = 45.920 m²
- Deportivo (8 m² suelo/viv): 2.870 · 8 m²/viv = 22.960 m²
- Comercial (4 m² const/viv): 2.870 · 4 m²/viv = 11.480 m²
- SIPS (6 m² const/viv): 2.870 · 6 m²/viv = 17.220 m²

A2. Sistemas Generales:

Son 3,1 habitantes/vivienda, es decir, 8.897 habitantes (3,1·2.870 viv).

- Total Sistemas Generales (20 m² suelo/hab): 8.897 · 20 m² = 177.940 m²

B. Superficies propuestas.

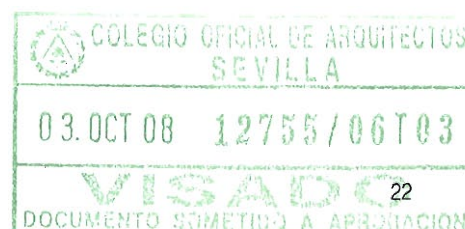
B1. Sistemas Locales:

- Espacios Libres: 74.154,80 m²
- Aparcamientos: 1.775 plazas
- Docente: 45.922,26 m²
- Deportivo: 24.407,06 m²
- Comercial: 11.480,00 m²
- SIPS: 17.483,68 m²

- Total Dotaciones Locales: 173.447,80 m²

B2. Sistemas Generales:

- Espacios Libres: 111.727,86 m²
- Viario: 70.616,00 m²
- Infraestructura Urbana Básica: 15.559,40 m²
- Total Sistemas Generales: 182.343,86 m²



C. TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES PROPUESTAS Y EXIGIDAS

RESIDENCIAL		REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	LOUA	PROPUESTA
SISTEMAS LOCALES	Espacios Libres	-	74.149,32 m²	74.154,80 m²
	Aparcamientos	-	1.765/3.530 plazas	1.775 plazas
	Docente	45.920 m²	-	45.922,26 m²
	Deportivo	22.960 m²	-	24.407,06 m²
	Comercial	11.480 m²	-	11.480 m²
	SIPS	17.220 m²	-	17.483,68 m²
SISTEMAS GENERALES	Espacios Libres Viario Inf.Urb.Básica	-	177.940 m²	182.343,86 m²

D. TABLA RESUMEN DE UNIDADES LUCRATIVAS

IDENT.	USO	Nº DE UD.	VIVIENDAS/ UD.	M². SUELO	M² OCUPABLES	OCUPACIÓN	EDIFICAB.	M² TECHO RESIDENCIAL	M² TECHO Terciario	ALTURAS
R1	RESIDENCIAL	2	54	2.094,50	1.506,50	0,72	2,84	5.940,00	-	II-III-VI
R1p	RES.PROTEG	2	68	2.094,50	1.506,50	0,72	3,25	6.800,00	-	II-III-VI
R2p	RES.PROTEG	3	70	2.389,50	1.701,50	0,71	2,93	7.000,00	-	II-III-VI
R3	RESIDENCIAL	5	60	2.389,50	1.581,50	0,66	2,76	6.600,00	-	II-III-VI
R3p	RES.PROTEG	7	69	2.389,50	1.581,50	0,66	2,89	6.900,00	-	II-III-VI
R3'	RESIDENCIAL	3	60	2.389,50	1.581,50	0,66	2,76	6.600,00	-	II-III-VI
R3'p	RES.PROTEG	5	69	2.389,50	1.581,50	0,66	2,89	6.900,00	-	II-III-VI
R4	RESIDENCIAL	9	46	2.035,50	1.815,50	0,89	3,01	5.060,00	1.068,30	II-III-VI
R4p	RES.PROTEG	1	58	2.035,50	1.815,50	0,89	3,37	5.800,00	1.068,30	II-III-VI
R5	RESIDENCIAL	2	42	1.634,00	602,00	0,37	3,18	4.205,00	990,00	II-XVII
R5'	RESIDENCIAL	8	40	1.634,00	602,00	0,37	3,18	4.205,00	990,00	II-XVII
R6	RESIDENCIAL	1	40	1.389,43	602,00	0,43	3,74	4.205,00	990,00	II-XVII
R7	RESIDENCIAL	1	47	12.140,68	4.597,00	0,38	0,63	7.635,00	-	II
R8	RESIDENCIAL	1	33	9.140,68	3.213,36	0,35	0,57	5.245,00	-	II
R9	RESIDENCIAL	1	31	7.565,61	3.051,15	0,40	0,66	5.030,00	-	II
R10	RESIDENCIAL	1	31	7.155,00	3.040,42	0,42	0,70	5.030,00	-	II
R11	RESIDENCIAL	1	50	10.861,20	4.781,45	0,44	0,75	8.197,00	-	II
T1	TERCIARIO	1	-	13.298,23	13.298,23	1	1,23	-	16.345,00	V
T2	TERCIARIO	1	-	3.573,08	3.573,08	1	1,25	-	4.466,00	V

TOTAL M² TECHO USO RESIDENCIAL	310.812,00 m² (2.870 viviendas)
TOTAL M² TECHO USO Terciario	42.384,00 m²
TOTAL M² TECHO LUCRATIVO	353.196,00 m²

IDENT.	USO	Nº DE UD.	M². SUELO	M² OCUPABLES	OCUPACIÓN	M² TECHO	ALTURAS
EL1	ESP. LIBRE	1	48.044,47	-	-	-	-
EL2	ESP. LIBRE	1	533,33	-	-	-	-
EL3	ESP. LIBRE	1	708,15	-	-	-	-
EL4	ESP. LIBRE	1	709,89	-	-	-	-
EL5	ESP. LIBRE	1	713,86	-	-	-	-
EL6	ESP. LIBRE	1	2.960,80	-	-	-	-
EL7	ESP. LIBRE	1	715,08	-	-	-	-
EL8	ESP. LIBRE	1	726,61	-	-	-	-
EL9	ESP. LIBRE	1	730,27	-	-	-	-
EL10	ESP. LIBRE	1	1.579,09	-	-	-	-
EL11	ESP. LIBRE	1	741,84	-	-	-	-
EL12	ESP. LIBRE	1	1.265,31	-	-	-	-
EL13	ESP. LIBRE	1	1.699,00	-	-	-	-
EL14	ESP. LIBRE	1	9.895,50	-	-	-	-
EL15	ESP. LIBRE	1	400,44	-	-	-	-
EL16	ESP. LIBRE	1	2.731,16	-	-	-	-
DO1	DOCENTE	1	32.887,29	S/N	S/N	S/N	III
DO2	DOCENTE	1	6.555,60	S/N	S/N	S/N	III
DO3	DOCENTE	1	6.479,37	S/N	S/N	S/N	III
DE1	DEPORTIVO	1	8.194,50	S/N	S/N	S/N	S/N
DE2	DEPORTIVO	1	6.654,56	S/N	S/N	S/N	S/N
DE3	DEPORTIVO	1	4.779,00	S/N	S/N	S/N	S/N
DE4	DEPORTIVO	1	4.779,00	S/N	S/N	S/N	S/N
S1	SIPS	1	3.375,48	S/N	S/N	7.324,79	III
S2	SIPS	1	2.924,64	S/N	S/N	6.346,47	III
S3	SIPS	1	3.112,22	S/N	S/N	6.753,52	III
S4	SIPS	1	2.026,55	S/N	S/N	4.397,61	III
S5	SIPS	1	1.908,43	S/N	S/N	4.141,29	III
SGEL1	ESP. LIBRE S. GENERAL	1	30.676,10	-	-	-	-
SGEL2	ESP. LIBRE S. GENERAL	1	66.036,79	-	-	-	-
SGEL3	ESP. LIBRE S. GENERAL	1	15.014,97	-	-	-	-
SGV-DBP-01	ESP. LIBRE VIARIO	1	50.658,09	-	-	-	-
SGV-DBP-02	ESP. LIBRE VIARIO	1	19.957,91	-	-	-	-
SGIUB1	ESP. LIBRE INF.URB.BÁSICA	1	15.559,40	-	-	-	-

E. TABLA RESUMEN DE UNIDADES NO LUCRATIVAS

S/N SEGÚN NORMATIVA ESPECÍFICA PARA DICHO USO



4. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

17 OCT. 2008



El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla exige que la ejecución efectiva de sector debe producirse de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores, garantizándose la ejecución del SGV-DBP-02 y SGV-DBP-12. A tal efecto la entidad promotora ha firmado con la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla un "Convenio Urbanístico de Colaboración para facilitar la formulación y ejecución del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla", en el que se establecen, por parte de la entidad promotora, los compromisos de financiación de la adquisición de terrenos calificados de Sistemas Generales y de la ejecución de los Sistemas Generales del Nuevo Plan General de Sevilla.

A) Sistema de Actuación.

El Plan Parcial define una única Unidad de Ejecución, cuyo ámbito coincide con el de un Área de Reparto Independiente del Suelo Urbanizable, y correspondiente a un solo propietario, por lo que el sistema de Actuación previsto es el de COMPENSACIÓN.

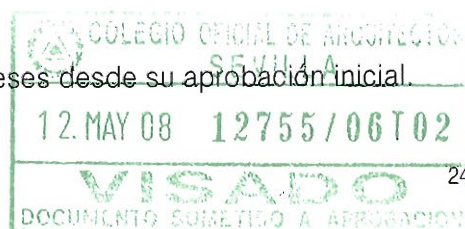
B) Plan de Etapas.

1. La ejecución efectiva del sector se deberá producir de forma simultánea con la de los sistemas viarios programados exteriores precisos para su adecuada conexión con el entorno y exterior. En todo caso deberá garantizarse la ejecución del SGV-DBP-02, tramos 1,2,3 y 4 y SGV-DBP-12.

2. Plazos de cumplimiento de deberes y, en particular, de edificación de las viviendas protegidas:

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales (cesión, urbanización, equidistribución y edificación) en la presente área y, en particular para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son los siguientes:

- Presentación del Plan Parcial de Ordenación: 6 meses desde la aprobación definitiva Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla. Dicha aprobación definitiva cambia la categoría del presente suelo urbanizable de "SUO-DBP-02 Palmas Altas Sur" a "SUS-DBP-02 Palmas Altas Sur", eliminando de dicho ámbito la ordenación pormenorizada establecida en el documento de aprobación provisional del Nuevo Plan General, e indicando que la ordenación pormenorizada para el sector SUS-DBP-02 Palmas Altas Sur debe formularse bajo la figura de un Plan Parcial.
- Aprobación Definitiva del Plan Parcial: 6 meses desde su aprobación inicial.



17 OCT 2008

Sevilla.

El Secretario de Gerencia
P.D.



- Aprobación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva del instrumento de Planeamiento más preciso, en el presente caso del Plan Parcial de Ordenación Urbanística, en tanto que se trata de un área de propietario único, sin perjuicio de la posibilidad de su tramitación simultánea.
- Inicio de las obras de Urbanización: 12 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Ejecución de las obras de Urbanización: Se desarrollarán mediante las tres fases definidas en el correspondiente proyecto en 24, 48 y 72 meses, respectivamente, desde el comienzo de las obras de urbanización.
- Plazo para solicitar licencias de edificación: 42 meses desde que se culminen las obras de urbanización de cada fase y las fincas tengan la condición de solar.
- Obtención de la Calificación Provisional de Vivienda Protegida: 6 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Obtención de la Calificación Definitiva de Vivienda Protegida: 45 meses desde la obtención de la calificación provisional.

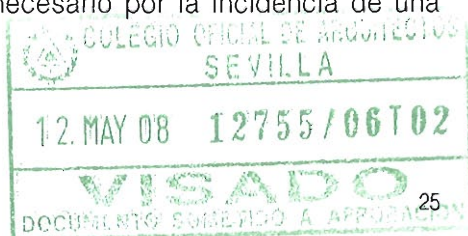
Todo ello de conformidad con el art. 11.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio de que la Administración municipal, mediante resolución motivada, pueda reducir los plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, de conformidad con lo previsto en el artículo 5.2.8. de las citadas Normas Urbanísticas, en relación con lo previsto en los artículos 36.1, 88 y 106 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

C) Conservación de las obras.

La conservación de urbanización corresponderá en el suelo urbanizable a los propietarios de las parcelas resultantes constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito de la unidad.

5. ESTUDIO DE DETALLE

Se delimita el sector adyacente a la plataforma del ferrocarril del Puerto (plano O-17 de la documentación gráfica) en el que deberá redactarse un Estudio de Detalle que modifique la delimitación de las parcelas si fuera necesario por la incidencia de una posible ampliación de dicha plataforma ferroviaria.



6. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

17 OCT. 2008

En cumplimiento de lo establecido en la Ley del Suelo, así como en el Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica, para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización para el presente Plan Parcial, se establece conforme a los siguientes criterios:

Sevilla
El Secretario de la Gerencia de Urbanismo



6.1 Evaluación de los costes.

El presente apartado evalúa económicamente la ordenación prevista en el Plan Parcial, con carácter estimativa, y con el objetivo de verificar su viabilidad.

6.1.1. Costes generales de la Urbanización:

Los costes que se evalúan corresponden, tanto a la urbanización interior del Sector, como a los derivados de la conexión de las redes con las infraestructuras existentes. El coste previsto para la urbanización completa del sector, incluyendo todos los servicios, se estima en:

PEM = 679.223 m ² . x 16,25 €/m ²	=	11.037.373,75 €
GG y BI 19% s/ 11.037.373,75 €	=	2.097.101,01 €
Presupuesto de Contrata	=	13.134.474,76 €

El presupuesto estimado de las obras de urbanización asciende a "Trece millones ciento treinta y cuatro mil cuatrocientos setenta y cuatro con setenta y seis euros"

6.1.2 Otros Costes:

A) Cargas derivadas del "Convenio Urbanístico de Colaboración para facilitar la formulación y ejecución del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla":

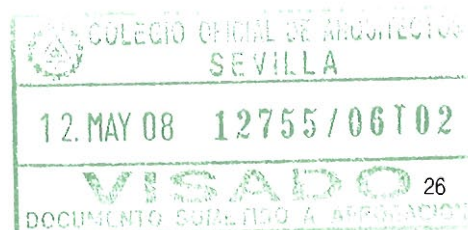
- Obtención de sistemas generales exteriores: 3.286.250,00 €
- Financiación de sistemas generales: 7.427.290,22 €

B) Honorarios facultativos:

Los honorarios facultativos correspondientes a la redacción del Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación se estiman en 275.000 €.

C) Varios:

Se puede considerar en torno a un 6% para gastos de tramitación del expediente, notario, impuestos y tasas municipales, etc, resultando una cantidad aproximada de 780.000 €.



6.1.3. Costes totales:

17 OCT. 2008

El coste total obtenido asciende a la cantidad de 24.903.014,98 €

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



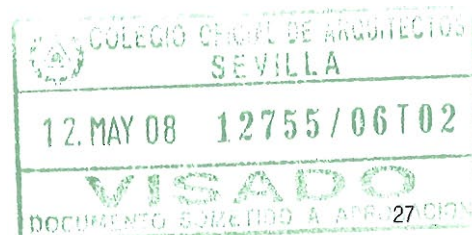
6.2. Conclusión.

El presupuesto total obtenido representa una repercusión de:

24.903.014,98 € / 2.870 viv. = 8.677,01 €/vivienda.

Sevilla, Diciembre de 2007

Fdo.: Francisco Torres Martínez, arquitecto.



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



6. ANEXO FOTOGRÁFICO



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Accesos a la estación de bombeo de Emasesa



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

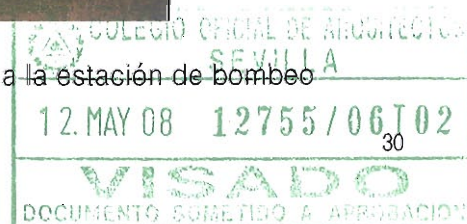
17 OCT. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



Plataforma del ferrocarril del Puerto, junto a la estación de bombeo



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

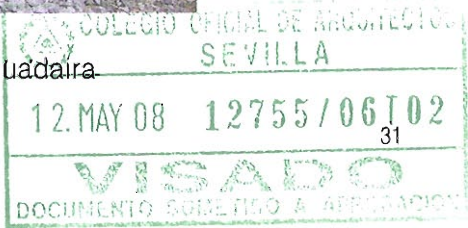
17 OCT. 2008



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Paso inferior sur al vial de servicio del Guadaira



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

17 OCT. 2008



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Paso superior de la variante de Bellavista y plataforma del ferrocarril



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Terrenos propiedad de Metrovacesa



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Terrenos propiedad de Metrovacesa



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Terrenos propiedad de Metrovacesa



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

17 OCT. 2008



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Terrenos propiedad de Metrovacesa



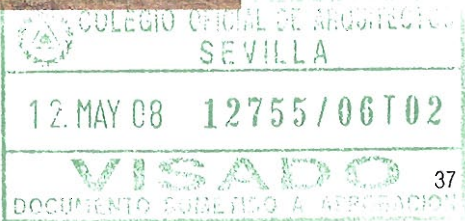
DILIGENCIA: para hacer constar que
que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Terrenos propiedad de Metrovacesa



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Paso superior de uso agrícola sobre la variante de Bellavista



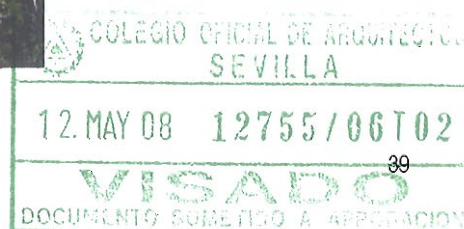
DILIGENCIA: para hacer constar que
que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Líneas eléctricas



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

17 OCT. 2008



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Vía verde sobre el vial de servicio del Guadaira



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Cauce del Guadaira



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Paso variante Bellavista sobre el cauce del Guadaira



Camino de servicio y cauce del Guadaira



17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Foto aérea del Sector SUS-DBP-02



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



III. NORMATIVA URBANÍSTICA.

III. NORMATIVA URBANÍSTICA.

17 OCT. 2008

1. Red Viaria

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Normativa genérica

Regirán las Disposiciones Complementarias (Anexo II B. Condiciones de la Obra de Urbanización) del Plan General en todo lo no especificado en las Condiciones Particulares.

Condiciones particulares

Vial de Acceso.

- Doble vía de dos carriles. Rotondas. (Ver esquema adjunto a continuación "Viario II", sección V7)

Vial de Ronda.

- Doble vía de dos carriles. Intersecciones. Banda ciclista- acera bici. Bandas de aparcamiento en uno o dos laterales. (Ver esquemas adjuntos a continuación "Viario I" y "Viario II", secciones V1, V5, V6, V10 Y V11)

Vías de penetración y acceso interior.

- Doble vía de carril único. Banda ciclista- acera bici. Acceso a garajes. Banda de aparcamiento en un lateral. (Ver esquemas adjuntos a continuación "Viario I" y "Viario II", secciones V3, V4, V8 y V9)

Vías de tráfico restringido.

- Calles-estancia con un carril de vehículos restringido para servicio a residentes. Banda ciclista- acera bici. (Ver esquema adjunto a continuación "Viario I", sección V2)

Paseo Central.

- Bandas arboladas peatonales. Banda ciclista- acera bici. (Ver esquema adjunto a continuación "Viario I", Incluido en secciones V3 y V4)

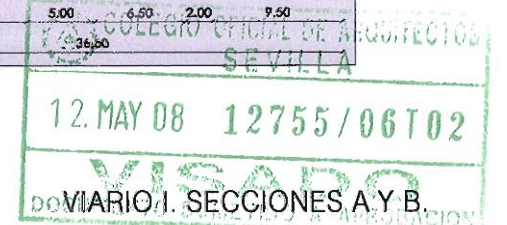
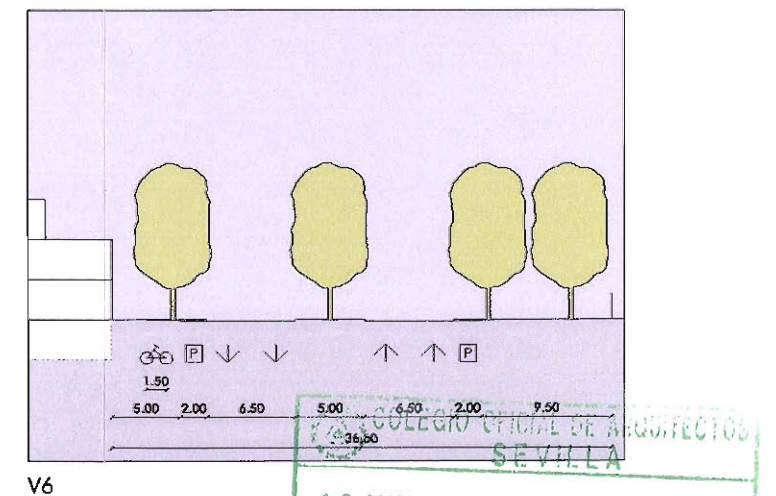
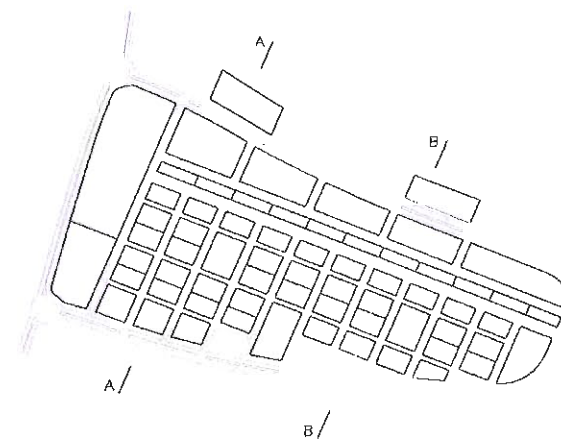
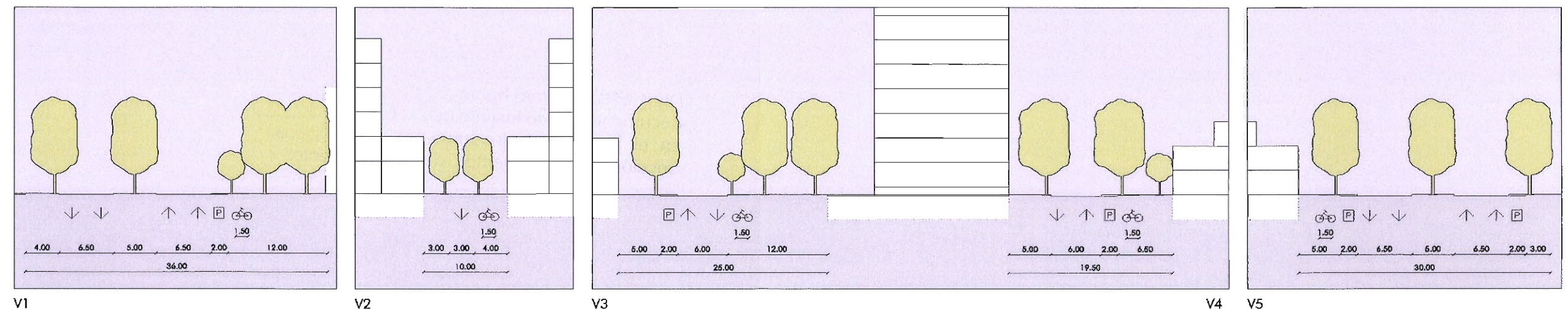
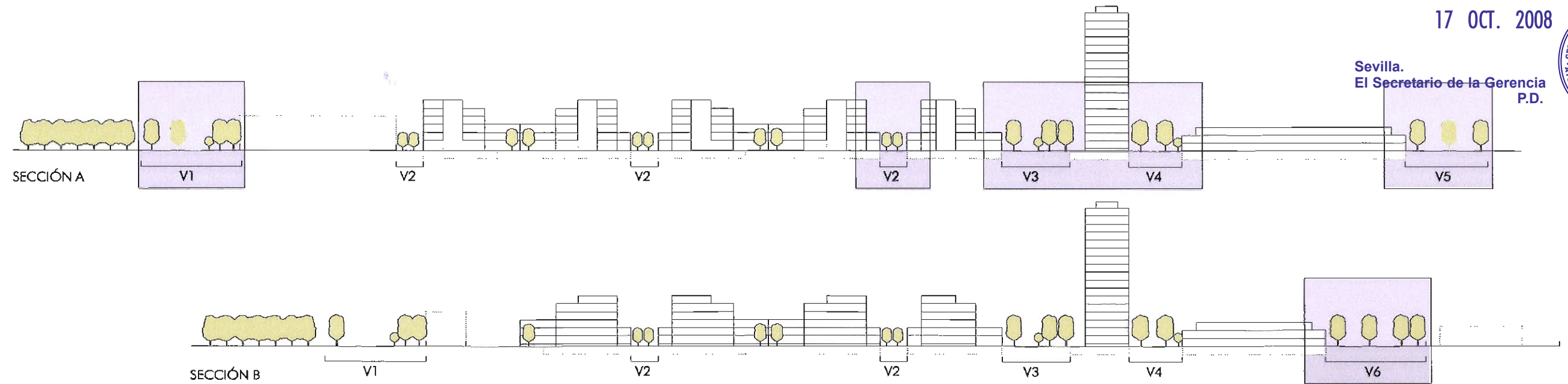
Paseos Exteriores.

- Bandas arboladas peatonales. Banda ciclista- acera bici. (Ver esquema adjunto a continuación "Viario I", Incluido en sección V1)

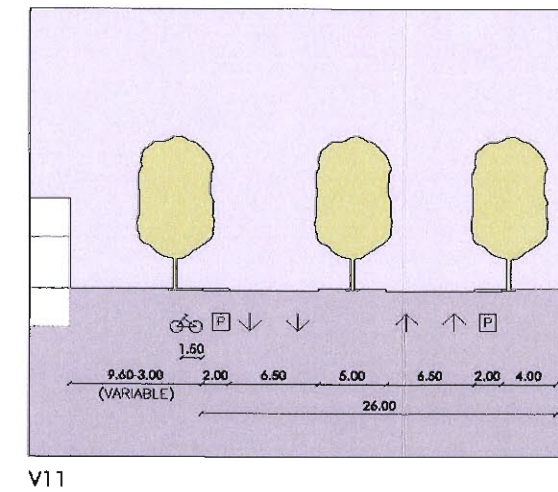


17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



V11



46

2. Unidades Residenciales

17 OCT. 2008

2.1. Manzanas

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Normativa genérica

Regirán las Normas Urbanísticas del Plan General, y en concreto las Condiciones Particulares de la Ordenación de Edificación en Manzana en lo referente a:

- Retranqueos
- Altura de las Edificaciones
- Patios
- Condiciones particulares de estética

Condiciones particulares

Tipos R1 y R1p. Borde Oeste.

Unidades: R1 59,00 x 35,50 m². (2 unidades). R1p 59,00 x 35,50 m². (2 unidades). Pueden agregarse dos parcelas adyacentes (R1 y R3, R1p y R3p), sumando edificabilidad, unificando acceso a sótano y espacio libre interior.

Usos: Residencial y compatibles (usos terciarios y aparcamiento).

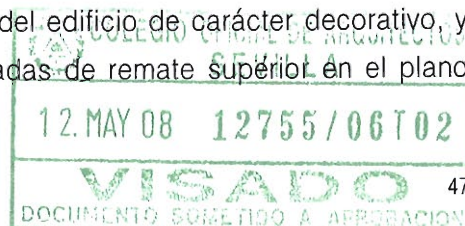
Edificabilidad: R1 5.940,00 m². Máximo 54 viviendas. R1p 6.800,00 m² Máximo 68 viviendas. Permitidos locales comunitarios junto a espacios de uso colectivo.

Ocupación: Espacio libre interior de uso privado y exterior de uso público mínimo según esquema de "Alineaciones y Alturas I". Doble en el caso de agregación de unidades para el espacio libre interior. Un sótano bajo rasante para aparcamiento y otros usos permitidos.

Composición: Bandas norte y sur, residencial y compatibles (Baja + una). Bloque de viviendas (Baja + cinco) con retranqueos obligados, según plano "Alineaciones y Alturas I".

Áticos y construcciones por encima de la altura máxima:

Se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el Artículo 7.3.24 de las Normas Urbanísticas. Podrán disponerse espacios habitables para el alojamiento de salidas privadas a terrazas, vinculadas a las viviendas situadas en la última planta, con una altura libre superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Se permiten asimismo los remates del edificio de carácter decorativo, y en concreto estructuras adinteladas de remate superior en el plano



de fachada, con una profundidad no superior a ciento veinticinco (125) centímetros.

17 OCT 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
PD



Otros: El cerramiento del espacio libre colectivo interior, de altura mínima 2 m permitirá la visión del mismo desde la calle.
Azotea sobre planta cuarta para uso colectivo (tendederos) y terrazas de viviendas.

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



BLOQUES BORDE OESTE: PARCELAS R1 y R1p

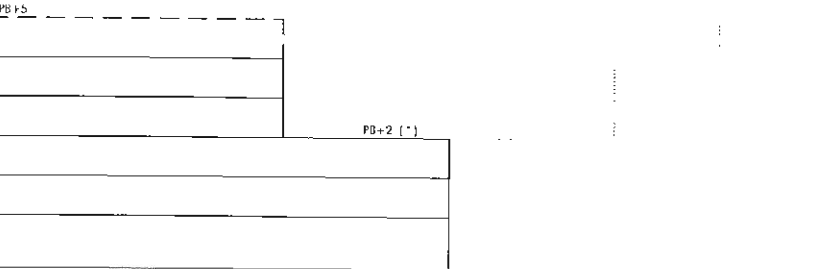
	R1	R1p	PARÁMETROS VARIABLES
USO	RESIDENCIAL	RES. PROTEGIDA	
UNIDADES	2	2	
VIV/UD.	54	68	A1 ≤ 23,50 M.
M2 SUELO	2.094,50	2.094,50	6,00 M. ≤ A2 ≤ 10,00 M.
M2 OCUPABLES	1.506,50	1.506,50	
OCUPACIÓN	0,72	0,72	
EDIFICABILIDAD	2,84	3,25	(*) ESTA ALTURA DEBERÁ CONCERTARSE CON LA EDIFICACIÓN ADYACENTE
M2 TECHO RESID.	5.940,00	6.800,00	

OBSERVACIONES:

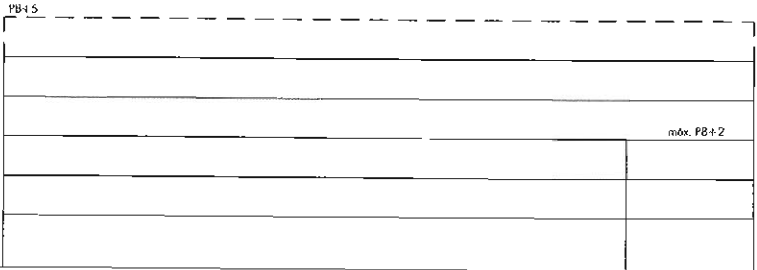
USOS TERCIARIOS PERMITIDOS

ALINEACIONES

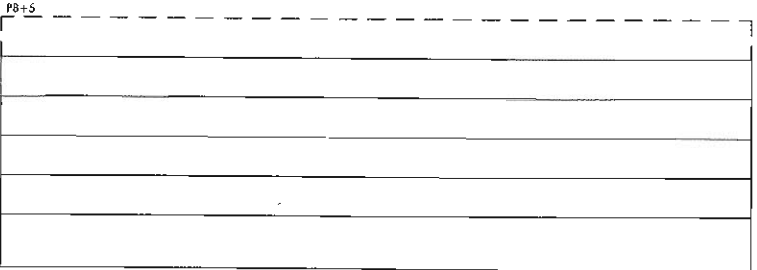
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- - - ALINEACIÓN VIRTUAL
- · · · ALINEACIÓN EXTERIOR
- - - MEDIANERA CON PARCELA COLINDANTE
- - - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA ÚLTIMA PLANTA
- - - ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO-COLECTIVO



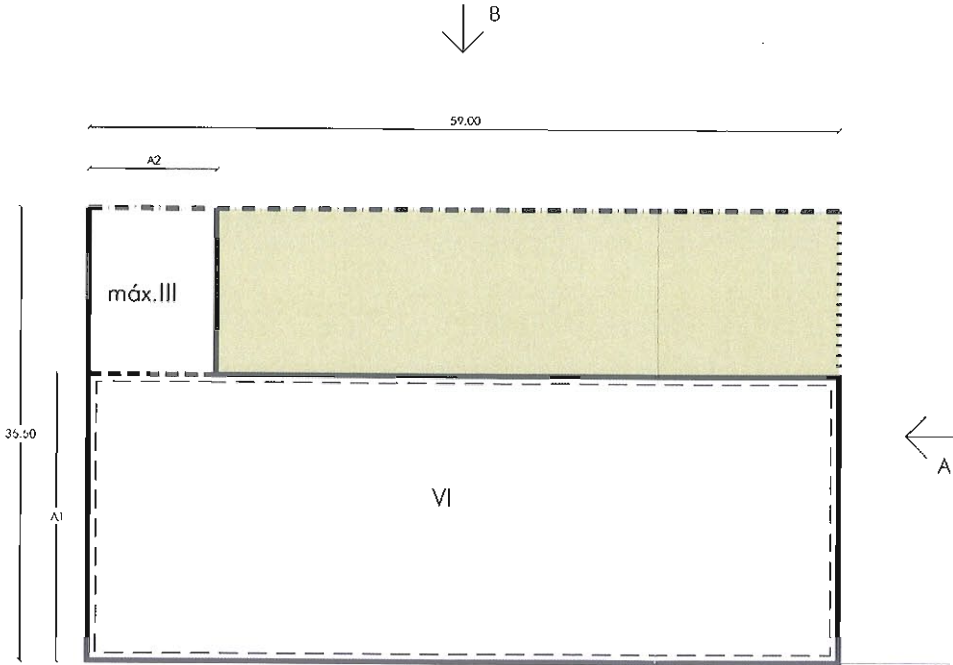
ALZADO A



ALZADO B



ALZADO C



PLANTA

ESQUEMA DE ALINEACIONES Y ALTURAS I



Tipo R2p. Borde Oeste.

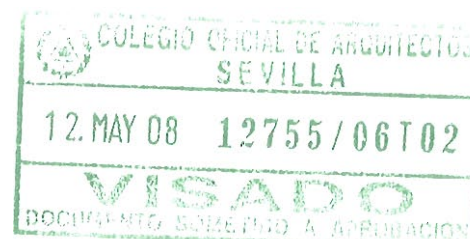
17 OCT. 2008

- Unidades: 59,00 x 40,50 m². (3 unidades)
- Usos: Residencial y compatibles (usos terciarios y aparcamiento)
- Edificabilidad: 7.000,00m². Máximo 70 viviendas. Permitidos locales comunitarios junto a espacios de uso colectivo.
- Ocupación: Espacio libre interior mínimo según plano de "Alineaciones y Alturas II". Un sótano bajo rasante para aparcamiento y otros usos permitidos.
- Composición: Bandas norte y sur, residencial y compatibles (Baja + una). Bloque de viviendas (Baja + cinco) con retranqueos obligados, según esquema de "Alineaciones y Alturas II".

Áticos y construcciones por encima de la altura máxima:

Se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el Artículo 7.3.24 de las Normas Urbanísticas. Podrán disponerse espacios habitables para el alojamiento de salidas privadas a terrazas, vinculadas a las viviendas situadas en la última planta, con una altura libre superior a 250 (250) centímetros. Se permiten asimismo los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, y en concreto estructuras adinteladas de remate superior en el plano de fachada, con una profundidad no superior a ciento veinticinco (125) centímetros.

- Otros: Espacio libre de uso privado-individual del retranqueo en planta baja para uso privativo de las viviendas, con acceso obligado desde vías de tráfico restringido. Cerramiento de altura mínima 2 m. Pérgolas y marquesinas no transitables sobre este espacio de altura máxima el forjado de techo de planta primera.
- El cerramiento del espacio libre colectivo interior, de altura mínima 2 m permitirá la visión del mismo desde la calle.
- Azotea sobre planta cuarta para uso colectivo (tendederos) y terrazas de viviendas.



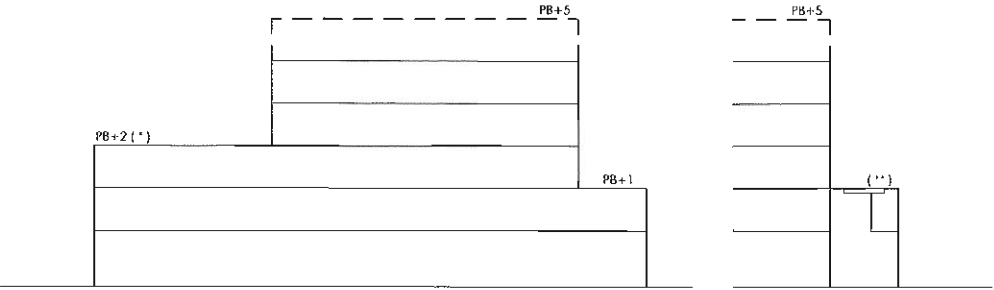
17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



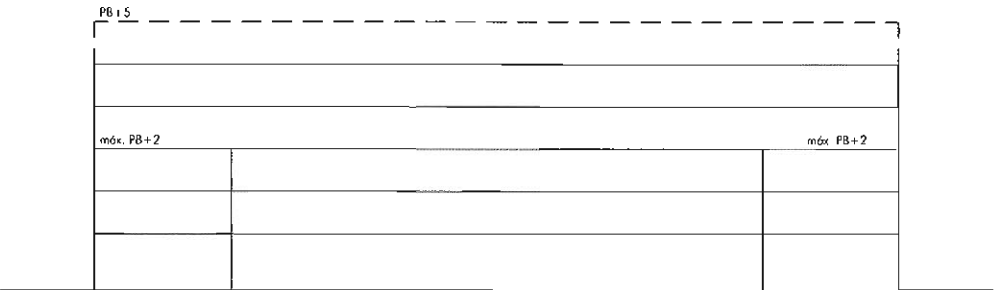
BLOQUES BORDE OESTE: PARCELAS R2p

USO	RES. PROTEGIDA	PARÁMETROS VARIABLES
UNIDADES	3	$A1 \leq 23,50 \text{ M}$
VIV/UD.	70	$6,00 \text{ M.} \leq A2 \leq 7,50 \text{ M.}$
M2 SUELO	2.389,50	$6,00 \text{ M.} \leq A3 \leq 10,00 \text{ M.}$
M2 OCUPABLES	1.701,50	
OCUPACIÓN	0,71	
EDIFICABILIDAD	2,93	
M2 TECHO RESID.	7.000,00	
		(*) ESTA ALTURA DEBERÁ CONCERTARSE CON LA EDIFICACIÓN ADYACENTE
		(**) SE PERMITIRÁN PÉRGOLAS O MARQUESINAS NO TRANSITABLES
OBSERVACIONES:		
USOS TERCIARIOS PERMITIDOS		ALINEACIONES
		— LÍNEA DE EDIFICACIÓN
		- - - ALINEACIÓN VIRTUAL
		· · · · ALINEACIÓN EXTERIOR
		- · - · MEDIANERA CON PARCELA COLINDANTE
		- - - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA ÚLTIMA PLANTA
		■ ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO-COLECTIVO
		■ ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO-INDIVIDUAL

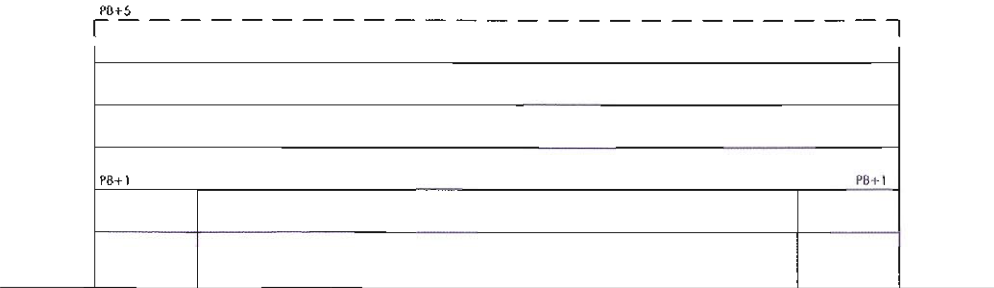


ALZADO A

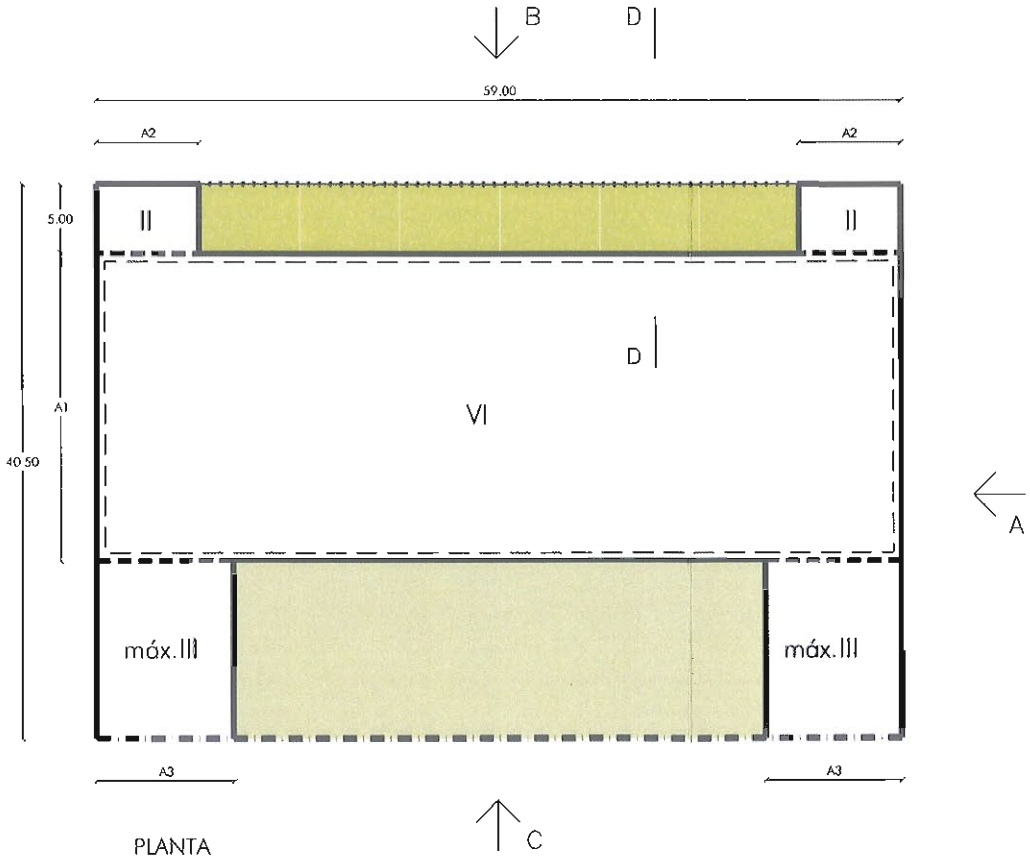
SECCIÓN D



ALZADO B



ALZADO C



ESQUEMA DE ALINEACIONES Y ALTURAS II



Tipos R3, R3' y R3p, R3'p. Interiores.

17 OCT. 2008



- Unidades: 59,00 x 40,50 m². (R3 5 unidades, R3' 3 unidades, R3p 7 unidades, R3'p 5 unidades). Pueden agregarse unidades adyacentes, sumando edificabilidad, unificando acceso a sótano y espacio libre interior.
- Usos: Residencial y compatibles (usos terciarios y aparcamiento).
- Edificabilidad: R3 6.600,00 m². Máximo 60 viviendas. R3' 6.600,00 m². Máximo 60 viviendas. R3p 6.900,00 m². Máximo 69 viviendas. R3'p 6.900,00 m². Máximo 69 viviendas. Permitidos locales comunitarios junto a espacios de uso colectivo.
- Ocupación: Espacio libre interior mínimo según esquema de "Alineaciones y Alturas III" y "Alineaciones y Alturas IV". Doble en el caso de agregación de unidades. Un sótano bajo rasante para aparcamiento y otros usos permitidos.
- Composición: Bandas norte y sur, residencial y compatibles (Baja + una). Bloque de viviendas (Baja + cinco) con retranqueos obligados, según plano "Alineaciones y Alturas III" y "Alineaciones y Alturas IV".
- Áticos y construcciones por encima de la altura máxima:
- Se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el Artículo 7.3.24 de las Normas Urbanísticas. Podrán disponerse espacios habitables para el alojamiento de salidas privadas a terrazas, vinculadas a las viviendas situadas en la última planta, con una altura libre superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Se permiten asimismo los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, y en concreto estructuras adinteladas de remate superior en el plano de fachada, con una profundidad no superior a ciento veinticinco (125) centímetros.
- Otros: Espacio libre de uso privado-individual del retranqueo en planta baja para uso privativo de las viviendas, con acceso obligado desde vías de tráfico restringido. Cerramiento de altura mínima 2 m. Pérgolas y marquesinas no transitables sobre este espacio de altura máxima el forjado de techo de planta primera.
- El cerramiento del espacio libre interior, de altura mínima 2 m permitirá la visión del mismo desde la calle.

Azotea sobre planta cuarta para uso colectivo (tendederos) y terrazas de viviendas.



17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



BLOQUES INTERIORES: PARCELAS R3 Y R3p

	R3	R3p	PARÁMETROS VARIABLES
USO	RESIDENCIAL	RES. PROTEGIDA	
UNIDADES	5	7	
VIV/UD.	60	69	$A1 \leq 23,50 \text{ M.}$
M2 SUELO	2.389,50	2.389,50	$6,00 \text{ M.} \leq A2 \leq 7,50 \text{ M.}$
M2 OCUPABLES	1.581,50	1.581,50	$6,00 \text{ M.} \leq A3 \leq 10,00 \text{ M.}$
OCUPACIÓN	0,66	0,66	
EDIFICABILIDAD	2,76	2,89	
M2 TECHO RESID.	6.600,00	6.900,00	

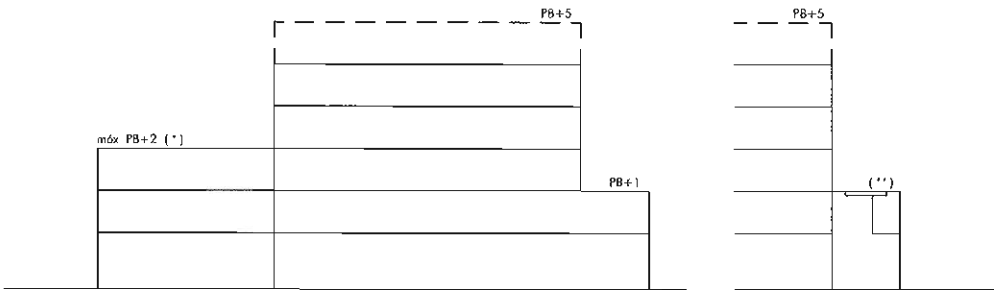
(*) ESTA ALTURA DEBERÁ CONCERTARSE
CON LA EDIFICACIÓN ADYACENTE
(**) SE PERMITIRÁN PÉRGOLAS O MARQUESINAS NO TRANSITABLES

OBSERVACIONES:

USOS TERCIARIOS PERMITIDOS

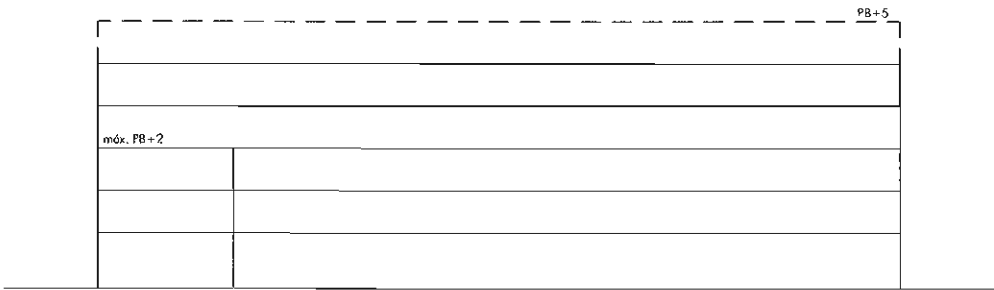
ALINEACIONES

- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- - - ALINEACIÓN VIRTUAL
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- · - · - MEDIANERA CON PARCELA COLINDANTE
- - - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA ÚLTIMA PLANTA
- ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO-COLECTIVO
- ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO-INDIVIDUAL

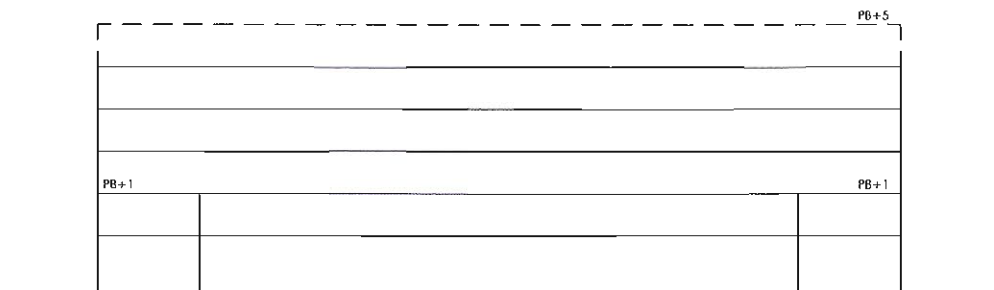


ALZADO A

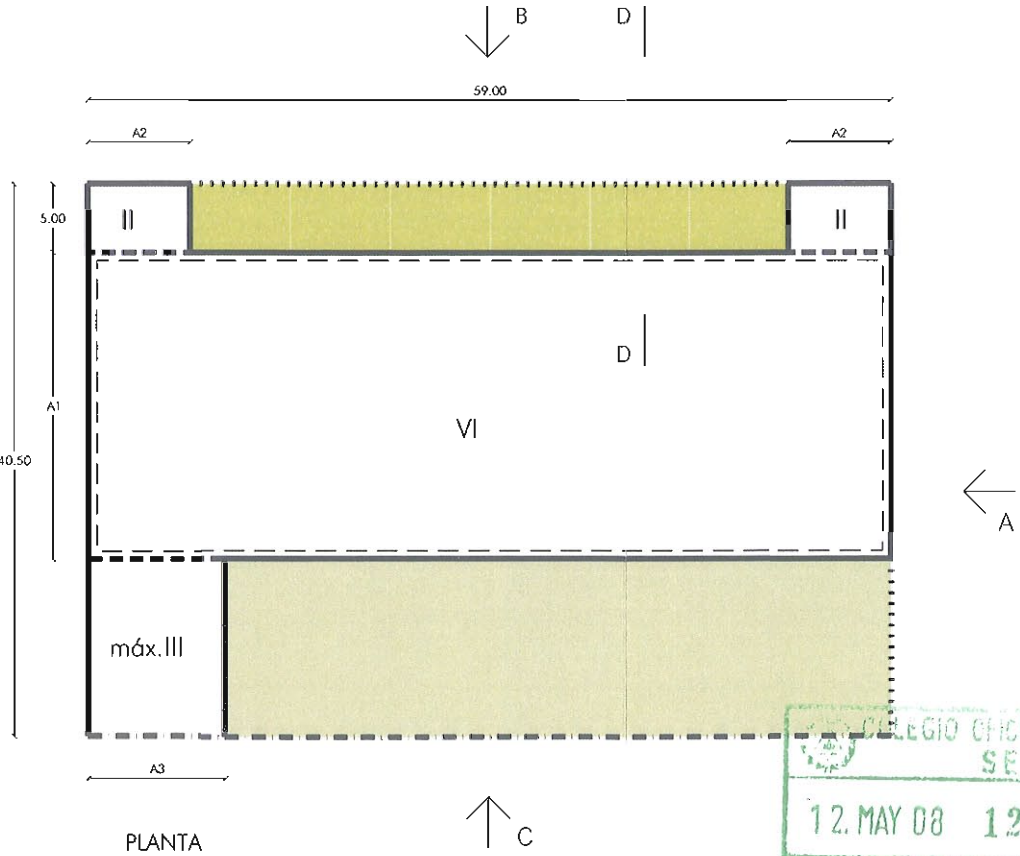
SECCIÓN D



ALZADO B



ALZADO C



PLANTA



ESQUEMA DE ALINEACIONES Y ALTURAS III



17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



BLOQUES INTERIORES: PARCELAS R3' Y R3'p

	R3	R3'p	PARÁMETROS VARIABLES
USO	RESIDENCIAL	RES. PROTEGIDA	
UNIDADES	3	5	
VIV/UD.	60	69	$A1 \leq 23,50 \text{ M.}$
M2 SUELO	2.389,50	2.389,50	$6,00 \text{ M.} \leq A2 \leq 7,50 \text{ M.}$
M2 OCUPABLES	1.581,50	1.581,50	$6,00 \text{ M.} \leq A3 \leq 10,00 \text{ M.}$
OCUPACIÓN	0,66	0,66	
EDIFICABILIDAD	2,76	2,89	
M2 TECHO RESID.	6.600,00	6.900,00	

(*) ESTA ALTURA DEBERÁ CONCERTARSE
CON LA EDIFICACIÓN ADYACENTE

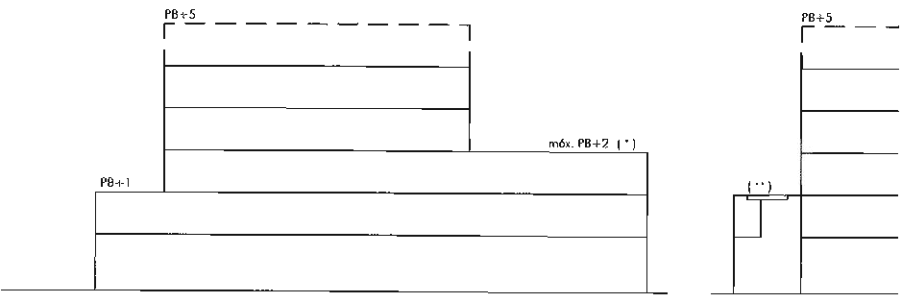
(**) SE PERMITIRÁN PÉRGOLAS O MARQUESINAS NO TRANSITABLES

OBSERVACIONES:

USOS TERCIARIOS PERMITIDOS

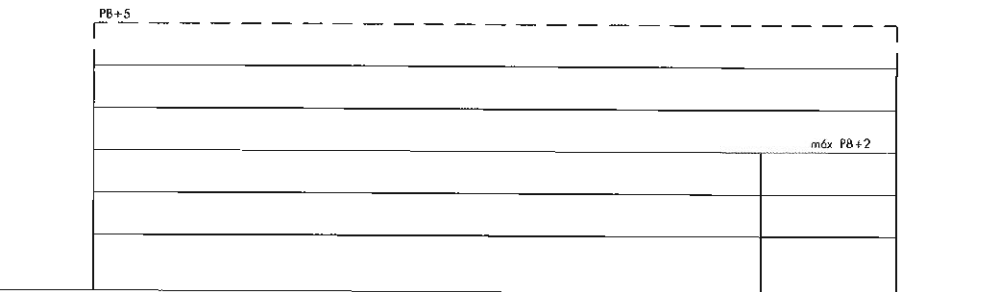
ALINEACIONES

- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- - - ALINEACIÓN VIRTUAL
- · · · ALINEACIÓN EXTERIOR
- · - MEDIANERA CON PARCELA COLINDANTE
- - - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA ÚLTIMA PLANTA
- ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO-COLETIVO
- ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO-INDIVIDUAL

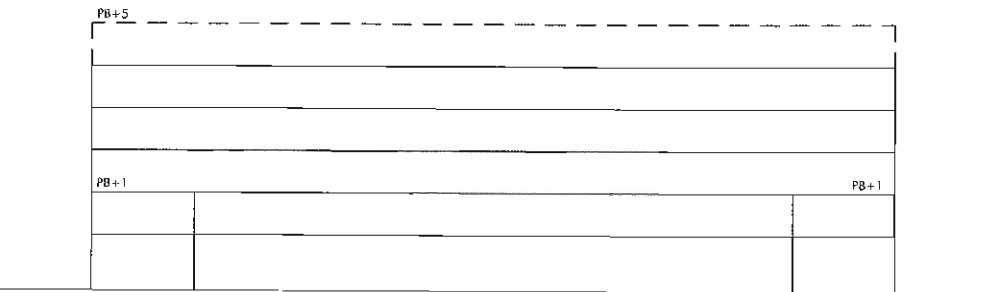


ALZADO A

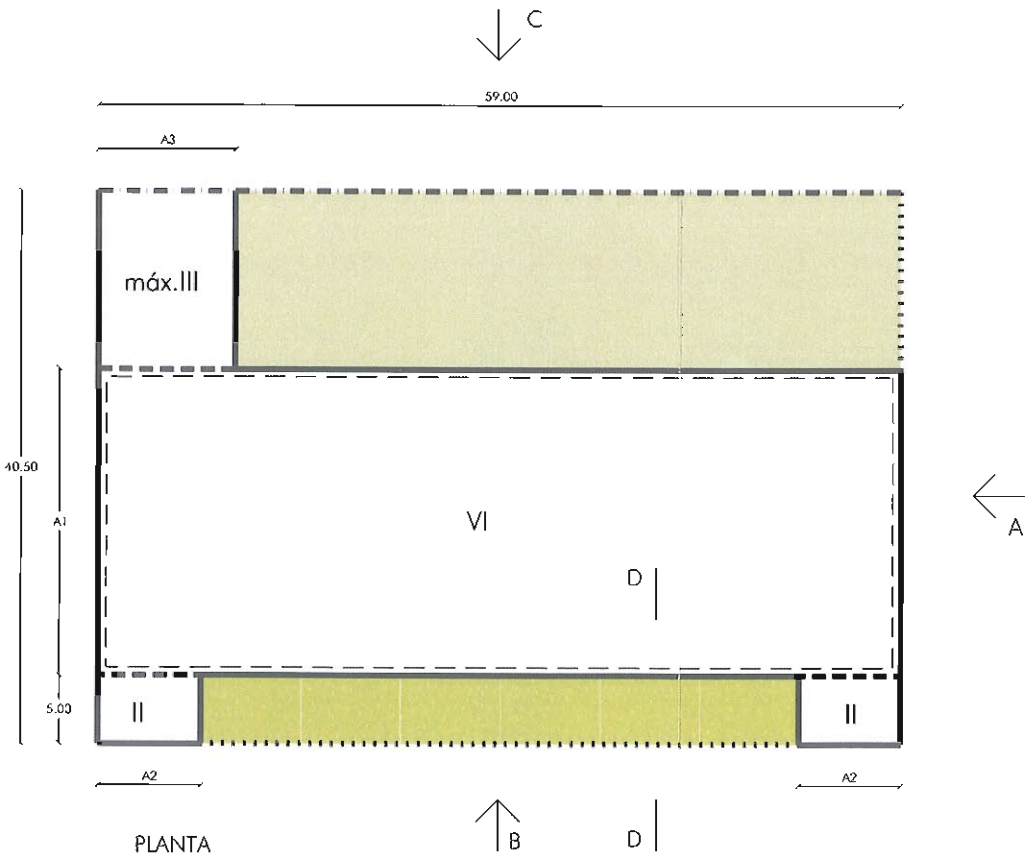
SECCIÓN D



ALZADO B



ALZADO C



ESQUEMA DE ALINEACIONES Y ALTURAS IV



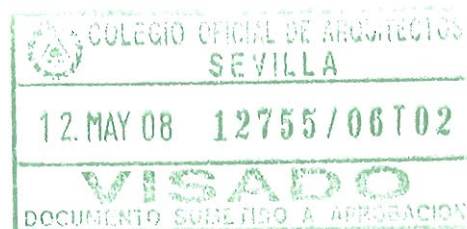
Tipos R4 y R4p. Paseo Central

17 OCT. 2008

- Unidades: R4 59,00 x 34,50 m². (9 unidades). R4p 59,00 x 34,50 m² (1 unidad)
- Usos: Residencial y compatibles (usos terciarios y aparcamiento).
- Edificabilidad: R4 5.060,00 m². Máximo 46 viviendas.
R4p 5.800,00 m². Máximo 58 viviendas.
1.068,30 m² de usos terciarios de los cuales 746,50 m² como mínimo serán exclusivamente de uso comercial situado en planta baja según esquema de "Alineaciones y Alturas V". Permitidos locales comunitarios junto a espacios de uso colectivo.
- Ocupación: Espacio libre privado-individual mínimo para las viviendas según esquema de "Alineaciones y Alturas V". Un sótano bajo rasante para aparcamiento y otros usos permitidos por la legislación vigente.
- Composición: Banda este comercial (Baja). Bandas norte y sur, residencial y compatibles (Baja + una). Bloque de viviendas (Baja + cinco) con retranqueos obligados, según plano "Alineaciones y Alturas V".
- Áticos y construcciones por encima de la altura máxima:
Se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el Artículo 7.3.24 de las Normas Urbanísticas. Podrán disponerse espacios habitables para el alojamiento de salidas privadas a terrazas, vinculadas a las viviendas situadas en la última planta, con una altura libre superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Se permiten asimismo los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, y en concreto estructuras adinteladas de remate superior en el plano de fachada, con una profundidad no superior a ciento veinticinco (125) centímetros.
- Otros: Espacio libre de uso privado-individual del retranqueo en planta baja para uso privativo de las viviendas, con acceso obligado desde vías de tráfico restringido. Cerramiento de altura mínima 2 m. Pérgolas y marquesinas no transitables sobre este espacio de altura máxima el forjado de techo de planta primera.
Cubierta de Banda Comercial este para uso recreativo de la comunidad y terrazas de viviendas. Pérgolas y marquesinas sobre este espacio, altura máxima el forjado de techo de planta primera.
Azotea sobre planta cuarta para uso colectivo (tendederos) y terrazas de viviendas.

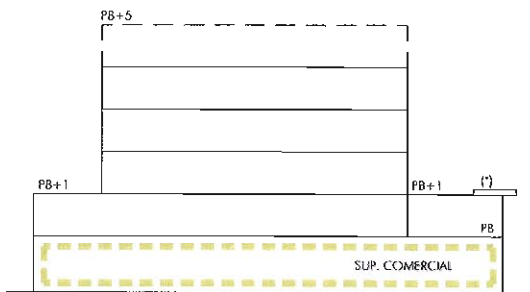
Sevilla.

Secretario de la Gerencia
P.D.

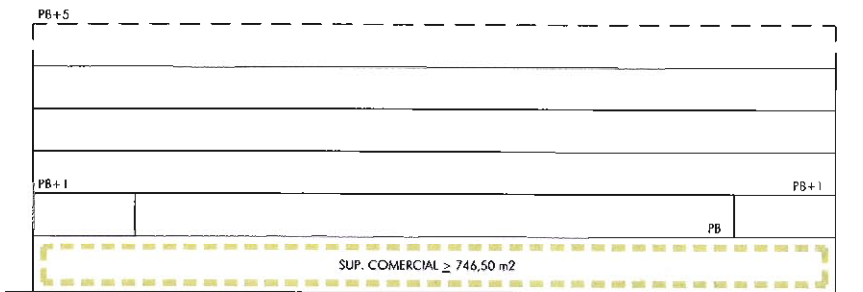


17 OCT. 2008

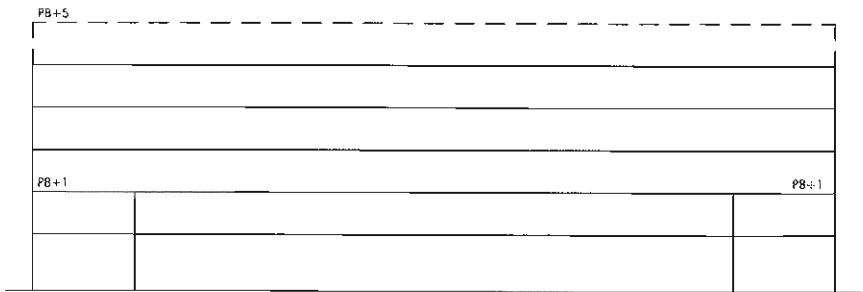
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



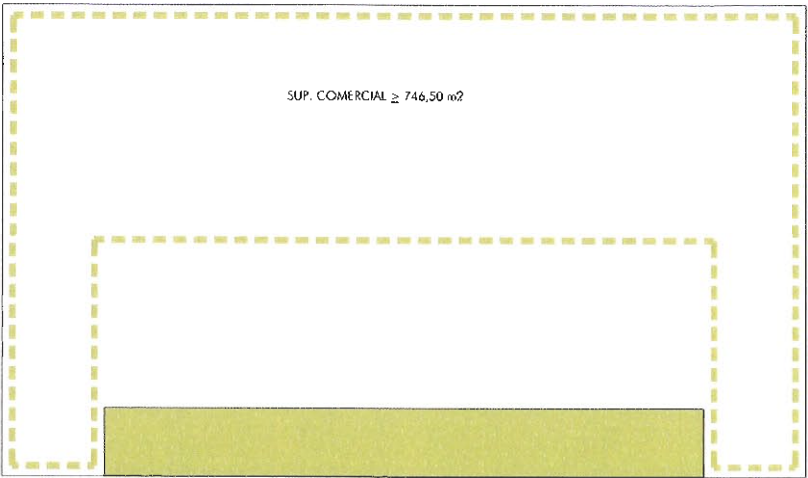
SECCIÓN A



ALZADO B



ALZADO C



UBICACIÓN USO COMERCIAL EN P.BAJA

BLOQUES PASEO: PARCELAS R4 Y R4p

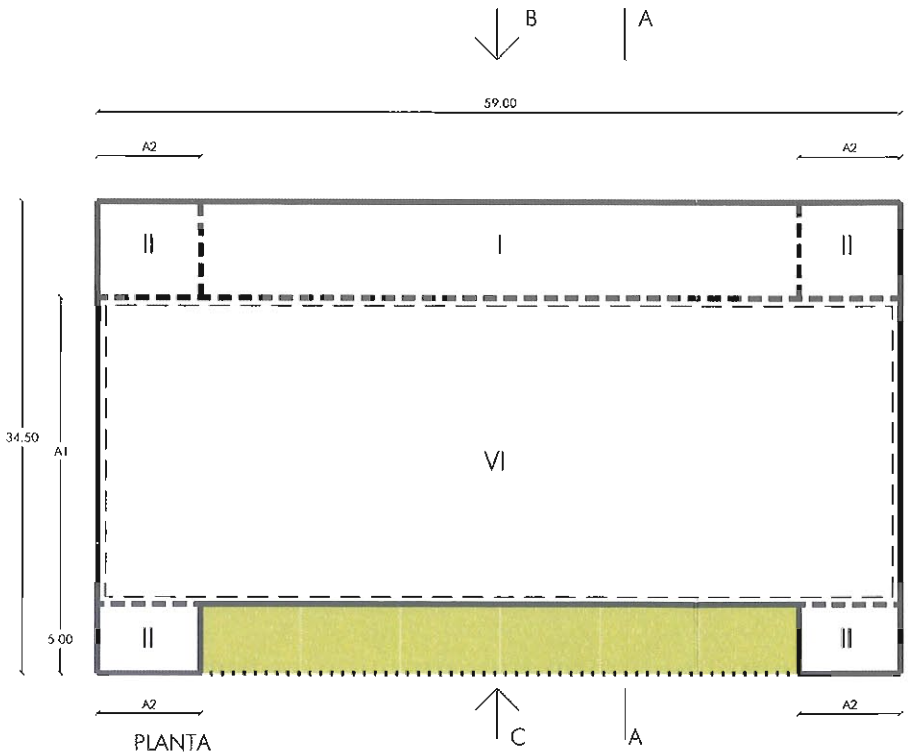
	R4	R4p	
USO	RESIDENCIAL	RES. PROTEGIDA	PARÁMETROS VARIABLES
UNIDADES	9	1	
VIV/UD.	46	58	A1 ≤ 23,50 M.
M2 SUELO	2.035,50	2.035,50	6,00 M. ≤ A2 ≤ 7,50 M.
M2 OCUPABLES	1.815,50	1.815,50	
OCUPACIÓN	0,89	0,89	
EDIFICABILIDAD	3,01	3,37	
M2 TECHO RESID.	5.060,00	5.800,00	(*) SE PERMITIRÁN PÉRGOLAS O MARQUESINAS NO TRANSITABLES

OBSERVACIONES:

1.068,30 M2 DE USOS TERCIARIOS, DE LOS CUALES
746,50 M2 COMO MÍNIMO SERÁN EXCLUSIVAMENTE DE
DE USO COMERCIAL Y UBICADOS EN PLANTA BAJA.

ALINEACIONES

- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- - - ALINEACIÓN VIRTUAL
- · · · ALINEACIÓN EXTERIOR
- - - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA ÚLTIMA PLANTA
- ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO INDIVIDUAL



ESQUEMA DE ALINEACIONES Y ALTURAS V



2.2. Torres

17 OCT. 2008

Normativa genérica

Regirán las Normas Urbanísticas del Plan General en todo lo no especificado en las Condiciones Particulares.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Condiciones particulares

Ubicadas en una banda de edificación en el Paseo Central.

Unidades: R5- 76,00 x 21,50 m² (2 unidades)
R5'- 76,00 x 21,50 m² (8 unidades)
R6 - 64,62 x 21,50 m² (1 unidad)

Usos: Residencial y compatibles (usos terciarios y aparcamiento).

Edificabilidad: R5 -5.195 m². Máximo 42 viviendas. 990,00 m² de usos terciarios, de los cuales 385 m² como mínimo serán exclusivamente de uso comercial situado en planta baja.

R5' - 5.195 m². Máximo 40 viviendas. 990,00 m² de usos terciarios, de los cuales 385 m² como mínimo serán exclusivamente de uso comercial situado en planta baja.

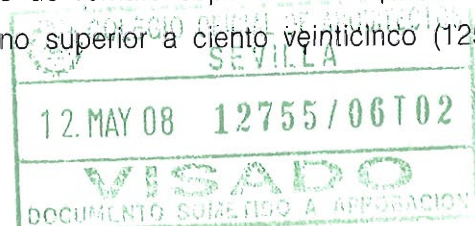
R6 - 5.195 m². Máximo 40 viviendas. 990,00 m² de usos terciarios, de los cuales 385 m² como mínimo serán exclusivamente de uso comercial situado en planta baja.

Ocupación: Plantas de usos compatibles y torre de viviendas, según plano "Alineaciones y Alturas VI". Posibilidad de sótano bajo rasante para aparcamiento y otros usos permitidos por la legislación vigente, que podrá ocupar la totalidad de la unidad. Pueden agregarse dos sótanos colindantes.

Composición: Usos compatibles (Baja + una). Torre (Baja + dieciséis)

Áticos y construcciones por encima de la altura máxima:

Se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el Artículo 7.3.24 de las Normas Urbanísticas. Podrán disponerse espacios habitables para el alojamiento de salidas privadas a terrazas, vinculadas a las viviendas situadas en la última planta, con una altura libre superior a 250 (250) centímetros. Se permiten asimismo los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, y en concreto estructuras adinteladas de remate superior en el plano de fachada, con una profundidad no superior a ciento veinticinco (125) centímetros.



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

- Alturas: 450 cm de altura máxima en planta baja y 350 cm en plantas superiores.
Posibilidad de una planta o falso techo técnico de hasta 220 cm sin contabilizar.
- Vuelos: Cuerpos salientes, máximo vuelo 180 cm.
- Otros: Soportal en planta baja. Espacio libre en cubierta de aparcamiento, rasante al Paseo Central. Se permiten rampa y núcleos de acceso a aparcamiento en el espacio libre. Pérgolas y marquesinas no transitables sobre este espacio, altura máxima 4 m.
Cubiertas sobre planta primera y planta dieciséis de uso colectivo.

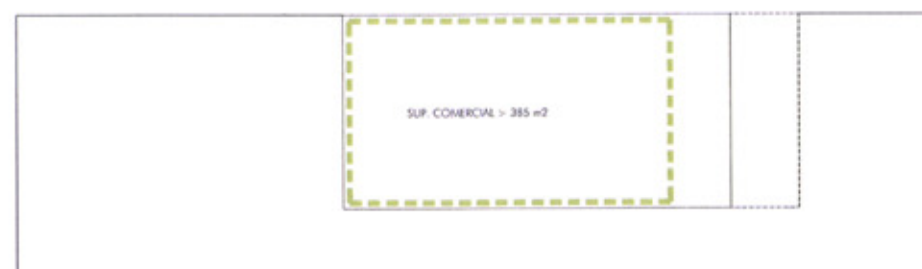
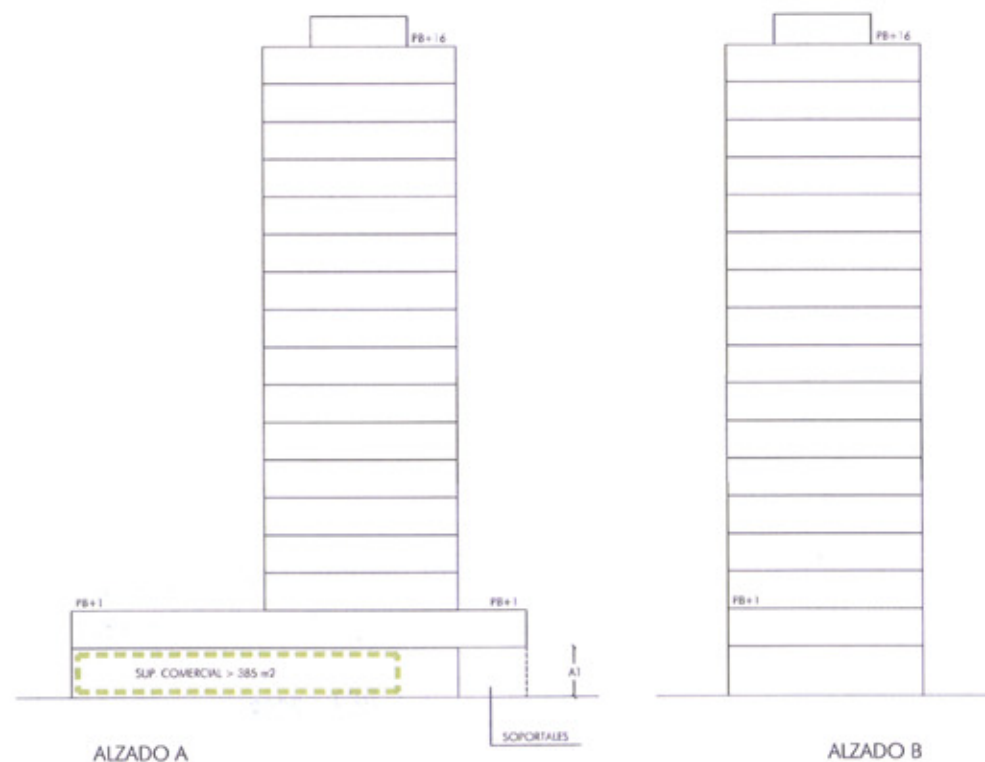
**Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.**

17 OCT. 2008



17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



UBICACIÓN USO COMERCIAL EN P.BAJA

PARCELAS R5, R5' Y R6

TORRES: PARCELAS R5, R5' Y R6

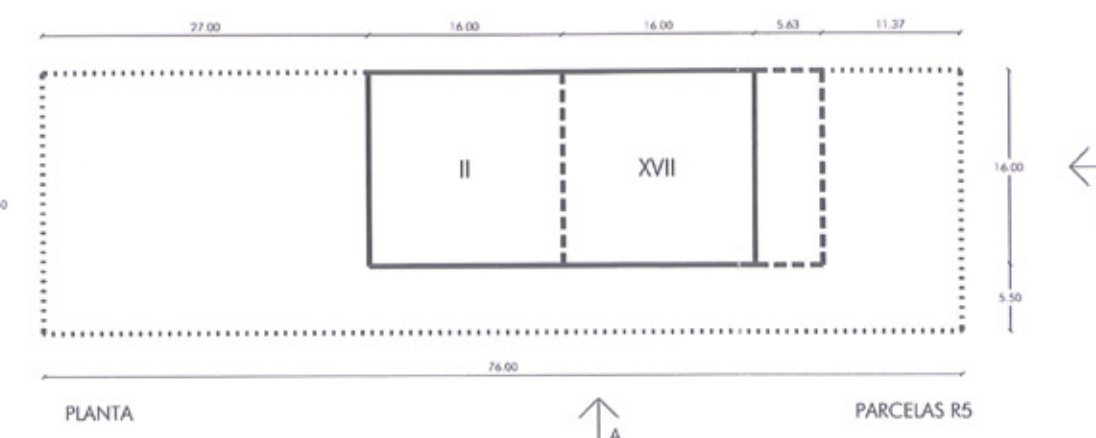
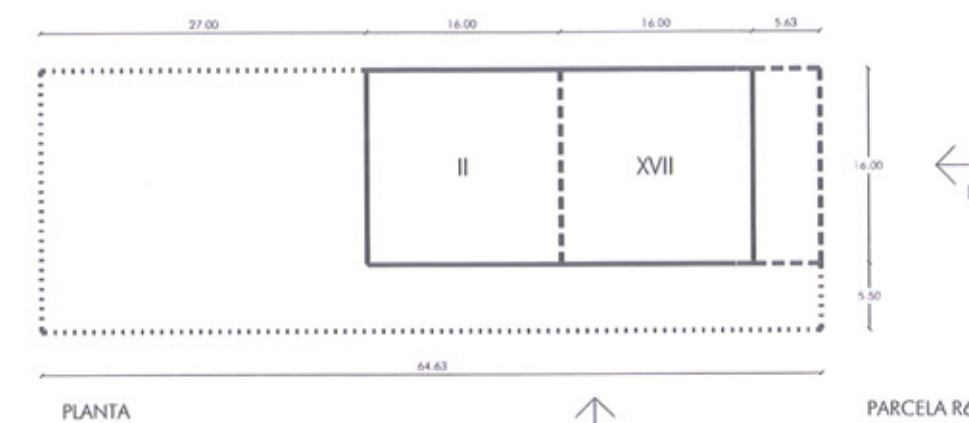
	R5	R5'	R6	PARÁMETROS VARIABLES
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	A1 $\geq$ 3,00 M.
UNIDADES	2	8	1	
VIV/UD.	42	40	40	
M2 SUELO	1.634,00	1.634,00	1.389,43	
M2 OCUPABLES	602,00	602,00	602,00	
OCUPACIÓN	0,37	0,37	0,43	
EDIFICABILIDAD	3,18	3,18	3,74	
M2 TECHO RESID.	4.205,00	4.205,00	4.205,00	
TERCIARIO	$\geq$ 990 M ²	$\geq$ 990 M ²	$\geq$ 990 M ²	

OBSERVACIONES:

990,00 M2 MÍNIMO DE USOS TERCIARIOS, DE LOS CUALES
385 M2 COMO MÍNIMO SERÁN EXCLUSIVAMENTE DE
USO COMERCIAL Y UBICADOS EN PLANTA BAJA.

ALINEACIONES

- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- - - ALINEACIÓN VIRTUAL
- · · · ALINEACIÓN EXTERIOR
- - - - ÁREA DE MOVIMIENTO DE SUP. COMERCIAL



ESQUEMA DE ALINEACIONES Y ALTURAS VI



2.3. Agrupaciones de Unifamiliares

17 OCT. 2008

Normativa genérica

Regirán las Normas Urbanísticas del Plan General en todo lo no especificado en las Condiciones particulares.

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia



Condiciones particulares

Unidades: Dimensiones según esquema de "Alineaciones y Alturas VII"

Usos: Residencial

Edificabilidad: R7 – 7.635 m². Máximo 47 viviendas.

R8 – 5.245 m². Máximo 33 viviendas.

R9 – 5.030 m². Máximo 31 viviendas.

R10 – 5.030 m². Máximo 31 viviendas.

R11 – 8.197 m². Máximo 50 viviendas.

Ocupación: Parcela completa. Espacio libre de uso privado-colectivo recreativo, mínimo:

R7 – 1.600 m²

R10 – 1.000 m²

R8 – 1.000 m²

R11 – 1.200 m²

R9 – 1.000 m²

Dos plazas de aparcamiento obligadas por vivienda. Posibilidad de un sótano de uso colectivo bajo rasante para aparcamiento, trasteros y otros usos permitidos por la legislación vigente.

Composición: Edificación de Baja + Dos. Frente mínimo de parcela de vivienda 6,50 m. Podrá inscribirse un círculo de 6,50 m. En caso de patios o jardines en fachada el cerramiento tendrá altura mínima doscientos (200) centímetros, y máxima la altura de la planta baja, combinando elementos opacos y transparentes a juicio del proyectista. Se admiten retranqueos en segunda planta.

Alturas: Se permite reducir la altura de planta baja en viviendas unifamiliares hasta tres metros.

Áticos y construcciones por encima de la altura máxima:

Se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el Artículo 7.3.24 de las Normas Urbanísticas. Se permiten asimismo los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, y en concreto estructuras adinteladas de remate superior en el plano de fachada, con una profundidad no superior a ciento veinticinco (125) centímetros.



17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



VIVIENDAS UNIFAMILIARES: PARCELAS R7, R8, R9, R10 Y R11

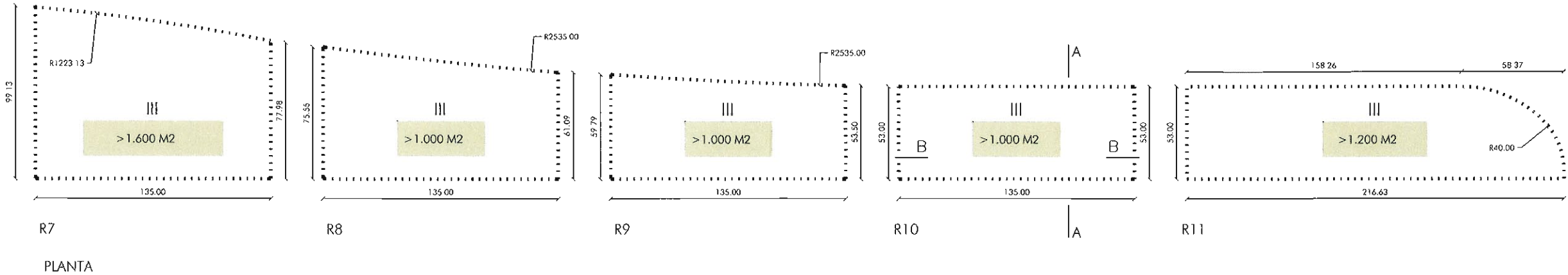
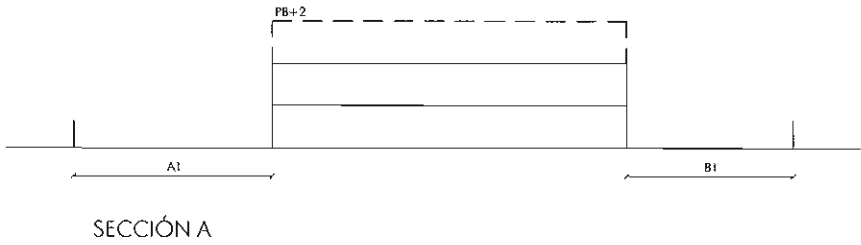
	R7	R8	R9	R10	R11	PARÁMETROS VARIABLES
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	A1 ≥ 0,00 M.
UNIDADES	1	1	1	1	1	B1 ≥ 0,00 M.
VIV/UD	47	33	31	31	50	
M2 SUELO	12.140,68	9.140,68	7.565,61	7.155,00	10.861,20	
M2 OCUPABLES	4.597,00	3.213,36	3.051,15	3.040,42	4.781,45	
OCUPACIÓN	0,38	0,35	0,40	0,42	0,44	
EDIFICABILIDAD	0,63	0,57	0,66	0,70	0,75	
M2 TECHO RESID.	7.635,00	5.245,00	5.030,00	5.030,00	8.197,00	

OBSERVACIONES:

DISPOSICIÓN DEL ESPACIO LIBRE COLECTIVO SEGÚN CRITERIO DEL PROYECTISTA.

ALINEACIONES

- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA ÚLTIMA PLANTA
- ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO-COLECTIVO



ESQUEMA DE ALINEACIONES Y ALTURAS VII



3. Unidades de equipamiento docente

17 OCT. 2008

Las condiciones de ocupación y edificabilidad se regularán por lo especificado en las Normas Generales de Usos del planeamiento general. El máximo de número de plantas será de Baja+Dos.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
UD



Los límites de la parcela no ocupados por edificación deberán incluir en el cerramiento un fuerte componente de elementos vegetales.

Áreas de movimiento de la edificación según el esquema de "Alineaciones y Alturas VIII".

4. Unidades de equipamiento deportivo

Las condiciones de ocupación, edificabilidad y alturas se regularán por lo especificado en las Normas Generales de Usos del planeamiento general.

En la zona de protección del cauce del Guadaira, solo y exclusivamente podrá admitirse este uso en instalaciones descubiertas, tal como define la ficha de desarrollo del sector en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística.

El diseño de dichas instalaciones cuidará especialmente su integración en el parque fluvial.

Áreas de movimiento de la edificación según esquema a continuación de "Alineaciones y Alturas VIII".

5. Unidades de equipamiento para SIPS

La edificabilidad de estas parcelas será como máximo de 2,17 m²/m², siendo el máximo de número de plantas de Baja+Dos. En estas parcelas se podrá dotar el equipamiento comercial.

Áreas de movimiento de la edificación según esquema a continuación de "Alineaciones y Alturas VIII".

6. Unidades edificatorias de usos terciarios (unidades T1 y T2)

La edificabilidad máxima de la unidad T1 es de 16.345,00m², y de la unidad T2 es 4.466,00m², siendo la altura máxima de Baja + Cuatro. La altura de las plantas será la regulada en las Normas del planeamiento general para los usos específicos que se proyecten.



Las características de la ocupación quedan a criterio del proyectista. El proyecto incorporará la resolución del espacio libre resultante, que se ejecutará con la obra.

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.B.



La edificación podrá alinearse a los bordes de la parcela tal como marca el esquema de "Alineaciones y Alturas VIII". En cualquier caso los espacios resultantes del posible retranqueo de la edificación, así como los espacios intermedios, tendrán un tratamiento adecuado de espacios urbanos, y los bordes de la edificación, tratamiento de fachada. Las edificaciones se atenderán a las estipulaciones de las Normas Generales de Usos del planeamiento general.

7. Espacios libres de uso y dominio público

Conjuntamente con la urbanización de cada una de las unidades de actuación se ejecutarán las obras de pavimentación, ajardinado, etc., que los proyectos de urbanización prevean para estas zonas.

Los paseos arbolados se dotarán de árboles de gran porte, y se procurará especialmente disponer una fuerte densidad de arbolado junto a la variante de Bellavista.

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

8. Condiciones de parcela

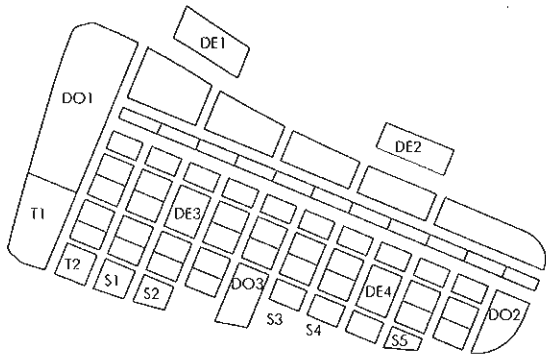
En cuanto a las condiciones de parcela, se considera como parcela mínima la grafiada en los Planos de Ordenación del Plan Parcial, para cada uso y tipología edificatoria, por lo que no se permite parcelación alguna de las unidades básicas definidas, excepto en las unidades R7, R8, R9, R10 y R11 pertenecientes al tipo "Agrupaciones de Unifamiliares". Sí se admite su agregación en los casos recogidos en el punto 1.6 de la Memoria de Ordenación, hasta completar las manzanas grafiadas en dichos planos.



17 OCT. 2008



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



DOTACIONES LOCALES Y USOS TERCIARIOS: PARCELAS S1, S2, S3, S4, S5, DO1, DO2, DE1, T1 Y T2

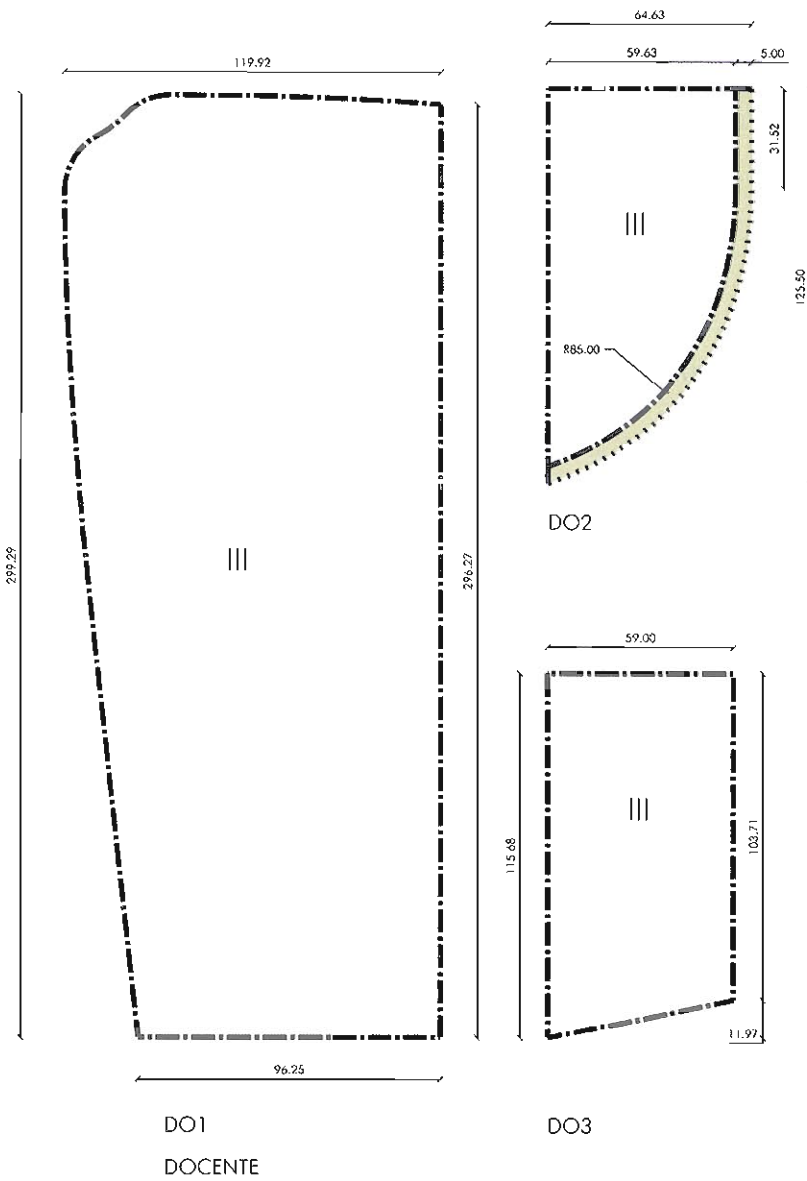
	S1	S2	S3	S4	S5	DO1	DO2	DO3	DE1	DE2	DE3	DE4	T1	T2
USO	SIPS	SIPS	SIPS	SIPS	SIPS	DOCENTE	DOCENTE	DOCENTE	DEPORTIVO	DEPORTIVO	DEPORTIVO	DEPORTIVO	TERCIARIO	TERCIARIO
M2 SUELO	3.375,48	2.924,64	3.112,84	2.026,55	1.908,43	32.887,29	6.555,60	6.479,37	8.194,50	6.654,56	4.779,00	4.779,00	13.298,23	3.573,08
M2 OCUPABLES	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N
OCUPACIÓN	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	1	1
M2 TECHO	4.357,74	3.775,71	4.017,88	2.616,78	2.463,78	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	16.345,00	4.466,00
EDIFICABILIDAD	1	1	1	1	1	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	S/N	1,23	1,25

OBSERVACIONES:

S/N: SEGÚN NORMATIVA ESPECÍFICA DE DICHO USO

ALINEACIONES

- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO



ESQUEMA DE ALINEACIONES Y ALTURAS VIII

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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



IV. PLANOS.

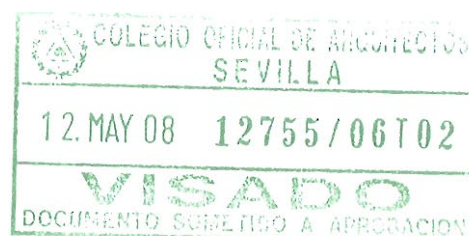
DILIGENCIA: para hacer constar que
que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- PLANOS DE INFORMACIÓN



17 OCT. 2008

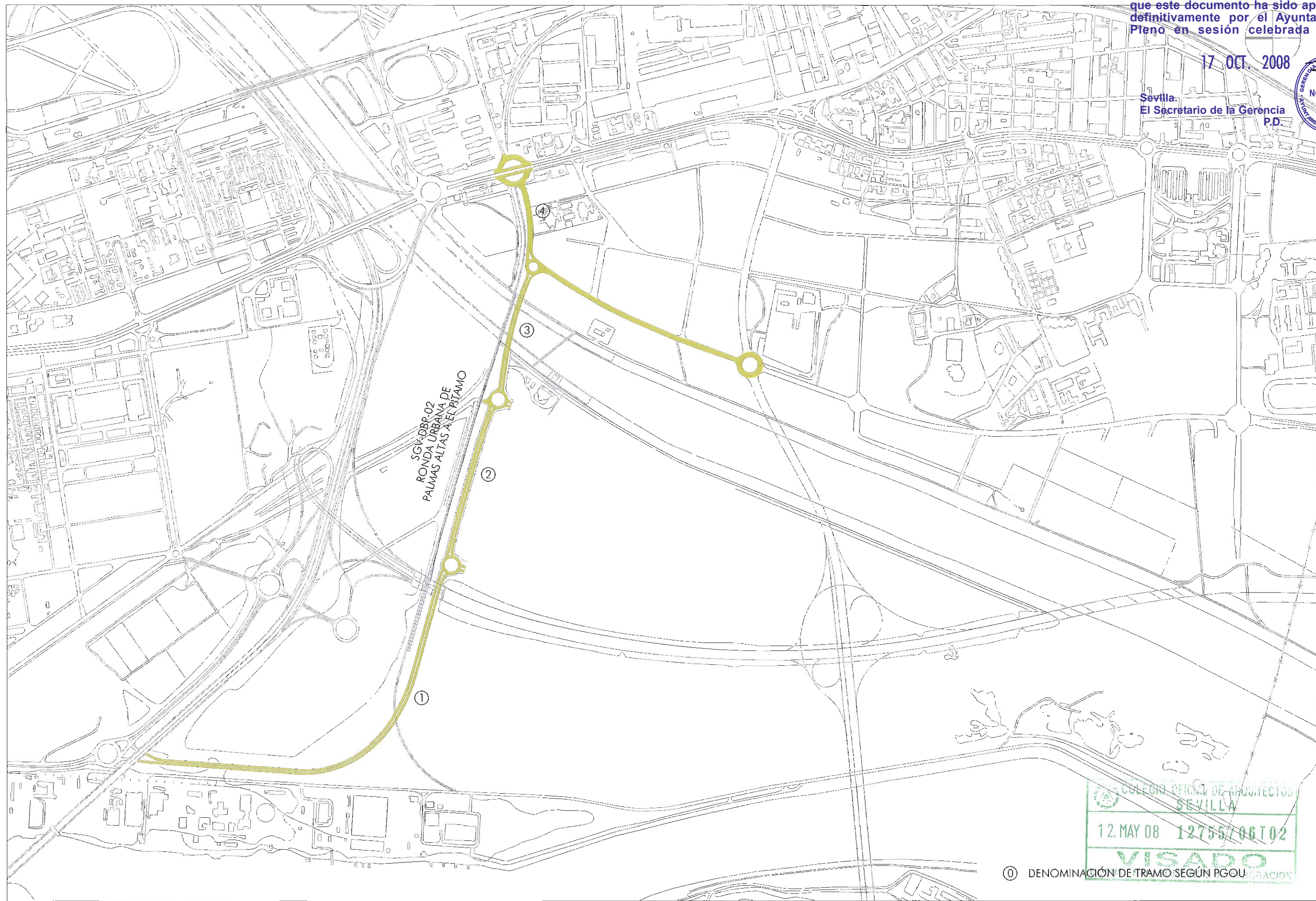
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÍNDICE DE PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01.	ACCESOS SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA	E 1/10.000
I.02.	AFECCIONES	E 1/4.000
I.03.	TOPOGRÁFICO 1	E 1/5.000
I.04.	TOPOGRÁFICO 2	E 1/5.000
I.05.	SERVIDUMBRES	E 1/5.000





DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada el día 17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.



PROPIEDAD METROVACESA, S.A. ARQUITECTO



① DENOMINACIÓN DE TRAMO SEGUN PGOU

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
PLANOS DE INFORMACIÓN SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006

ACCESOS SEGUN PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE SEVILLA. E 1/10.000

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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
SEVILLA
PLANOS DE INFORMACIÓN
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006

1.02 AFECCIONES
E 1/4.000

- AFECCIÓN VARIANTE DE BELLAVISTA- 100 M. DESDE ARISTA EXTERIOR DE CALZADA (BANDA BLANCA)
- AFECCIÓN FERROCARRIL LA SALUD-PUERTO DE SEVILLA- 50 M. DESDE ARISTA EXTERIOR(LÍMITE DE EDIFICACIÓN)
- AFECCIÓN DEL RÍO GUADAIRA- 100 M. DESDE ARISTA SUPERIOR DEL VASO DEL CANAL



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

17 OCT. 2008

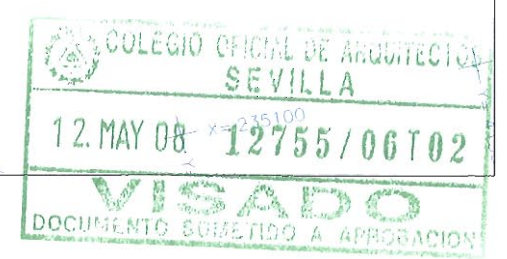
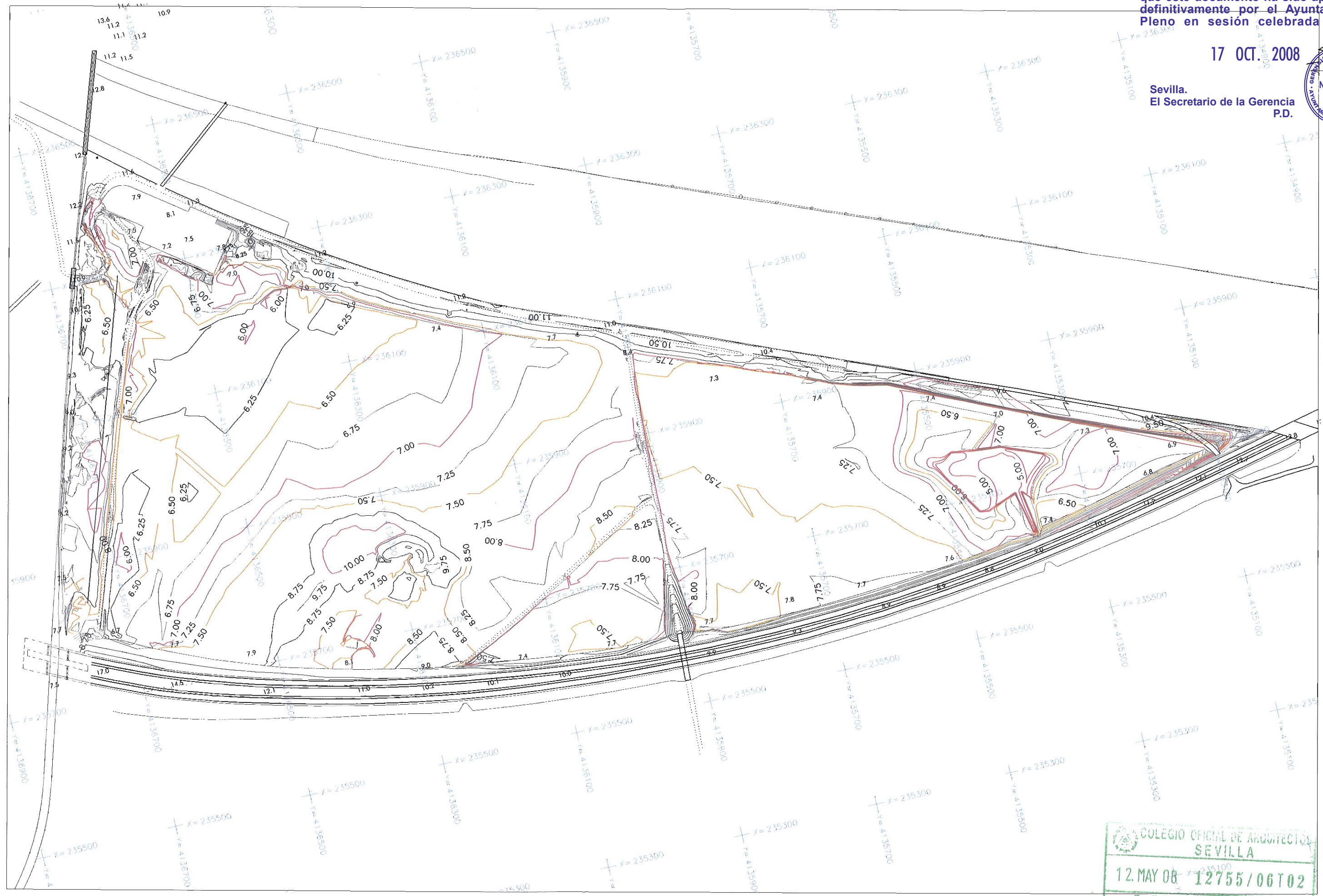
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
PLANOS DE INFORMACIÓN
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006

1.03 TOPOGRÁFICO 1
E 1/5.000



DILIGENCIA: para hacer constar que
que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 17 OCT. 2008

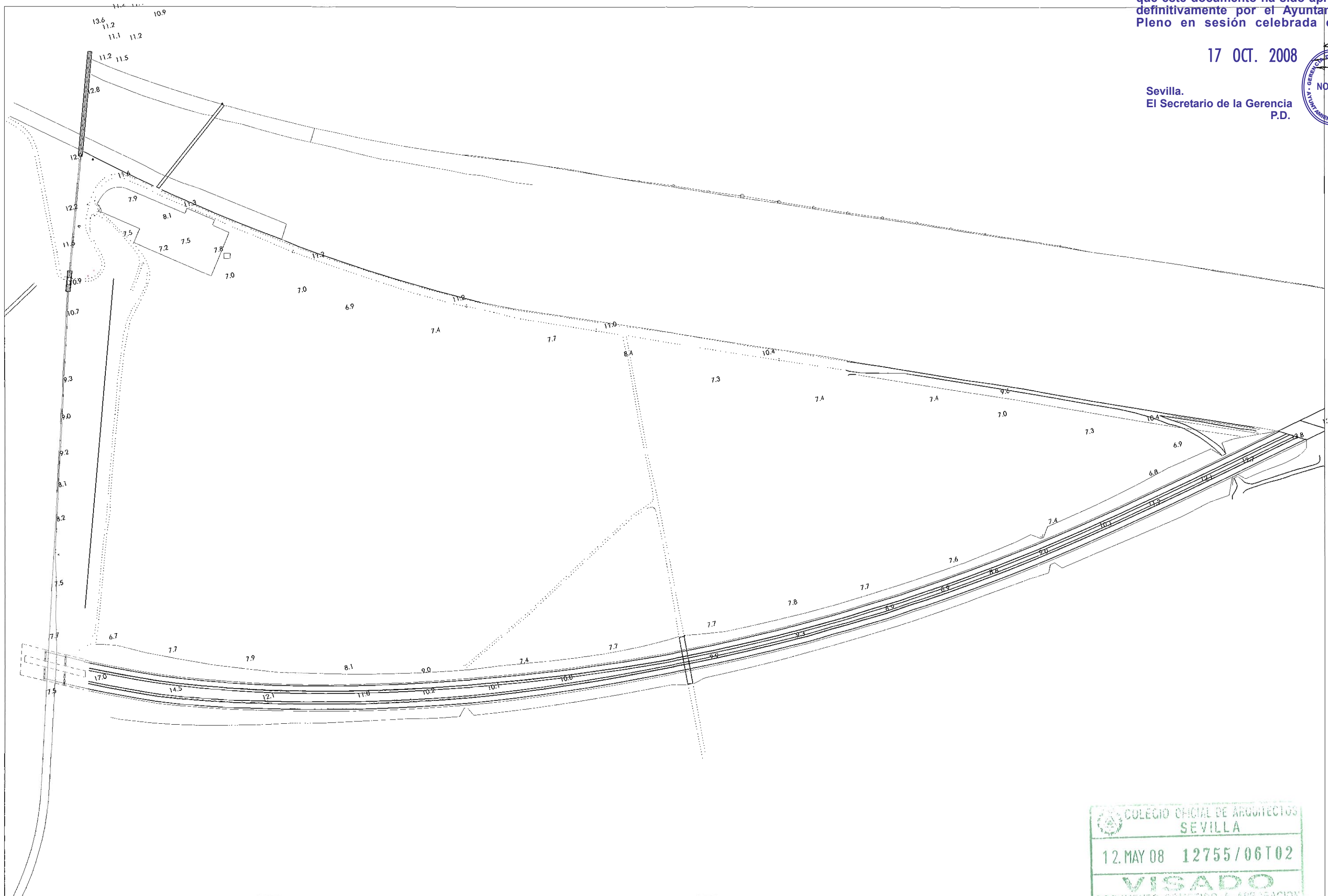
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
SEVILLA
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006
PLANOS DE INFORMACIÓN

1.04 TOPOGRÁFICO 2
E 1/5.000



ARQUITECTO

[illegible]

METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

1.05
SERVIDUMBRES
E 1/5.000



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- PLANOS DE ORDENACIÓN



17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN

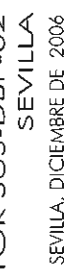
O.01. SITUACIÓN EN LA CIUDAD	E 1/25.000
O.02. DELIMITACIÓN DE LA PARCELA	E 1/5.000
O.03. AFECCIONES	E 1/4.000
O.04. JERARQUÍA DE VIARIO	E 1/4.000
O.05. BANDA CLICLISTA – ACERA BICI	E 1/4.000
O.06. APARCAMIENTO EN SUPERFICIE	E 1/4.000
O.07. RASANTES	E 1/4.000
O.08. ALINEACIONES	E 1/4.000
O.09. PARCELARIO Y USOS DEL SUELO	E 1/5.000
O.10. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	E 1/4.000
O.11. NORMATIVA DE ALTURAS	E 1/4.000
O.12. ESQUEMA DE SANEAMIENTO	E 1/4.000
O.13. ESQUEMA DE SANEAMIENTO DE AGUA	E 1/4.000
O.14. ESQUEMA DE RED DE BAJA TENSIÓN	E 1/4.000
O.15. ESQUEMA DE RED DE GAS NATURAL	E 1/4.000
O.16. ESQUEMA DE RED DE TELECOMUNICACIONES	E 1/4.000
O.17. DELIMITACIÓN DE ÁREA PARA ESTUDIO DE DETALLE	E 1/4.000



ARQUITECTO



METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD



SITUACIÓN EN LA CIUDAD
E 1/25.000

0.01 SITUACIÓN EN LA CIUDAD
E 1/25.000

DILIGENCIA: para hacer constar que
que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día
17 OCT. 2008

■ ÁMBITO DE ACTUACIÓN
--- LÍMITE PARCELA

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
COLLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS P.D.
SEVILLA
12 MAY 08 12755/06T02
VISADO
DOCUMENTO SUJETO A REVISIÓN

NO 8
FRANCISCO J. MARTÍN
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA - ORDENANZA

METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN= 679.223 M²

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
SEVILLA
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006
PLANOS DE ORDENACIÓN

0.02
DELIMITACIÓN DE LA PARCELA
E 1/5.000



- AFECCIÓN VARIANTE DE BELLAVISTA- 100 M. DESDE ARISTA EXTERIOR DE CALZADA (BANDA BLANCA)
- AFECCIÓN FERROCARRIL LA SALUD-PUERTO DE SEVILLA
- ZONA DE PROTECCIÓN - 70 M
- LÍMITE DE EDIFICACIÓN - 50M DESDE LA ARISTA EXTERIOR
- AFECCIÓN DEL RÍO GUADAIRA- 100 M. DESDE ARISTA SUPERIOR DEL VASO DEL CANAL

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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
PLANOS DE ORDENACIÓN
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006

0.03 AFECCIONES
E 1/4.000

METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

ARQUITECTO

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

17 OCT. 2008

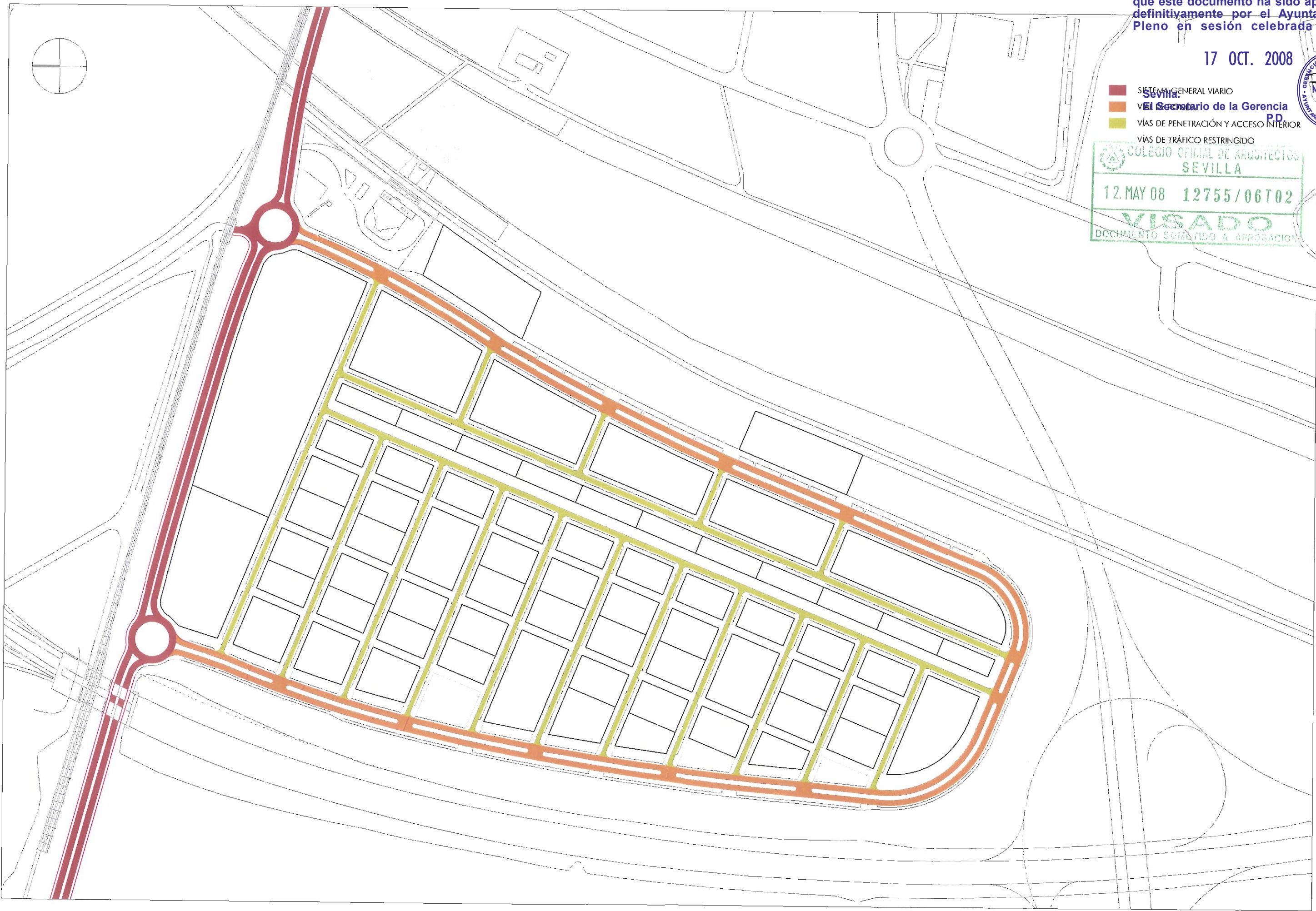
- SISTEMA GENERAL VIARIO
- VÍAS DE PENETRACIÓN Y ACCESO INTERIOR
- VÍAS DE TRÁFICO RESTRINGIDO

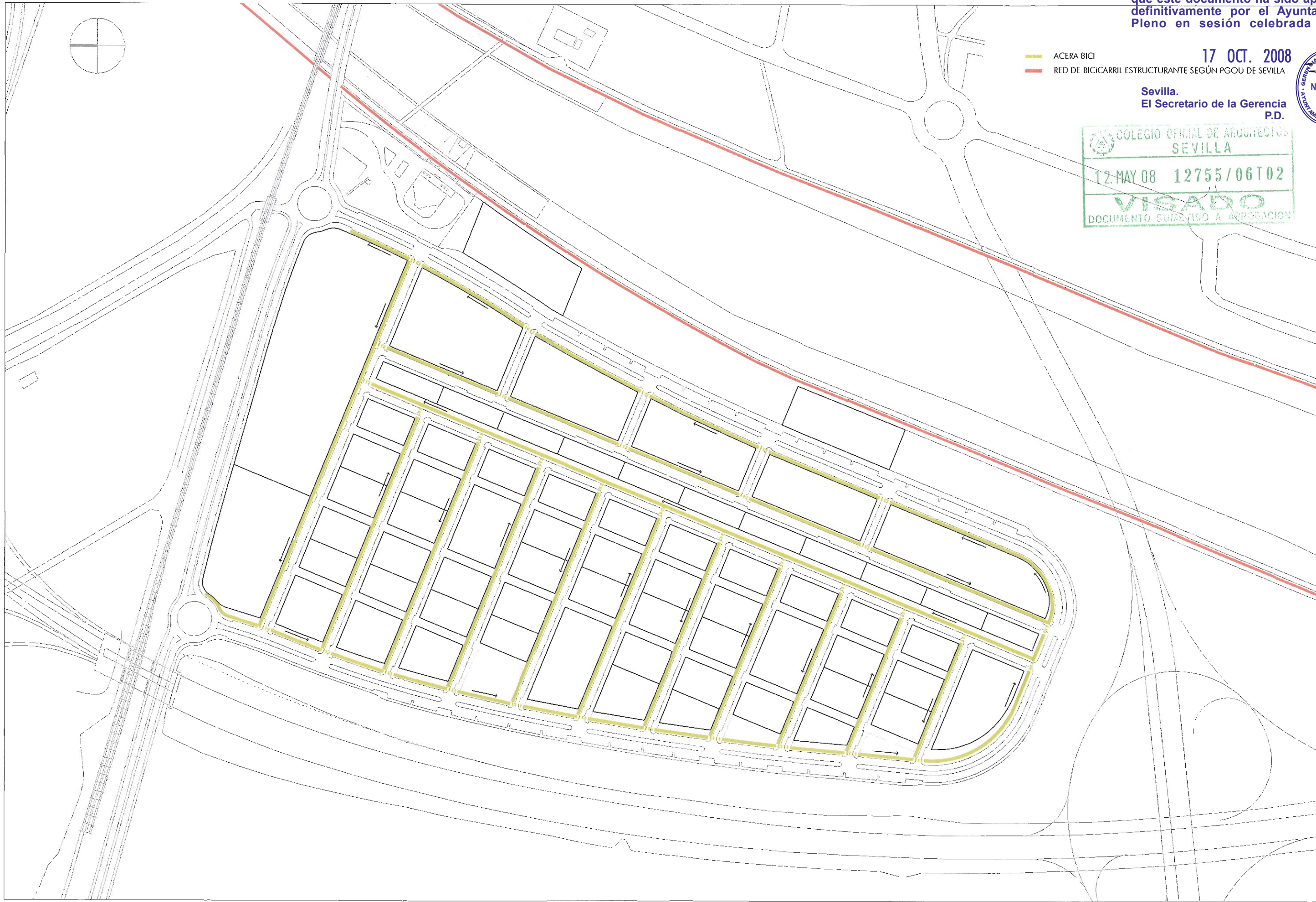


METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006
PLANOS DE ORDENACIÓN

0.04 JERARQUÍA DE VIARIO
E 1/4.000



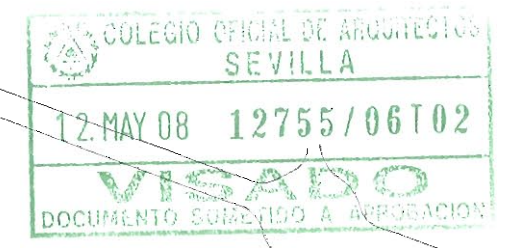


DILIGENCIA: para hacer constar que
que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el día 17

ACERA BICI
RED DE BICICARRIL ESTRUCTURANTE SEGÚN PGOU DE SEVILLA

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
SEVILLA
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006
PLANOS DE ORDENACIÓN

BANDA CICLISTA - ACERA BICI
E 1/4.000

0.05

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

17 OCT. 2008

- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE
(1.775 PLAZAS)
- APARCAMIENTOS EN SUPERFICIE
(55 PLAZAS)

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
PLANOS DE ORDENACIÓN
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006

0.06 APARCAMIENTO EN SUPERFICIE
E 1/4.000

DILIGENCIA: para hacer constar que
que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento de
Pleno en sesión celebrada el día 17 OCT. 2008

0.0 COTA RASANTE

0.0 COTA TERRENO ACTUAL

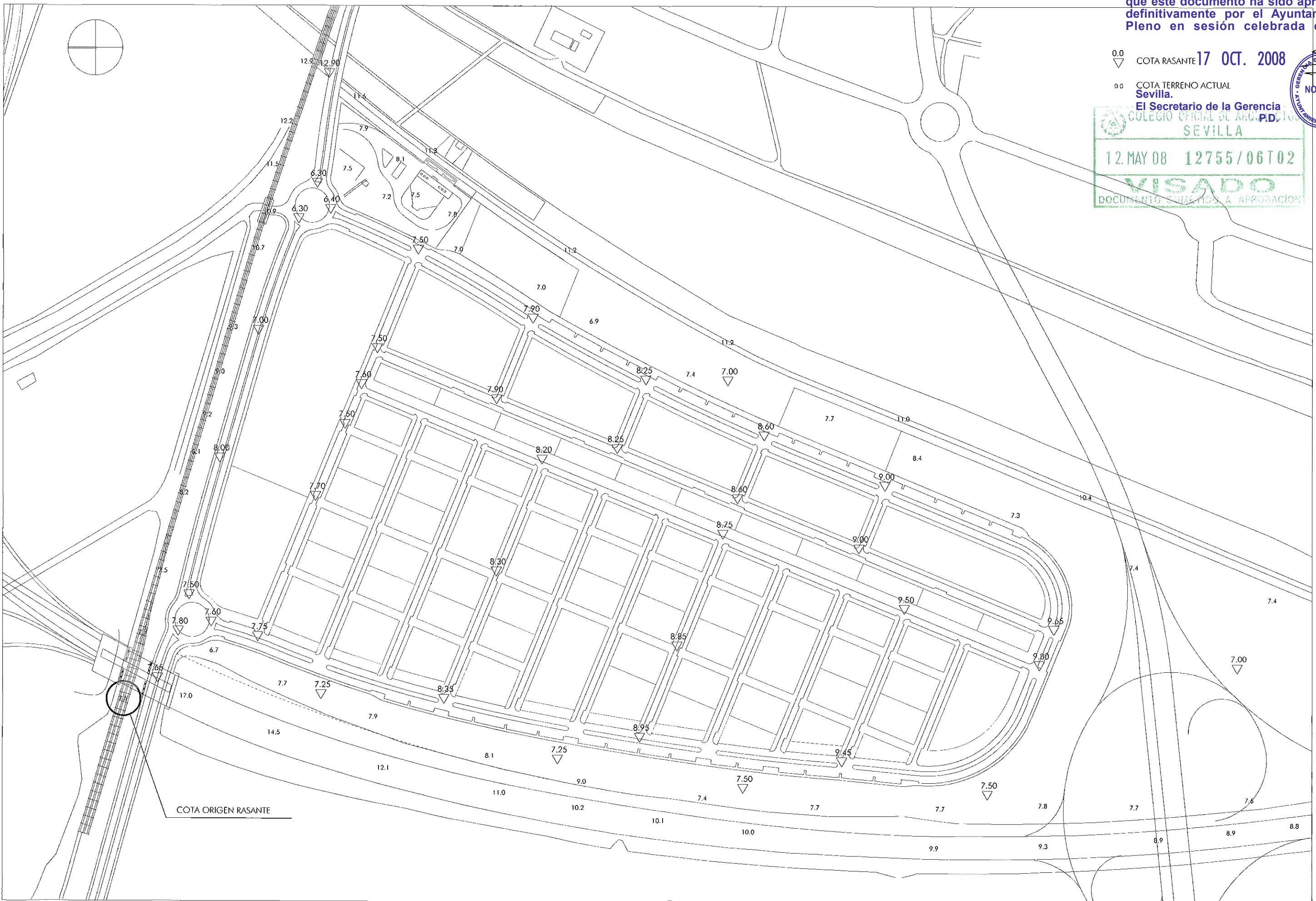
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia

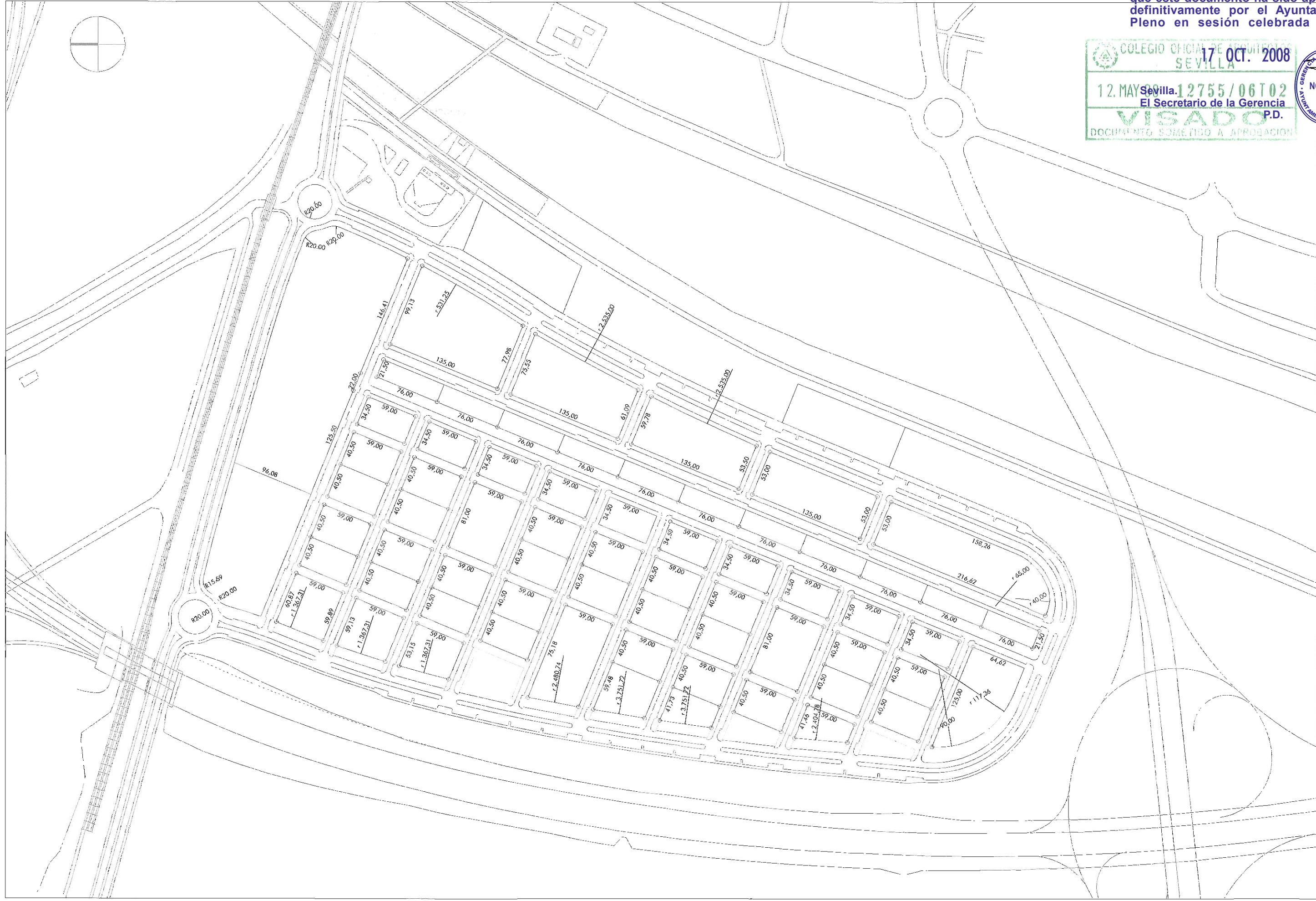


METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
PLANOS DE ORDENACIÓN

0.07 RASANTES
E 1/4.000





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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
17 OCT. 2008
Sevilla. 12755/06T02
El Secretario de la Gerencia
P.D.
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
GERENCIA DE PLANEACIÓN URBANA
Nº 800

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
PLANOS DE ORDENACIÓN
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006

0.08
ALINEACIONES
E 1/4.000

METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

ARQUITECTO

DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 OCT. 2008



METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
SEVILLA
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006

0.09 PARCELARIO Y USOS DEL SUELO
E 1/5.000

TABLA RESUMEN DE PARCELAS LUCRATIVAS

IDENT.	USO	UD. DE PARCELAS	VIVIENDAS/UD.	M² SUELO	M² OCUPABLES	OCCUPACIÓN	EDIFICAB.	M² TECHO RESIDENCIAL	M² TECHO TERCIARIO	ALTURAS
R1	RESIDENCIAL	2	54	2.094,50	1.506,5	0,72	2,84	5.940,00	-	II-III-VI
R1p	RES.PROTEG	2	68	2.094,50	1.506,5	0,72	3,25	6.800,00	-	II-III-VI
R2p	RES.PROTEG	3	70	2.389,50	1.701,5	0,71	2,93	7.000,00	-	II-III-VI
R3	RESIDENCIAL	5	60	2.389,50	1.581,5	0,66	2,76	6.600,00	-	II-III-VI
R3p	RES.PROTEG	7	69	2.389,50	1.581,5	0,66	2,89	6.900,00	-	II-III-VI
R3'	RESIDENCIAL	3	60	2.389,50	1.581,5	0,66	2,76	6.600,00	-	II-III-VI
R3'p	RES.PROTEG	5	69	2.389,50	1.581,5	0,66	2,89	6.900,00	-	II-III-VI
R4	RESIDENCIAL	9	46	2.035,50	1.815,5	0,89	3,01	5.060,00	1.068,30	II-III-VI
R4p	RES.PROTEG	1	58	2.035,50	1.815,5	0,89	3,37	5.800,00	1.068,30	II-III-VI
R5	RESIDENCIAL	2	42	1.634	602	0,37	3,18	4.205,00	990,00	II-XVII
R5'	RESIDENCIAL	8	40	1.634	602	0,37	3,18	4.205,00	990,00	II-XVII
R6	RESIDENCIAL	1	40	1.389,43	602	0,43	3,74	4.205,00	990,00	II-XVII
R7	RESIDENCIAL	1	47	12.140,68	4.597	0,38	0,63	7.635,00	-	II
R8	RESIDENCIAL	1	33	9.140,68	3.213,36	0,35	0,57	5.245,00	-	II
R9	RESIDENCIAL	1	31	7.565,61	3.051,15	0,40	0,66	5.030,00	-	II
R10	RESIDENCIAL	1	31	7.155	3.040,42	0,42	0,70	5.030,00	-	II
R11	RESIDENCIAL	1	50	10.861,20	4.781,45	0,44	0,75	8.197,00	-	II
T1	TERCIARIO	1	-	13.298,23	13.298,23	1	1,23	-	16.345,00	V
T2	TERCIARIO	1	-	3.573,08	3.573,08	1	1,25	-	4.466,00	V

TOTAL M² TECHO USO RESIDENCIAL	23.879,00 M²
TOTAL M² TECHO USO TERCIARIO	22.384,00 M²
TOTAL M² TECHO LUCRATIVO	353.196,00 M²

TABLA RESUMEN DE PARCELAS NO LUCRATIVAS

IDENT.	USO	UD. DE PARCELAS	M² SUELO	M² OCUPABLES	OCCUPACIÓN	M² TECHO	ALTURAS
EL1	ESP. LIBRE	1	48.044,47	-	-	-	-
EL2	ESP. LIBRE	1	533,33	-	-	-	-
EL3	ESP. LIBRE	1	708,15	-	-	-	-
EL4	ESP. LIBRE	1	709,89	-	-	-	-
EL5	ESP. LIBRE	1	713,86	-	-	-	-
EL6	ESP. LIBRE	1	2.960,80	-	-	-	-
EL7	ESP. LIBRE	1	715,08	-	-	-	-
EL8	ESP. LIBRE	1	726,61	-	-	-	-
EL9	ESP. LIBRE	1	730,27	-	-	-	-
EL10	ESP. LIBRE	1	1.579,09	-	-	-	-
EL11	ESP. LIBRE	1	741,84	-	-	-	-
EL12	ESP. LIBRE	1	1.265,31	-	-	-	-
EL13	ESP. LIBRE	1	1.699,00	-	-	-	-
EL14	ESP. LIBRE	1	9.895,50	-	-	-	-
EL15	ESP. LIBRE	1	400,44	-	-	-	-
EL16	ESP. LIBRE	1	2.731,16	-	-	-	-

DO1	DOCENTE	1	32.887,29	S/N	S/N	S/N	III
DO2	DOCENTE	1	6.555,60	S/N	S/N	S/N	III
DO3	DOCENTE	1	6.479,37	S/N	S/N	S/N	III

DE1	DEPORTIVO	1	8.194,50	S/N	S/N	S/N	S/N
DE2	DEPORTIVO	1	6.654,56	S/N	S/N	S/N	S/N
DE3	DEPORTIVO	1	4.779,00	S/N	S/N	S/N	S/N
DE4	DEPORTIVO	1	4.779,00	S/N	S/N	S/N	S/N

S1	SIPS	1	3.375,48	S/N	S/N	7.324,79	III
S2	SIPS	1	2.924,64	S/N	S/N	6.346,47	III
S3	SIPS	1	3.112,22	S/N	S/N	6.753,52	III
S4	SIPS	1	2.026,55	S/N	S/N	4.397,61	III
S5	SIPS	1	1.908,43	S/N	S/N	4.141,29	III

SGEL1	ESP. LIBRE S. GENERAL	1	30.676,10	-	-	-	-
SGEL2	ESP. LIBRE S. GENERAL	1	66.036,79	-	-	-	-
SGEL3	ESP. LIBRE S. GENERAL	1	15.014,97	-	-	-	-
SGV-DBP-01	ESP. LIBRE VIARIO	1	50.658,09	-	-	-	-
SGV-DBP-02	ESP. LIBRE VIARIO	1	19.957,91	-	-	-	-
SGIUB1	ESP. LIBRE INF.URB.BÁSICA	1	15.559,40	-	-	-	-

S/N: SEGÚN NORMATIVA ESPECÍFICA PARA DICHO USO

- DOCENTE

DEPORTIVO

SIPS
- TERCIARIO

RESIDENCIAL

RESIDENCIAL (COMERCIAL EN PLANTA BAJA)
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GRAL. ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GRAL. VIARIO

SISTEMA GRAL. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS



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

17 OCT. 2008

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA

12 MAY 08 12755/06T02

VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN



METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
PLANOS DE ORDENACIÓN
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006

0.10 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
E 1/4.000





BAJA
BAJA + 1
BAJA + 2

BAJA + 4
BAJA + 5
BAJA + 16

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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia P.D.
SEGÚN NORMATIVA ESPECÍFICA DE DICHO USO



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
PLANOS DE ORDENACIÓN
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006

0.11 NORMATIVA DE ALTURAS
E 1/4.000

METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

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

17 OCT. 2008

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
Sevilla. SEVILLA
El Secretario de la Gerencia
12 MAY 08 12755/06 P.D.2
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

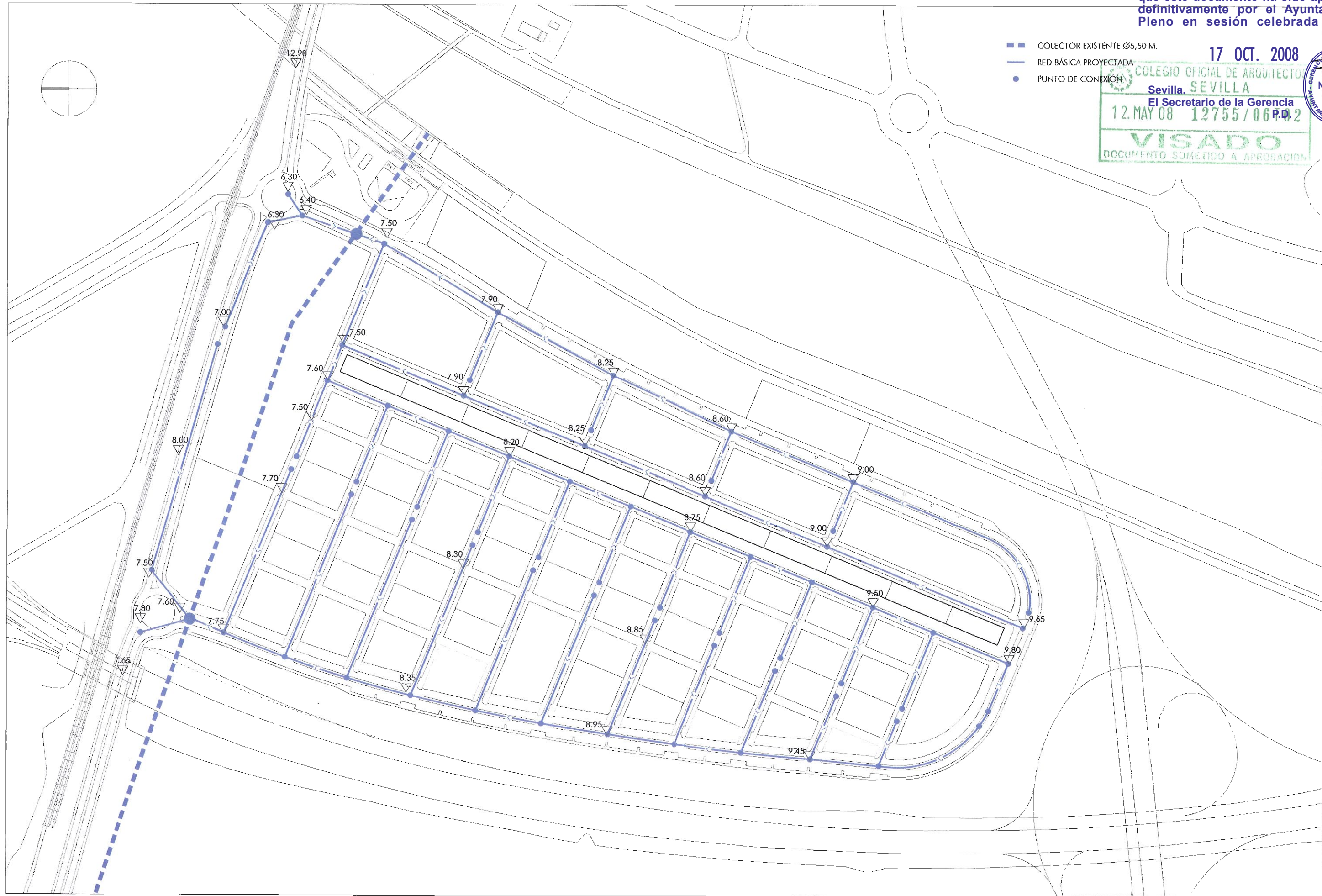


METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
PLANOS DE ORDENACIÓN
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006

0.12 ESQUEMA DE SANEAMIENTO
E 1/4.000

- COLECTOR EXISTENTE Ø5,50 M.
- RED BÁSICA PROYECTADA
- PUNTO DE CONEXIÓN



DILIGENCIA: para hacer constar que
que este documento ha sido aprobado
definitivamente por el Ayuntamiento
Pleno en sesión celebrada el 08

- RED EXISTENTE Ø 400 MM.
- CONEXIÓN A RED EXISTENTE
- RED PROYECTADA

17 OCT. 2008

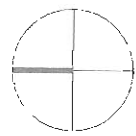


METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
SEVILLA
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006
PLANOS DE ORDENACIÓN

ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
E 1/4.000

0.13



ENLACE CON ARTERIA Ø 400 MM.

CONEXIÓN A RAMAL
Ø 400 MM. (PUERTO DE SEVILLA)

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

17 OCT. 2008

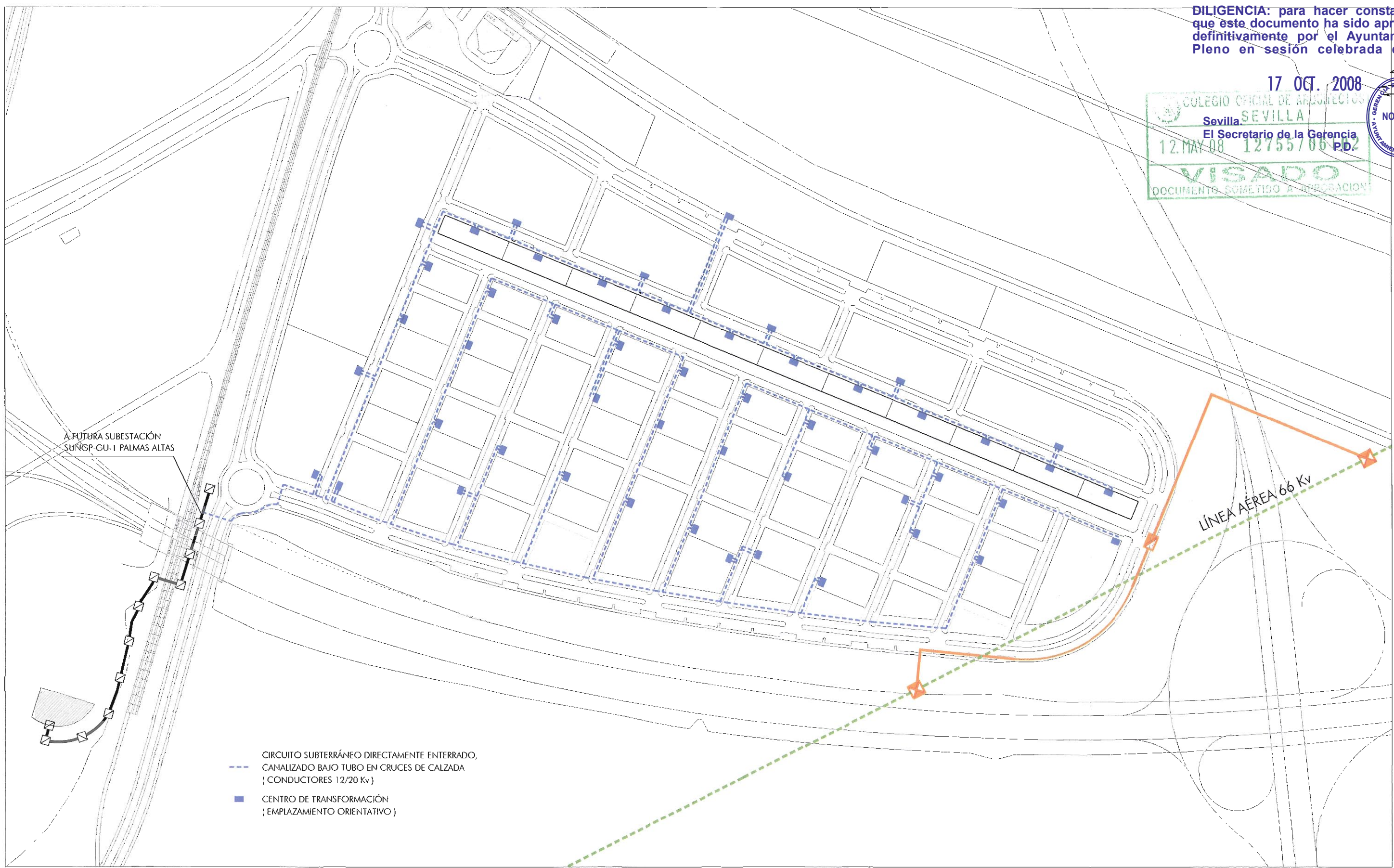
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
Sevilla SEVILLA
El Secretario de la Gerencia
12 MAY 08 12755786 P.D.
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION



METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
SEVILLA
PLANOS DE ORDENACIÓN
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006

0.14 ESQUEMA DE RED DE MEDIA TENSIÓN
E 1/4.000



--- CIRCUITO SUBTERRÁNEO DIRECTAMENTE ENTERRADO,
CANALIZADO BAJO TUBO EN CRUCES DE CALZADA
(CONDUCTORES 12/20 Kv)
■ CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
(EMPLAZAMIENTO ORIENTATIVO)

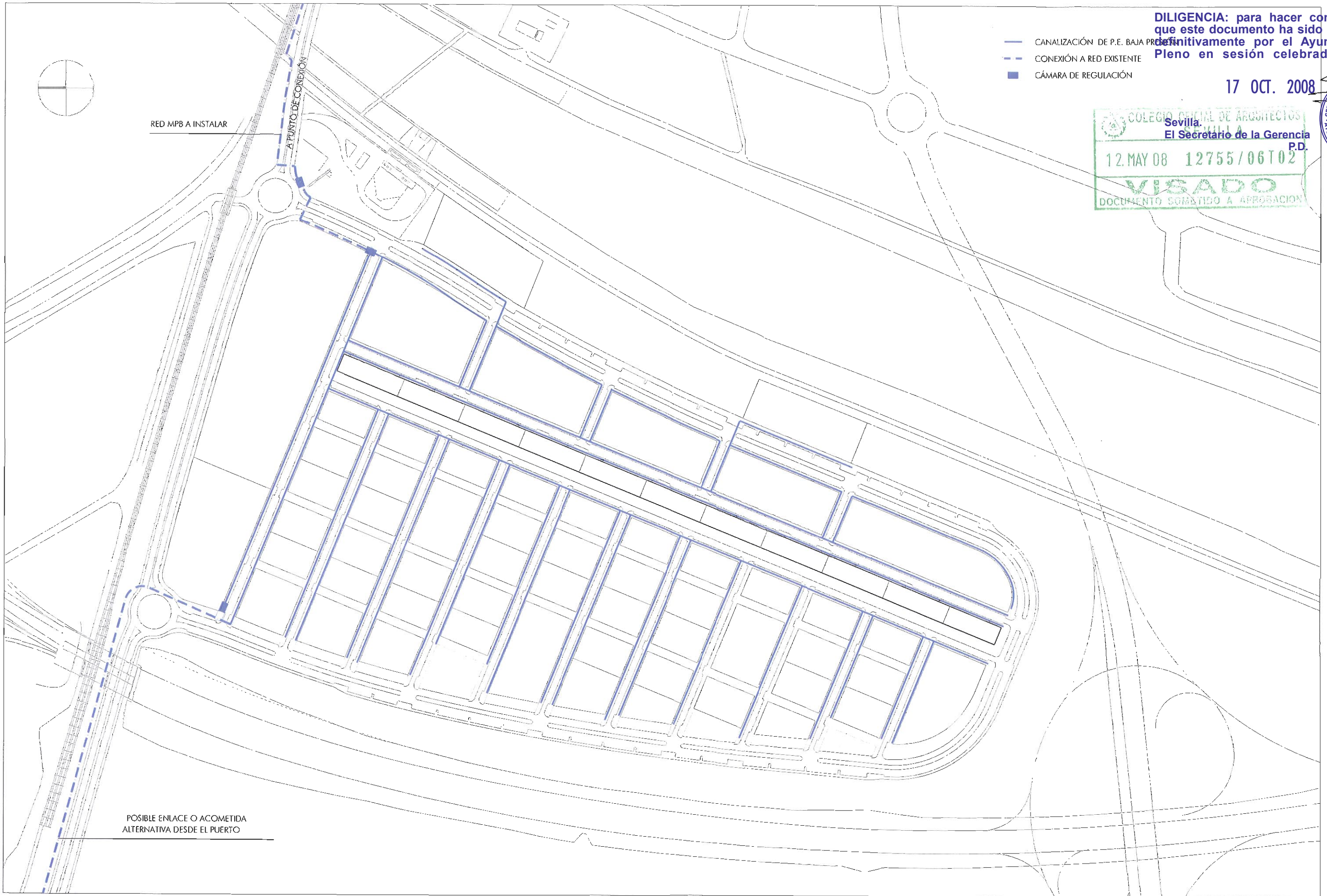
CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES AL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

RED DE MEDIA TENSIÓN

- CANALIZACIONES TUBOS P.E. HORMIGONADOS 12Ø200
(6 CIRCUITOS DE 3x1x240 mm². Al 18/30 Kv. RHZ1)
- ARQUETA PREFABRICADA DE HORMIGÓN TIPO A2

SOTERRAMIENTO LÍNEA AÉREA DE 66 KV

- LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA EXISTENTE
- CIRCUITO SUBTERRÁNEO CANALIZADO (66 Kv)
- ⊠ APOYO FIN DE LÍNEA (66Kv)



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

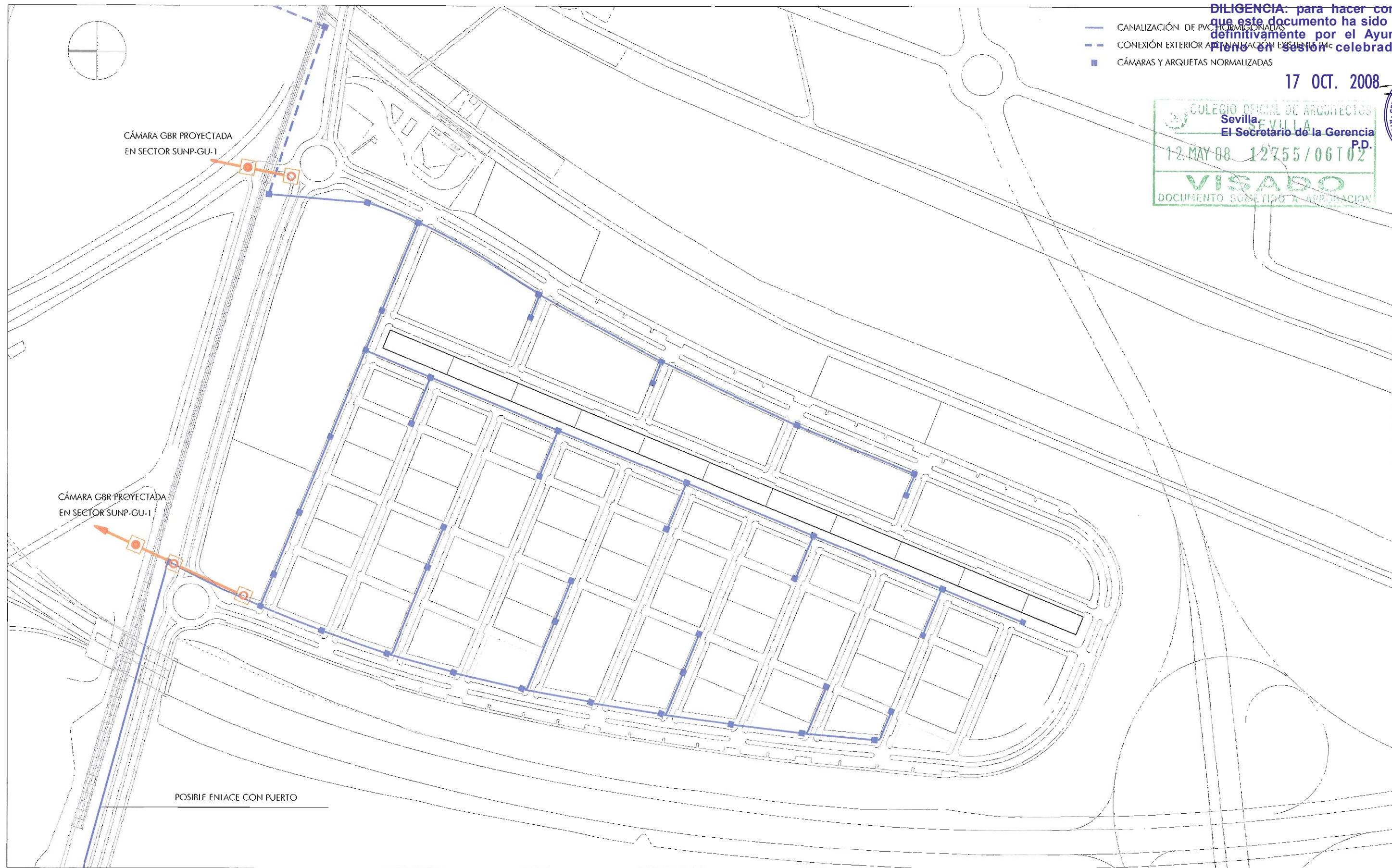
17 OCT. 2008



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
PLANOS DE ORDENACIÓN
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006

0.15 ESQUEMA DE RED DE GAS NATURAL
E 1/4.000

METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD



DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 17 OCT. 2008.



METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2006
PLANOS DE ORDENACIÓN

0.16 ESQUEMA DE RED DE TELECOMUNICACIONES
E 1/4.000

CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES AL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

RED DE TELEFONÍA

- CANALIZACIÓN 6Ø110 PVC HORMIGONADOS
- CÁMARA DE REGISTRO PROYECTADA EN SECTOR SUNP-GU-1
- CÁMARA DE REGISTRO GBR

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

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA 17 OCT. 2008

12. MAY 08 12755/06T02
Sevilla
El Secretario de la Gerencia P.D.

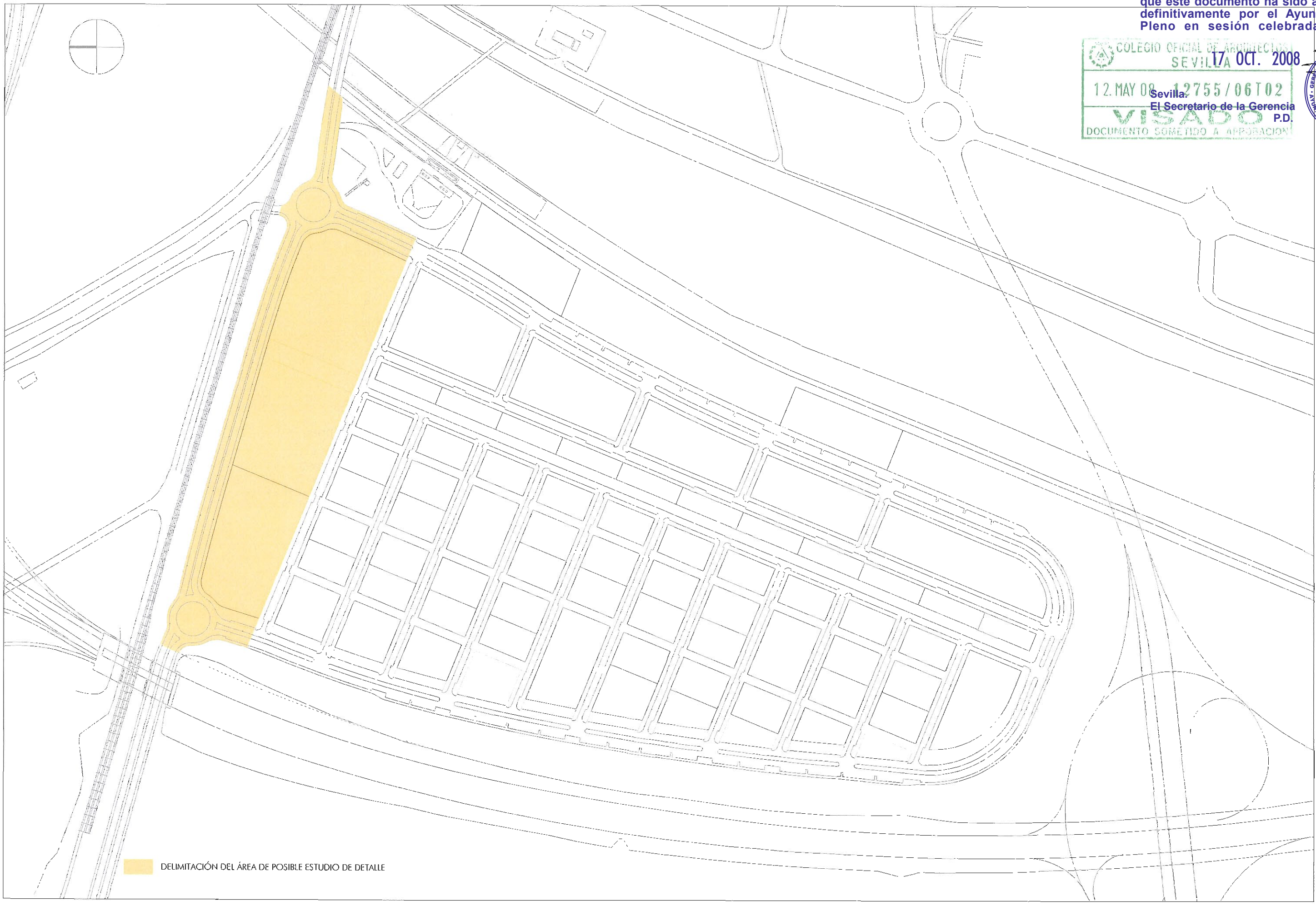
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN



METROVACESA, S.A.
PROPIEDAD

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-DBP-02
PALMAS ALTAS SUR.
SEVILLA
PLANOS DE ORDENACIÓN
SEVILLA, DICIEMBRE DE 2007

0.17 DELIMITACIÓN DE ÁREA
PARA ESTUDIO DE DETALLE
E 1/4.000



DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE POSIBLE ESTUDIO DE DETALLE

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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



V. ANEXO. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.



Estado 6

164/06

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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÍNDICE

- 1.- IDENTIFICACIÓN DEL INFORME.
- 2.- OBJETO.
- 3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA ANALIZADA Y DE LAS FUENTES DE RUIDO CONSIDERADAS
- 4.- NORMATIVA DE APLICACIÓN y REFERENCIA
- 5.- METODOLOGÍA DE ESTUDIO: MÉTODOS DE MEDICIÓN Y MÉTODOS DE PREDICCIÓN SONORA: DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE CÁLCULO
- 6.- ANÁLISIS DE LA VALORACIÓN. RESULTADOS DEL ESTUDIO DE PREDICCIÓN SONORA
- 7.- CONCLUSIONES



17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.- IDENTIFICACIÓN DEL INFORME.-

- **Entidad que realiza el informe:** Ingeniería Acústica y Servicios, S.L. (INASEL en adelante) P.I. La Red, Parcela 8, Naves A6, A8 y A9. Alcalá de Guadaira (Sevilla), actualmente está dentro del registro de Entidades Colaboradoras de la Consejería de Medioambiente con N° de registro REC 013. INASEL dispone de acreditación como Laboratorio Acústico acreditada por ENAC de conformidad a la Norma EN 17025 (N° Registro LE 922).
- **Cliente:** El presente informe se realiza a petición del estudio de arquitectura de D. Francisco Torres Martínez.
- **Identificación del informe:** el presente informe con número **0164/06** del Laboratorio Acústico de INASEL. Contienen un total de 20 páginas todas ellas numeradas, excluido los anexos.
- **Fecha y lugar de emisión del informe:** el presente informe fue emitido el día 19 de diciembre de 2006 en el Laboratorio Acústico de INASEL (anteriormente especificado).
- **Personal de la entidad que realiza los ensayos y el informe:** el presente informe ha sido elaborado por Pedro Flores Dguez-Rodiño (INGENIERO INDUSTRIAL).

2.- OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO.-

El objeto del presente informe es llevar a cabo un estudio acústico sobre las parcelas SUS – DBP – 02 denominadas PALMAS ALTAS SUR del término municipal de SEVILLA, a fin de valorar los niveles sonoros ambientales existentes en estas delimitaciones de terreno, y analizar su adecuación a los objetivos de calidad acústicos propuestos por el REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN ANDALUCÍA (DECRETO 326/03) en cuanto a la clasificación del uso



164/06

17 OCT. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



del suelo, en función de las "zonas de sensibilidad acústica" establecidas por esta Normativa, a partir del proyecto urbanístico futuro propuesto para la zona.

De acuerdo a los futuros Planes Urbanístico, esta parcela actualmente terreno rústico, se prevé que pueda cumplir los condicionantes para ser utilizada como zona residencial, zonas docente, zona de usos terciarios, zonas verdes y zonas para uso deportivo. Este estudio analizará, desde un punto de vista acústico, los condicionantes de ruidos que puedan afectar a esta futura modificación de uso de terreno en cuanto a los cumplimientos de los objetivos de calidad acústica.

3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA ANALIZADA Y DE LAS FUENTES DE RUIDO CONSIDERADAS.-

En el Anexo 1 presentamos unos planos de ubicación de la parcela SUS - DBP- 02 PALMAS ALTAS SUR dentro del término municipal de Sevilla. Se tratan de una parcela de terreno con poco desnivel, que en la actualidad carece de todo tipo de edificación, encontrándose totalmente despoblada. No existen edificaciones significativas en las inmediaciones de la parcela en estudio, salvo las construcciones que actualmente se están ejecutando en el otro lado de la SE - 30.

USO RESIDENCIAL: 310.812,00 M² (2.870 VIVIENDAS)

USO TERCIARIO: 42.384,00 M²

USO NO LUCRATIVO: 341.146,00 M²

La zona en estudio se encuentra actualmente influenciada por dos tipos principales de focos de ruidos, ambos relacionados por las infraestructuras de transportes, que condicionan los niveles sonoros ambientales de la zona:

- carreteras: principalmente la ronda de circunvalación de Sevilla SE - 30 y el acceso a la autopista Sevilla - Cádiz por la Nacional A - 4;
- ferrocarriles: existe una vía de ferrocarril de mercancías con acceso al puerto de Sevilla.

17 OCT. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



El ruido procedente de estos focos de ruidos está condicionado por la densidad de tráfico de cada una de las infraestructuras. Para el presente estudio acústico se hace imprescindible la necesidad de llevar a cabo una serie de hipótesis sobre estos focos de ruidos identificados de forma que permitan analizar la influencia de estos sobre las futuras edificaciones a implementar dentro de la parcela en estudio. Para esto hemos decidido considerar los siguientes aspectos:

- a) ronda de circunvalación SE – 30 (ambos sentidos)
 - a. Densidad de tráfico (vehículos hora / día & noche): 6686 & 904
 - b. Porcentaje de tráfico pesado (% día & % noche): 6% & 9%
 - c. Velocidad de paso (vehículos ligeros & pesados): 80km/h & 70km/h
- b) Autovía A – 4 (ambos sentidos)
 - a. Densidad de tráfico (vehículos hora / día & noche): 3779 & 496
 - b. Porcentaje de tráfico pesado (% día & % noche): 10% & 9%
 - c. Velocidad de paso (vehículos ligeros & pesados): 100km/h & 80km/h
- c) Acceso a la ronda de circunvalación SE – 30 desde A – 4 (sentido norte)
 - a. Densidad de tráfico (vehículos hora / día & noche): 667 & 81
 - b. Porcentaje de tráfico pesado (% día & % noche): 10% & 10%
 - c. Velocidad de paso (vehículos ligeros & pesados): 80km/h & 70km/h
- d) Tren de mercancías al puerto
 - a. Longitud media del tren: 20 vagones
 - b. Velocidad de paso: 53km/h
 - c. Frecuencia de paso (día/noche): 6 / 6 pasos

Los datos de las densidades de tráfico rodado ha sido extraídos de los datos disponibles de la elaboración del mapa de ruidos de la ciudad de Sevilla (fuente: tráfico), y del conteo in situ. Por su parte, determinar la densidad de tráfico ferroviario no ha sido posible por falta de información, por lo que a tenor de las inspecciones visuales llevadas a cabo durante la elaboración del presente estudio hemos considerado como situación desfavorable el paso de 6 trenes diarios en cada uno de los periodos de valoración (día de 07:00 a 23:00 horas, y noche de 23:00 a 07:00 horas).



Estudio nº
164/06

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



A partir de la definición de estas fuentes de ruidos, y de los planos topográficos de la zona, se llevará a cabo un estudio de predicción sonora de los niveles sonoros ambientales a los que está sometida la zona a partir del uso de modelos matemáticos validados a partir de mediciones sonoras in situ.

4. NORMATIVA DE APLICACIÓN Y DE REFERENCIA.

En función de lo determinado por el Artículo 7 y Artículo 8 de la LEY NACIONAL DEL RUIDO (37/2003) será necesario que se establezcan unos objetivos de calidad acústica en función de los usos que se le den al suelo.

La Comunidad Autónoma de Andalucía, a partir de su R.P.C.C.A.A. establece en su Artículo 11 una clasificación de áreas de sensibilidad acústica en función de las usos del suelo. Según la cual establece la siguiente clasificación:

Tipo I: Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- a) Uso sanitario.
- b) Uso docente.
- c) Uso cultural.
- d) Espacios naturales protegidos, salvo las zonas urbanas.

Tipo II: Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- a) Uso residencial.
- b) Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.
- c) Adecuaciones recreativas, campamentos de turismo, aulas de la naturaleza y senderos.

Tipo III: Área tolerablemente ruidosa. Zonas de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- a) Uso de hospedaje.
- b) Uso de oficinas o servicios.
- c) Uso comercial.
- d) Uso deportivo.



164/06

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



e) Uso recreativo.

Tipo IV: Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren menor protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

a) Uso industrial.

b) Zona portuaria.

c) Servicios públicos, no comprendidos en los tipos anteriores.

Tipo V: Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres sonoras a favor de infraestructuras de transporte, autovías, autopistas, rondas de circunvalación, ejes ferroviarios, aeropuertos y áreas de espectáculos al aire libre.

Estableciendo para cada uno de ellos unos objetivos de calidad acústica:

TABLA NÚM. 3

NIVELES LÍMITE DE RUIDO AMBIENTAL EN FACHADAS DE EDIFICACIONES

Área de Sensibilidad Acústica	Niveles Límite (dBA)	
	Día (7-23)	Noche (23-7)
	L_{Aeq_d}	L_{Aeq_n}
Tipo I (Área de Silencio)	55	40
Tipo II (Área Levemente Ruidosa)	55	45
Tipo III (Área Toleradamente Ruidosa)	65	55
Tipo IV (Área Ruidosa)	70	60
Tipo V (Área Especialmente Ruidosa)	75	65

Artículo 25. Límites de ruidos ambientales.

1. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, se utilizarán como límites sonoros, a nivel de fachada de la edificaciones afectadas, los límites definidos en la Tabla núm. 3 del Anexo I del presente Reglamento, en función del área de sensibilidad acústica y del período de funcionamiento de la actividad, valorados por su Nivel Continuo Equivalente Día (L_{Aeq_d}) y Nivel Continuo Equivalente Noche (L_{Aeq_n}).

2. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, del tráfico rodado.

17 OCT. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia



3. Para la caracterización acústica de distintas zonas dentro del planeamiento urbanístico consolidado, se utilizarán los límites sonoros definidos en la Tabla núm. 3 del Anexo I, del presente Reglamento, realizándose las mediciones en las habitaciones más afectadas de las edificaciones, ubicando el micrófono en el centro de la ventana completamente abierta.

4. En el análisis de los problemas de ruido, incluidos tanto en los estudios de impacto ambiental como en los proyectos que deben ser sometidos a informe ambiental y calificación ambiental, en los que se utilicen modelos de predicción, o cualquier otro sistema técnico adecuado, se tendrán en cuenta los niveles sonoros expresados en la Tabla núm. 3 del Anexo I del presente Reglamento, como valores límites que no deberán ser sobrepasados en las fachadas de los edificios afectados.

5. METODOLOGÍA DE ESTUDIO: MÉTODOS DE MEDICIÓN Y MÉTODOS DE PREDICCIÓN SONORA: DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO DE CÁLCULO.

5.1.- DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO

5.1.1 MÉTODO DE MEDICIÓN

Para la realización de los ensayos de mediciones acústicas ambientales se siguieron las directrices recogidas por la Norma ISO 1996:2 – 98, así como las del DECRETO 326/03 de la Junta de Andalucía, combinando mediciones de larga duración (24 horas) con mediciones de corta duración (entre 15 y 30 minutos).

De acuerdo a las posibilidades de medición en la zona se ubicó un punto de referencia de 24 horas en las proximidades de los focos principales de ruidos de la zona (se seleccionó un punto de medición que nos permita definir de forma precisa el ruido procedente de la autovía SE 30). Para la definición del ruido procedente de la autovía A 4 se realizaron mediciones de corta duración en diferentes puntos.

Tras esta inspección previa, y en función de las condiciones de la parcela (físicas y acústicas), se seleccionó un punto de medición acústica. Este punto se estableció bajo el criterio de ser representativos de los niveles sonoros a los que se encuentra sometida la zona en estudio. Se decidió ubicar el sonómetros a una cota relativa 1,5 metros superior a cualquier paramento vertical que pudiera apantallarlos, así como a una cota relativa de 1,5 metros respecto al nivel de primera planta.



164/06

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



De acuerdo a la normativa de referencia, previa a la implantación de una nueva edificación o instalación y conforme a lo anteriormente descrito, será preciso determinar los niveles sonoros ambientales en la zona, por medio de mediciones acústicas de al menos 24 horas en continuo, a fin de determinar los niveles continuo equivalentes en periodos diurnos (07:00 – 23:00) y periodos nocturnos (23:00 – 07:00).

Esta sistemática de medición es conforme a los condicionantes de la Norma ISO 1996-2: 1998, y de acuerdo a lo descrito en el procedimiento específico del Laboratorio Acreditado de INASEL INS.PE.32.

Durante la realización de las mediciones acústicas, se dieron las siguientes condiciones ambientales:

- Temperatura: entre 6 ° y 24° C.
- Velocidad de viento: máximas de 1.5 m/s
- Humedad relativa: entre un 35 % - 50 %.
- Presión barométrica: 1.009,7 mb.

17 OCT. 2008

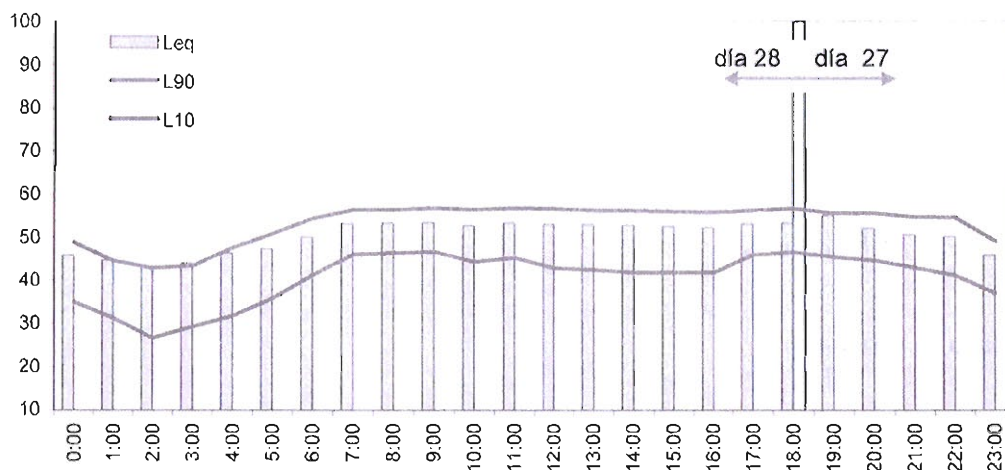
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



PUNTO REFERENCIAL DE NIVELES PREOPERACIONALES

Punto 3: Periodo de valoración: 24 horas en intervalos de 60 minutos

GRÁFICA COMPARATIVA DE LOS NIVELES SONOROS OBTENIDOS



Leq_A HORARIO

Hora	dBA
0:00	45,8
1:00	44,5
2:00	43,3
3:00	43,9
4:00	46,2
5:00	47,3
6:00	50,0
7:00	53,1
8:00	53,1
9:00	53,3
10:00	52,7
11:00	53,2
12:00	52,9
13:00	52,9
14:00	52,8
15:00	52,5
16:00	52,2
17:00	53,1
18:00	53,3
19:00	55,1
20:00	52,1
21:00	50,7
22:00	50,2
23:00	45,9

Valores en dBA

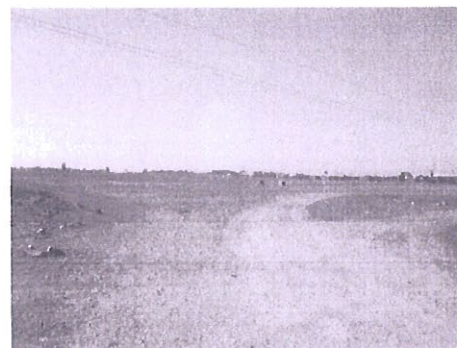
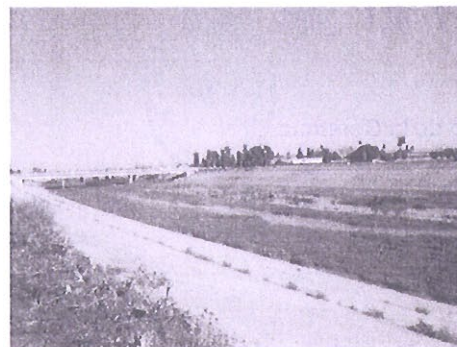
Leq _A (7:00-23:00)	52,8
Leq _A (23:00-7:00)	46,3
Leq _A den	51,5



Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Puntos de medición de corta duración:



17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



En el Anexo 2 llevamos a cabo la representación de los niveles sonoros ambientales de la zona en forma de mapas de ruidos para periodos diurnos y para periodos nocturnos respectivamente para cota relativa +4 metros (conforme a los requisitos normativos).

Como conclusiones más significativas de estas mediciones debemos de mencionar como en las zonas más próximas a las autovías (e incluidas dentro de la parcela en estudio) los niveles diurnos superan los 55 dBA en periodo diurno y los 45 dBA en el periodo nocturno, niveles a priori superiores a los recomendados por el RPCCAA.

A partir de los resultados obtenidos de estas mediciones y mediante un modelo de simulación que a continuación desarrollamos llevaremos a cabo una estimación de los niveles sonoros a los cuales se encuentran sometidas las parcelas en análisis.

5.1.2 MÉTODO DE PREDICCIÓN SONORA: SIMULACIÓN

Dada la gran envergadura de la zona bajo estudio, cálculos físicos y matemáticos de los niveles sonoros de las zonas serían técnicamente inviable de forma manual, de forma que usaremos software de simulación acústica que como a continuación mostraremos desarrolla algoritmos matemáticos basándose en normas internacionales. En concreto, para este estudio se utilizó el programa CadnAa, versión 3.05.

En nuestro análisis hemos empleado entre otras las siguientes Normas:

- ♦ ISO 9613: *Acoustics - Attenuation of sound propagation outdoors*

El método predice el L_{eq} (dB(A)) (según ISO 1996), a partir de un algoritmo matemático que realiza los cálculos en banda de octava (de 125 Hz a 4,000 Hz), bajo unas condiciones de propagación favorables, definidos unos focos ruidosos determinados. No obstante, en el presente informe no presentaremos valoraciones de forma espectral, sino global, dado que la normativa de referencia siempre hace mención a valores globales.

17 OCT. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.

Los cálculos específicos están estipulados para las siguientes variables físicas:

- Divergencia geométrica.
- Absorción atmosférica.
- Efecto suelo.
- Reflexión de las superficies.
- Apantallamiento de los obstáculos.

Este método es aplicable en la práctica a gran variedad de fuentes de ruido ambiental. Es aplicable directa o indirectamente en la gran mayoría de situaciones provocadas por el tráfico tanto automovilístico como ferroviario, a fuentes de ruido industrial, actividades en construcción y muchos otros casos de fuentes de ruido.

Modelo Matemático

La ecuación básica de calculo viene dada por el algoritmo:

$$Leq (dB(A)) = L_w + D - A - C_b - C_m$$

donde :

- Leq es el nivel sonoro continuo equivalente en el receptor dado en dB(A).
- L_w es el nivel de potencia sonora de la fuente, referenciado también por SWL, ref. 10^{-12} watios.
- D es el coeficiente de directividad
- A es la atenuación acústica
- C_b un coeficiente de corrección horario
- C_m un coeficiente de corrección debido a las condiciones meteorológicas.

El cálculo del factor A se determina mediante la expresión:

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{screen} + A_{misc.}$$

Donde cada uno de los términos tiene la siguiente significación:



17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- L_w : El valor correspondiente al nivel de potencia acústica de las fuentes es el dato fundamental que debe ser introducido de acuerdo con las normas ISO 3740, ISO 3744, ISO 8297. En nuestro caso los focos de ruidos estarán modelados: el tráfico rodado mediante la Norma "NMPB-Routes-96" y el paso de trenes mediante el método nacional de cálculo de los Países Bajos, publicado en "Reken - en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaai '96, Ministerie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 20 November 1996" recomendadas por la Directiva Europea 2002/49/CE, de Junio 2002, así como por la Ley 37/2003 Nacional del Ruido.

- D : Este parámetro se desarrolla en dos términos, quedando:

$$D = D_0 + D_I$$

donde D_0 es la directividad de las fuentes y D_I la directividad de las fuentes proveniente de las superficies.

- A_{div} : El valor de la atenuación por absorción debida a la divergencia es determinado por la siguiente expresión para una fuente puntual en radiación esférica en campo libre:

$$A_{div} = 10 \text{ Log } (4\pi d^2) = 11 + 20 \text{ Log } d$$

donde d es la distancia en metros, entre la fuente y el receptor.

- A_{atm} : Representa la energía de disipación y relajación molecular en el aire, es decir, la atenuación atmosférica. Su valor se determina mediante la expresión:

$$A_{atm} = \alpha d$$



17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



• C_b : Es un factor de corrección horaria.

• C_m : Es un factor corrector por las condiciones meteorológicas. La expresión de calculo viene dada por la expresión:

$$C_m = C_0 \{1 - 10 [(h_s + h_r)/d]\} > 0 \text{ dB}$$

Donde h_s es la altura sobre la superficie de la fuente, la h_r la altura del receptor, y d la distancia entre emisor y receptor.

La reflexión sonora según esta Norma se considera como si hubiese un espejo de la fuente puntual, es decir, una fuente imagen de la original, determinándose el nivel de potencia sonora por:

$$L_w = L_w + 10 \log \rho + D$$

siendo ρ un coeficiente tabulado según la Norma y D la directividad entre la fuente y su imagen.

Esta reflexión no es tomada en cuenta para el terreno, siendo únicamente tomada en cuenta para los posibles obstáculos verticales que se pueden encontrar los rayos sonoros en su propagación por el medio (el caso más típico son las fachadas de los edificios).

Por último, la norma aconseja contrastar los datos obtenidos con los datos que obtendríamos si se midiera en campo. Su precisión se establece en 3 dBA, pero destacando las posibles desviaciones como consecuencia de la existencia de altas velocidades del viento.



Estudio A
164/06

ALMAS A.T.
164/06

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



6.- ANÁLISIS DE LA VALORACIÓN. RESULTADOS DEL ESTUDIO PREDICCIÓN SONORA.-

Tal y como anteriormente se ha comentado, en función de las mediciones acústicas in situ hemos realizado un estudio de predicción sonora para la totalidad del entorno de la parcela mediante el uso de un programa de simulación acústica que conocer los niveles a los cuales se encuentra actualmente las zonas en estudio.

El programa de simulación permite representar en forma de mapas de ruidos las curvas isofónicas que describen el ruido ambiental del conjunto analizado.

En concreto representaremos dos tipos de mapas de ruidos: el del periodo diurno (L_{Aeq} día) y el del periodo nocturno (L_{Aeq} noche).

En el Anexo 2 quedan recogidos cada uno de estos, dos "mapas acústicos" representados para la cota relativa de 4 metros (conforme a la Normativa de referencia).

Creemos necesario hacer mención a la posible afección sonora del paso del tren sobre la parcela en estudio. A este respecto tenemos que tener presente que las valoraciones de los ruidos procedentes de las infraestructuras de transporte se hace en global sobre los periodos diurnos y nocturnos. El paso del tren afecta notablemente al nivel sonoro en su zona de afección, pero sólo en el momento de su paso. Al estimar un paso de tan sólo 6 trenes por periodo de valoración, la afección de las carreteras (niveles mucho mas constantes en el tiempo) es mayor que la producido por el paso del tren. No obstante, una vez se definan las edificaciones en la zona, analizaremos el efecto del momento del paso del tren sobre estas edificaciones.

17 OCT. 2008

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



7.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN POST – PERACIONAL DE LAS EDIFICACIONES.-

Conforme a la información disponible, en el Anexo 3 incluimos un plano de distribución de los diferentes usos del suelo, conjuntamente con una “maqueta” de las edificaciones previstas para la zona.

Una Tabla resumen de ellas nos muestra la siguiente distribución de usos del suelo:

IDENTIFICADOR	USO
R1 - R11	RESIDENCIAL
R1p – R4p	RESIDENCIAL PROTEGIDO
T1 - T2	TERCIARIO
EL1- EL14	ESPACIO LIBRE
D0 – D3	DOCENTE
D1 – D4	DEPORTIVO
S1 – S5	SIPS
SGEL1 – SGEL4	ESPACIO LIBRE S. GENERAL
SGV	ESPACIO LIBRE VIARIO

De acuerdo a las diferentes tipologías del uso del suelo, los requisitos de niveles sonoros objetivos para cada de las edificaciones son distintas, así la zona destinada a uso docente se recomienda que el nivel continuo equivalente no supere los 55 dBA en su periodo diurno, mientras que para la zona residencial no centraremos en el análisis de niveles sonoros en las fachadas de las edificaciones para el periodo nocturno (donde los Leq noche recomendados no deberían de superar los 45 dBA).

En la nueva distribución del suelo, y siempre sobre el programa de simulación acústica, se han colocado las edificaciones previstas a partir de la maqueta, con sus alturas correspondientes (a priori sin características especiales de aislamientos acústicos en las fachadas). Así mismo desde un punto de vista acústico es importante destacar la afección que producirán las nuevas vías de servicios que se construyan para el acceso de los vehículos a estas nuevas zonas urbanizadas. En la definición de estas se han tenido en cuenta las siguientes características de las mismas:

- Densidad de tráfico (vehículos hora / día & noche): 160 & 20



164/06

17 OCT. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



- b. Porcentaje de tráfico pesado (% día & % noche): 1% & 0%
- c. Velocidad de paso (vehículos ligeros & pesados): 40km/h & 40km/h

Para el resto de infraestructuras de transporte no se han considerado modificaciones con respecto a la situación pre – operacional.

En el Anexo 4 representamos los nuevos mapas de ruidos para los periodos diurnos y nocturnos respectivamente previstos bajo estas hipótesis de definición de los focos de ruidos. De ellas extraemos las siguientes conclusiones:

- en las zonas de uso docente los niveles sonoros esperados en periodo diurno están muy próximas a los 55 dBA, cumpliendo a priori los objetivos de calidad acústica para esta zona. Pese a la proximidad del paso de tren, el estudio de predicción muestra que para un paso estimado de 6 unidades por periodo valorados en todo su conjunto, su afección es mínima. No obstante en el Anexo 5 presentamos la situación del momento del paso del tren sobre las zonas docentes. Para tales situaciones los niveles esperados a nivel de fachada son entre 70 y 75 dBA ;
- la situación en la fachada de las primeras viviendas junto a las autovías SE 30 y A4 muestran niveles sonoros esperados en periodos diurnos de entre 60 y 65 dBA, mientras que para la noche estos niveles están en el intervalo 50 - 55 dBA. Por lo tanto son niveles superiores a los recomendados por el RPCCAA. Estas zonas se ven afectadas tanto por el ruidos de las autovías como por el de las vías de servicios.
- En el Anexo 6 presentamos mapas de ruidos que definen a cota + 4 metros las zonas en las que previa a la implementación de medias correctoras, cumplirían los objetivos de calidad acústica, sin tener en cuenta las vías de servicio de la zona.

PLANTEAMIENTO DE MEDIDAS CORRECTORAS

De acuerdo a los resultados obtenidos de la predicción sonora, las mayores afecciones sonoras son consecuencia del tráfico en la autovía A4, en la



Estudio nº
164/06

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



incorporación de vehículos desde dicha autovía a la ronda de circunvalación, y en la propia ronda de circunvalación, por lo que hemos planteado la alternativa de colocar una serie de pantallas acústicas que protejan las fachadas más próximas a esta autovía del ruido procedente de ellas. La ubicación de una pantalla acústica absorbente por ambas caras (a fin de evitar reflexiones en ambas direcciones, tanto hacia las parcelas colindantes como hacia la propia zona analizada por las reflexiones de las vías de servicio), con una atenuación acústica superior a 25 dB (I.L. > 25 dB) y un coeficiente de absorción superior a 0,55 sabines m² (NRC > 0,55), de una altura de 4 metros, sobre toda la longitud transversal de la A4, la incorporación a la ronda de circunvalación en sentido norte, y la propia ronda de circunvalación. De este modo, se permite reducir entre 5 y 10 dBA los niveles sonoros a nivel de fachada, dejando los niveles sonoros esperados a cota 4 metros muy próximos a los objetivos de calidad acústica. En el Anexo 7 representamos en forma de mapa de ruidos los nuevos niveles sonoros esperados en la zona.

Otro tipo de medidas correctoras recomendadas están orientadas en cuanto a distribución de usos de recintos dentro de las edificaciones, así como de aislamientos acústicos específicos de fachadas. De acuerdo a estas directrices, recomendamos una distribución interna de las viviendas en las que los dormitorios no estén orientados a las fachadas más ruidosas de la zona, sino hacia zonas interiores. Así mismo, y a fin de garantizar unos niveles de inmisión sonora de acuerdo a las recomendaciones de las normativas de aplicación y referencia, recomendamos el diseño de unas fachadas tal que garanticen que no se superen los 30 dBA en el interior de los dormitorios. Para ello, y de acuerdo a las previsiones de los niveles sonoros a nivel de fachada, estas deberán de garantizar aislamientos acústicos superiores a 35 dBA (de acuerdo a la NBE – CA 88 este nivel debe de ser superior a 30 dBA, pero según el último borrador del futuro Código Técnico de la edificación, las necesidades de aislamiento acústico de fachada se definen a partir del ruido ambiental). En el diseño de estas fachadas no sólo se debe de tener en cuenta el aislamiento de las zonas ciegas, sino sobre todos de los vidrios y tipos de carpinterías en función de las dimensiones de estas.



Estado: Asiento de Pedregal St

164/06

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

17 OCT. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia de Urbanismo
P.D.

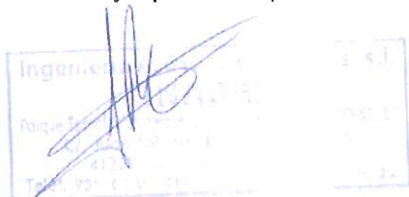


El presente informe sólo afecta a los objetos sometidos a estudio. Se prohíbe la reproducción o modificación parcial o total de este informe, salvo expreso consentimiento de la empresa que lo emite.

Los resultados y conclusiones que se exponen en el presente informe son válidos mientras se mantengan las condiciones de entorno existentes en el momento de realizar las mediciones in situ, y las hipótesis de simulación acústica planteadas, dichas condiciones se describen en a lo largo de todo el informe.

Es éste nuestro mejor parecer, y salvo opinión mejor fundada se firma el presente ensayo a 19 de diciembre de 2006

Elaborado y aprobado por:



Fdo: Pedro Flores Dguez- Rodino
Técnico Acreditado N° 0188
Ingeniero Industrial.

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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXOS

ANEXO I

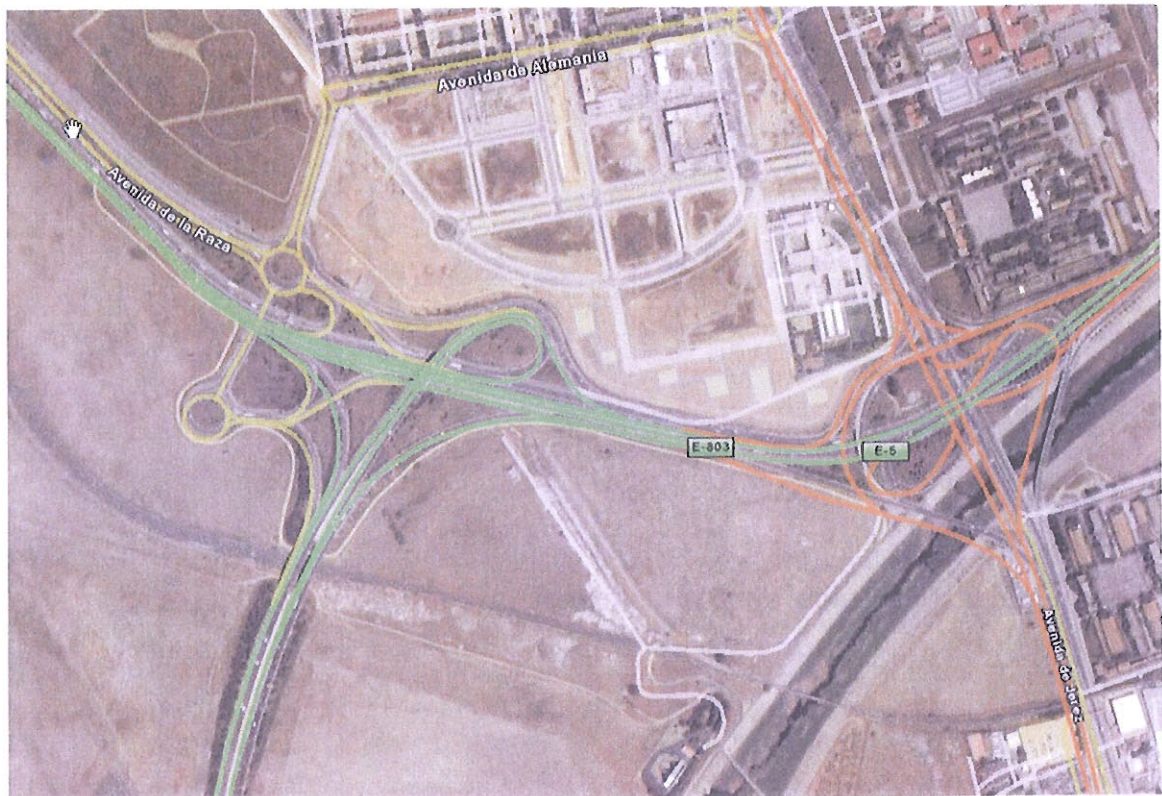
***PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA ZONA
BAJO ESTUDIO. FOTOGRAFÍA AÉREA***

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

17 OCT. 2008

Sevilla.

El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO 2

ESTADO PRE – OPERACIONAL

MAPAS DE RUIDOS DE LA ZONA:

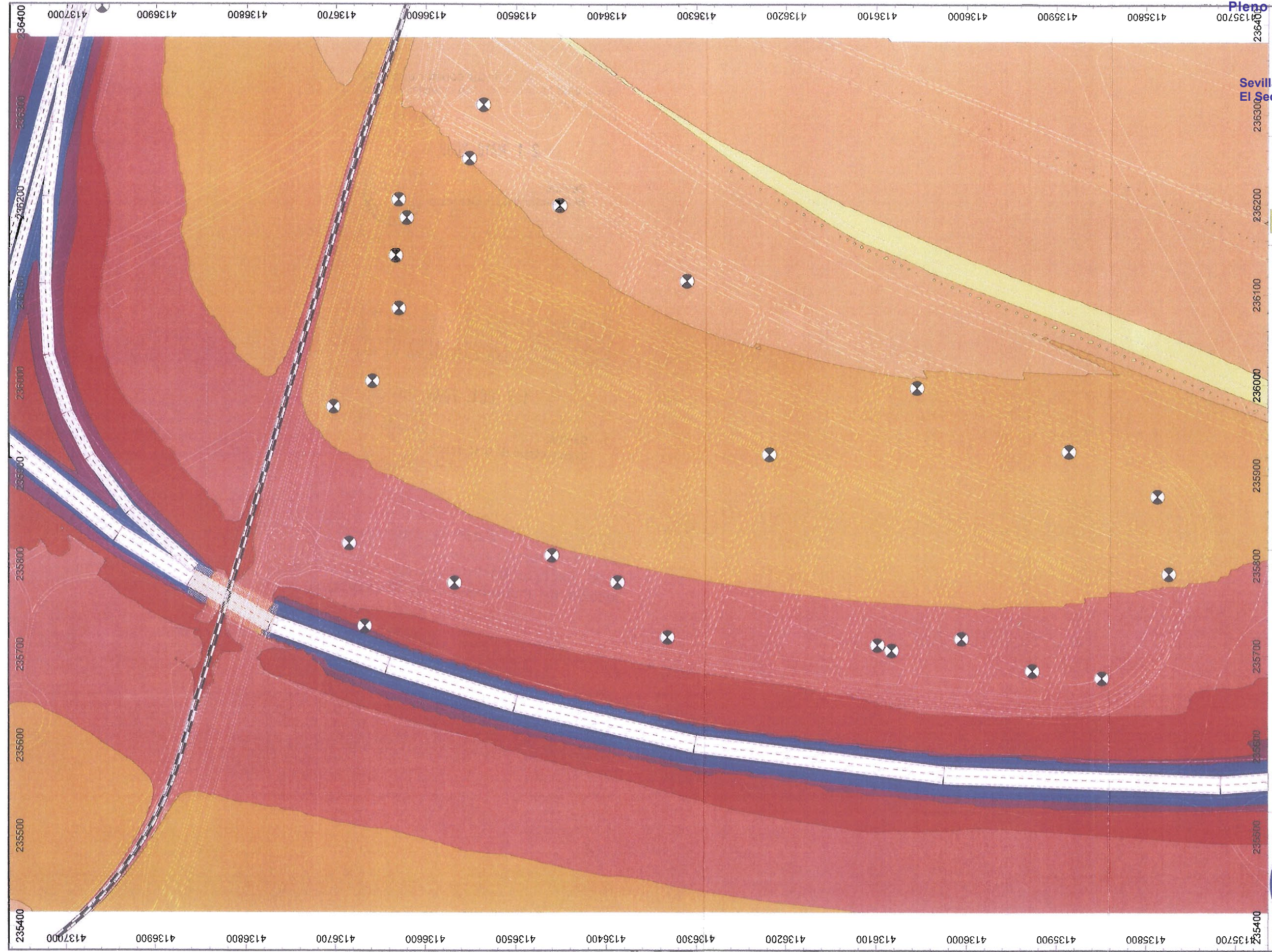
- **PERIODO DIURNO**
- **PERIODO NOCTURNO**

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

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

17 OCT 2008

Escala: 1:4000



Situación: Nivel de ruido ambiental en fachada
Estado preoperacional

Índice: Nivel continuo equivalente LAeq

Periodo: Diurno (7:00 - 23:00 horas)

Altura grid: 4 metros

ESTUDIO DE LA AFECCIÓN SONORA
PROVOCADA POR LA LÍNEA FERROVIARIA
SOBRE LAS EDIFICACIONES FUTURAS
DEL PLAN PARCIAL
SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR
(SEVILLA)



Ingeniería Acústica y Servicios S.L

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

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

17 OCT 2008



- Emisor Lineal
 - Calle
 - Carretera
 - Ferrocarril
 - Edificio
 - Pantalla
 - Punto
 - Ascensión del terreno
 - Curva de Nivel
 - Receptor
 - Área de Cálculo
- | |
|--------------|
| > 30.0 dB(A) |
| > 35.0 dB(A) |
| > 40.0 dB(A) |
| > 45.0 dB(A) |
| > 50.0 dB(A) |
| > 55.0 dB(A) |
| > 60.0 dB(A) |
| > 65.0 dB(A) |
| > 70.0 dB(A) |
| > 75.0 dB(A) |
| > 80.0 dB(A) |
| > 85.0 dB(A) |

Situación: Nivel de ruido ambiental en fachada
Estado preoperacional

Índice: Nivel continuo equivalente LAeq

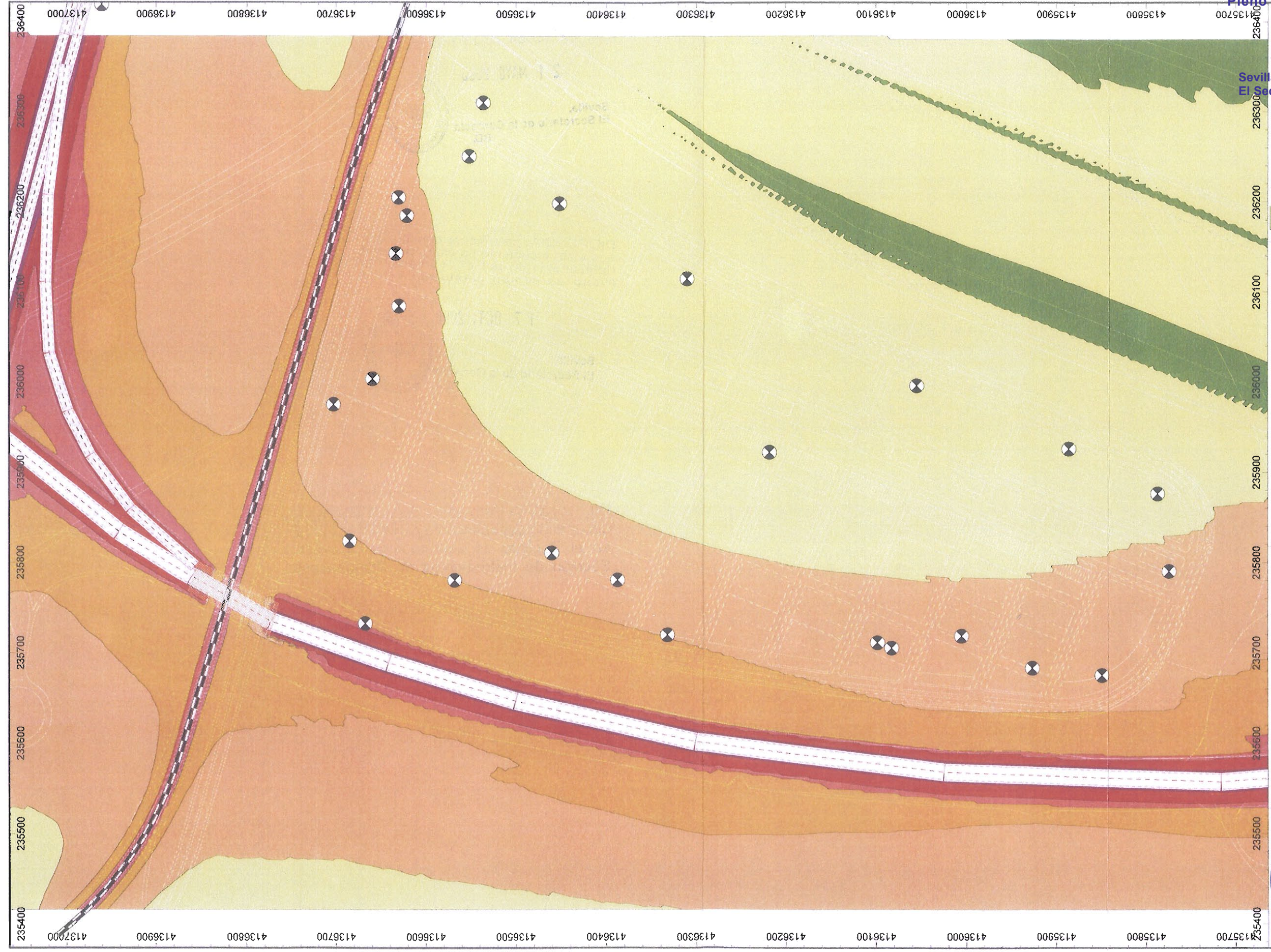
Periodo: Nocturno (23:00 - 7:00 horas)

Altura gród: 4 metros

ESTUDIO DE LA AFECCIÓN SONORA
PROVOCADA POR LA LÍNEA FERROVIARIA
SOBRE LAS EDIFICACIONES FUTURAS
DEL PLAN PARCIAL
SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR
(SEVILLA)



Ingenieria Acústica y Servicios S.L.



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.

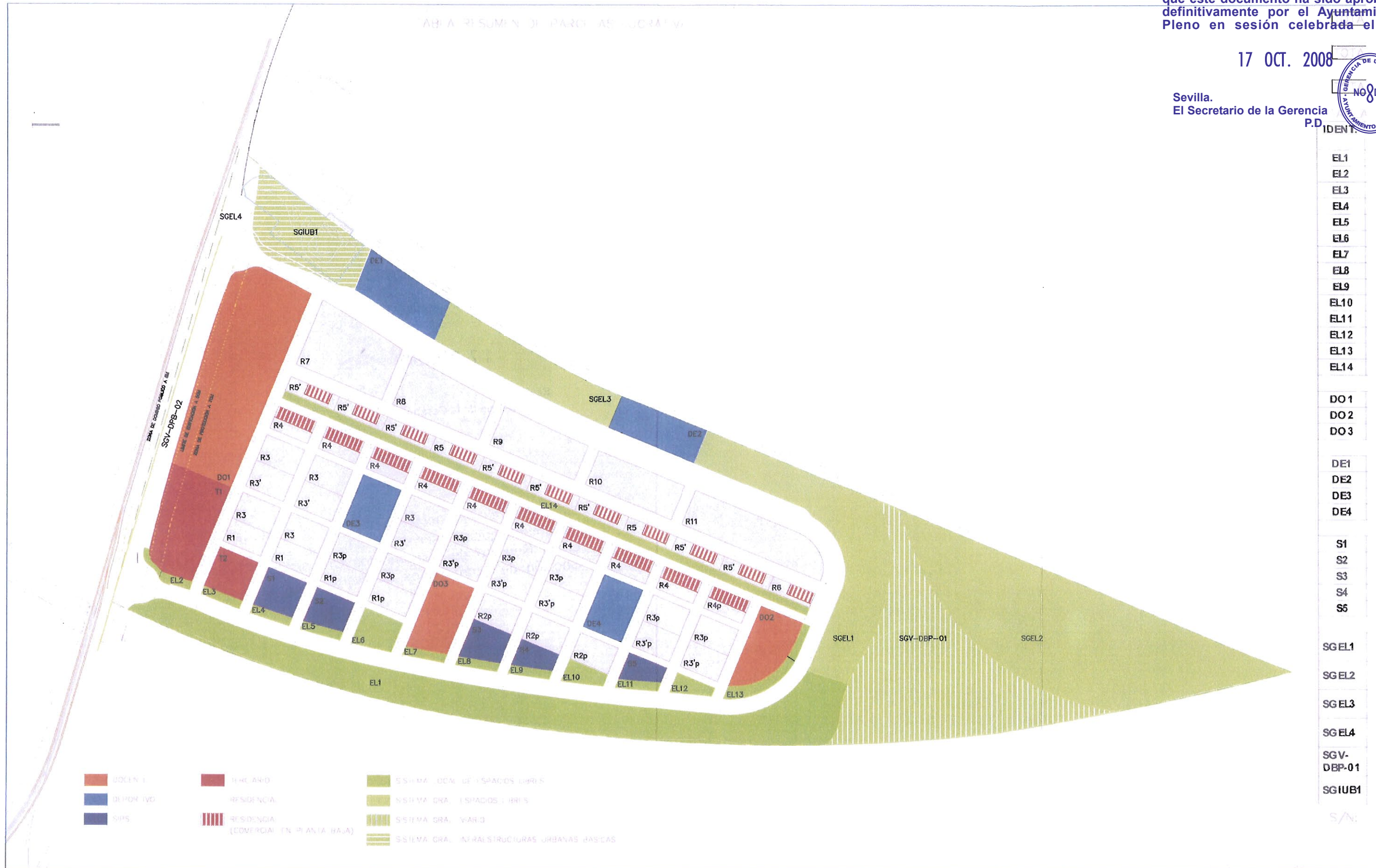


ANEXO 3

MAQUETA DE FUTURA DISTRIBUCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO 4

ESTADO POST – OPERACIONAL
MAPAS DE RUIDOS DE LA ZONA:

- **PERIODO DIURNO**
- **PERIODO NOCTURNO**

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

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

17 OCT 2008

2008

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

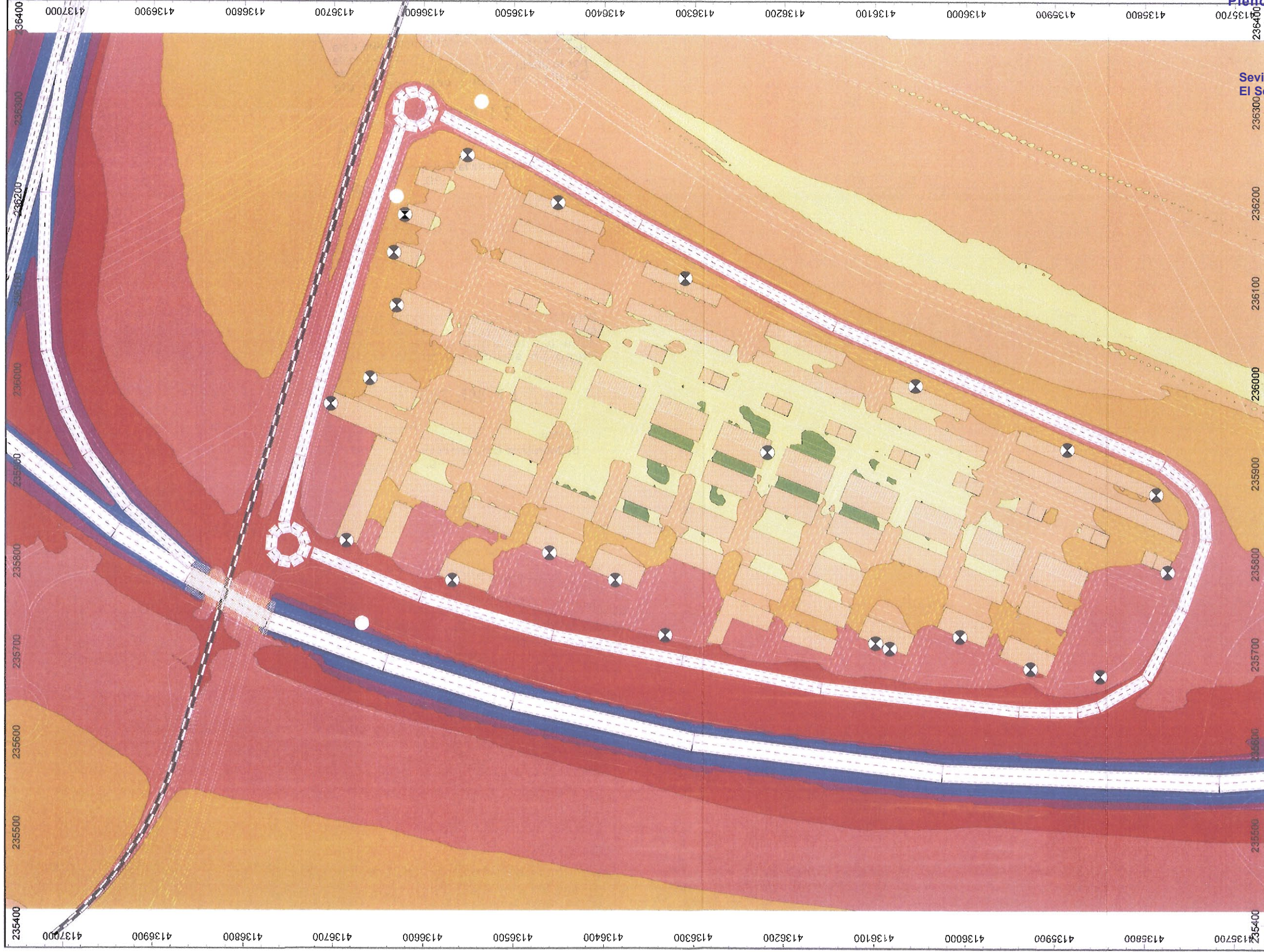


Situación: Nivel de ruido ambiental en fachada
Estado postoperacional
Índice: Nivel continuo equivalente LAeq
Periodo: Diurno (7:00 - 23:00 horas)
Altura grd: 4 metros

ESTUDIO DE LA AFECCIÓN SONORA
PROVOCADA POR LA LINEA FERROVIARIA
SOBRE LAS EDIFICACIONES FUTURAS
DEL PLAN PARCIAL
SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR
(SEVILLA)



Ingeniería Acústica y Servicios S.L.



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

17 OCT. 2008
Sevilla.
El Secretario de Gerencia
P.D.



> 30.0 dB(A)
> 35.0 dB(A)
> 40.0 dB(A)
> 45.0 dB(A)
> 50.0 dB(A)
> 55.0 dB(A)
> 60.0 dB(A)
> 65.0 dB(A)
> 70.0 dB(A)
> 75.0 dB(A)
> 80.0 dB(A)
> 85.0 dB(A)

Situación: Nivel de ruido ambiental en fachada
Estado postoperacional

Índice: Nivel continuo equivalente LAeq

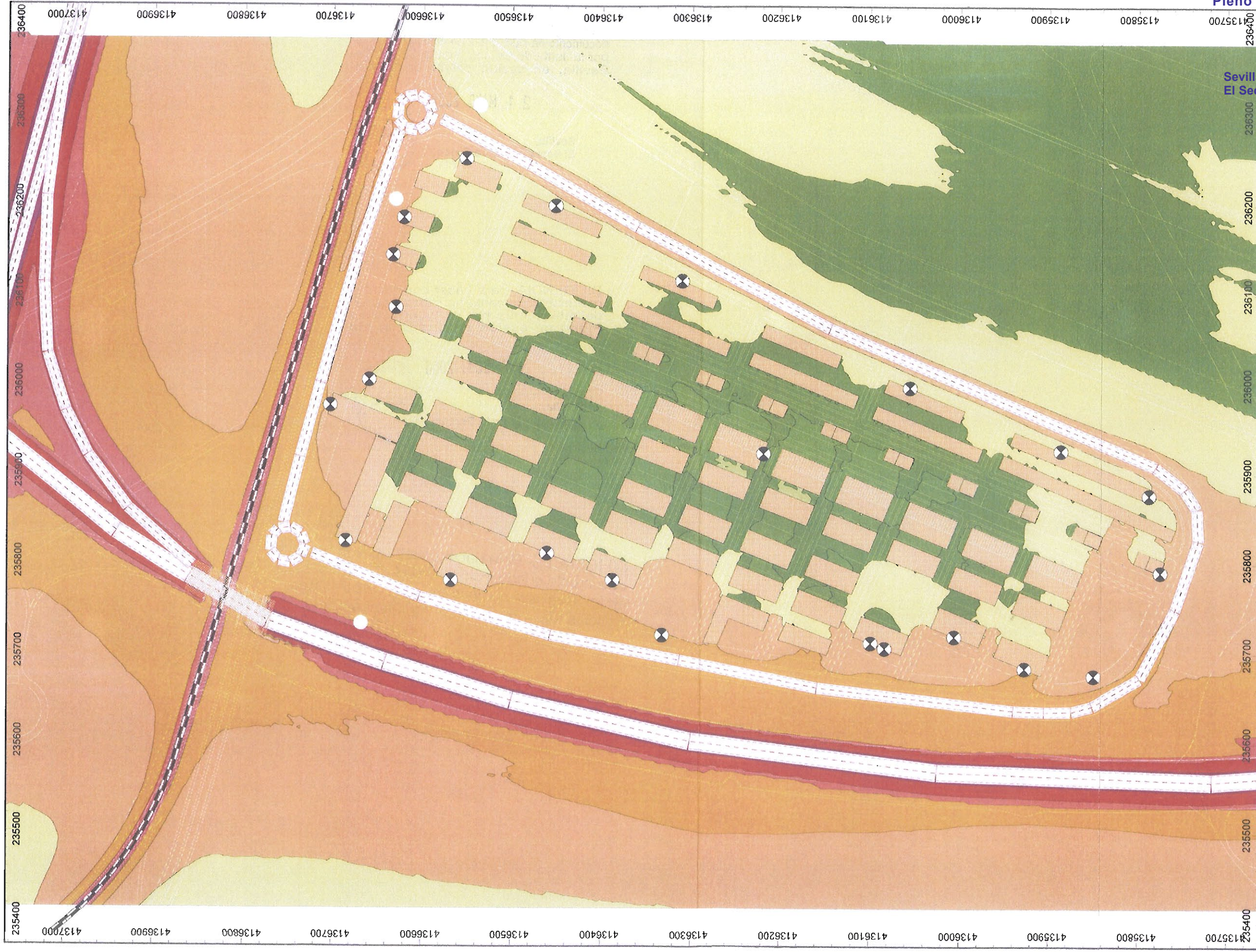
Periodo: Nocturno (23:00 - 7:00 horas)

Altura grid: 4 metros

ESTUDIO DE LA AFECCIÓN SONORA
PROVOCADA POR LA LÍNEA FERROVIARIA
SOBRE LAS EDIFICACIONES FUTURAS
DEL PLAN PARCIAL
SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR
(SEVILLA)

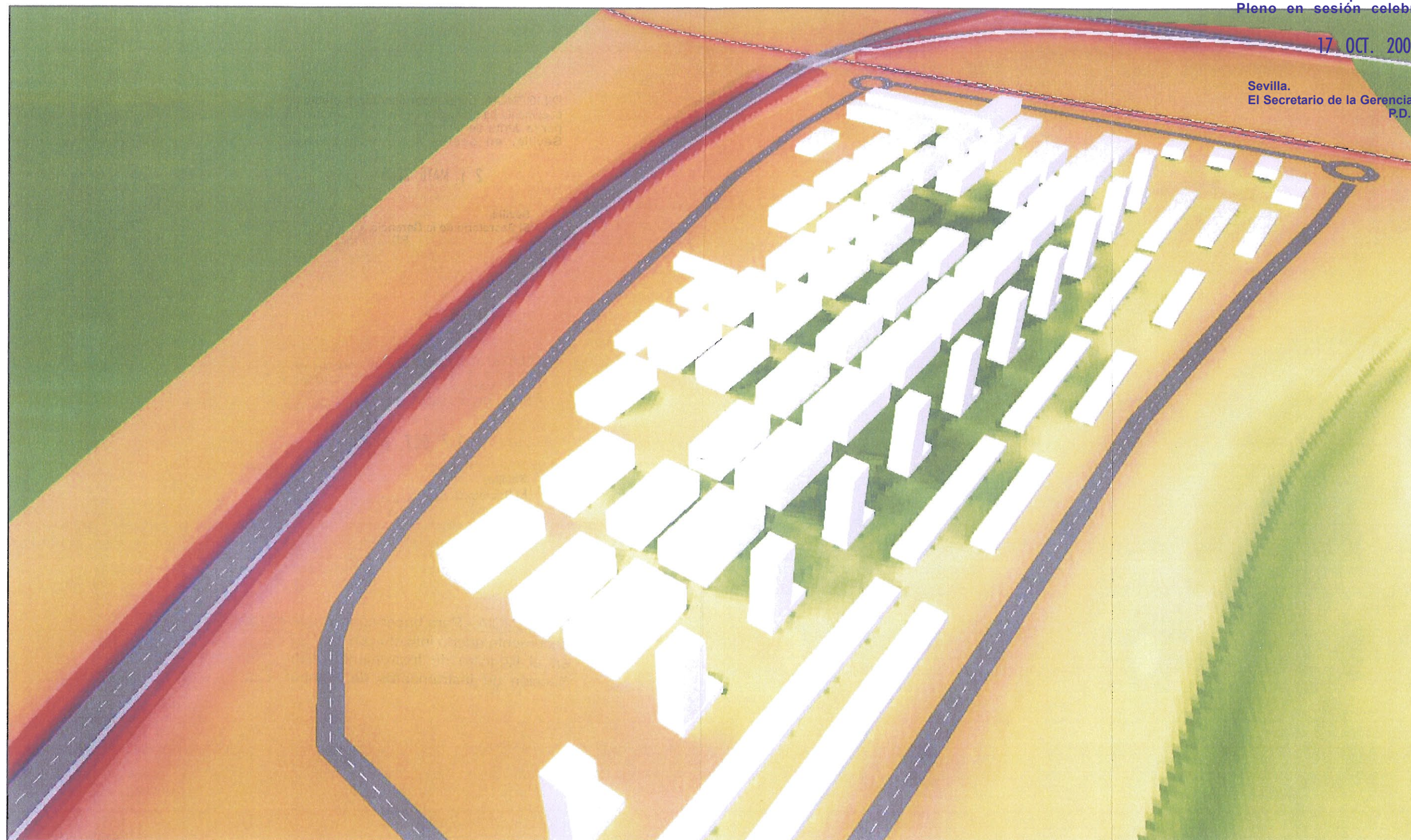


Ingeniería Acústica y Servicios S.L.



17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Ingeniería Acústica y Servicios S.L.

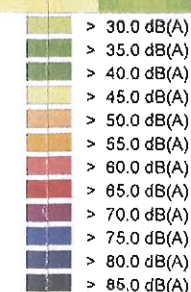
**ESTUDIO DE LA AFECCIÓN SONORA
PROVOCADA POR LA LÍNEA FERROVIARIA
SOBRE LAS EDIFICACIONES FUTURAS
DEL PLAN PARCIAL
SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR
(SEVILLA)**

Situación: Nivel de ruido ambiental en fachada
Estado postoperacional sin pantallas
GRÁFICO 3D

Índice: Nivel continuo equivalente LAeq
Periodo: Nocturno (23:00 - 07:00 horas)
Altura grid: 4 metros

Niveles sonoros expresados en dB(A)

Precisión grid: 4 m



Emisor Lineal
Carretera
Ferrocaril
Edificio
Pantalla
Puente
Absorción del terreno
Curva de Nivel...
Área de Cálculo

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

17 OCT. 2008

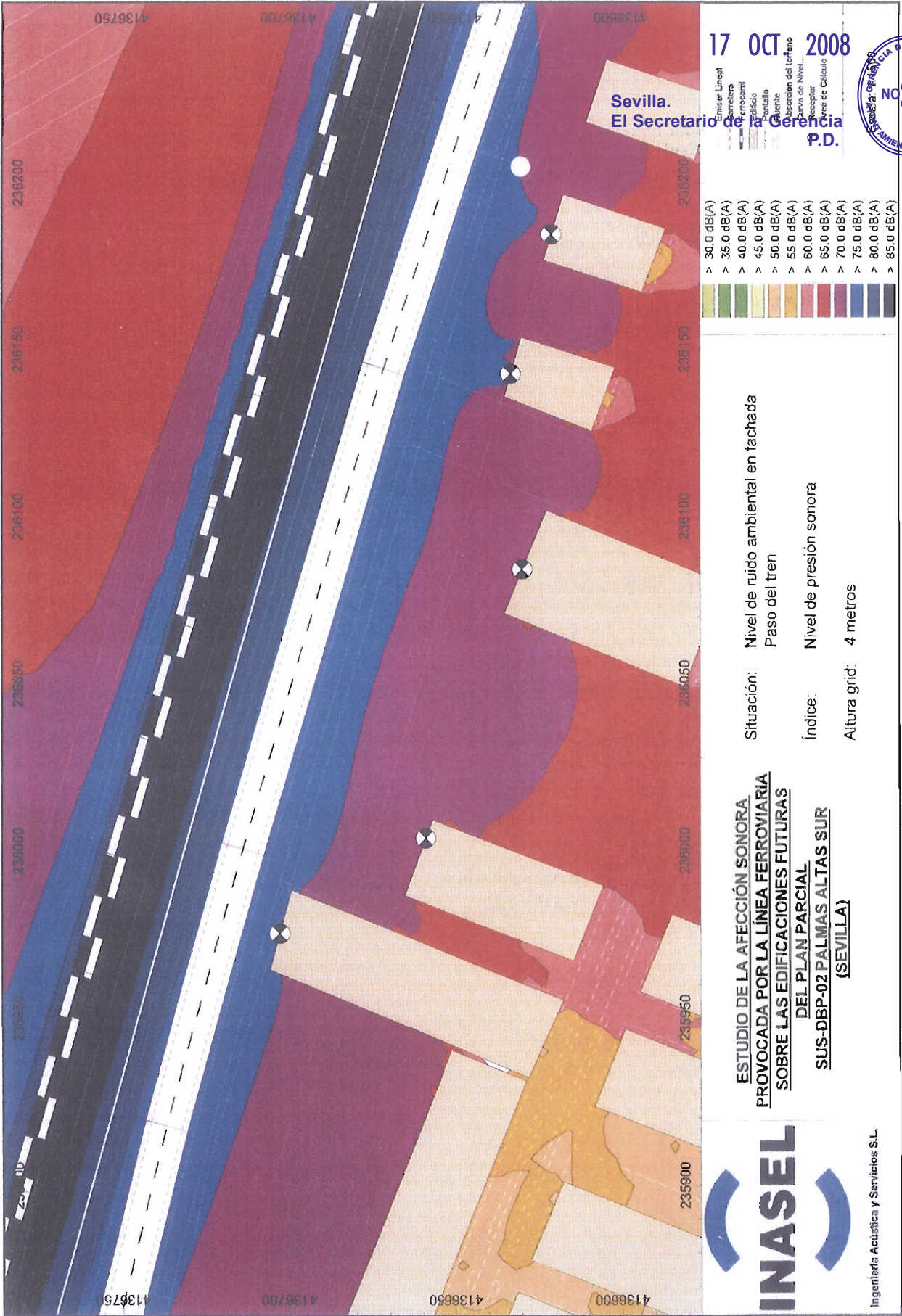
Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO 5

SIMULACIÓN DEL PASO DEL TREN

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



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO 6

MAPAS DE RUIDOS DE SUPERACIÓN:

- PERIODO NOCTURNO

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

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

17 OCT. 2008



> 30.0 dB(A)
> 35.0 dB(A)
> 40.0 dB(A)
> 45.0 dB(A)
> 50.0 dB(A)
> 55.0 dB(A)
> 60.0 dB(A)
> 65.0 dB(A)
> 70.0 dB(A)
> 75.0 dB(A)
> 80.0 dB(A)
> 85.0 dB(A)

Situación: Nivel de ruido ambiental en fachada
Estado postoperacional

Índice: Nivel continuo equivalente LAeq

Periodo: Nocturno (23:00 - 7:00 horas)

Altura grid: 4 metros

ESTUDIO DE LA AFECCIÓN SONORA
PROVOCADA POR LA LÍNEA FERROVIARIA
SOBRE LAS EDIFICACIONES FUTURAS
DEL PLAN PARCIAL
SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR
(SEVILLA)



Ingenieria Acustica y Servicios S.L.



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

17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ANEXO 7

ESTADO POST – OPERACIONAL

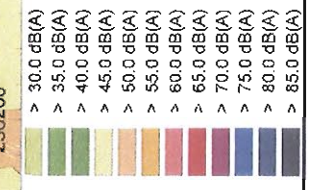
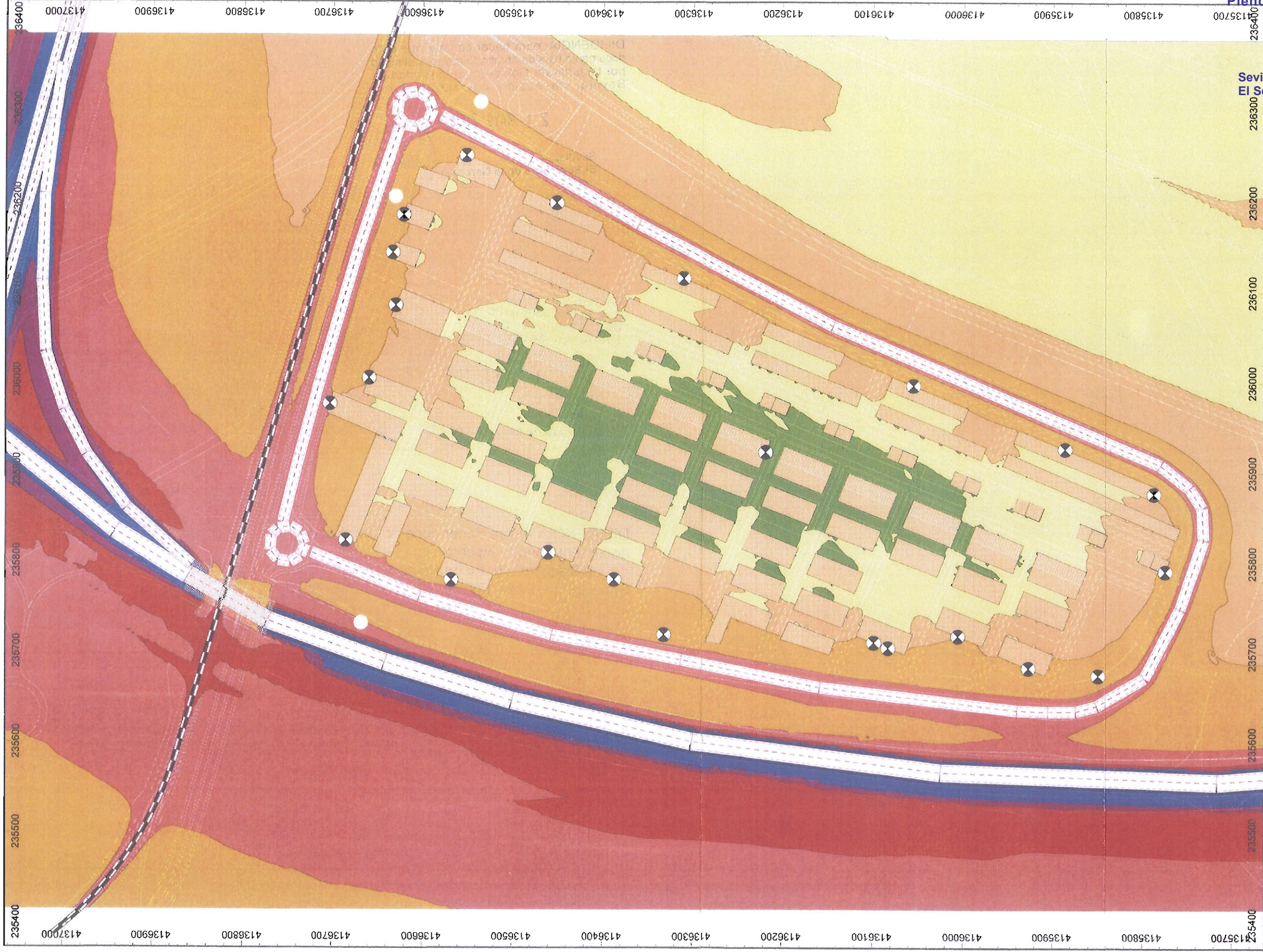
MAPAS DE RUIDOS DE LA ZONA CON PANTALLA

ACÚSTICA:

- **PERIODO DIURNO**
- **PERIODO NOCTURNO**

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

17 OCT. 2008
Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Situación: Nivel de ruido ambiental en fachada
Estado postoperacional con pantallas

Índice: Nivel continuo equivalente LAeq

Periodo: Diumo (7:00 - 23:00 horas)

Altura grid: 4 metros

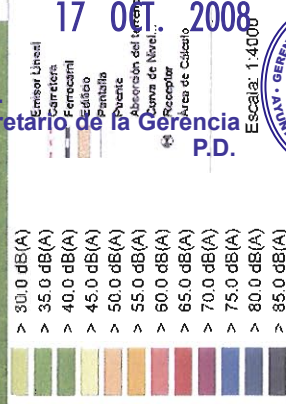
**ESTUDIO DE LA AFECCIÓN SONORA
PROVOCADA POR LA LÍNEA FERROVIARIA
SOBRE LAS EDIFICACIONES FUTURAS
DEL PLAN PARCIAL
SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR
(SEVILLA)**



Ingeniería Acústica y Servicios S.L.

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

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Situación: Nivel de ruido ambiental en fachada
Estado postoperacional con pantallas

Índice: Nivel continuo equivalente LAeq

Periodo: Nocturno (23:00 - 7:00 horas)

Altura grid: 4 metros

**ESTUDIO DE LA AFECCIÓN SONORA
PROVOCADA POR LA LÍNEA FERROVIARIA
SOBRE LAS EDIFICACIONES FUTURAS
DEL PLAN PARCIAL
SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR
(SEVILLA)**



Ingeniería Acústica y Servicios S.L.



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

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

17 OCT. 2008



Emisor Unesol	> 30.0 dB(A)
Carretera	> 35.0 dB(A)
Ferrocarril	> 40.0 dB(A)
Edificio	> 45.0 dB(A)
Pantalla	> 50.0 dB(A)
Puente	> 50.0 dB(A)
Absorción del ruido	> 55.0 dB(A)
Curva de Nivel	> 60.0 dB(A)
Receptor	> 65.0 dB(A)
Área de Calzado	> 70.0 dB(A)
	> 75.0 dB(A)
	> 80.0 dB(A)
	> 85.0 dB(A)

Situación: Nivel de ruido ambiental en fachada
Estado postoperacional con pantallas

Índice: Nivel continuo equivalente LAeq

Período: Nocturno (23:00 - 7:00 horas)

Altura grid: 4 metros

ESTUDIO DE LA AFECCIÓN SONORA
PROVOCADA POR LA LÍNEA FERROVIARIA
SOBRE LAS EDIFICACIONES FUTURAS
DEL PLAN PARCIAL
SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR
(SEVILLA)

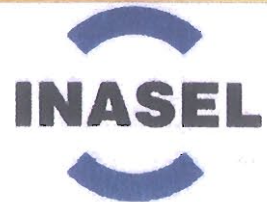
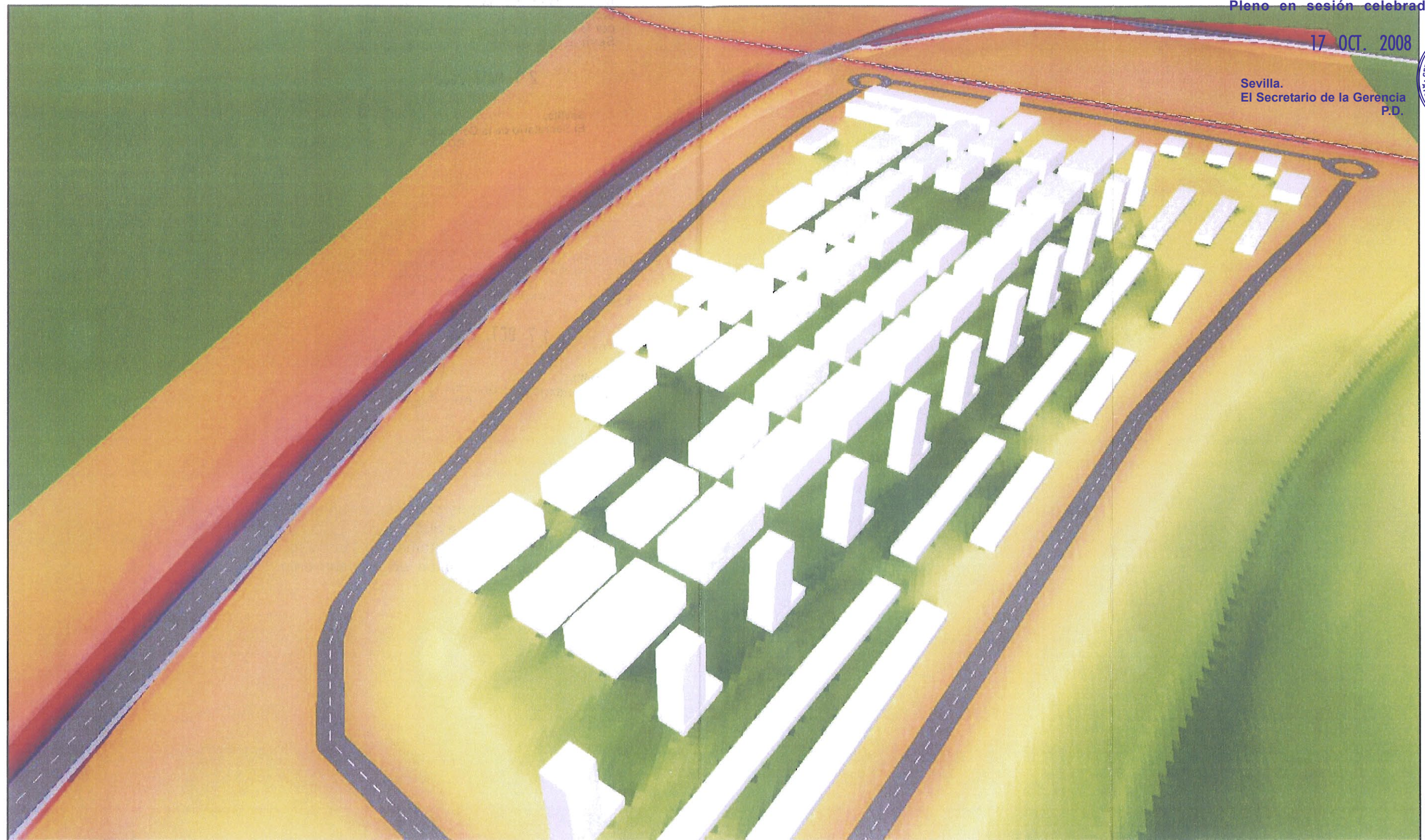


Ingeniería Acústica y Servicios S.L.



17 OCT. 2008

Sevilla.
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Ingeniería Acústica y Servicios S.L.

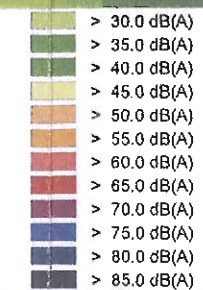
**ESTUDIO DE LA AFECCIÓN SONORA
PROVOCADA POR LA LÍNEA FERROVIARIA
SOBRE LAS EDIFICACIONES FUTURAS
DEL PLAN PARCIAL
SUS-DBP-02 PALMAS ALTAS SUR
(SEVILLA)**

Situación: Nivel de ruido ambiental en fachada
Estado postoperacional con pantallas
GRÁFICO 3D

Índice: Nivel continuo equivalente LAeq
Período: Nocturno (23:00 - 07:00 horas)
Altura grid: 4 metros

Niveles sonoros expresados en dB(A)

Precisión grid: 4 m



Emisor Lineal
Carretera
Ferrocarril
Edificio
Pantalla
Puente
Absorción del terreno
Curva de Nivel...
Área de Cálculo