

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUO-DMN-01 BUENAIRE
SEVILLA**

DOCUMENTO: III.V.2

AGOSTO 2019

Arquitectos

**Luis Fernando Gómez-Estern Sánchez
Luis Bernardo Gómez-Estern Aguilar**



CONTENIDOS

| | |
|--|----------|
| 1. MEMORIA | 4 |
| 1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN | 4 |
| 1.1.0 ANTECEDENTES | 4 |
| 1.1.1 ENCARGANTE Y EQUIPO REDACTOR | 6 |
| 1.1.2 OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DEL DOCUMENTO | 7 |
| 1.1.3 PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN TRAMITACIÓN | 9 |
| 1.1.4 ESTADO ACTUAL | 10 |
| 1.1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD | 12 |
| 1.1.6 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (PGOU) | 17 |
| 1.1.7 RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS EN PLANEAMIENTO VIGENTE | 19 |
| 1.1.8 NORMAS URBANÍSTICAS EN PLANEAMIENTO VIGENTE | 21 |
| 1.1.9 AFECCIONES AEROPORTUARIAS | 21 |
| 1.1.10 AFECCIONES DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO | 22 |
| 1.1.11 AFECCIONES DE LA RED DE FERROCARRILES | 23 |
| 1.1.12 OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA | 24 |
| 1.1.13 VÍAS PECUARIAS | 27 |
| 1.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN | 28 |
| 1.2.1 PROPUESTA DE ORDENACIÓN | 28 |
| 1.2.2 PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN | 33 |
| 1.2.3 RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS | 46 |
| 1.3 GESTIÓN | 56 |
| 1.4 PLAN DE ETAPAS | 61 |
| 1.5 PROGRAMACIÓN | 66 |
| 1.5.1 PLAN PARCIAL | 66 |
| 1.5.2 GESTIÓN | 66 |
| 1.5.3 URBANIZACIÓN | 66 |
| 1.5.4 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN | 67 |
| 1.5.5 EDIFICACIÓN | 68 |
| 1.5.6 PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE DEBERES Y DE EDIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS | 68 |
| 1.6 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO | 70 |
| 1.6.1 PRESUPUESTO DE LA URBANIZACIÓN | 70 |
| 1.6.2 ESTIMACIÓN DE COSTES | 73 |
| 1.6.3 CONDICIONES ECONÓMICAS | 78 |
| 1.7 COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL PROMOTOR | 78 |
| 1.8 MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR | 79 |
| 1.9 VIABILIDAD ECONÓMICA | 80 |
| 1.10 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA | 82 |
| 1.10.1 INTRODUCCIÓN | 82 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 1.10.2 | ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL | 85 |
| 1.10.3 | CATEGORIZACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES | 93 |
| 1.10.4 | PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ACTUACIÓN | 97 |
| 1.10.5 | ANÁLISIS DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO DEL NUEVO ESPACIO URBANO | 100 |
| 1.10.6 | CONCLUSIONES | 107 |

2. NORMAS URBANÍSTICAS **109**

| | |
|---|-----|
| PREÁMBULO | 109 |
| TITULO I: GENERALIDADES. | 110 |
| TITULO II: DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL. | 112 |
| TITULO III: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. | 115 |
| TITULO IV: CONSERVACION DE LA URBANIZACION DEL SECTOR. | 117 |
| TITULO V: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION. | 118 |
| TITULO VI: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. | 119 |
| TITULO VII: CONDICIONES GENERALES DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL. | 123 |
| TITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA. | 128 |
| CONDICIONES DE LA ZONA DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO IC | 129 |
| CONDICIONES DE LA ZONA DE ESTACIONES DE SERVICIO (ESER) | 131 |
| CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA (A/DC) | 132 |
| CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS TERCIARIOS ABIERTA (STA/DC) | 135 |
| CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (E) | 137 |
| CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (EL). | 138 |
| CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS | 140 |
| TITULO IX. CONDICIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL ESTADO | 142 |
| CONDICIONANTES DERIVADOS DE LAS SERVIDUMBRES DEL AEROPUERTO DE SEVILLA | 142 |
| CONDICIONANTES DERIVADOS DE LAS SERVIDUMBRES DE CARRETERAS DEL ESTADO. | 145 |
| CONDICIONANTES DERIVADOS DE LAS SERVIDUMBRES DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS | 147 |
| DISPOSICIÓN FINAL | 148 |

3. RESUMEN EJECUTIVO **149**

| | | |
|-----|---|-----|
| 3.1 | DELIMITACIÓN Y OBJETIVOS | 149 |
| 3.2 | ORDENACIÓN DEL SUO-DMN-01 EN PLAN GENERAL VIGENTE | 151 |
| 3.3 | PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL SUO-DMN-01 EN EL PLAN PARCIAL | 154 |

LISTADO DE PLANOS **159**

PLANOS

1. MEMORIA

1.1 Memoria de Información

1.1.0 Antecedentes

El sector SUO-DMN Buenaire, ocupa una extensión de terreno de 940.573 m² (superficie bruta con inclusión de suelo público asociado de 991.078 m²) situada en el noreste de Sevilla, cuyos límites están definidos por la SE-30, la autovía N-IV en dirección a Córdoba y Madrid, y la ronda Súper Norte. Se trata de una zona fuertemente condicionada por la existencia no sólo de esas grandes infraestructuras que lo limitan, sino por otras también importantes que atraviesan este terreno, como son la vía del AVE, el arco de ferrocarril de cercanías, y otras vías rodadas de índole menor.

Según determina el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, aprobado definitivamente el 19 de julio de 2006 por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, se trata de un ámbito de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sector, definido como **Suelo Urbanizable Ordenado SUO-DMN-01 Buenaire**, para el que el plan establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución en función de las previsiones de desarrollo urbanístico municipal. Para ello el Plan General establece las siguientes determinaciones de este ámbito:

Determinaciones relativas a la ordenación estructural, fijadas en el Plan General:

- a. Delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
- b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
- c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.

- d. Asignación de los usos globales en cada sector.
- e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
- f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas.
- g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
- h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieran especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
- j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales

Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a. Ordenación detallada, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
- b. De igual modo las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- c. Identificación de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

Y el resto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece el Plan General en el Suelo Urbanizable Ordenado, y que son susceptibles de modificación para su mejora mediante Plan Parcial de Ordenación (Art. 13.1 b) LOUA):

- Asignación de los usos pormenorizados.
- Definición de los sistemas locales.
- Determinación de la altura de las edificaciones.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
- Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
- Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.

- Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.

En virtud de esto, la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del SUO-DMN-01 se define en el Anexo I del Plan General. La ordenación detallada completa se contiene en el documento del Plan General denominado "Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado".

En la ficha SUO-DMN-01 del Suelo Urbanizable Ordenado se determina que las ordenaciones grafadas en los Planos de Ordenación Detallada se consideran vinculantes, así como las determinaciones contenidas en el Anexo de Documentación Complementaria del sector, que sólo podrán ser modificadas mediante la redacción de un Plan Parcial que no podrá afectar a los parámetros de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva establecidas en las fichas.

1.1.1 Encargante y equipo redactor

Este Plan Parcial se redacta por encargo de las sociedades y particulares firmantes del convenio suscrito con el Ayuntamiento de Sevilla de fecha 4 de septiembre de 2003 con nº de protocolo 008-A/2003, en el que se establecen las condiciones para el desarrollo urbanístico del Sector recogido en el PGOU, relacionadas a continuación:

Iniciativas Concertadas, S.A., Urbanismo Concertado, S.A. (subrogada en su posición en la entidad Gestión de Inmuebles Adquiridos), Urbanizadora del Aljarafe, S.A. (subrogada en su posición en la entidad SAREB), Iniciativas de Bienes Inmuebles, S.A., las entidades Cabenin, S.L. Huerta Nuestra Señora de los Reyes S.L., y la Compañía de Jesús Provincia Bética (hoy subrogada en su posición la entidad Iniciativas de Bienes Inmuebles, S.A.).

El equipo redactor está formado por los arquitectos D. Luis Fernando Gómez-Estern Sánchez y D. Bernardo Gómez-Estern Aguilar, colegiados nº588 y nº3965 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (el primero ha cesado su

actividad), junto a la sociedad profesional OTAI-PRO, S.L.P. y las sociedades de medios OTAISA INNOVA, S.L. y STERNBLAU, S.L., que conforman el estudio de arquitectura OTAISA. Han colaborado también en la elaboración del mismo el arquitecto D. Alberto García Castro y los ingenieros D. Antonio Arrondo Sacau y D. Antonio Navas Ruiz.

1.1.2 Objeto y justificación de la oportunidad del documento

El presente Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto la modificación, para su adecuación a nuevos condicionantes y mejora funcional, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para el sector SUO-DMN-01, respetando la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices establecidos en dicho Plan, conforme al artículo 13.1 b) de la LOUA. Los cambios no afectan negativamente a la funcionalidad del sector ni a la ordenación de su entorno.

A continuación, se relacionan los condicionantes principales y el alcance de las modificaciones respecto a la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General:

a. Modificaciones derivadas del nuevo diseño de la desviación de la SE-30. Según la nueva definición de este viario del Sistema General conforme al proyecto desarrollado inicialmente por la Gerencia de Urbanismo, la rotonda de acceso al sector desde el Oeste se situaría elevada sobre la SE-30. Las dimensiones de la rotonda superan las definidas inicialmente, afectando al paso elevado previsto para conectar las dos zonas del sector (norte-sur). En consecuencia, se elimina este paso elevado y se precisa la modificación de los viarios colindantes. Adicionalmente, el nuevo trazado y dimensión de la rotonda condiciona la ordenación de su entorno y de las parcelas edificables próximas.

- b. Modificaciones debidas a la definición conocida del nudo principal de enlace de la prolongación de la ronda norte con el bulevar interior del sector. El nuevo trazado y el aumento de dimensiones de este nudo de enlace, con forma de rotonda elíptica, implica la reordenación de su entorno.
- c. El incremento de la dimensión transversal de la prolongación de la ronda norte, por la inclusión de una mediana intermedia, así como el trazado del carril bici, suponen otros condicionantes que conllevan reajustes en la zona.
- d. Redistribución de usos en distintas parcelas del sector: Se redistribuyen parcialmente los usos del sector, con objeto de adaptar la ordenación a los nuevos condicionantes y para lograr una ordenación pormenorizada más compensada y optimizar su funcionalidad.
- e. Todas las variaciones respecto a la ordenación pormenorizada anterior han provocado un reajuste total de las edificabilidades previstas y de las dimensiones y situación de los espacios libres y dotaciones. Igualmente se redelimitan las zonas 1 y 2 conforme al reajuste de la distribución de usos previsto y a la previsión de etapas de ejecución de la urbanización. En cualquier caso, se mantienen inalterados los parámetros globales establecidos en el Plan General.
- f. La ordenación del área situada al Noreste del sector, comprendida entre el ferrocarril y la Ronda Súper Norte, está condicionada por la indefinición del trazado definitivo de la Ronda y sus enlaces, lo que obliga a modificar la ordenación pormenorizada de esta zona.
- g. La ordenación pormenorizada contenida en el PGOU resulta actualmente incompatible con las afecciones acústicas y aeronáuticas vigentes del Aeropuerto de Sevilla, requiriendo reajustes en las alturas y la articulación de medidas transitorias destinadas a viabilizar el desarrollo del sector, en tanto que se aprueben nuevas servidumbres aeroportuarias.

En conclusión, la nueva propuesta de ordenación pormenorizada pretende fundamentalmente adecuarse a los condicionantes que derivan de los avances y cambios en la definición de las infraestructuras viarias y otros sistemas generales que afectan al sector, mejorando la viabilidad de su desarrollo urbanístico. Así mismo, se alteran distintos parámetros de la ordenación pormenorizada que permiten mejorar la funcionalidad del sector. Por otro lado, se adecua la ordenación a las servidumbres aeronáuticas vigentes y en trámite, y se condiciona el desarrollo de determinados usos, actualmente incompatibles con las servidumbres acústicas vigentes, a la aprobación de nuevas servidumbres que los viabilicen. En todo caso, las variaciones introducidas no alteran la ordenación estructural y preceptiva del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

1.1.3 Plan Parcial de Ordenación en tramitación

El 10 de octubre de 2008 se presentó en la Gerencia de Urbanismo de Sevilla Plan Parcial de Ordenación del SUO-DMN-01 "BUENAIRE", "documento provisional", al objeto de que pudiera procederse a su revisión e informe previo. Se le asignó el número de expediente del Servicio de Planeamiento nº **49/2008**.

El Plan Parcial de Ordenación del SUO-DMN-01 "BUENAIRE" fue aprobado inicialmente en la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sevilla celebrada el 21 de noviembre de 2014.

El documento fue sometido a información pública y se recabaron los distintos informes sectoriales preceptivos de los siguientes organismos y empresas suministradoras:

- D. T. de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla. Servicio de Urbanismo.
- D. T. de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla en relación a las vías pecuarias.
- D. T. de fomento, vivienda, turismo y comercio en Sevilla en relación a los plazos de inicio y finalización de las viviendas protegidas.
- Dirección General de Aviación Civil. Ministerio de Fomento.

- EMASESA
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
- Secretaria General de Infraestructuras. Ministerio de Fomento en relación a la Ley del Sector Ferroviario.
- GAS NATURAL ANDALUCÍA
- ENDESA
- Dirección General de Carreteras. Ministerio de Fomento.

Este documento introduce en la ordenación los ajustes necesarios derivados de las consideraciones reflejadas en los informes indicados.

1.1.4 Estado actual

El estado actual del sector coincide con el descrito en el Plan General, sin que se hayan producido modificaciones reseñables. El destino predominante de las parcelas es la explotación agrícola, existiendo además las siguientes construcciones:

- Dos estaciones de servicio en el límite oeste del sector con acceso desde la Ronda Urbana Norte.
- Estación de servicio en el borde sur con acceso desde la A-4
- Tramo de canal de riego.
- Líneas eléctricas aéreas.
- Red enterrada de gas natural.
- Red de agua potable.
- Nave junto a la línea de ferrocarril en borde sur del sector.



El trazado del ferrocarril que cruza el ámbito del SUO-DMN-01 "Buenaire", reflejado en este gráfico de la ficha del ámbito, es considerado por el PGOU como "suelo público asociado", terrenos incluidos en el ámbito de la unidad que se encuentran afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el PGOU y este PPO no pretenden alterar y que por ello se excluyen del cálculo del aprovechamiento objetivo.

La superficie total del ámbito es de 991.078 m², de los que 50.505 m² corresponden al suelo público asociado del trazado del ferrocarril, resultando una superficie neta con derecho a aprovechamiento que constituye la única unidad de ejecución definida en este documento, de 940.573 m²,

1.1.5 Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad se refleja en cuadros siguientes y en la documentación complementaria al Plan Parcial que obra en el expediente.

CUADRO DE PROPIEDADES

| Sector Plano Anexo | Propietario | Nº Finca | Tomo | Libro | Folio | Ref. Catastral |
|--------------------|---------------------------------------|----------|-------|------------------------------------|-------|--|
| 1 | Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L. | 63.257 | 1.120 | 1.119 | 34 | 41900A015000010000IT |
| 2 | Iniciativas de Bienes Inmuebles, S.A. | 62.713 | 901 | 900 | 73 | Parte del: 41800A015000030000IM |
| | | 62.711 | 901 | 900 | 67 | 41900A015000430000IX |
| | | | | | | 41900A0150004 20000ID |
| | | 62.712 | 901 | 900 | 70 | Parte del: 41800A015000030000IM |
| | | | | | | Parte del: 41800A015000030000IM |
| 4.757 | 1.727 | 1.726 | 133 | Parte del: 41800A015000030000IM | | |
| 3A | Iniciativas Concertadas, S.A. | 80.335 | 1.617 | 1.616 | 120 | 41900A015002010000ID Y 41900A015002020000IX |
| 3B | Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L. | 4.832 | 1.345 | 1.344 | 26 | 41900A015001230000IG y 41900A015000510000IZ |
| 4 | Iniciativas de Bienes Inmuebles, S.A. | 10.483 | 1.962 | 1.961 | 22 | Parte del: 41900A015000040000IO |
| | | | | | | Parte del: 41900A015000050000IK |
| 5 | Iniciativas de Bienes Inmuebles, S.A. | 10.482 | 1.962 | 1.961 | 0 | Parte del: 41900A015000050000IK |
| | | | | | | Parte del: 41900A015000040000IO |
| 6 | Iniciativas de Bienes Inmuebles, S.A. | 3.476 | 1.958 | 1.957 | 55 | Parte del: 41900A015000310000IP |
| 7 | Iniciativas de Bienes Inmuebles, S.A. | 12.382 | 1.962 | 1.961 | 14 | Parte del: 41900A015000410000IR |
| | | | | | | Parte del: 41900A015000310000IP |

| Sector Plano Anexo | | | | | | Ref. Catastral |
|--------------------|---|--------------------|------------------|------------------|--------------|--|
| | Propietario | Nº Finca | Tomo | Libro | Folio | |
| 8 | Huerta Ntra. Sra. de Los Reyes, S.L. | 63.931 | 1.736 | 1.735 | 205 | 41900A015000060000IR |
| 9 | Iniciativas Concertadas, S.A. | 3.452 | 1.277 | 1.276 | 216 | 41900A015000530000IH |
| | | | | | | Parte del: 41900A015000520000IU |
| 10 | Iniciativas Concertadas, S.A. | 6.236 / 76.036 | 1.288 | 1.287 | 6 | 41900A015000500000IS |
| | | | | | | Parte del: 41900A015000520000IU |
| 11 | Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L. | 5.778 | 1.345 | 1.344 | 31 | 41900A015000440000II |
| 12 | Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. | 79.372 | 1.560 | 1.559 | 194 | Parte de: 41900A015000700000ID |
| 13 | Iniciativas Concertadas, S.A. | 3.453 | 1.854 | 1.853 | 202 | Parte de: 41900A015000540000IW |
| 14 | Iniciativas Concertadas, S.A. | 83.195 | 1.867 | 1.866 | 30 | Parte de: 41900A015000540000IW |
| 15 | Promociones y Urbanizaciones Martín, S.A. | 4.760 | 1.755 | 4.754 | 47 | Parte del 41900A015000070000ID |
| 16 | Sabadell Real Estate Development S.L. | 4.763 | 1.909 | 1.908 | 111 | 41900A015001220000IY |
| 17 | Simayka, S.L. | 63.245 | 921 | 920 | 139 | 41900A015001350000IR |
| 18 | Plaza de la Serrana, S.L. | 14.117 | 2.726 | 309 | 148 | 000500400TG34D0001HD |
| 19 | Simayka, S.L. | 5.718 | 870 | 869 | 212 | 41900A015000020000IF |
| 20 | María Inés, Cándido y Bernardino Presa Fernández | 4.777 | 105 | 105 | 199 | 41900A015000380000IR |
| 21 | José Rogerio Barragán | 3.880 | 1.400 | 1.399 | 137 | 41900A015000320000IL |
| 22 | A.R. Trieste, S.L. | 74.489 | 1.225 | 1.224 | 8 | 000500800TG34D0001YD |
| 23 | Desarrollo Económico Atlántico, S.L. | 78.644 | 150 | 1.503 | 191 | 00250500TG34F0001EI |
| 24 | Plaza de la Serrana, S.L. | 13.918 / 36.103 | 2.681 | 293 | 146 | Parte de: 41900A015090080000IZ |
| 25-A | Cabenin, S.L. | 63.929 | 1.342 / 1.736 | 1.341 / 1.735 | 172 / 217 | 41900A015090080000IZ 000500600TG34D0001AD |
| 25-B | Estaciones Cabenin, S.L. | 63.927 | 1.342 | 1.341 | 172 | 000500500TG34D0001WD |

| Sector Plano Anexo | | | | | | Ref. Catastral |
|--------------------|---|-----------------|----------------|----------------|------------|-----------------------------------|
| | Propietario | Nº Finca | Tomo | Libro | Folio | |
| 26 | Cesáreo Augusto Alvez | 5.782 | 116 | 116 | 103 | 41900A015000550000IA |
| 27 | Iniciativas Concertadas, S.A | 5.871 | 117 | 117 | 112 | 41900A015000560000IB |
| 28 | Iniciativas Bienes Inmuebles, S.A. | 84.655 / 11.963 | 1.960 | 1.959 | 16 | 41900A015001500000IH |
| 29 | RENFE | | | | | Parte de: 41900A013030020000IY |
| 30 | Diputación F. 2558 | | | | | 41900A013001240000IJ |
| 31 | Administrador de Infraestructuras Ferroviarias | | | | | 41900A013001620000IZ |
| 32 | Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir | | | | | 41900A015090340000ID |
| 33 | Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir | | | | | 41900A015090330000IR |
| 34 | SE-3103 Ctra. de Valdezorras: Diputación de Sevilla | | | | | 41900A015090160000IB |
| 35 | Ayuntamiento de Sevilla | 8.946 77.376 | 1.403 1.400 | 1.402 1.399 | 155 137 | |

A efectos de notificaciones, los promotores reciben en la sede de Iniciativas Concertadas S.A., situada en Avda. San Francisco Javier nº 9, Edificio Sevilla-2, Planta 10ª módulo 20, 41018 Sevilla. Los datos de propietarios se relacionan a continuación:

Gestión de Inmuebles Adquiridos S.L

Calle Mauricio Moro Pareto. Edificio Eurocom, 6. 6ª Planta. 29006 Málaga.

Iniciativas de Bienes Inmuebles, S.A.

Avda. San Francisco Javier nº 9. Edificio Sevilla-2, Planta 10ª módulo 20. 41018 Sevilla

Iniciativas Concertadas, S.A.

Avda. San Francisco Javier nº 9
Edificio Sevilla-2, Planta 10ª módulo 20. 41018 Sevilla

Promociones y Urbanizaciones Marfín, S.A.

Paseo de la Castellana, 120. 28046 Madrid

Sabadell Real Estate Developments S.L.

Parque de Actividades Económicas - Camp Sant Joan
C/Sena nº12. 08174 Sant Cugat del Valles. Barcelona

Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A.

Paseo de la Castellana nº89. 28046 Madrid,

Huerta Nuestra Señora de los Reyes S.L.

Autopista de San Pablo, Km. 536,7. Sevilla.

Plaza de la Serrana, S.L.

D. Ignacio Lerdo de Tejada y Pérez de Ayala
C/ Amapola nº 2, Edificio Notaria, modulo 0.
Castileja de la Cuesta. Sevilla.

Simayka,S.L

C/Benidorm nº 2. Sevilla

Juan Rogerio Barragan

C/Bérmudez de Castro nº 69. Sevilla

A.R.TRIESTE, (notificar a la misma direccion a D. Antonio Perez Marin Benítez)

C/ Asunción nº 69.Bajo
Sevilla

Desarrollo Económico Atlántico,S.A.

Glorieta Plus Ultra nº 2
Sevilla

Esso Española, S.A.

Avenida del Partenon nº4. CP 28042 de Madrid.

Cabenin, S.L. y Estaciones Cabenin S.L.

Autopista de San Pablo Km. 536. CP 41007 de Sevilla

Dña. Inés Presa Fernández

Avenida de Miraflores nº12. 1º derecha. Sevilla

D. Cándido Presa Fernández

Polígono de San Pablo, barrio B, bloque 253, 2º Izquierda. Sevilla.

D. Bernardino Presa Fernández

Calle Alema nº3, Bajo C. Dos Hermanas (Sevilla)

D. Cesáreo Augusto Alves

Barriada de Valdezorras nº182. Sevilla.

Diputación de Sevilla

Avenida Menéndez y Pelayo nº32. CP 41004 de Sevilla.

Red Nacional de Ferrocarriles Españoles - RENFE

Avenida Pio XII nº110. CP 28036 de Madrid

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias - ADIF

Calle Sor Ángela de la Cruz nº3. CP 28020 de Madrid

Comunidad de Regantes del Valle Inferior del Guadalquivir.

Calle Trajano nº2. CP 41002 de Sevilla.

Ayuntamiento de Sevilla

Calle Temprado nº3. CP 41001 de Sevilla

1.1.6 Determinaciones del Planeamiento vigente (PGOU)

1.1.6.1 General

El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla califica el Sector Buenaire como Suelo Urbanizable Ordenado, distinguiendo dos zonas con distintos usos globales:

Zona 1: Uso Global Residencial, con una superficie de 487.952 m²

Zona 2: Uso Global Terciario, con una superficie de 452.621 m²

Los parámetros urbanísticos establecidos en la correspondiente ficha (SUO-DMN-01 BUENAIRE MN-3, hoja 17-13, AR MN—01/UZ) respecto de la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada son los que se desarrollan a continuación, y se desarrollan en el documento "Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado. SUO-DMN-01 BUENAIRE" del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla:

| ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------------------------|---|--|---|--|---|
| SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO | SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO | SUELO PUBLICO ASOCIADO M ² | APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ² | APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA _i | APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA _i | 10% CESIÓN UA _i | EXCESOS APROVECHAMIENTO UA _i |
| 991.078 | 940.573 | 50.505 | 0,4798 | 451.322 | 406.190 | 45.132 | 0 |
| USO GLOBAL | COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² % | EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² | DENSIDAD MÁXIMA VIV/hb | NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS | NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS | APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA UA _i | APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA % |
| TERCIARIO RESIDENCIAL | 0,5550 | 522.018 | 22,00 | 2.180 | 711 | 51.179 | 26,10% |

| ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | | | | |
|--|-------------------------------------|---|---|--------------------------------------|---------------------------------|---|
| DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS | EDIFICABILIDAD TOTAL M ² | COEFICIENTE PONDERACIÓN USO | COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN | COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN | APROVECHAMIENTO UA _i | OBSERVACIONES |
| VIVIENDA LIBRE | 161.007 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 144.906 | 1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial. 2. Sistema General Viano Interior. SGV-DMN-04. Conexión SE-30 con Acceso Norte |
| VIVIENDA PROTEGIDA | 71.082 | 0,80 | | | 51.179 | |
| SERVICIOS TERCIARIOS | 247.713 | 1,00 | | | 222.942 | |
| INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO | 42.216 | 0,85 | | | 32.295 | |
| TOTAL | 522.018 | | | | 451.322 | |
| CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M ²) | | VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS | | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTO | 3. Sistema General de Espacios Libres Interior |
| SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M ²) | | | 47.036 | 212.479 | - | SGEL 11. Parque de Buen Aire y Aeropuerto Mayo |
| DOTACIONES LOCALES (TOTAL) | | | ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 45 m ² suelo/100m ² radio | | | |

1.1.6.2 Usos y Zonificación

La Ordenación se divide en dos zonas de usos característicos diferenciados. La zona 1 (zona Sur del Sector) es de uso predominante residencial, con viviendas plurifamiliares de tipología edificatoria en altura y abierta. La zona 2 (zona Norte del Sector) es de actividades económicas, básicamente terciario. La zonificación y los usos pormenorizados resultantes son:

ZONA 1 (Residencial):

- Vivienda plurifamiliar libre.
- Vivienda plurifamiliar protegida.
- Terciario.
- Espacios Libres de Sistemas Locales.
- Espacios Libres de Sistemas Generales.
- Escolar.
- Deportivo.
- Comercial.
- S.I.P.S.

ZONA 2 (Terciario):

- Servicios Terciarios.
- Industrial.
- Espacios Libres de Sistema Locales.
- Espacios Libres de Sistemas Generales.
- S.I.P.S.

1.1.7 Red viaria e infraestructuras en planeamiento vigente

1.1.7.1 Red Viaria

Las características de la red viaria quedaban recogidas en los planos de ordenación. El esquema básico de la red consiste en dos viales: un vial principal longitudinal en torno a un boulevard que vertebra de sur a norte la propuesta, al que desembocan las vías que recorren el Sector transversalmente; y un vial transversal que conecta la nueva SE-30 con la nueva Ronda Súper Norte.

De otra parte, otros dos viales rodean el corazón del Sector; uno que se configura como calle de servicio, transcurriendo junto a la zona verde que actúa como colchón respecto a la SE-30 y la carretera N-IV; el otro acompaña al recorrido del ferrocarril dentro del Sector y conecta con el viario que da servicio a las edificaciones más al Norte, de uso industrial.

1.1.7.2 Infraestructuras en planeamiento vigente

General

El Plan General prevé la ampliación de colectores principales para el saneamiento, un cinturón arterial para el abastecimiento de agua, el equipamiento de una nueva subestación eléctrica, y la extensión de la red de gas desde la zona industrial de San Jerónimo. Define la infraestructura telefónica de redes principales, que tiene puntos de conexión en la Ronda Norte y en la Avda. Aeropuerto de San Pablo.

Saneamiento

La cuenca a la que están adscritos los terrenos de Buenaire es la correspondiente a la depuradora de San Jerónimo.

Los vertidos del ámbito objeto del presente estudio se harán en el colector previsto por el Plan General, cuyo trazado es paralelo a la Ronda Supernorte.

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

Las aproximadamente 18 Ha. situadas al Norte de la ordenación están destinadas a zonas verdes, y las aguas de lluvia filtrarán directamente al terreno. El resto del ámbito se ha dividido en dos cuencas, una que vierte al Sureste (Cuenca 1), de 22 Ha., y otra que vierte al Este (Cuenca 2), de 54 Ha.

El área de la zona industrial se ha incorporado a la Cuenca 2, ya que en el Polígono Calonge no hay capacidad ni cota suficiente para recibir esos vertidos.

En los viales deprimidos de la prolongación de la Ronda Norte a los Aeropuertos, deberán bombearse las aguas de lluvia. Se propone que los depósitos de carga para aspiración de los sistemas de bombeo puedan tener capacidad de retención para varias horas de lluvia, lo que en Sevilla podría estimarse en 60 l/m² (Valor que pocas veces se supera en 24 horas), teniendo en cuenta que la superficie de cada depresión es de aproximadamente 12.000 m², la capacidad de cada depósito sería de 720 m³, equivalentes a 20x15x2,5 m. Se pretende hacer mínimo el riesgo de inundación por falta de energía eléctrica.

Abastecimiento de Agua

El suministro se realizará desde el nuevo cinturón arterial definido por el Plan General, a instalar en la prolongación de la Ronda Norte, de Ø 1.000 mm.

La red de abastecimiento proyectada está totalmente mallada y se cierra sobre la arteria de Ø800 mm. de la Avenida Aeropuerto de San Pablo.

Energía Eléctrica

La alimentación eléctrica del Sector se proyecta desde la nueva Subestación a instalar en la proximidad del apeadero del FFCC, dentro de los terrenos, y con acceso directo desde un vial principal. Desde la Subestación se proyecta la instalación de tres anillos de distribución para la alimentación de los Centros de Transformación previstos. La tensión de alimentación será de 20 Kv.

Los centros de Transformación, cuyo emplazamiento es orientativo, se han distribuido en función de la densidad de la demanda, y estarán ubicados dentro de la edificación. Tan sólo se han previsto cuatro Centros exentos, de 1 x 630 KVA, que estarán situados sobre el gran eje viario central, desde los que se podrá atender la alimentación eléctrica de las obras, y que se emplearán después para los sistemas generales y otros suministros, hasta el límite de su capacidad.

Telecomunicaciones

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

El origen de la distribución está en la red principal existente, por lo que se ha previsto la posibilidad de conexión desde la Ronda Norte y/o desde la Avenida Aeropuerto de San Pablo.

Red de Gas

Se hace una propuesta de redes de gas como infraestructura necesaria para el equipamiento de la futura urbanización. La acometida está prevista desde la extensión de la infraestructura existente en la zona industrial e San Jerónimo, que se prolongará de Norte a Sur junto al Polígono Calonge.

1.1.8 Normas urbanísticas en Planeamiento Vigente

Las normas urbanísticas se incluyen en la ordenación Detallada del "Suelo Urbanizable Ordenado. SUO-DMN-01 BUENAIRE" del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla. Estas normas se complementan en este Plan Parcial, y su texto completo refundido se incluye en el apartado 2. Normas urbanísticas.

1.1.9 Afecciones aeroportuarias

El sector SUO-DMN-01 "Buenaire" se sitúa a 2.850 m de la cabecera oeste de la pista del aeropuerto de Sevilla, estando afectado por las servidumbres radioeléctricas, de operación y acústicas derivadas del funcionamiento de esta infraestructura.

Las servidumbres radioeléctricas y de operación se establecen en el Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla (BOE 216 de 8 de septiembre de 2017).

El eje de prolongación de la pista 27-09 cruza por el centro de la zona 2, y los planos de aproximación final ILS RWY 09 (pendiente 217°) así como el límite de aproximación frustrada ILS RWY 27 (pendiente 2,5% desde 28 metros) condicionan la altura de las edificaciones del sector. En cuanto a las afecciones radioeléctricas, las restricciones que afectan al sector provienen del GP ISE y el RADAR LEJU, limitando la altura máxima de las edificaciones conforme a la información reflejada en los planos I06 e I07.

Para garantizar que las alturas de las edificaciones respetan las restricciones derivadas de estas servidumbres, se establece una cota máxima absoluta de edificación para cada parcela en relación con su rasante de referencia, por encima de la cual no se autorizará ningún elemento.

Las servidumbres acústicas se definen en el Real Decreto 53/2018 de 2 de febrero (BOE 42 de 16 de febrero de 2018), y se reflejan en el plano I09. Las condiciones derivadas de estas afecciones acústicas se establecen en las normas de este Plan Parcial. Se han suprimido los condicionantes de los estudios de detalle previstos en el documento de aprobación inicial al haber desaparecido la afección a estas las parcelas.

1.1.10 Afecciones de la red de carreteras del Estado

El ámbito del SUO-DMN-01 linda al sur con la carretera del Estado A-4, y al este con la carretera del Estado SE-020, estando afectadas por estas infraestructuras conforme a las determinaciones de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras (BOE 234 de 30 de septiembre de 2015).

En el plano I10 se reflejan las zonas de protección de estos viarios (zona de dominio público, de servidumbre y de afección), y las construcciones previstas por el planeamiento se sitúan fuera de la zona de no edificación.

Se aporta, en documento aparte, el estudio de tráfico y nuevo diseño del único enlace que se mantiene de la red viaria del sector con la carretera del Estado SE-020, redactado por el ingeniero D. Francisco Javier Bernal Serrano.

Para el análisis de las afecciones de ruido se ha realizado un estudio acústico, que se aporta en documento aparte, redactado por el ingeniero José Miguel Ortiz Pardo. En este documento se analizan las medidas correctoras necesarias para garantizar los objetivos de calidad acústica en las zonas edificables de las parcelas resultantes de la ordenación, incluidas entre las obligaciones de los promotores del Plan Parcial. Estas medidas consisten en el reasfaltado con pavimento de rodadura fonoabsorbente de los tramos de calzada más próximos a las áreas residenciales, según se indica en el plano de actuaciones, y la instalación pantalla acústica de 4 metros de altura a lo largo de todo el frente residencial afectado por la A4. Por otro lado, se delimitan zonas no edificables en las parcelas próximas a las vías exteriores y se establecen las rasantes de referencia para la planta baja en función de los datos resultantes del estudio acústico.

El Proyecto de Urbanización del sector SUO-DMN-01 "Buenaire", incluirá un estudio acústico complementario al realizado para el Plan Parcial para garantizar la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. El contenido mínimo del estudio acústico, será el establecido en la Instrucción Técnica 3, punto 4, del Decreto 6/2012. En función de los resultados de este estudio, se revisarán las medidas correctoras previstas en este plan parcial, pudiendo ser complementadas o modificadas según los requisitos, todo ello sometido al criterio de los organismos responsables de la red de carreteras del Estado.

1.1.11 Afecciones de la red de ferrocarriles

El sector SUO-DMN-01 "Buenaire" está atravesado en un eje sureste-noreste que se bifurca en la zona norte del sector, por el trazado ferroviario de doble vía existente, tanto de transporte de pasajeros como portuario. La ley 38/2015 de 29 de septiembre del sector ferroviario (BOE 234 de 30 de septiembre de 2015) establece las afecciones derivadas de esta infraestructura. Este trazado es considerado por el PGOU como "suelo público asociado", terrenos incluidos en el ámbito de la unidad que se encuentran

afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el PGOU y este PPO no pretenden alterar.

El sector SUO-DMN-01 "Buenaire" es un suelo clasificado por el planeamiento general de Sevilla como Suelo Urbanizable Ordenado, contando en el propio PGOU con la ordenación pormenorizada que le permite iniciar su ejecución. Conforme al artículo 14.2, la franja de dominio público es de 5 metros desde la arista de la plataforma y 8 metros la de protección. La ordenación respeta los límites de edificación de 20 metros desde la arista más próxima a la plataforma. En el plano I10 se reflejan las zonas de afección de estas infraestructuras.

La red viaria interior del sector cruza en dos puntos el trazado ferroviario: En el vial de servicio de la A-4 por un paso inferior existente, y la ronda urbana norte en el centro del sector donde se construirá un paso subterráneo. Al norte de este paso subterráneo el PGOU prevé la construcción de un apeadero de la red de cercanías. Tanto este apeadero como el trazado ferroviario forman parte del Sistema General Ferroviario TI-F.

En la ordenación del sector existe un sobre ancho de reserva de suelo en la zona ordenada contigua al trazado ferroviario, alcanzando la zona reservada a la infraestructura ferroviaria una latitud de 36 metros, que permitirá en su caso la ampliación de la tercera vía conforme a las previsiones del artículo 6.6.31 de las Normas del PGOU.

1.1.12 Objetivos de calidad acústica

Para el análisis de las afecciones de ruido se ha realizado un estudio acústico, que se aporta en documento aparte, redactado por el ingeniero José Miguel Ortiz Pardo. El Proyecto de Urbanización del sector SUO-DMN-01 "Buenaire", incluirá un estudio acústico complementario al realizado para el Plan Parcial para garantizar la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. El contenido mínimo del estudio acústico, será el establecido en la Instrucción Técnica 3, punto 4, del Decreto 6/2012.

Los objetivos de calidad acústica para ruidos para estas áreas se reflejan en la tabla II del Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía:

| Tipo de área acústica | | Índices de ruido | | |
|-----------------------|--|------------------|----------------|----------------|
| | | L _d | L _e | L _n |
| a | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial | 60 | 60 | 50 |
| b | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial | 70 | 70 | 60 |
| c | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos | 68 | 68 | 58 |
| d | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c | 65 | 65 | 60 |
| e | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica | 55 | 55 | 45 |
| f | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1) | Sin determinar | Sin determinar | Sin determinar |
| g | Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica | Sin determinar | Sin determinar | Sin determinar |

Tabla II

Objetivos de calidad acústica de cada área:

ÁREA 1: Área tipo **a**. Uso predominante residencial

ÁREA 2: Área tipo **d**. Uso predominante terciario

ÁREA 3: Área tipo **d**. Uso predominante terciario

ÁREA 4: Área tipo **b**. Uso predominante industrial

| Índices de ruido | | |
|------------------|----------------|----------------|
| L _d | L _e | L _n |
| 60 | 60 | 50 |
| 65 | 65 | 60 |
| 65 | 65 | 60 |
| 70 | 70 | 60 |



ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA

- 1 ÁREA TIPO A (USO RESIDENCIAL)
- 2 ÁREA TIPO D (TERCIARIO)
- 3 ÁREA TIPO D (TERCIARIO)
- 4 ÁREA TIPO B (INDUSTRIAL)

En fase de planeamiento, se verifica que se cumplen los objetivos de calidad acústica en las zonas edificables de las parcelas de cada área de sensibilidad acústica.

1.1.13 Vías pecuarias

Al sur del sector SUO-DMN-01 "Buenaire" discurre la vía pecuaria denominada Cordel del Camino de la Fuente del Arzobispo o de la Carretera Nueva de Carmona. Según el proyecto de clasificación de Vías Pecuarias de 1941, su anchura es de un mínimo de cuarenta y cinco varas (37,61 metros) desde su entrada en el término de Sevilla hasta donde cruza la Cañada Real del poco Aceite, siguiendo desde este sitio como Colada con la que tiene la carretera y demás anchuras libres por donde va pasando, proponiéndose su reducción a Vereda con veinticinco varas (20,89 metros) cogiendo en estas la carretera hasta que cruza con la Cañada Real, y desde este sitio hasta su terminación quedará con la que tiene en la actualidad.

De lo anterior se colige que la delimitación del lindero sur de los terrenos de Buenaire, formado por fincas procedentes de la Dehesa de Hernán Cebolla que originalmente lindaban con la nueva Carretera de Carmona (cuyo trazado y anchura coincidía en este tramo con la Vía Pecuaria denominada Cordel del Camino de la Fuente del Arzobispo), han sufrido a lo largo de la segunda mitad del siglo XX sucesivas expropiaciones para las ampliaciones de la carretera nacional IV en este tramo. De esta manera, los linderos sur actuales de estas fincas, que conforman la delimitación sur del SUO-DMN-01 "Buenaire" definida en el PGOU vigente, se encuentran a una distancia del borde de la posición original de la Vía Pecuaria que oscila entre los 15 y los 32 metros. En consecuencia, siendo además la anchura de este tramo de la Vía Pecuaria inferior a los 21 metros de vereda, no existiría a priori afección alguna a los terrenos del SUO-DMN-01 "Buenaire", a expensas de lo que pudiera derivarse de su deslinde.

Por otro lado, el trazado de la Vía Pecuaria Cordel del Camino de la Fuente del Arzobispo coincide en este tramo en posición y anchura con la antigua carretera de Carmona, cuya sección fue ampliada sucesivamente hasta el estado actual de la Autovía desde 1992. En consecuencia, es aplicable la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/98, de 21 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, donde se regulan las Vías Pecuarias afectadas por obras públicas, dado que la mencionada carretera se encuentra ejecutada con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 3/95 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

1.2 Memoria de Ordenación

1.2.1 Propuesta de ordenación

1.2.1.1 Objetivos y criterios

La propuesta de ordenación mantiene las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana en cuanto a la ordenación estructural del sector y el conjunto de parámetros urbanísticos correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva establecida en la ficha del SUO-DMN-01, limitándose el alcance de las modificaciones introducidas por este Plan Parcial a las determinaciones potestativas de la ordenación pormenorizada. Los parámetros que se mantienen inalterados de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva se expresan en la ficha del Anexo I del Plan General, del Suelo Urbanizable Ordenado:

| ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO | SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO | SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ² | APROVECHAMIENTO MEDIO Ua/M ² | APROVECHAMIENTO OBJETIVO Ua | APROVECHAMIENTO SUBJETIVO Ua | 10% CESIÓN Ua | EXCESO: APROVECHAMIENTO Ua |
| 991.078 | 940.573 | 50.505 | 0,4798 | 451.322 | 406.190 | 45.132 | 0 |
| USO GLOBAL | COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s | EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² | DENSIDAD MÁXIMA VV/Ha | NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS | NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS | APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (Ua) | APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA % |
| TERCIARIO RESIDENCIAL | 0,5550 | 522.018 | 22,00 | 2.180 | 711 | 51.179 | 26,10% |

| ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|---|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------|--|--|
| DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS | EDIFICABILIDAD TOTAL M ² | COEFICIENTE PONDERACIÓN USO | COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN | COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN | APROVECHAMIENTO Ua | OBSERVACIONES: | |
| VIVIENDA LIBRE | 161.007 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 144.906 | 1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial. 2. Sistema General Viano Interior: SGV-DMN-04, Conexión SE-30 con Acceso Norte 3. Sistema General de Espacios Libres Interior: SGEL 11 - Parque de Buen Aire y Aeropuerto Viejo | |
| VIVIENDA PROTEGIDA | 71.062 | 0,80 | | | 51.179 | | |
| SERVICIOS TERCIARIOS | 247.713 | 1,00 | | | 222.942 | | |
| INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO | 42.216 | 0,65 | | | 32.295 | | |
| TOTAL | 522.018 | | | | 451.322 | | |
| CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M ²) | | VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS | | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTO | | |
| SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M ²) | | 47.036 | | 212.479 | - | | |
| DOTACIONES LOCALES (TOTAL) | | ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS: 45 m ² suelo/100m ² radio | | | | | |

Los criterios de la ordenación establecida en el Plan General, expresados en documento denominado "Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado. SUO-DMN-01" y reproducidos a continuación, mantienen su validez para la nueva ordenación propuesta,

cuya oportunidad se justifica en la necesidad de adecuar la ordenación a las nuevas definiciones de la red viaria exterior y sus conexiones con la interior, además de compatibilizarla con las afecciones aeroportuarias y de la red de carreteras del estado, considerando también puntualmente la posibilidad de introducir mejoras funcionales en la distribución de parcelas y usos.

Criterios de la ordenación del Plan General:

La ordenación establecida en el Plan General pretende potenciar las infraestructuras territoriales y locales y mejorando su relación con los equipamientos metropolitanos. La continuidad hasta el aeropuerto de la Ronda Urbana Norte, la modificación del trazado de la SE-30 y el enlace de ésta con la Ronda Súper norte son elementos de infraestructuras generales que se producen dentro o en los márgenes de este sector.

En la propuesta de ordenación del Plan General se han considerado, además, criterios urbanísticos que conduzcan al desarrollo sostenible de la zona. A grandes rasgos se ha apostado por zonas de usos mixtos que favorezcan los desplazamientos de los usuarios a pie o mediante transporte público a todas las actividades de la vida cotidiana (trabajo, ocio, comercio, parques). En consecuencia, se propone la implantación de un foco central terciario, que aproveche su situación junto a las vías principales de comunicación y relación con la ciudad para servir de motor y catalizador de las actividades urbanas de la zona.

La ordenación del Polígono Buenaire se ha basado en la vertebración de la red principal de arterias de tráfico rodado, que la ponen en comunicación con el resto del área metropolitana y con la red secundaria de tráfico local.

Internamente se puede identificar un elemento principal que está en la génesis de la ordenación: Un boulevard central que vertebra a todo el polígono asumiendo las funciones de comunicación, relaciones sociales y actividades comerciales de uso cotidiano. Este elemento se materializa con una alineación continua de edificios con locales comerciales en sus plantas bajas.

La localización de los usos principales, residencial y terciario, queda condicionada por las afecciones acústicas que se producen en el sector como consecuencia del tráfico

aeroportuario y de la red de carreteras. En las zonas con huellas de ruido intolerables para el uso residencial se sitúan los usos terciario e industrial.

El sistema de espacios libres se dispone con la doble misión de estructurar el sector, integrándose en sus elementos más significativos, plaza y corredor verde, y de contribuir a la formación de parques lineales que se interponen a modo de barreras verdes a las grandes vías de tráfico rodado.

Respecto del medio físico de partida, la ordenación del sector respeta sus condiciones de contorno interviniendo en las rasantes de los viales interiores en función de los enlaces y cruces a diferentes niveles y con el criterio de evitar acuerdos violentos o alteraciones significativas en la topografía actual. Ningún elemento de los existentes en el sector ha contado como condicionante en la ordenación. Tendrán que desaparecer, inevitablemente, las dos gasolineras con acceso desde la actual Ronda Urbana Norte. Por el contrario, la gasolinera con fachada a la A-4, que queda integrada en zona verde, puede considerarse como un elemento compatible con la nueva ordenación.

Justificación de la modificación de la ordenación pormenorizada:

Manteniendo fundamentalmente los criterios de ordenación anteriores y los parámetros de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva del Plan General, se introducen mediante este Plan Parcial distintas modificaciones en la ordenación pormenorizada potestativa, motivadas en diversos condicionantes y puntualmente por las posibilidades de mejora de la funcionalidad del sector:

Según la nueva definición de la desviación de la SE-30, la rotonda de acceso al sector desde el Oeste modifica su configuración. Las dimensiones y rasantes de la rotonda superan las definidas inicialmente, afectando al paso elevado previsto para conectar las dos zonas del sector (zonas 1 y 2). En consecuencia, se elimina este paso elevado y se requiere la modificación de los viarios colindantes. Adicionalmente, el nuevo trazado y dimensión de la rotonda provoca la reordenación de su entorno y de las parcelas edificables próximas. En los planos se representa el último trazado conocido del desvío de la SE-30 facilitado por la Gerencia de Urbanismo junto a la rotonda que da acceso al sector, y se representa la conexión de dicha rotonda hacia la SE-35 según el esquema anterior definido en el PGOU.

La ordenación propuesta se adapta así mismo al cambio de diseño del nudo principal de enlace de la prolongación de la ronda urbana norte con el bulevar del sector. El nuevo trazado y el cambio de dimensiones de este nudo de enlace, con forma de rotonda elíptica, implica la reordenación de su entorno.

El incremento de la dimensión transversal de la prolongación de la ronda urbana norte, por la inclusión de una mediana intermedia, y la nueva configuración del carril bici en todo el sector, hace necesario un reajuste general de la ordenación pormenorizada.

Para optimizar la funcionalidad del sector se redistribuyen parcialmente los usos, pretendiendo con ello alcanzar una ordenación pormenorizada más eficaz y adecuada a los condicionantes del sector:

Se elimina el uso industrial situado al Norte junto al ferrocarril, por los problemas de movilidad y las dificultades para el sistema viario y el de infraestructuras urbanas que genera esta posición. En su lugar se dispone una zona verde perteneciente al sistema local de espacios verdes. Como consecuencia de la reducción de la superficie destinada a uso de actividades productivas, se incrementa proporcionalmente la de actividades económicas con la aplicación los coeficientes de homogeneización correspondientes.

Conforme a los requerimientos de los informes de la Dirección General de Carreteras, se han eliminado los usos colindantes con la SE-020, y se limita el acceso desde esta vía al sector a una rotonda en la intersección con la Ronda Urbana Norte. Los terrenos afectados pasan a integrarse en el sistema general de espacios libres SGEL-11, dentro del cual se delimita la zona en la que el PGOU prevé un aparcamiento al aire libre vinculado al apeadero del ferrocarril, siendo este destino compatible con el del SG que lo engloba, si bien no se contemplan accesos a él en este documento. También se han introducido ajustes en la ordenación y medidas complementarias para garantizar que se cumplen los objetivos de calidad acústica en las edificaciones con afecciones de carreteras del estado.

En la redistribución de usos, cabe destacar el trasvase que se produce de uso terciario en la zona 1 hacia el extremo Sur-Este, desplazando el uso residencial preexistente al extremo Noroeste de la zona 1 junto a la rotonda de acceso al sector desde la SE-30, debido a las afecciones de ruido de las carreteras del estado en esta zona y con el

objeto de potenciar un foco de actividad terciaria en el borde del sector hacia la A-4 al otro lado del ferrocarril, en coherencia con la ordenación del sector colindante.

Respecto a los condicionantes derivados de las afecciones aeroportuarias, se ha realizado una revisión generalizada de las alturas de las edificaciones con el objeto de justificar su compatibilidad con las nuevas Servidumbres establecidas por el Real Decreto 764/2017 de 21 de julio.

Por otro lado, la publicación de las servidumbres acústicas del Aeropuerto de Sevilla según el Real Decreto 53/2018 de 2 de febrero, confirman la compatibilidad de todos los usos previstos con los niveles de ruido estimados.

Todo ello ha motivado un reajuste general de las edificabilidades, respetando los parámetros globales establecidos en el Plan General, y de las dimensiones y situación de los espacios libres y dotaciones necesarias.

Como anexo a este documento se aporta estudio de tráfico y de conexión de la red viaria local con la SE-020, así como estudio de ruido.

Ubicación de Estaciones de Servicio

El sector cuenta con la preexistencia de tres estaciones de servicio. Una de ellas conserva su emplazamiento actual con leves ajustes (ESER1), reubicándose las otras dos por ser incompatible su posición actual con la nueva ordenación. Se garantizará una separación de 50 metros de la zona de depósitos y surtidores con las edificaciones más próximas.

Vigencia de los informes previos

Dado que se mantiene la ordenación estructural, y la ordenación pormenorizada no sufre cambios sustanciales respecto a la contenida en el PGOU, no se introducen nuevos usos, no se aumenta la edificabilidad ni la densidad del sector, y en general se mantiene la estructura viaria, de infraestructuras, y la organización del sector, no se justifican en este documento las condiciones ambientales de la ordenación, o de otra índole, considerándose que conservan su validez todos los informes relativos a estos aspectos emitidos en su día sobre el PGOU y su ordenación estructural y pormenorizada.

1.2.2 Parámetros de la ordenación

Se muestran aquí los nuevos parámetros resultantes de la ordenación pormenorizada:

RESUMEN DE PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Superficie neta del Sector: | 940.573 M2 |
| Aprovechamiento medio: | 0,4798 |
| Aprovechamiento objetivo: | 451.322 UAs |
| Aprovechamiento subjetivo: | 406.190 UAs |
| Cesión de aprovechamiento: | 45.132 UAsA |

En función de los Usos Globales, se distinguen dos zonas (estas dos zonas se definen únicamente a efectos justificativos, sin que tengan influencia en la ordenación y organización del sector):

ZONA 1: USO GLOBAL RESIDENCIAL

Superficie total zona 1 residencial: 487.952 m2

Superficie edificable total zona 1: 339.768 m2

Usos pormenorizados en Zona 1

| | | |
|--|-----------|----------------------|
| Uso Residencial - Vivienda libre: | 161.007m2 | (1560 viviendas) |
| Uso Residencial - Vivienda protegida: | 71.082m2 | (770 viviendas) |
| Uso Terciario - no exclusivo – servicios terciarios: | 18.138 m2 | (local com./oficina) |
| Uso Terciario- exclusivo – servicios terciarios: | 72.532 m2 | |
| Uso Terciario- exclusivo – estación de servicio: | 1.000 m2 | |
| Uso de Actividades productivas – industria y almacenamiento: | 16.009 m2 | |

ZONA 2: USO GLOBAL TERCIARIO

Superficie total zona 2 terciario: 452.621 m2

Superficie edificable total zona 1: 181.037 m2

Usos pormenorizados en Zona 2

| | | |
|--|------------|--|
| Uso Terciario- exclusivo – servicios terciarios: | 160.766 m2 | |
| Uso Terciario- exclusivo – estación de servicio: | 350 m2 | |
| Uso de Actividades productivas – industria y almacenamiento: | 19.921 m2 | |

USOS PORMENORIZADOS TOTALES EN EL SECTOR:

| | | |
|--|------------|----------------------|
| Uso Residencial - Vivienda libre: | 161.007m2 | (1560 viviendas) |
| Uso Residencial - Vivienda protegida: | 71.082m2 | (770 viviendas) |
| Uso Terciario - no exclusivo – servicios terciarios: | 18.138 m2 | (local com./oficina) |
| Uso Terciario- exclusivo – servicios terciarios: | 233.298 m2 | |
| Uso Terciario- exclusivo – estación de servicio: | 1.350 m2 | |
| Uso de Actividades productivas – industria y almacenamiento: | 35.930 m2 | |
| | | |
| Edificabilidad total en el sector: | 520.805 m2 | |

Se reduce la edificabilidad total de la ficha de 522.018 m2 en un total de 1.213 m2 debido a que un total de 4.809 UAs destinados inicialmente a uso industrial se materializan en usos terciarios, con la consiguiente reducción de edificabilidad conforme a la aplicación de los coeficientes de homologación por uso. Esta variación es inferior a los límites establecidos en el artículo 2.2.7 del PGOU.

El número total de viviendas (2.330) se incrementa en 143 unidades de respecto a la aprobación inicial y de 150 (7%) respecto de la ficha del PGOU (59 protegidas y 91 libres), en virtud del Art. 10.1.A.d de la LOUA en la redacción dada por la Ley 2/2012 de 30 de enero, ajustándose a ello las reservas de dotaciones y espacios libres. Se modula la densidad en un porcentaje inferior al 20%, manteniéndose un nivel de densidad media-baja, pasando de 23,19 viviendas/ha a 24,80 viviendas/ha.

RESUMEN SUPERFICIES DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES

| | |
|---|---------------|
| Sistema General de Espacios Libres (SGEL-11): | 230.599,16 m2 |
| Sistema General Viario Interior (SGV-DMN-04): | 65.390,16 m2 |

(Se amplía la superficie destinada a SGV-DMN-04 en función del nuevo diseño del desvío de la SE-30 y la rotonda de acceso al sector, y se amplía la superficie del SGEL-11 respecto a las previsiones del PGOU incorporando terrenos no edificables por las afecciones de carreteras del estado.

RESUMEN SUPERFICIES DE SUELO PARA DOTACIONES LOCALES

Suelo para Espacios libres:

Sistema Local de Espacios Libres: 146.639,44 m²

Suelo para Equipamientos Locales:

Educativo (E): 37.288,83 m²

Deportivo (D): 30.743,72 m²

SIPS (S): 23.803,41 m²

Socio Cultural (S-SC): 8.928,24 m²

Servicios Públicos (S-SP): 1.758,56 m²

Total suelo Equipamientos Locales: 102.522,76 m²

TOTAL SUPERFICIE SUELO DOTACIONES LOCALES Y ESPACIOS LIBRES: 249.162,20 m²

Reserva de suelo dotacional para transportes e infraestructuras básicas

Infraestructuras básicas (Subestación eléctrica): 4.659,03 m²

Transportes (Inst. Complementarias apeadero): 5.845,45 m²

Total Transporte e infraestructuras básicas: 10.504,48 m²

JUSTIFICACIÓN DE SUPERFICIES DE SUELO PARA DOTACIONES LOCALES

Para la reserva de superficie destinada a Sistemas Generales y Dotaciones Locales, (Espacios Libres y Equipamientos), la propuesta que se presenta cumple con las

cantidades totales tanto de la Ficha resumen del Sector del PGOU vigente como lo establecido en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento:

1.- CUMPLIMIENTO DE LA FICHA DEL SECTOR SUO-DMN-01 BUENAIRE DEL PGOU VIGENTE:

Se establece en la ficha del SUO-DMN-1 del PGOU para dotaciones locales y espacios libres, una proporción de: $45 \text{ m}^2 \text{ suelo}/100 \text{ m}^2 \text{ techo} = 234.908,10 \text{ m}^2$.

La superficie total de dotaciones locales y espacios libres en la propuesta es de $249.162,20 \text{ m}^2$, superior a la establecida.

2.- CUMPLIMIENTO DE LA LOUA Y REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Al igual que en el PGOU, este Plan Parcial distingue dos zonas con distinto uso global, únicamente al objeto de justificar por separado para cada una de ellas la reserva de suelo para dotaciones y espacios libres, sin que esta sectorización tenga reflejo alguno en la ordenación del sector, y teniendo en cuenta que al tratarse de un ámbito único todas las dotaciones y espacios libres servirán a los usuarios de ambas zonas.

Zona 1 (Residencial):

a.- Sistemas Locales:

a.1.- LOUA:

Entre 30 y $55 \text{ m}^2 \text{ suelo}/100 \text{ m}^2 \text{ techo}$, de los que entre $18-21 \text{ m}^2$ destinados a espacios libres y el resto a dotaciones locales.

Tomamos también el valor de la ficha del PGOU de $45 \text{ m}^2 \text{ suelo}/\text{m}^2 \text{ techo}$, con un total de $152.895,60 \text{ m}^2$ de los que:

Mínimo Zona Verde ($21 \text{ m}^2 \text{ suelo}/100 \text{ m}^2 \text{ techo}$): $71.351,38 \text{ m}^2$.

Mínimo Dotaciones Locales ($12 \text{ m}^2 \text{ suelo}/100 \text{ m}^2 \text{ techo}$): $40.772,16 \text{ m}^2$

a.2.- Reglamento de Planeamiento:

S.E.L.:

Jardines (15 m2 suelo/vivienda): 34.950 m2 de jardines
Áreas juegos (6 m2 suelo/vivienda): 13.980 m2 de áreas de juegos
TOTAL S.E.L.: 48.930 m2

Docente:

Preescolar (2 m2 suelo/vivienda): 4.660 m2 suelo de preescolar
EGB (10 m2 suelo/vivienda): 23.300 m2 suelo de EGB
BUP (4 m2 suelo/vivienda): 9.320 m2 suelo de BUP
TOTAL DOCENTE: 37.280 m2

SIPS:

Deportivo (8 m2 suelo/vivienda): 18.640 m2 suelo de deportivo
Comercial (4m2 techo/vivienda): 9.320 m2 techo de comercial
Social (6 m2 techo/vivienda): 13.980 m2 techo de social
TOTAL SIPS: 41.940 m2

Total espacios libres según Reglamento: 48.930 m2
Total equipamientos según Reglamento: 79.220 m2

Zona 2 (Terciario):

a.- Sistemas Locales:

a.1.- LOUA:

La superficie total considerada para la zona 2 es de 452.621 m2 suelo:
Entre 14 y 20% de 452.621 m2 para dotaciones, de los que mínimo el 10% de 452.621 m2= 45.262,10 m2 suelo son para zona verde. Por lo que el resto hasta completar el 14% destinado a SIPS = 18.104,84 m2

Tomamos también el valor de la ficha del PGOU de 45 m2suelo/m2techo, con un total de 81.466,65 m2 de los que:

Mínimo espacios libres según LOUA: 45.262,10 m²

Mínimo equipamientos según LOUA: 18.104,84 m²

a.2.- Reglamento de Planeamiento:

S.E.L.: 10% de superficie total: 45.262,10 m² suelo para S.E.L.

SIPS: 4% de superficie total: 18.104,84 m² suelo para S.I.P.S.

Todos estos requisitos se cumplen tanto comparando por zonas como el conjunto del sector:

| | LOUA/reglamento | Propuesta | Ficha PGOU |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Espacios libres locales: | 116.613,38 m ² | 146.639,44 m ² | |
| Escolar/docente | 37.280,00 m ² | 37.288,83 m ² | |
| Resto de equipamientos | 60.044,84 m ² | 65.233,93 m ² | |
| Total dotaciones: | 97.324,84 m ² | 102.522,76 m ² | |
| Total dotaciones y EL | 213.938,22 m ² | 249.162,20 m ² | 234.908,10 m ² |

Las Plazas de aparcamiento al aire libre del sector son del 50% de la dotación necesaria de 1 por cada 100 m²techo. Se requieren un total de 2.596 plazas públicas, 1.735 en la zona 1 y 960 en la zona 2. En la ordenación se han previsto un total de 2.701 plazas públicas asociadas a viario, de las cuales 54 se destinan a vehículos de conductores con movilidad reducida, 1.741 en la zona 1 y 960 en la zona 2. Los aparcamientos se disponen en bandas de aparcamiento en cordón o en espiga según las zonas.

Adicionalmente, se prevé un futuro aparcamiento público al aire libre vinculado al apeadero dentro del SGEL, tal y como se refleja en el plano de ordenación estructural OE10 del PGOU de Sevilla con una capacidad aproximada de 500 plazas, cuyos accesos no se contemplan en este documento y estarán en todo caso sometidos a autorización de la DG de Carreteras. También se prevé que la parcela dotacional IEE1, de infraestructuras complementarias al apeadero, contenga un aparcamiento público compatible con su edificación de un mínimo de 200 plazas.

Se destinarán zonas de aparcamiento a carga y descarga, que situará el proyecto de urbanización, en la siguiente proporción:

Zona industrial: 1 plaza de vehículo industrial ligero por cada 10.000 m² de edificación.

Zona terciaria: 1 plaza de vehículo industrial ligero por cada 500 m² de edificación.

La superficie total de la red viaria local suma 195.496 m² con el siguiente desglose:

La superficie total de calzadas suma: 66.431 m²

La superficie total de aparcamientos suma: 26.956 m²

La superficie total de Acerados, carril bici y caminos suman: 102.109 m²

CUADRO DE PARCELAS DE ZONAS VERDES. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

| PARCELA | NOMBRE | TIPO | SUP. (m2) | ZONA |
|---------|---------------|-----------------|-----------|------|
| ZV1 | ZONA VERDE 1 | SISTEMA LOCAL | 5642,71 | 1 |
| ZV2 | ZONA VERDE 2 | SISTEMA GENERAL | 19221,35 | 1 |
| ZV3 | ZONA VERDE 3 | SISTEMA LOCAL | 20811,56 | 1 |
| ZV4 | ZONA VERDE 4 | SISTEMA LOCAL | 20333,59 | 1 |
| ZV5 | ZONA VERDE 5 | SISTEMA LOCAL | 7777,06 | 1 |
| ZV6 | ZONA VERDE 6 | SISTEMA GENERAL | 119459,86 | 2 |
| ZV7 | ZONA VERDE 7 | SISTEMA LOCAL | 3213,80 | 1 |
| ZV8 | ZONA VERDE 8 | SISTEMA LOCAL | 4837,41 | 1 |
| ZV9 | ZONA VERDE 9 | SISTEMA LOCAL | 3685,50 | 1 |
| ZV10 | ZONA VERDE 10 | SISTEMA LOCAL | 831,34 | 1 |
| ZV11 | ZONA VERDE 11 | SISTEMA LOCAL | 1203,29 | 1 |
| ZV12 | ZONA VERDE 12 | SISTEMA LOCAL | 1381,8 | 1 |
| ZV13 | ZONA VERDE 13 | SISTEMA LOCAL | 1373,36 | 1 |
| ZV14 | ZONA VERDE 14 | SISTEMA LOCAL | 564,91 | 1 |
| ZV15 | ZONA VERDE 15 | SISTEMA LOCAL | 1388,89 | 1 |
| ZV16 | ZONA VERDE 16 | SISTEMA LOCAL | 1372,51 | 1 |
| ZV17 | ZONA VERDE 17 | SISTEMA GENERAL | 24795,25 | 2 |
| ZV18 | ZONA VERDE 18 | SISTEMA GENERAL | 17765,11 | 2 |
| ZV19 | ZONA VERDE 19 | SISTEMA GENERAL | 17142,54 | 2 |
| ZV20 | ZONA VERDE 20 | SISTEMA GENERAL | 18964,62 | 2 |
| ZV21 | ZONA VERDE 21 | SISTEMA GENERAL | 12625,56 | 2 |
| ZV22 | ZONA VERDE 22 | SISTEMA LOCAL | 19816,03 | 2 |
| ZV23 | ZONA VERDE 23 | SISTEMA LOCAL | 25497,24 | 2 |
| ZV24 | ZONA VERDE 24 | SISTEMA LOCAL | 5093,73 | 2 |
| ZV25 | ZONA VERDE 25 | SISTEMA LOCAL | 12625,47 | 2 |
| ZV26 | ZONA VERDE 26 | SISTEMA LOCAL | 9189,24 | 1 |
| ZV27 | ZONA VERDE 27 | SISTEMA GENERAL | 624,87 | 1 |

| | PROPUESTA |
|-------------------------|------------|
| SISTEMA LOCAL DE E.L. | 146.639,44 |
| SISTEMA GENERAL DE E.L. | 230.599,16 |
| SISTEMA GENERAL T.I. | 65.390,16 |

CUADRO DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

| PARCELA | USO ASIGNADO | SUP. (m2) | ZONA |
|---------|---------------|-----------|------|
| EE1 | EDUCATIVO | 7.200,63 | 1 |
| EE2 | EDUCATIVO | 8.524,68 | 1 |
| EE3 | EDUCATIVO | 4.600,10 | 1 |
| EE4 | EDUCATIVO | 11.443,00 | 1 |
| EE5 | EDUCATIVO | 5.520,42 | 1 |
| ESC1 | S-SC | 3.599,03 | 1 |
| ESC2 | S-SC | 5.329,21 | 2 |
| ES3 | SIPS | 7.064,74 | 2 |
| ES4 | SIPS | 6.737,60 | 2 |
| ES5 | SIPS | 4.954,91 | 2 |
| ES6 | SIPS | 5.046,16 | 2 |
| EC1 | SERV. PÚBLICO | 1.051,86 | 1 |
| EC2 | SERV. PÚBLICO | 706,70 | 2 |
| ED1 | DEPORTIVO | 30.743,72 | 1 |

TOTAL SUELO EQUIPAMIENTOS 102.522,76 m2

CUADRO DE PARCELAS DOTACIONALES DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

| NUM | USO | M2 SUELO | ZONA |
|------|-----------------------|----------|------|
| SUB | SUBESTACIÓN ELÉCTRICA | 4659,03 | 1 |
| IEE2 | DOT. COMPL. APEADERO | 5845,45 | 2 |

TOTAL DOTACIONES DE T. E I.B. 10.504,48 m2

TOTAL SUELO DOTACIONAL: 113.027,24 m2

CUADRO DE PARCELAS DE LA ZONA 1 (U.G.RESIDENCIAL)

| PARCELA | ZONA | USO ASIGNADO | ORDE- NANZA | SUP. SUELO | EDIF. RESIDENCIAL | EDIF. TERCIARIO | EDIF. INDUSTRIAL | EDIF. TOTAL | NÚM PLANTAS |
|---------|------|-------------------------|----------------|---------------|----------------------|--------------------|---------------------|----------------|----------------|
| A01 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | A/DC | 4.173,43 | 13.167 | 0 | 0 | 13.167 | X |
| A02 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | A/DC | 9.665,03 | 17.622 | 0 | 0 | 17.622 | X |
| A03 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | A/DC | 7.740,78 | 24.113 | 3.237 | 0 | 27.350 | III-X |
| A04 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | A/DC | 8.883,56 | 25.209 | 3.424 | 0 | 28.633 | III-X |
| A05 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | A/DC | 8.838,94 | 19.509 | 2.357 | 0 | 21.866 | III-X |
| A06 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | A/DC | 8.049,90 | 24.441 | 3.063 | 0 | 27.504 | III-X |
| A07 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | A/DC | 9.277,80 | 26.086 | 3.542 | 0 | 29.628 | III-X |
| A08 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | A/DC | 9.230,94 | 20.825 | 2.515 | 0 | 23.340 | III-X |
| A09 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | A/DC | 3.610,96 | 11.837 | 0 | 0 | 11.837 | X |
| A10 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | A/DC | 3.585,32 | 13.662 | 0 | 0 | 13.662 | X |
| A11 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | A/DC | 4.288,75 | 8.987 | 0 | 0 | 8.987 | X |
| A12 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | A/DC | 2.476,38 | 8.118 | 0 | 0 | 8.118 | X |
| A13 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | A/DC | 2.661,97 | 6.435 | 0 | 0 | 6.435 | X |
| A14 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | A/DC | 5.776,65 | 12.078 | 0 | 0 | 12.078 | X |
| IC03 | 1 | INDUSTRIA Y ALMAC. | IC/DC | 4.420,86 | 0 | 0 | 5.526 | 5.526 | II |
| IC04 | 1 | INDUSTRIA Y ALMAC. | IC/DC | 8.387,03 | 0 | 0 | 10.483 | 10.483 | II |
| STA01 | 1 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 7.988,93 | 0 | 49.000 | 0 | 49.000 | XIV |
| STA09 | 1 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 7.015,22 | 0 | 19.330 | 0 | 19.330 | X |
| STA10 | 1 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 2.793,31 | 0 | 4.202 | 0 | 4.202 | III |
| ESER1 | 1 | EST. DE SERVICIOS | ES/DC | 3.017,79 | 0 | 650 | 0 | 650 | I |
| ESER2 | 1 | EST. DE SERVICIOS | ES/DC | 1.500,37 | 0 | 350 | 0 | 350 | I |
| SUB | 1 | SUBEST. ELECTRICA | 0 | 4.659,03 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EE1 | 1 | EDUCATIVO | 0 | 7.200,63 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EE2 | 1 | EDUCATIVO | 0 | 8.524,68 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EE3 | 1 | EDUCATIVO | 0 | 4.600,10 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EE4 | 1 | EDUCATIVO | 0 | 11.443,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EE5 | 1 | EDUCATIVO | 0 | 5.520,42 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| ESC1 | 1 | S-SC | 0 | 3.599,03 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| ESC2 | 1 | S-SC | 0 | 5.329,21 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EC2 | 1 | SERV. PÚBLICO | 0 | 706,70 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| ED1 | 1 | DEPORTIVO | 0 | 30.743,72 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |

RESUMEN ZONA 1

| | |
|-------------------|-----------|
| DOTACIONAL | 82.326,52 |
| ESPACIOS LIBRES | 83.606,97 |
| EDIF. RESIDENCIAL | 232.089 |
| EDIF. TERCARIO. | 91.670 |
| EDIF. INDUSTRIAL | 16.009 |
| TOTAL LUCRATIVO | 339.768 |

Nota: En la columna TERC de parcelas residenciales se incluye entre la parte de la edificabilidad total destinada a uso terciario no exclusivo.

Nº Viviendas Libres: 1.560

Nº de Viviendas Protegidas: 770

CUADRO DE PARCELAS DE LA ZONA 2 (U.G. TERCARIO)

| PARCELA | ZONA | USO ASIGNADO | ORDE-NANZA | SUP. SUELO | EDIF. TERCARIO | EDIF. INDUSTRIAL | EDIF. TOTAL | NÚM PLANTAS |
|---------|------|--------------------|------------|------------|----------------|------------------|-------------|-------------|
| IC01 | 2 | INDUSTRIA Y ALMAC. | IC/DC | 7.545,55 | 0 | 9.431 | 9.431 | II |
| IC02 | 2 | INDUSTRIA Y ALMAC. | IC/DC | 8.392,09 | 0 | 10.490 | 10.490 | II |
| STA02 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 7.329,02 | 33.000 | 0 | 33.000 | XIII |
| STA03 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 6.642,90 | 17.345 | 0 | 17.345 | X |
| STA04 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 16.450,98 | 36.655 | 0 | 36.655 | III-X-XIII |
| STA05 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 3.162,42 | 16.800 | 0 | 16.800 | X |
| STA06 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 3.162,04 | 16.800 | 0 | 16.800 | X |
| STA07 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 2.480,58 | 12.812 | 0 | 12.812 | X |
| STA08 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 5.549,63 | 27.354 | 0 | 27.354 | III-XIII |
| ESER3 | 2 | EST. DE SERVICIOS | ES/DC | 2.913,82 | 350 | 0 | 350 | I |
| IEE1 | 2 | DOT. COM APEADERO | 0 | 5.845,45 | 0 | 0 | 0 | III |
| ES3 | 2 | SIPS | 0 | 7.064,74 | 0 | 0 | 0 | III |
| ES4 | 2 | SIPS | 0 | 6.737,60 | 0 | 0 | 0 | III |
| ES5 | 2 | SIPS | 0 | 4.954,91 | 0 | 0 | 0 | III |
| ES6 | 2 | SIPS | 0 | 5.046,16 | 0 | 0 | 0 | III |
| EC1 | 2 | SERV. PÚBLICO | 0 | 1.051,86 | 0 | 0 | 0 | III |

RESUMEN ZONA 2

| | | |
|------------------|--|------------|
| DOTACIONAL | | 30.700,72 |
| ESPACIOS LIBRES | | 63.032,47 |
| EDIF. TERCARIO. | | 161.116,00 |
| EDIF. INDUSTRIAL | | 19.921,00 |
| TOTAL LUCRATIVO | | 181.037,00 |

CUADRO RESUMEN DE PARCELAS DEL CONJUNTO DEL SECTOR

| PARCELA | USO ASIGNADO | NUM. VIV. | ORDE-NANZA | SUP. SUELO | EDIF. RESIDENCIAL | EDIF. TERCARIO | EDIF. INDUSTRIAL | EDIF. TOTAL | NÚM PLANTAS |
|---------|-------------------------|-----------|------------|------------|-------------------|----------------|------------------|-------------|-------------|
| A01 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 143 | A/DC | 4.173,43 | 13.167 | 0 | 0 | 13.167 | X |
| A02 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 191 | A/DC | 9.665,03 | 17.622 | 0 | 0 | 17.622 | X |
| A03 | RES. VIVIENDA LIBRE | 234 | A/DC | 7.740,78 | 24.113 | 3.237 | 0 | 27.350 | III-X |
| A04 | RES. VIVIENDA LIBRE | 244 | A/DC | 8.883,56 | 25.209 | 3.424 | 0 | 28.633 | III-X |
| A05 | RES. VIVIENDA LIBRE | 189 | A/DC | 8.838,94 | 19.509 | 2.357 | 0 | 21.866 | III-X |
| A06 | RES. VIVIENDA LIBRE | 237 | A/DC | 8.049,90 | 24.441 | 3.063 | 0 | 27.504 | III-X |
| A07 | RES. VIVIENDA LIBRE | 253 | A/DC | 9.277,80 | 26.086 | 3.542 | 0 | 29.628 | III-X |
| A08 | RES. VIVIENDA LIBRE | 202 | A/DC | 9.230,94 | 20.825 | 2.515 | 0 | 23.340 | III-X |
| A09 | RES. VIVIENDA LIBRE | 114 | A/DC | 3.610,96 | 11.837 | 0 | 0 | 11.837 | X |
| A10 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 148 | A/DC | 3.585,32 | 13.662 | 0 | 0 | 13.662 | X |
| A11 | RES. VIVIENDA LIBRE | 87 | A/DC | 4.288,75 | 8.987 | 0 | 0 | 8.987 | X |
| A12 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 88 | A/DC | 2.476,38 | 8.118 | 0 | 0 | 8.118 | X |
| A13 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 69 | A/DC | 2.661,97 | 6.435 | 0 | 0 | 6.435 | X |
| A14 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 131 | A/DC | 5.776,65 | 12.078 | 0 | 0 | 12.078 | X |
| IC01 | INDUSTRIA Y ALMAC. | 0 | IC/DC | 7.545,55 | 0 | 0 | 9.431 | 9.431 | II |
| IC02 | INDUSTRIA Y ALMAC. | 0 | IC/DC | 8.392,09 | 0 | 0 | 10.490 | 10.490 | II |
| IC03 | INDUSTRIA Y ALMAC. | 0 | IC/DC | 4.420,86 | 0 | 0 | 5.526 | 5.526 | II |
| IC04 | INDUSTRIA Y ALMAC. | 0 | IC/DC | 8.387,03 | 0 | 0 | 10.483 | 10.483 | II |
| STA01 | SERV. TERCARIOS | 0 | ST-A/DC | 7.988,93 | 0 | 49.000 | 0 | 49.000 | XIV |
| STA02 | SERV. TERCARIOS | 0 | ST-A/DC | 7.329,02 | 0 | 33.000 | 0 | 33.000 | XIII |
| STA03 | SERV. TERCARIOS | 0 | ST-A/DC | 6.642,90 | 0 | 17.345 | 0 | 17.345 | X |
| STA04 | SERV. TERCARIOS | 0 | ST-A/DC | 16.450,98 | 0 | 36.655 | 0 | 36.655 | III-X-XIII |
| STA05 | SERV. TERCARIOS | 0 | ST-A/DC | 3.162,42 | 0 | 16.800 | 0 | 16.800 | X |
| STA06 | SERV. TERCARIOS | 0 | ST-A/DC | 3.162,04 | 0 | 16.800 | 0 | 16.800 | X |
| STA07 | SERV. TERCARIOS | 0 | ST-A/DC | 2.480,58 | 0 | 12.812 | 0 | 12.812 | X |
| STA08 | SERV. TERCARIOS | 0 | ST-A/DC | 5.549,63 | 0 | 27.354 | 0 | 27.354 | III-XIII |
| STA09 | SERV. TERCARIOS | 0 | ST-A/DC | 7.015,22 | 0 | 19.330 | 0 | 19.330 | X |
| STA10 | SERV. TERCARIOS | 0 | ST-A/DC | 2.793,31 | 0 | 4.202 | 0 | 4.202 | III |
| ESER1 | EST. DE SERVICIOS | 0 | ES/DC | 3.017,79 | 0 | 650 | 0 | 650 | I |
| ESER2 | EST. DE SERVICIOS | 0 | ES/DC | 1.500,37 | 0 | 350 | 0 | 350 | I |
| ESER3 | EST. DE SERVICIOS | 0 | ES/DC | 2.913,82 | 0 | 350 | 0 | 350 | I |
| SUB | SUBEST. ELECTRICA | 0 | 0 | 4.659,03 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| IEE1 | DOT. COM APEADERO | 0 | 0 | 5.845,45 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EE1 | EDUCATIVO | 0 | 0 | 7.200,63 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EE2 | EDUCATIVO | 0 | 0 | 8.524,68 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EE3 | EDUCATIVO | 0 | 0 | 4.600,10 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EE4 | EDUCATIVO | 0 | 0 | 11.443,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EE5 | EDUCATIVO | 0 | 0 | 5.520,42 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |

| | | | | | | | | | |
|-------|---------------|---|---|-----------|---------|---------|--------|---------|-----|
| ESC1 | S-SC | 0 | 0 | 3.599,03 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| ESC2 | S-SC | 0 | 0 | 5.329,21 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| ES3 | SIPS | 0 | 0 | 7.064,74 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| ES4 | SIPS | 0 | 0 | 6.737,60 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| ES5 | SIPS | 0 | 0 | 4.954,91 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| ES6 | SIPS | 0 | 0 | 5.046,16 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EC1 | SERV. PÚBLICO | 0 | 0 | 1.051,86 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| EC2 | SERV. PÚBLICO | 0 | 0 | 706,70 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| ED1 | DEPORTIVO | 0 | 0 | 30.743,72 | 0 | 0 | 0 | 0 | III |
| TOTAL | | | | | 232.089 | 252.786 | 35.930 | 520.805 | |

1.2.3 Red viaria e infraestructuras

1.2.3.1 Red Viaria

Las características de la red viaria quedan recogidas en los planos de ordenación.

El esquema básico de la red consiste en dos viales: un vial principal longitudinal en torno a un boulevard que vertebra de sur a norte la propuesta, al que desembocan las vías que recorren el Sector transversalmente; y un vial transversal que conecta la nueva SE-30 con la nueva Ronda Súper Norte.

De otra parte, otros dos viales rodean el corazón del Sector; uno que se configura como calle de servicio, transcurriendo junto a la zona verde que actúa como colchón respecto a la SE-30 y la carretera N-IV; el otro acompaña al recorrido del ferrocarril dentro del Sector y conecta con el viario que da servicio a las edificaciones más al Norte, de uso terciario.

La sección Tipo 1 corresponde al boulevard principal y consta de dos viales con tres carriles de 3,25 de anchura que dan acceso a frentes de parcela y al boulevard principal. Consiste en una calle con una anchura total de 93.00 m (51 m. de anchura del boulevard), con cuatro líneas de aparcamientos en cordón o espiga más acerados. El carril bici se encuentra dentro del acerado exterior al boulevard, en las dos márgenes.

La sección Tipo 2 corresponde al viario principal y consta de dos viales con tres carriles por sentido de 3,25 m de anchura, separados por una mediana de 2.50m, con una anchura total de 38.00 m y carril bici dentro del acerado en una margen.

La sección Tipo 3 corresponde a los viales con dos carriles de 3.00 metros y un solo sentido que dan acceso a frentes de parcela de uso residencial y equipamientos. Consiste en una calle con una anchura total de 23.50 m., con dos líneas de aparcamientos en cordón o espiga más acerados y carril bici en la margen del aparcamiento en cordón.

La sección Tipo 4 es semejante a la sección tipo 3 con una anchura total de 20.00 metros, dando acceso también a parcelas de uso terciario. Dispone de carril bici dentro del acerado en una margen en la calle K.

La sección Tipo 5 corresponde a los viales con un único carril por sentido de 3,25 m que dan acceso a frentes de parcela de uso industrial. Consiste en una calle con una anchura total de 16.50 m., con dos líneas de aparcamientos en cordón más acerados. Los aparcamientos en cordón en la zona industrial tienen una anchura de 2,50 m.

La sección Tipo 6 corresponde a los viales con un único carril que dan acceso a frentes de parcela de uso industrial. Consiste en una calle con una anchura total de 16.00 m., con dos líneas de aparcamientos en cordón más acerados.

La sección Tipo 7 es similar a la Tipo 5, con la salvedad de que linda con el límite del sector.

La sección Tipo 8 corresponde al vial con dos carriles de un solo sentido paralela a la A-4. Consiste en una calle con una anchura total de 17.00 m., con una línea de aparcamientos en espiga.

La sección Tipo 9 corresponde a los viales con un único carril por sentido paralelos al ferrocarril. Consiste en una calle con una anchura total variable (mínimo 17 metros), con dos líneas de aparcamientos en cordón más acerados con carril bici en algunas zonas.

La sección Tipo 10 corresponde a los viales con un único carril por sentido. Consiste en una calle con una anchura total variable (mínimo 22,40 metros), con dos líneas de aparcamientos (en cordón hacia las parcelas industriales y en espiga hacia la dotacional) más acerados.

Carril Bici

Se apuesta por el transporte sostenible mediante la implantación de un carril para uso de ciclistas. La red de vías ciclistas pretende servir de cauce para la mayoría de los desplazamientos cotidianos en el sector Buenaire: la red se plantea como infraestructura de la ciudad, dirigida a facilitar los recorridos en bici entre los principales generadores de viaje.

La red de vías ciclistas se conecta al exterior del sector mediante un eje transversal al bulevar, el viario principal, que entronca en la SE-30 y continúa hacia el sector SUS-DMN-04 "Aeropuerto Viejo". Además, se pretende aprovechar una pasarela peatonal que cruza la A-4, paralelamente a la línea de ferrocarril, para conectar el sector con Sevilla Este y el Palacio de Congresos.

La red se articula de forma análoga al sistema viario para tráfico rodado: mediante un eje colector-distribuidor en el boulevard del que parten ramificaciones hacia las distintas zonas. Fundamentalmente se pretende dar servicio a las áreas residenciales y de equipamientos, así como conectar las infraestructuras (Estación de Cercanías).

Para dar más agilidad al uso de la vía, se ha proyectado de doble sentido de circulación, con una sección de 2,50m de ancho (1,25m por carril). La longitud total de carril-bicicleta es de 4.310m que suponen un 44,7% de la longitud total de viario a implantar (9.640m), por lo que se cumple el Art. 2.2.6 del PGOU "*Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo*", que en su punto nº4 establece un mínimo de un 30% para Planes Parciales.

La Red de carril bici se complementará con trazados interiores en las zonas verdes cuya definición será objeto del proyecto de urbanización para la correcta integración con el diseño de éstas.

1.2.3.1 Infraestructuras

ELEMENTOS EXISTENTES

Existen en el Sector algunas líneas eléctricas aéreas que deberán ser eliminadas, desviadas o sustituidas por la nueva infraestructura proyectada, según los casos.

Existe asimismo un tramo de canal de riego que deberá ser demolido o desviado al ejecutar las obras de urbanización.

GENERAL

El Sector Buenaire está situado en un espacio delimitado por la Ronda Súper norte (Carretera SE-020) al Este y Norte, la Avda. Aeropuerto de San Pablo al Sur (Carretera A-

4), Polígono Calonge y línea del AVE al Oeste, y no existen infraestructuras adecuadas para el desarrollo urbanístico que se pretende.

El Plan General prevé la ampliación de colectores principales para el saneamiento, un cinturón arterial para el abastecimiento de agua, el equipamiento de una nueva subestación eléctrica, y la extensión de la red de gas desde la zona industrial de San Jerónimo. Define la infraestructura telefónica de redes principales, que tiene puntos de conexión en la Ronda Norte y en la Avda. Aeropuerto de San Pablo.

SANEAMIENTO

La red proyectada es de tipo separativo, con colectores independientes para aguas residuales y aguas de lluvia.

La cuenca a la que están adscritos los terrenos de Buenaire, a efectos del vertido de aguas residuales, es la correspondiente a la depuradora de San Jerónimo.

Las aguas de lluvia verterán en el Arroyo Miraflores, aunque se podría contemplar la posibilidad de hacer el vertido en el arroyo del Tamarguillo.

Aguas de lluvia

Las aproximadamente 18 Ha. situadas al Norte de la ordenación están destinadas a zonas verdes, y las aguas de lluvia filtrarán directamente al terreno. El resto del ámbito se ha dividido en dos cuencas, una que vierte al Sureste (Cuenca 1), de 22 Ha., y otra que vierte al Este (Cuenca 2), de 54 Ha.

Considerando una pluviometría de 120 l/s. Ha y un coeficiente de escorrentía medio de 0.7, los caudales de agua de lluvia aportados por cada cuenca son los siguientes:

- Cuenca 1:

$$q_1 = 22 \text{ Ha} \times 120 \text{ l/s. Ha} \times 0.7 = 1.848 \text{ l/s.}$$

- Cuenca 2:

$$q_2 = 54 \text{ Ha} \times 120 \text{ l/s. Ha} \times 0.7 = 4.536 \text{ l/s.}$$

Para viabilizar los vertidos se ha previsto una adecuación de las rasantes, que se podrá resolver con movimiento de tierras de carácter local.

El área de la zona terciaria noroeste se ha incorporado a la Cuenca 2, ya que en el Polígono Calonge no hay capacidad ni cota suficiente para recibir esos vertidos.

En los viales deprimidos de la prolongación de la Ronda Norte a los Aeropuertos, y en los terrenos próximos al acceso desde la actual Ronda Norte, deberán bombearse las aguas de lluvia. Se propone que los depósitos de carga para aspiración de los sistemas de bombeo puedan tener capacidad de retención para varias horas de lluvia, lo que en Sevilla podría estimarse en 60 l/m² (Valor que pocas veces se supera en 24 horas). Se pretende hacer mínimo el riesgo de inundación por falta de energía eléctrica.

Aguas residuales

Se han considerado las mismas cuencas descritas para las aguas de lluvia. Y también deberán bombearse las aguas residuales en los terrenos próximos al acceso desde la actual Ronda Norte.

El caudal total de aguas residuales es igual al caudal de abastecimiento de agua, de 211 l/s.

Las aguas residuales verterán en el colector existente en la Calle Cortijo de las Casillas, en Pino Montano, como solución provisional hasta que se complete la instalación de los colectores generales.

Adecuación a las etapas de ejecución

El análisis es común para aguas de lluvia y aguas residuales. Los colectores son paralelos,

1ª Etapa

Para el vertido de los terrenos de esta etapa, la zona Oeste Industrial, será necesario prolongar las redes de saneamiento hasta los puntos de conexión de la cuenca 2 a los colectores generales, si no fuera posible la conexión con la red de alcantarillado existente en el polígono contiguo.

2ª Etapa

Los vertidos de los terrenos correspondientes a la cuenca 1 de la Zona Este, tanto de pluviales como de residuales, se harán directamente en los colectores generales

Los terrenos correspondientes a la zona Oeste de esta etapa deberán verter en las redes de saneamiento ejecutadas para los vertidos de la zona Industrial de la 1ª etapa.

Tanto las aguas de lluvia como las aguas residuales de la parte de los terrenos más próxima a la Ronda Norte deberán ser bombeadas.

3ª Etapa

Todas las redes de saneamiento corresponden a la cuenca 2 y harán sus vertidos en las redes ejecutadas en la 1ª etapa, zona Oeste.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

El suministro se realizará desde el nuevo cinturón arterial definido por el Plan General, a instalar en la prolongación de la Ronda Norte, de Ø 1.000 mm.

La red de abastecimiento proyectada está totalmente mallada y se cierra sobre la arteria de Ø800 mm. de la Avenida Aeropuerto de San Pablo.

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

2.330 viviendas x 5 per./viv x 400 l/per.día - 4.660 m3/día.

35.930 m2 industrial x 10 l/m2.día - 359 m3/día.

251.436 m2 terciario x 10 l/m2.día - 2.514 m3/día.

37.288 m2 (suelo) Educativo x 5 l/m2.día - 186 m3/día.

30.743 m2 (suelo) Deportivo x 5 l/m2.día - 153 m3/día.

34.490 m2 (suelo) SIPS x 5 l/m2.día - 172 m3/día.

10.504 m2 (suelo) Apeadero y Servicios x 5 l/m2.día - 52 m3/día

TOTAL.....8.096 m3/día.

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

$q = 8.096 / 10 \times 3.600 = 226 \text{ l/s.}$

Adecuación a las etapas de ejecución

1ª Etapa

Los terrenos de esta etapa, zona Oeste Industrial se alimentarán directamente desde la arteria de \varnothing 1000 mm.

2ª Etapa

La alimentación se hará mediante dos conexiones en la arteria de \varnothing 800 mm existente, quedando la red de abastecimiento de la etapa suficientemente mallada.

3ª Etapa

La red de abastecimiento de esta etapa quedará totalmente mallada mediante conexiones con las arterias de la 1ª etapa, zona Oeste, y con las de la 2ª etapa.

ENERGÍA ELÉCTRICA

La alimentación eléctrica del Sector se proyecta desde la nueva Subestación a instalar en una parcela de la 1ª Etapa, dentro de los terrenos, y con acceso directo desde un vial principal. Desde la Subestación se proyecta la instalación de tres anillos de distribución para la alimentación de los Centros de Transformación previstos. La tensión de alimentación será de 20 Kv.

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

2.330 viviendas x 9.200 W – 21.436 Kw.

35.930 m² Industrial x 125 w/m² – 4.491 Kw.

251.436 m² Terciario x 100 w/m² – 25.143 Kw.

37.288m² (suelo) Educativo x 20 w/m² (suelo) - 745 Kw.

30.743 m² (suelo) Deportivo x 10 w/m² (suelo) - 307 Kw.

34.490 m² (suelo) SIPS x 50 w/m² (suelo) – 1.724 Kw.

10.504 m² (suelo) Apeadero y Servicios x 50 w/m² (suelo) - 525 Kw.

Alumbrado y reservas - 150 Kw.

TOTAL.....54.521 Kw.

La potencia demandada en los circuitos de MT se obtiene mediante aplicación de los coeficientes de simultaneidad de la Instrucción del 14 de Octubre de 2010, de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía. Estos coeficientes son del 0,8 de la potencia adscrita en los centros de transformación, y del 0,8 de la potencia en los circuitos de MT. El total equivale a un coeficiente de 0,64 que se debe aplicar a la suma de las potencias adscritas.

La potencia simultánea en circuitos es de $50.878 \times 0,64 = 34.893 \text{ Kw}$

Considerando un factor de potencia de 0,85, equivalen a $32.562 / 0,85 = 41.051 \text{ KVA}$

Se ha previsto inicialmente la instalación de hasta 40 Centros de 2x630 y 5 centros de 1x630 (algunos de los Centros podrán ser de 2x400 KVA).

Para la distribución se han previsto tres anillos de aproximadamente 15.000 KVA.

La potencia de los anillos se reducirá al tener en cuenta la capacidad real de los C.T. a instalar.

La configuración de estos anillos podrá variar, e incluso ampliarse a cuatro anillos, en el desarrollo del proyecto de urbanización, y de acuerdo con Endesa.

Los centros de Transformación, cuyo emplazamiento es orientativo, se han distribuido en función de la densidad de la demanda, y estarán ubicados dentro de la edificación. Tan sólo se han previsto cuatro Centros exentos, de 1 x 630 KVA, que estarán situados sobre el gran eje viario central, desde los que se podrá atender la alimentación eléctrica de las obras, y que se emplearán después para los sistemas generales y otros suministros, hasta el límite de su capacidad.

Adecuación a las etapas de ejecución

1ª Etapa

Se prevé que la Subestación podrá estar en servicio con la 2ª etapa. En consecuencia, será necesario realizar alimentación de la 1ª etapa, zona Oeste industrial, mediante línea aérea provisional. La solución se analizará con Endesa.

2ª Etapa

Se alimentará desde la nueva Subestación mediante los anillos 2 y 3.

3ª Etapa

Se alimentará con el anillo 1, directamente desde la Subestación, y mediante extensión del anillo 2.

Se hará la conexión de este anillo con los circuitos de la 1ª etapa (zona Industrial), eliminándose la alimentación provisional de este sector.

TELECOMUNICACIONES

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

El origen de la distribución está en la red principal existente, por lo que se ha previsto la posibilidad de conexión desde la Ronda Norte y/ó desde la Avenida Aeropuerto de San Pablo.

Adecuación a las etapas de ejecución

1ª Etapa

Se hará la alimentación de esta etapa desde la infraestructura existente en la Ronda Norte.

2ª Etapa

Se alimentará desde la infraestructura existente en la Ronda Norte, mediante extensión de la acometida a la 1ª etapa.

3ª Etapa

Se alimentará desde la infraestructura de la 2ª etapa.

RED DE GAS

Se hace una propuesta de redes de gas como infraestructura necesaria para el equipamiento de la futura urbanización. La acometida está prevista desde la extensión de la infraestructura existente en la zona industrial e San Jerónimo, que se prolongará de Norte a Sur junto al Polígono Calonge.

La primera etapa, en su zona Este, tiene dificultad para suministro de gas, que solamente será posible cuando se complete la red de distribución de la segunda etapa. Con carácter provisional se podrá distribuir gas propano desde un depósito enterrado. También hay dificultad en la primera etapa Oeste.

Adecuación a las etapas de ejecución

1ª Etapa

La acometida se realizará desde la infraestructura existente en la zona industrial de San Jerónimo.

2ª Etapa

La acometida se hará mediante extensión de la acometida a la 1ª etapa.

3ª Etapa

Se alimentará desde las infraestructuras de la 2ª etapa.

1.3 Gestión

1.3.1.1 Sistema de actuación

El Plan General de Ordenación Urbana establece como sistema de actuación el de COMPENSACIÓN. Este Plan Parcial define una única Unidad de Ejecución para todo el sector que abarca todo el ámbito del sector excluyendo expresamente el suelo público asociado, aunque si los condicionantes para el desarrollo del sector así lo aconsejan, podrán delimitarse en el futuro hasta tres unidades de ejecución distintas conforme al artículo 106 de la LOUA.

Se constituirá una Junta de Compensación que actuará como Entidad Urbanística Colaboradora para el desarrollo del sector por el sistema de compensación, y practicará las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar.

Serán los fines primordiales de la Junta de Compensación, con carácter enunciativo y no limitativo, los que se relacionan a continuación:

a) La integración de los propietarios de suelo del sector a fin de promover e instrumentar el cumplimiento, por parte de éstos, de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución que la legislación urbanística les impone.

b) Requerir, incentivar, impulsar y llevar a efecto la incorporación de la totalidad de los terrenos afectos a la gestión común:

1) Mediante la adhesión e incorporación directa y voluntaria de sus titulares a la Junta de Compensación, en cuyo caso, la incorporación de los terrenos no presupone la transmisión de la propiedad sino la facultad de disposición con carácter fiduciario.

2) Mediante la adquisición de terrenos a sus titulares, en dinero o especie, cuando éstos opten por la aceptación de la oferta de compra realizada según se

establece en el artículo 21 de los presentes, siendo el adquirente beneficiario la Junta de Compensación.

3) Mediante la adquisición parcial de terrenos a sus titulares y pago mediante la asunción de los costes de urbanización de la parte no transmitida en cuyo caso será preceptiva la adhesión de dichos titulares e incorporación de los terrenos afectados a la Junta de Compensación, siendo el adquirente beneficiario la Junta de Compensación, los miembros de la misma que así lo aceptan o, en su caso, el agente urbanizador.

4) Mediante expropiación forzosa, cuando así lo soliciten los titulares interesados, siendo beneficiaria la Junta de Compensación, los miembros de la misma que así lo aceptan o, en su caso, el agente urbanizador.

5) Mediante reparcelación o aportación forzosa, sustituyendo en el patrimonio de su titular mediante reparcelación los terrenos iniciales por la parte de las parcelas resultantes conforme a la oferta realizada según establece en el artículo 22 de los presentes, cuando el interesado no opte por alguna de las opciones de gestiones anteriores, y siendo beneficiario del resto de las parcelas que le correspondieran la Junta de Compensación, los miembros de la misma que así lo acepten o, en su caso, el agente urbanizador.

c) Solicitar del órgano actuante el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, para los propietarios que, conforme a los artículos 129 y 135 de la LOUA:

- 1) Hayan renunciado a su derecho de participar en la gestión del sistema durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, y que hayan solicitado la expropiación del suelo y otros bienes y derechos del sector o unidad de ejecución.
- 2) Incorporados a la Junta de Compensación que incumplan las obligaciones en los supuestos que se contemplan en los presentes Estatutos, y que soliciten la expropiación conforme a lo previsto en el artículo 129.4 de la LOUA.
- 3) No se hayan adherido al sistema en el tiempo de adquisición por la Junta de personalidad jurídica, y lo hayan solicitado expresamente.

d) Aprobar y fijar las condiciones de incorporación y representación de las empresas urbanizadoras en la Junta de Compensación que vayan a participar con los propietarios en la gestión y financiación de la unidad de ejecución.

e) Impulsar, o en su caso, ratificar, la tramitación de los Proyectos de obras de urbanización necesarios para la ejecución urbanística de los suelos afectos al sector.

f) La ejecución de las obras de urbanización, mediante la contratación, control y ejecución a su costa en los términos y condiciones establecidos en el planeamiento vigente.

g) Formular, con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, aprobar en su seno e impulsar la tramitación del Proyecto de Reparcelación del sector, así como la realización de todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad.

h) Actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros, incluidas en el sector, sin más limitaciones que las establecidas en estos Estatutos.

i) El ejercicio del derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

j) La enajenación de los terrenos en beneficio común cuando fuera acordada.

k) Demandar a sus miembros su contribución a los gastos de la urbanización del sector.

l) Aplicar el régimen de la reparcelación forzosa a los propietarios de terrenos integrados en el sector en los supuestos previstos en la legislación urbanística.

- m) Solicitar del Ayuntamiento el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por sus miembros, salvo que por acuerdo expreso de la Asamblea se opte por la aplicación de la Reparcelación forzosa.
- n) Acreditar ante el Ayuntamiento el cumplimiento de los deberes de ceder, equidistribuir y urbanizar el sector en los plazos establecidos en el planeamiento e instar la expedición de la certificación pertinente.
- ñ) La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte del Ayuntamiento.
- o) La cesión efectiva al Ayuntamiento de los terrenos dotacionales de dominio público una vez urbanizados, así como de las obras de urbanización e instalaciones previstas en el plan que se ejecuta.
- p) Asumir la gestión y defensa de los intereses de la Entidad, ejercitando toda clase de acciones, excepciones y recursos ante la Administración actuante, ante cualquiera Entidad pública o privada, y ante los Juzgados y Tribunales de cualquier grado y jurisdicción.
- q) La solicitud y gestión de cuantos beneficios fiscales sean procedentes.
- r) La actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- s) El ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan, en base a la legislación vigente.
- t) Constituir las garantías previstas en la legislación vigente.
- u) Y, en general, cualquier otro derecho o acción, o realizar cualquier otra actividad, que sea necesaria o conveniente para el pleno cumplimiento de los fines que con carácter general marca la legislación vigente para una Junta de Compensación.

El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación sus Estatutos y Bases de actuación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector al cumplimiento de las obligaciones

inherentes al sistema de compensación, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

1.3.1.2 Convenios urbanísticos

Se contemplan en este Plan Parcial los criterios establecidos en el Convenio urbanístico de fecha 4 de septiembre de 2003 suscrito entre la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y los promotores de este Plan Parcial.

Igualmente se contemplan los siguientes Convenios urbanísticos suscritos entre la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla y otros titulares de parcelas dentro del ámbito del Plan Parcial:

Convenio con D. Sebastián Martín Carmona, de fecha 18 de noviembre de 2003

Convenio con PLAZA DE LA SERRANA, S.L., de fecha 15 de diciembre de 2003

Convenio con RAFAEL CANO S.A., de fecha 14 de enero de 2004

1.4 Plan de etapas

1.4.1.1 Introducción

El Plan General de Ordenación Urbana califica el suelo como Suelo Urbanizable Ordenado, legitimando su ejecución en función de las necesidades del desarrollo urbanístico municipal. La previsión de desarrollo para este sector se situaba al inicio del primer cuatrienio, constituyendo una de las zonas iniciales de crecimiento de la ciudad contigua al tejido urbano consolidado. Las circunstancias que motivan la redacción de este Plan Parcial han dilatado en el tiempo su desarrollo, en especial por los condicionantes derivados de la proximidad del aeropuerto de Sevilla y las carreteras del Estado. La complejidad del sector, así como las distintas afecciones de sus áreas por diferentes condicionantes, sugiere establecer un determinado plan de etapas que permitirá un desarrollo escalonado del sector, cuyas condiciones objetivas y funcionales que ordenen la secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas se detalla a continuación.

1.4.1.2 Etapas

La extensión del sector, así como los condicionantes externos, justifica la planificación del desarrollo urbanístico del sector en etapas, cuya programación estará a su vez condicionada por la evolución de las afecciones externas: Se divide en tres etapas el desarrollo de la urbanización, así como la posterior ejecución del equipamiento y la edificación. Las tres etapas corresponden a tres áreas funcionalmente independientes de las áreas contempladas en las etapas posteriores.

Etapas

Etapas

Etapas

Etapas

En la primera etapa se prevé la ejecución de la urbanización cuyo desarrollo no está condicionado por la ejecución de infraestructuras viales generales exteriores, ni está vinculada a los elementos principales de la urbanización interior. En esta primera etapa se incluye la zona contigua al tejido urbano consolidado con accesos desde la trama viaria existente: Se trata de área que comprende el grupo de parcelas industriales y estación de servicio colindantes con el polígono Calonge, al oeste del sector,

denominadas IC-1, IC-2 y ESER2 (estación de servicio). La trama de este sector se enlazará con la existente en el polígono sin que tenga continuidad hacia la red viaria interior del sector, quedando separada del nuevo trazado de la SE-30 por el cinturón verde perteneciente al Sistema General de Espacios Libres.

Etapas 2

En una segunda etapa se incluye el desarrollo completo de la zona Sur, de uso predominante residencial, limitada al norte por la prolongación de la Ronda Urbana Norte, al Sur por la A-4, al Oeste por la SE-30 y al Este por la carretera SE-020. Los accesos a esta zona están supeditados a la ejecución de dos elementos de enlace con la red viaria general como son la futura rotonda de enlace de la Ronda Urbana Norte con el nuevo trazado de la SE-30, y el enlace de la prolongación en el sector de la Ronda Urbana Norte con la SE-020 que se define en documento anexo y cuya gestión se definirá por parte del Ayuntamiento, realizándose también en esta etapa el paso subterráneo bajo el ferrocarril. Con estos dos accesos se produciría la conexión de la red viaria existente con la interior del sector, permitiendo el desarrollo urbanístico de la zona. Esta zona comprende todas las manzanas residenciales del Sector, además de las manzanas de equipamiento EE1, EE2, EE3, EE4, EE5, ES1 y ES2, la subestación eléctrica, la estación de servicio ESER2, el equipamiento deportivo ED1, y las parcelas de uso terciario STA01, STA09 y STA10, más las de uso industrial IC03 y IC04. Su ejecución podrá ser posterior o simultánea a la de los Sistemas Generales que afectan al sector.

Etapas 3

La tercera etapa abarca toda la zona Norte del sector, de uso predominante Terciario, cuyo desarrollo está condicionado por la ejecución de la urbanización de la Zona 1 que la conectaría con la trama urbana consolidada y con las infraestructuras generales externas. Está delimitada por el trazado ferroviario al Norte, la carretera SE-020 al Este, por el nuevo trazado de la SE-30 al oeste, del que la separa un cinturón verde perteneciente al Sistema General de Espacios Libres, y al sur por la prolongación de la Ronda Urbana Norte.

1.4.1.3 Justificación de la viabilidad de las etapas

Para la delimitación de las etapas se ha atendido a la viabilidad de sus accesos (definitivos o provisionales) y a la previsión de definición y ejecución de los elementos exteriores al sector que condicionan su desarrollo. Las conexiones viarias del sector con la red exterior, indicadas en la descripción de las etapas, quedan garantizadas de la siguiente forma:

En la primera etapa, la zona terciaria contigua al Polígono Industrial Calonge se conecta directamente al viario existente.

El desarrollo de la segunda etapa requiere ejecutar el enlace previsto con la SE-30, pudiendo ser este enlace definitivo o provisional si la rotonda prevista no se encuentra ejecutada al inicio de esta etapa. También se ejecutará en esta etapa el acceso al sector desde la SE-020, mediante la ejecución de la rotonda definida en el documento anexo. El viario que une estos dos accesos, prolongación de la Ronda Urbana Norte, garantiza la accesibilidad a la red viaria interior del sector.

Para el desarrollo de la tercera etapa, será suficiente con la ejecución de las conexiones previstas en su red viaria con la red de la etapa 2.

En los planos y memoria de infraestructuras se justifica la viabilidad técnica de las etapas, indicando los segmentos de las redes que son necesarias ejecutar en cada fase para garantizar su pleno funcionamiento antes del inicio de la etapa siguiente. Las parcelas previstas en la Etapa 1 no requieren de la puesta en servicio de la Subestación prevista para su abastecimiento eléctrico, pudiendo obtener el suministro de redes existentes. Por ello, la ejecución de la subestación eléctrica se prevé que sea necesaria para alimentar las parcelas de la segunda Etapa.

1.4.1.4 Proyectos de urbanización

Para la realización de las obras de urbanización del sector se podrá optar por la redacción de un proyecto único que defina cada una de las fases, o distintos proyectos independientes para cada una de ellas. Así mismo, se contempla la posibilidad de la redacción de un Proyecto de Urbanización Primario, que defina la red principal de

comunicaciones e infraestructuras generales del sector, y diferentes Proyectos de Urbanización Secundarios para cada una de las fases en los que se definirían sus redes viarias e infraestructuras secundarias.

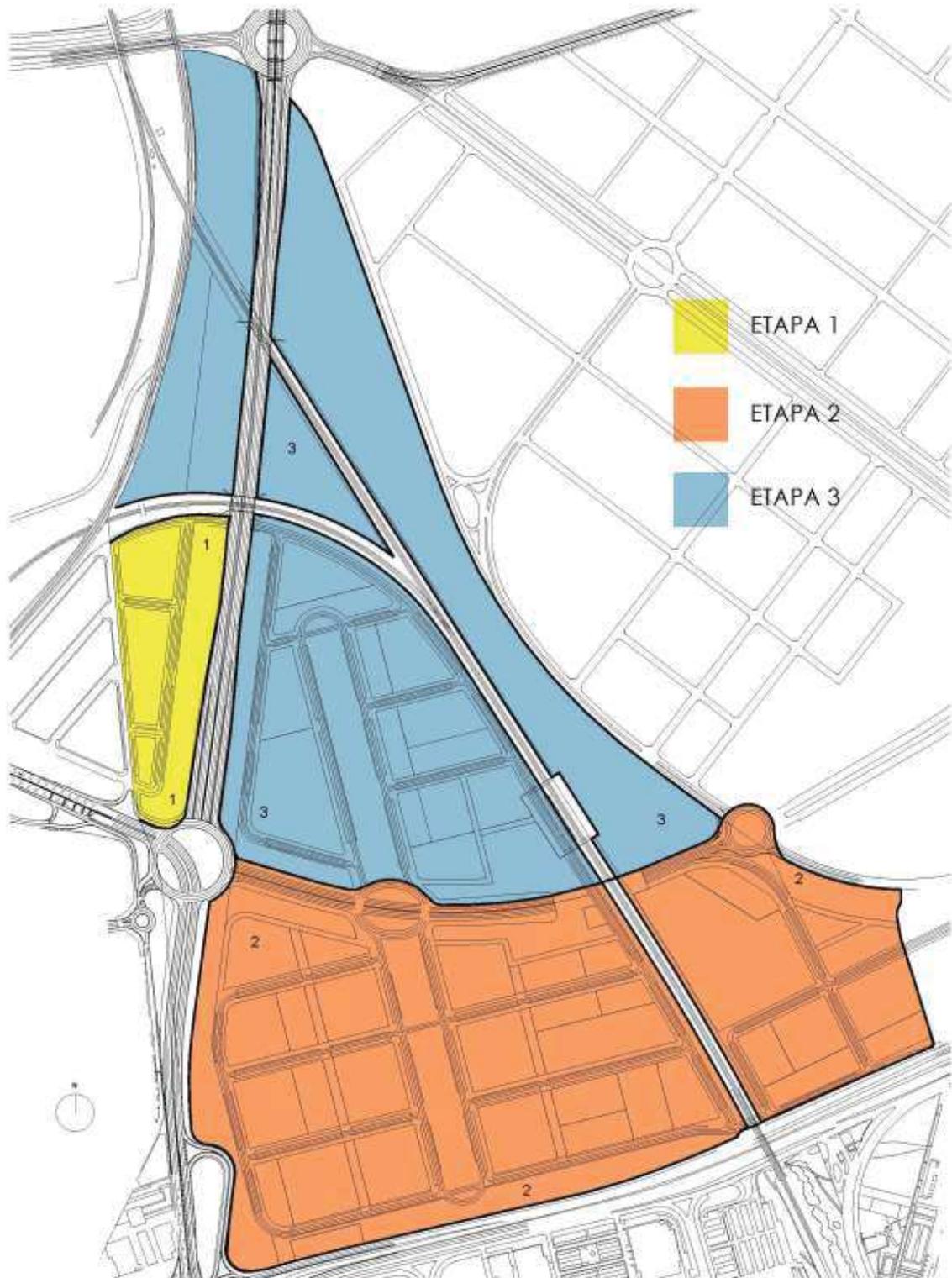
Con objeto de racionalizar los costes de conservación y mantenimiento de los viarios y espacios libres públicos a urbanizar, se podrá programar y planificar de forma faseada la ejecución de las obras de urbanización de cada etapa.

1.4.1.5 Ejecución del Equipamiento

Los equipamientos del sector serán ejecutados mediante acciones de inversión pública, sin que se determine en este Plan Parcial el plazo para su ejecución. En cada etapa de desarrollo deberán garantizarse todos los servicios de las parcelas previstas como equipamiento en al menos dos de sus linderos.

1.4.1.6 Ejecución de la Edificación

Para la ejecución de la edificación deberá estar realizada la urbanización principal necesaria para el funcionamiento del área de una etapa determinada, así como su urbanización secundaria o asegurar su ejecución simultánea.



Plan de Etapas

1.5 Programación

El desarrollo urbanístico del sector estaba previsto en el PGOU durante el primer cuatrienio. Los mismos condicionantes que justifican la redacción de este Plan Parcial motivan una nueva programación adaptada a la actual situación y a la división por etapas. Se aporta una programación estimativa.

1.5.1 Plan Parcial

Conforme a las determinaciones contenidas en el artículo 32 de la LOUA para la tramitación de instrumentos de planeamiento, se prevén las siguientes fechas:

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Presentación en el Ayuntamiento: | Agosto 2.014 |
| Aprobación inicial: | Noviembre 2.014 |
| Aprobación provisional: | Septiembre 2.019 |
| Aprobación definitiva: | Enero 2.020 |

1.5.2 Gestión

Conforme al sistema de gestión establecido, actualmente se encuentra en trámite la constitución e inscripción de la Junta de Compensación.

| | |
|---|-------------|
| Presentación Proyecto de Reparcelación: | Enero 2.020 |
| Aprobación Inicial: | Abril 2.020 |
| Aprobación definitiva: | Junio 2.020 |

1.5.3 Urbanización

Para este estudio de programación se considera la redacción de un proyecto de urbanización único para todo el sector, aunque también se contempla la posibilidad de la redacción de distintos proyectos conforme a la división en etapas.

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Presentación Proyectos Urbanización: | Junio 2.020 |
| Aprobación inicial: | Septiembre 2.020 |
| Aprobación definitiva: | Diciembre 2.020 |

El inicio de las obras de urbanización está previsto para enero de 2.021, y su ejecución será en función de las etapas:

Etapa 1

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Inicio obras de urbanización: | Enero 2.021 |
| Finalización obras urbanización: | Abril 2.021 |

Etapa 2

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Inicio obras de urbanización: | Mayo 2.021 |
| Finalización obras urbanización: | Diciembre 2.022 |

Etapa 3

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Inicio obras de urbanización: | Enero 2.023 |
| Finalización obras urbanización: | Diciembre 2.023 |

1.5.4 Conservación de la Urbanización

El deber de conservación de la urbanización de cada una de las etapas, hasta la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras terminadas, corresponderá al promotor, teniendo estos costes la consideración de gastos de urbanización. Su importe está incluido como parte proporcional del estudio económico del presente documento.

Posteriormente se establecen dos regímenes distintos de conservación en función del uso global predominante de cada zona:

En la zona 1, de uso global residencial, la conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación, en el ámbito de la etapa 2.

En la zona 2, de uso global terciario, la conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios de las parcelas resultantes constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora de manera indefinida, en el ámbito de las etapas 1 y 3.

1.5.5 Edificación

El inicio de la edificación de las parcelas se ha programado escalonada en función de las etapas definidas, pero es previsible que se solapen entre sí, no existiendo ninguna condición de ejecución de una fase para el inicio de las siguientes.

Para la edificación de las parcelas, se ha estimado un desarrollo previsible de 1,5 años para la primera etapa y de tres años para cada una de las etapas siguientes. En función de los plazos previstos de finalización de la urbanización de cada etapa, la duración del periodo de edificación para la totalidad del sector se estima en cinco años y medio (2.022 – 2.026).

Las parcelas destinadas a viviendas protegidas se localizan en la Etapa 2.

En cuanto a los plazos para la edificación de solares, se estará a los plazos establecidos en la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1.5.6 Plazos de cumplimiento de deberes y de edificación de las viviendas protegidas

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales en la presente área y, en particular para dar cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18 apartado C de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía son los siguientes:

-Obtención de la Calificación Provisional de Vivienda Protegida: 6 años desde la aprobación definitiva del presente Instrumento de Planeamiento.

-Solicitud de Calificación Definitiva de Vivienda Protegida: 30 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 art. 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.

1.6 Estudio económico y financiero

1.6.1 Presupuesto de la urbanización

Se valoran en este apartado los costes de la urbanización del sector. La valoración, mediciones y precios son aproximados, dejando para un futuro proyecto de urbanización la definición y estudio económico pormenorizado de la urbanización de los terrenos. En estos proyectos se establecerán secciones, calidades y precios definitivos, aunque ahora se establezcan unas líneas generales que faciliten la relación de costos.

1.-Trabajos previos y Movimiento de tierras.

La superficie del ámbito tiene una pendiente suave creciendo hacia el Noroeste hasta el centro del Sector y luego decreciendo también de manera suave hacia el Noroeste. Es preciso retirar el espesor de tierra vegetal en el viario, y realizar la excavación pertinente para los pasos inferiores a ejecutar. En el momento de este estudio existen algunas construcciones que habrá que eliminar, así como restos de calzadas, casetones, vallas, ... Los elementos más relevantes se detallan a continuación:

- o Tramo de canal de riego.
- o Líneas eléctricas aéreas.
- o Líneas telefónicas aéreas.
- o Construcciones (Naves industriales, almacenes y otros).

El presupuesto de los trabajos a realizar es el siguiente:

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| - Demoliciones y trabajos previos | 351.708,56€ |
| - Movimiento de tierras | 2.602.643,29€ |
| <hr/> | |
| - Total | 2.954.351,85€ |

2.-Red de alcantarillado.

Según descripción en el punto 1.2.2.2 Infraestructuras de la Memoria de Ordenación

| | |
|--------------------------|---------------|
| - Saneamiento del Sector | 1.336.492,50€ |
|--------------------------|---------------|

3.-Red de abastecimiento.

Según descripción en el punto 1.2.2.2 Infraestructuras de la Memoria de Ordenación

| | |
|-----------------------------|---------------|
| - Abastecimiento del Sector | 1.100.000,45€ |
| - Red de hidrantes | 152.082,00€ |
| <hr/> | |
| - Total | 1.252.082,45€ |

4.-Electricidad y alumbrado.

Según descripción en el punto 1.2.2.2 Infraestructuras de la Memoria de Ordenación

| | |
|----------------------------|---------------|
| - Red Media Tensión | 1.273.184,96€ |
| - Red Baja Tensión | 2.316.537,70€ |
| - Red de Alumbrado Público | 1.828.884,48€ |
| <hr/> | |
| - Total | 5.418.607,14€ |

5.-Telefonía

Según descripción en el punto 1.2.2.2 Infraestructuras de la Memoria de Ordenación

| | |
|--------------------------|-------------|
| - Red Telecomunicaciones | 323.571,87€ |
|--------------------------|-------------|

6.-Pavimentación y señalización

En el plano de sistema viario se especifican las dimensiones de las distintas secciones de calles que cumplen la normativa relativa a urbanizaciones detalladas en el Plan General. La clasificación de las vías se realiza atendiendo a su función dentro del sistema de comunicaciones, distinguiendo entre viario intersectorial (predeterminado en el nuevo planeamiento), principal local y viario distribuidor. Siguiendo las especificaciones del nuevo Plan General, los viarios principales y recogen en sus secciones el carril bici. El sistema viario ira dotado de la señalización vertical y horizontal correspondiente.

| | |
|----------------------------|----------------|
| - Pavimentación y acerados | 10.213.616,39€ |
| - Señalización | 1.386.879,40€ |
| <hr/> | |
| - Total | 11.600.495,79€ |

7.-Espacios Libres y Tratamiento de residuos

Las áreas y espacios libres se entregarán terminadas. Se tenderá a que el mantenimiento posterior sea mínimo, por lo que el firme será en su mayor parte de albero apisonado y las especies arbóreas de crecimiento rápido y poco mantenimiento. Se dotará al Sector de la infraestructura necesaria para la recogida de residuos que genere.

| | |
|--|----------------|
| - Jardinería y Equipamiento urbano | 11.437.562,15€ |
| - Red de Riego | 1.794.861,33€ |
| - Recogida de Residuos Sólidos Urbanos | 3.045.796,07€ |
| <hr/> | |
| - Total | 16.278.219,55€ |

8.-Obras especiales.

Obras adicionales necesarias para la ejecución de los viales, como muros de contención de taludes, enlaces provisionales, desvíos y otros.

| | |
|----------------------|---------------|
| - Muro de contención | 152.257,12 € |
| - Obras especiales | 1.213.574,08€ |
| <hr/> | |
| - Total | 1.365.831,20€ |

RESUMEN DE PRESUPUESTO

| | |
|--|----------------|
| 1. Trabajos previos y movimiento de tierras | 2.954.351,85€ |
| 2. Red de alcantarillado | 1.336.492,50€ |
| 3. Red de abastecimiento | 1.252.082,45€ |
| 4. Electricidad y alumbrado | 5.418.607,14 € |
| 5. Telefonía | 323.571,87€ |
| 6. Pavimentos y señalización | 11.600.495,79€ |
| 7. Espacios libres y tratamiento de residuos | 16.278.219,55€ |
| 8. Obras especiales | 1.365.831,20€ |
| <hr/> | |
| Total PEM | 40.529.652,35€ |
| <hr/> | |
| Gastos generales y BI | 7.700.663,95€ |

Presupuesto ejecución por contrato**48.230.286,30 €**

El presupuesto de ejecución material queda repartido por etapas de la siguiente forma:

- Etapa 12.067.012,27 €
- Etapa 227.154.867,08€
- Etapa 311.307.773,00€

1.6.2 Estimación de costes

En este apartado se consideran separadamente el coste inicial del suelo, importes de aportaciones para sistemas generales exteriores al ámbito del Polígono, tanto para compra de suelo, como para ejecución de obras, y los costes de obras interiores de urbanización y gestión.

Datos de partida

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Superficie total del sector | 940.573,00 m2 |
| Sector residencial | 487.952,00 m2 |
| Sector de actividades económicas | 452.621,00 m2 |

Edificabilidades Totales

- Zona Residencial:

| | |
|------------------------|------------|
| Viviendas | 232.089 m2 |
| Terciario | 91.670 m2 |
| Industrial | 16.009 m2 |
| Total Zona Residencial | 339.768 m2 |

- Zona de Actividades Económicas:

| | |
|------------|------------|
| Industrial | 19.921 m2 |
| Terciario | 161.116 m2 |

Total Actividades Económicas 181.037 m2

TOTAL EDIFICABILIDAD 520.805 m2

Coste inicial del suelo

Se estima como coste medio inicial de suelo la cifra de 200,00 € por m2, obtenida como media de las últimas transacciones de suelo sin urbanizar en condiciones urbanísticas de suelo urbanizable ordenado aprobado definitivamente en el nuevo P.G.O.U. de Sevilla realizadas a finales del 2006.

De acuerdo con ello, el coste total del suelo sería de:

Coste inicial = 940.573,00 m2 x 200,00 €/m2 = 188.114.600,00 €

A estos costes se ha de añadir el importe total de indemnizaciones por aplicación de art. 113 de la L.O.U.A. que dice "La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguiente conceptos:.....(apartado g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamientos, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles a éstos".

En un principio pueden evaluarse estos costes aproximadamente en unos diez millones de euros, con lo que el importe total sería:

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Coste inicial | 188.114.600,00 € |
| Coste indemnizaciones e imprevistos | 10.000.000,00 € |
| Costes Total del Suelo | 198.114.600,00 € |

Importe de las aportaciones para sistemas generales exteriores

De conformidad con lo establecido en las estipulaciones cuarta y quinta del convenio urbanístico suscrito con la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, se consideran los siguientes costes:

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Adquisición de terrenos | 2.824.264,00 € |
| Financiación de ejecución | 8.204.751,00 € |
| Costes de Sistemas Generales | 11.029.051,00 € |

Dado que el convenio solamente acoge el 76,3% del total del ámbito del sector, la anterior cifra habrá que extrapolarla, para conseguir una equidistribución de las cargas entre todos los propietarios, resultando por tanto un total de coste de sistemas generales:

Coste Total de Sistema General = $11.029.051,00 / 0,763 = 14.452.956,00 \text{ €}$

Coste de las Obras de urbanización

El coste de las obras de urbanización se desglosa en el apartado anterior de esta memoria.

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Presupuesto de obras de urbanización | 48.230.286,30 € |
| Honorarios, consultoría y otros | 1.842.182,38 € |
| Coste total urbanización | 50.072.468,68 € |

Los costes de conservación hasta la recepción de las obras de urbanización de cada una de las etapas están incluidos dentro de los importes anteriores.

Gastos Financieros y de Gestión

Además de los gastos mencionados anteriormente, se tienen que tener en cuenta los gastos financieros en los que se van a incurrir entre ellos, los derivados del depósito de avales, que estimamos en 2.000.000 €.

Dada la complejidad de la gestión que conlleva el desarrollo completo de una actuación urbanística de estas características, se considera como gasto de gestión el máximo establecido en la vigente LOUA en su artículo 129.2, es decir, el 10% del costo total de urbanización.

“El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización”.

Gastos de Gestión: 10% s/ 50.072.468,68 € = 5.007.246,86 €

Gastos Financieros y de Gestión = 2.000.000,00 € + 5.007.246,86 € = 7.007.246,87 €

Resumen de Costes

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| Coste total del suelo | 198.114.600,00 € |
| Coste sistemas generales | 14.452.956,00 € |
| Obras de urbanización | 50.072.468,68 € |
| Gastos de financieros y de gestión | 7.007.246,87 € |
| COSTE TOTAL | 269.647.271,55 € |

Lo que nos da los siguientes costes unitarios:

Coste de m2 de suelo urbanizado bruto:

$$\text{Cu} = \frac{269.647.271,55 \text{ €}}{940.573,00 \text{ m}^2} = 286,68 \text{ €/m}^2$$

Coste por m2 de techo edificable bruto:

$$\text{CSE} = \frac{269.647.271,55 \text{ €}}{520.805,00 \text{ m}^2} = 517,75 \text{ €/m}^2$$

Coste por unidad de Aprovechamiento Subjetivo

Corresponde a los propietarios el 90% de aprovechamiento objetivo, equivalente a un total de 406.190 UAs

$$\text{CUas} = \frac{269.647.271,55 \text{ €}}{520.805,00 \text{ m}^2} = 663,85 \text{ €/m}^2$$

Coste total urbanizado por m2 edificable lucrativo:

Teniendo en cuenta los criterios de cesión establecidos en el convenio (cesión de residencial en vivienda protegida), corresponde a los propietarios una edificabilidad total de 464.699 m2

$$\text{CA} = \frac{269.647.271,55 \text{ €}}{457.573,82 \text{ m}^2} = 580,26 \text{ €/m}^2$$

A la vista del plazo transcurrido es razonable que la rentabilidad de una actuación de estas características deba arrojar un precio de venta de al menos 50% superior al precio de coste, con lo que el precio de venta medio resultaría:

$$\text{Precio de venta} = 1,5 \text{ CA} = 870,39 \text{ €/m}^2$$

Cifra que resulta coherente teniendo en cuenta la diversidad de usos planteados en el sector

1.6.3 Condiciones económicas

La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los gastos, pérdidas y beneficios será proporcional a su cuota en gastos antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación, o a su cuota de adjudicación con participación en gastos que será definida en el proyecto de Reparcelación.

Para la financiación de las obras de urbanización la Junta de Compensación podrá acordar la enajenación de parcelas resultantes, las cuales se detraerán del total de las fincas resultantes a efectos de la elaboración del proyecto de reparcelación y posterior distribución y adjudicación a los propietarios, sin que ello suponga modificación alguna de los criterios previstos para la distribución de las parcelas resultantes, ni de las previsiones que se establezcan en el proyecto de reparcelación.

En cumplimiento de lo establecido en la letra g) del nº 2 del artículo 130 de la LOUA, deberá constituirse a favor de la Administración actuante garantía económica del 7% de los gastos de del Sector.

En cumplimiento de lo establecido por el artículo 5.2 de las Ordenanzas Municipales de Urbanización, a la aprobación del Proyecto de Urbanización se constituirá fianza por importe del 25% del presupuesto total de las obras de urbanización, que garantizará la correcta ejecución de las mismas y la subsanación de los daños que pudieren sufrir las instalaciones o servicios públicos con motivos de ellas.

1.7 Compromisos asumidos por el promotor

Los promotores asumen los siguientes compromisos:

La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por la Gerencia de Urbanismo.

En la zona 1, de uso global residencial, la conservación de la urbanización por los propietarios hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación, en el ámbito de la etapa 2.

En la zona 2, de uso global terciario, la conservación de la urbanización por los propietarios constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora de manera indefinida, en el ámbito de las etapas 1 y 3.

La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a las ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y del proyecto de reparcelación. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 21 de la Ley 6/98, de 13 de abril, así como de dar traslado de copia de las mismas a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento.

Mantener los compromisos adquiridos con ocasión de la suscripción de los convenios urbanísticos.

Costear las medidas correctoras y condiciones derivadas de las afecciones de infraestructuras externas.

1.8 Medios económicos del promotor

Los promotores de esta iniciativa cuentan con medios económicos suficientes para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos. Para ello disponen de recursos propios, que serán complementados con financiación de entidades bancarias y financieras.

Para la financiación de las obras de urbanización la Junta de Compensación podrá acordar la enajenación de parcelas resultantes, las cuales se detraerán del total de las fincas resultantes a efectos de la elaboración del proyecto de reparcelación y posterior distribución y adjudicación a los propietarios.

Con anterioridad a la elaboración de este Plan Parcial, los promotores han completado su participación en la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales del Plan General, en las condiciones establecidas en el Convenio Urbanístico.

1.9 Viabilidad económica

De los elementos más importantes para garantizar la viabilidad económica de un Plan Parcial, encontramos que la constitución de una Junta de Compensación, como se indica en el epígrafe 1.3.- *Gestión*, puede ser el procedimiento más adecuado, ya que son los propietarios de suelo y fincas iniciales, los que, ejecutado el proceso urbanístico, se convierten en propietarios de suelo final. En el inicio del procedimiento, son los miembros de la Junta de Compensación los que aportan la propiedad de su suelo a la entidad jurídica que se encarga de la gestión completa, por tanto el valor inicial de esos suelos constituye una garantía, hipotecaria en su caso, para el desarrollo completo tanto urbano como material.

A su vez, la previsión estatutaria de que todos los propietarios cedan parte de su aprovechamiento lucrativo para su adjudicación a favor de la Junta y, con los ingresos derivados de su venta, sufragar los costes de urbanización, es conocida y puesta en práctica en algunas actuaciones urbanísticas, previendo el pago en metálico vía derramas para sufragar los gastos previos, fundamentalmente los honorarios profesionales y pago de tasas municipales.

Muestra de la solvencia y viabilidad de la propuesta es que, con anterioridad a la elaboración de este Plan Parcial, los promotores han completado su participación en la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales del Plan General, en las condiciones establecidas en el Convenio Urbanístico firmado con la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Sevilla [fecha 4/9/2003-protocolo 008-A/2003].

De manera simplificada, se adjunta a continuación con una tabla esquemática, con los valores iniciales y finales, es decir, la aportación de un m² de suelo urbanizable [rústico] y un precio de venta inicial. Tras la transformación urbanística, ese suelo se ha convertido en un m²t edificable, y de acuerdo con las estimaciones contenidas en el Estudio Económico Financiero de este Plan Parcial, con un precio estimado de venta.

| Aportación inicial | m ² s | Valor estimado [€] | Valor venta | [€] |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------|-----|
| 1 | | 200 | 200 | |
| Transf. Urbanística | m ² t | Valor estimado [€] | Valor venta | [€] |
| 0,53 | | 870,39 € | 461,18 | |

Del Estudio Económico y Financiero del presente Plan Parcial, se obtiene un valor de coste por unidad de m² de suelo urbanizado lucrativo de 580,26 €/m², estimando, a su vez, un beneficio del 50%, de manera que el precio de venta asciende a 870,39 €/m².

Analizados los estudios inmobiliarios y de mercado en la ciudad de Sevilla, el valor de venta propuesto [870,39 €/m²] se entiende como adecuado y dentro de los valores actuales de venta, considerando que desde el año 2017, el mercado inmobiliario está experimentado un alza generalizada, y, por tanto, el precio inicial de venta se considera que puede entrar en el mercado con facilidad. Además, una vez iniciadas las primeras ventas, la tendencia normalizada es el alza de los precios debido la intención de los inversores en nuevas áreas de desarrollo urbano.

Como resumen y balance final, se adjunta una tabla de inversión y beneficio estimados en el Estudio Económico y Financiero:

| | | |
|------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Edificabilidad Total Patrim. | 464.699,33 | m ² t |
| Precio de Venta | 870,39 € | €/m ² t |
| Total precio de venta | 404.470.907,32 | € |
| Total Inversión | 269.647.271,55 | € |
| Beneficio Total Bruto | 134.823.635,77 | € |

De la tabla anterior se desprende que una vez que el suelo se encuentre desarrollado y urbanizado, el beneficio obtenido por su venta, financieramente resulta apropiado, y por tanto la inversión se considera económicamente viable.

1.10 Informe de sostenibilidad económica

1.10.1 Introducción

Una de las innovaciones incorporadas en la Ley 8/2007 de Suelo es la relativa a la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

La norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental.

El artículo 15 de la Ley de Suelo regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo éste último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado que concreta el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, con el siguiente tenor literal:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y a adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Esta nueva exigencia de la Ley pretende mejorar la información previa necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Objetivo del documento

Este documento, a diferencia de los tradicionales Estudios Económico-Financieros del planeamiento [cuya finalidad era exclusivamente la de analizar la suficiencia de recursos para la financiación de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva "pieza de ciudad" sin merma de calidad urbana] el nuevo Informe de Sostenibilidad Económica, además de lo anterior, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un análisis que trasciende la fase de ejecución

urbanizadora y se preocupa del coste público del mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en:

Las Haciendas Públicas afectadas por la implantación.

El mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el caso que nos ocupa, el análisis se circunscribe al Plan Parcial de Ordenación del SUO-DMN-01 BUENAIRE

Finalidad

El concepto de sostenibilidad económica, es susceptible de ser examinado tanto desde una perspectiva jurídica como económica. Desde esta última, puede ser definido como «el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras.»

No obstante, ese concepto económico debe ser completado con las exigencias que desde una perspectiva jurídica le resultan atribuibles. Es decir, no resulta suficiente en estos casos recoger en su definición aquella parte o perspectiva económica, sino que esta deberá ser completada con los ajustes que resulten necesarios para satisfacer los requerimientos que el ordenamiento jurídico en su conjunto impone cuando este concepto es utilizado. En un ámbito análogo al de los conceptos jurídicos indeterminados, es necesario examinar las diferentes implicaciones que el cumplimiento del mismo conlleva.

El TRLSU incorporó el principio de desarrollo urbano y territorial sostenible, como elemento fundamental para superar el tradicional modelo de desarrollo urbanístico, recordando la necesidad de propiciar el uso racional de los recursos naturales, y muy particularmente del suelo, armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente. Pero el medio urbano presenta todavía carencias significativas en relación con un marco jurídico que coordine todos los requerimientos citados.

El Informe de Sostenibilidad Económica deberá tener un contenido acorde con el instrumento de ordenación que se trate. Así, parece claro que un documento de planeamiento parcial deberá estudiar y analizar todos los aspectos relativos al impacto económico para las Haciendas Públicas de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable, en este caso Ordenado por el Plan General.

Debe señalarse que los Programas de Actuación Integrada para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos o urbanizables han de prever la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

De esta manera, la programación ha de garantizar la ejecución de las Infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios de los terrenos. Por tanto, no parece necesario analizar el impacto para la Hacienda Pública del coste de implantación de Infraestructuras pues su financiación está garantizada con la programación urbanística.

La Finalidad del Informe de Sostenibilidad Económica [ISE], de acuerdo con la regulación legal, lleva a cabo un análisis económico de lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del principio de carga y beneficio que el urbanismo conlleva a través de la reparcelación.

Los gastos e ingresos estimados en este documento son una aproximación de los valores esperados en función de los datos actuales y su previsible evolución. En ningún caso estas estimaciones tienen un valor a efectos administrativos o de liquidación de tasas municipales.

Metodología

Como se ha expuesto, el objetivo del ISE es realizar un análisis de las repercusiones presupuestarias que conllevara la nueva ordenación, separado del actual presupuesto. El crecimiento de la ciudad se analizara de forma separada y atendiendo en cada momento a la tipología edificatoria y a los diferentes modelos de desarrollo y ocupación.

Este planteamiento implica asumir una congelación del crecimiento del presupuesto actual, que solo tendrá incrementos nominales, consecuencia de la lógica actualización, reflejándose el crecimiento real en cada una de las nuevas actuaciones que se tramiten. El presupuesto final será la agregación de ambos.

1.10.2 Estudio de la liquidación del presupuesto municipal

La situación actual presupuestaria puede ser contemplada bien desde un contexto estático, como la continuidad del resultado obtenido en la liquidación del último ejercicio, o desde una perspectiva dinámica en la que se examina esta última como resultado de la evolución de una serie de ejercicios. El análisis evolutivo permite adquirir una información añadida que, básicamente, consiste en obtener una explicación de las causas que han originado el resultado final que conformara la base numérica de la estimación.

Fundamentalmente es conveniente conocer la tendencia experimentada por los tres apartados de ingresos-gastos referidos a: corriente, inversión y financiero, así como las posibles desviaciones que se hubieran producido entre ellos.

Para este análisis, se ha tomado la información reflejada en el documento de liquidación, con prioridad a la recogida en el presupuesto, ya que la primera no solo recoge el resultado final de las previsiones, sino que, además, permite contrastar la información referida a los derechos y obligaciones, en función del principio de devengo, con los cobros y pagos, según el principio de caja. Más adelante se analizan los capítulos contables de ingresos y gastos municipales.

Liquidación presupuesto municipal 2018

La imposición de los tributos locales es la decisión política de una Entidad Local en virtud de la cual se establece en su territorio un determinado tributo. Ello solo será posible en la medida que el TRLRHL permita capacidad para determinar la aplicación o no de dicho tributo en su ámbito territorial, y esta capacidad se deberá ejercer dentro de los límites fijados por la propia Ley. Las Entidades Locales solo pueden decidir la imposición y supresión de los tributos de carácter voluntario o potestativo [artículo 15.1 TRLRHL], los cuales son:

- Todas las tasas, y las contribuciones especiales.

- El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Por el contrario los tributos de carácter obligatorio son exigidos necesariamente por la Entidad Local sin previo acuerdo de imposición, es decir, la capacidad de decisión política en cuanto a su establecimiento es nula [artículo 15.1 y 2 TRLRHL]. Son tributos obligatorios los siguientes impuestos municipales:

- El Impuesto sobre Actividades Económicas.
- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

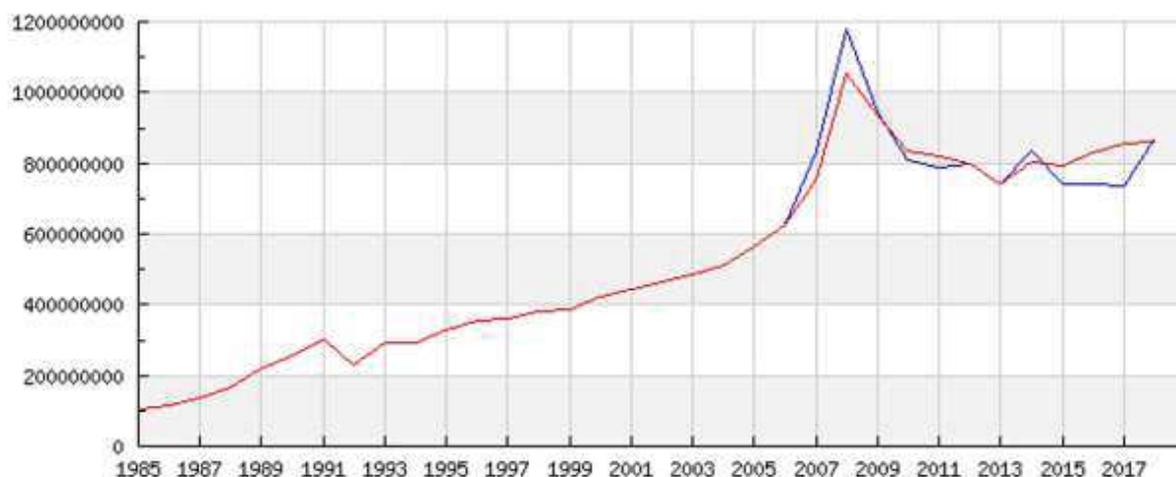
Los Presupuestos Municipales: Estructura de Gastos e Ingresos corrientes

En este apartado se analizan los presupuestos Municipales de Sevilla, tomando como referencia el presupuesto liquidado del ejercicio 2018.

Los derechos reconocidos netos y las obligaciones reconocidas netas, según los distintos capítulos presupuestarios, presentan la siguiente descomposición en el presupuesto liquidado:

| Presupuesto Municipal Ayuntamiento de Sevilla en 2018 | | | | | |
|---|------------------|--------|---------------------------|------------------|--------|
| Ingresos | | | Gastos | | |
| Capítulo | Importe [€] | % | Capítulo | Importe[€] | % |
| Impuestos directos | 301.015.876,79 € | 34.73% | Gastos personal | 349.407.085,34 € | 40.53% |
| Impuestos indirectos | 23.016.439,62 € | 2.66% | Gastos bienes y servicios | 171.602.771,27 € | 19.91% |
| Tasas y otros ingresos | 147.728.049,49 € | 17.04% | Gastos financieros | 16.009.811,44 € | 1.86% |
| Transf. Corrientes | 334.077.892,46 € | 38.55% | Transf. Corrientes | 205.441.542,15 € | 23.83% |
| Ingresos Patrimoniales | 15.310.407,57 € | 1.77% | Fondo de Contingencia | 1.000.000,00 € | 0.12% |
| Enajenación Inver reales | 5.448.226,70 € | 0.63% | Inversiones reales | 49.052.117,47 € | 5.69% |
| Transferencias de capital | 2.056.892,43 € | 0.24% | Transferencias de capital | 17.890.444,74 € | 2.08% |
| Activos financieros | 6.751.161,18 € | 0.78% | Activos financieros | 5.629.802,32 € | 0.65% |
| Pasivos financieros | 31.295.001,00 € | 3.61% | Pasivos financieros | 45.960.253,51 € | 5.33% |
| Total | 866.699.947,24 € | 100% | Total | 861.993.828,24 € | 100% |

Los datos ofrecidos anteriormente, muestran la situación puntual en el año 2018, conviene, en este punto, un breve análisis de las tendencias, a lo largo del tiempo, del comportamiento de los presupuestos municipales; por tanto realizamos una visual algo más lejana para poder obtener líneas tendenciales.



Se puede apreciar, como desde los máximos históricos del año 2008, y la posterior caída entre los años 2009 y 2013, los agregados de ingresos y gastos, han mantenido un leve pero constante crecimiento. Cabe destacar el año 2018, con un incremento de 17,97% de los Ingresos respecto del año anterior, así como apenas un 1% en aumento de Gastos.

| Evolución del presupuesto de Sevilla 2014-2018 | | | | |
|--|------------------|---------|------------------|--------|
| Año | Total Ingresos | % | Total Gastos | % |
| 2018 | 866.699.947,24 € | 17.97% | 861.993.828,24 € | 1.00% |
| 2017 | 734.690.074,96 € | -0.57% | 853.474.640,60 € | 2.69% |
| 2016 | 738.936.525,09 € | -0.10% | 831.077.810,22 € | 4.72% |
| 2015 | 739.698.610,72 € | -11.59% | 793.654.399,71 € | -1.03% |
| 2014 | 836.668.670,60 € | 13.12% | 801.916.763,15 € | 8.42% |

Como tendencia general y previsión, podemos concluir que los agregados de Ingresos totales, muestran una tendencia al alza, mientras de los capítulos de Gastos muestran una contención y equilibrio en los últimos 5 años.

Para la correcta interpretación de los ingresos, haremos un breve recorrido por el contenido de la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los Presupuestos de las Entidades Locales.

Operaciones no financieras: Capítulos del 1 al 7.

Operaciones corrientes: Capítulos del 1 al 5.

Ingresos de naturaleza tributaria: Capítulos del 1 al 3.

Capítulo I: Impuestos directos.

Tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible lo constituyen negocios, actos o hechos de naturaleza jurídica o económica, que ponen de manifiesto la capacidad contributiva del sujeto pasivo, como consecuencia de la posesión de un patrimonio o la obtención de una renta.

Dentro de este Capítulo se establece la siguiente subdivisión:

Concepto 113. Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes inmuebles de Naturaleza Urbana [IBIU].

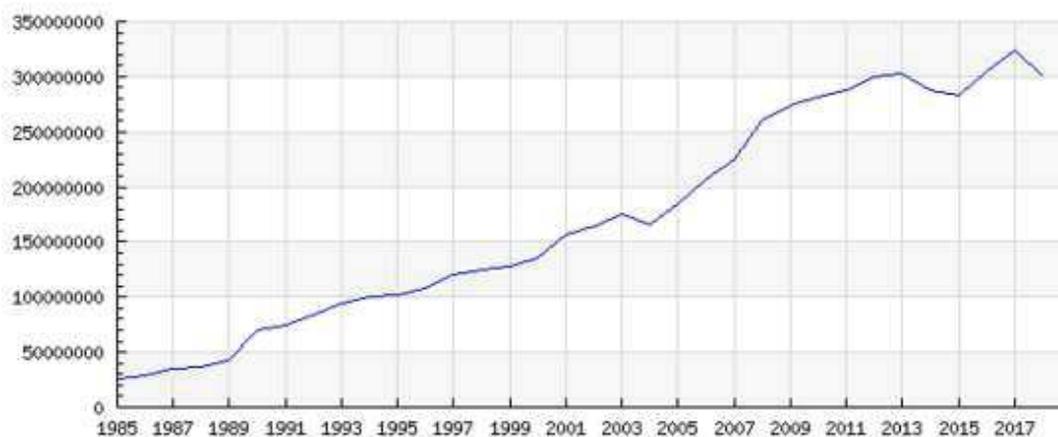
Concepto 115. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica [IVTM].

Concepto 116. Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana [IIVT].

Concepto 117. Impuesto sobre viviendas desocupadas.

Concepto 130. Impuesto sobre Actividades Económicas [IAE].

Evolution Ingresos Cap 1:Impuestos directos. 1985-2018 Ayuntamiento de Sevilla



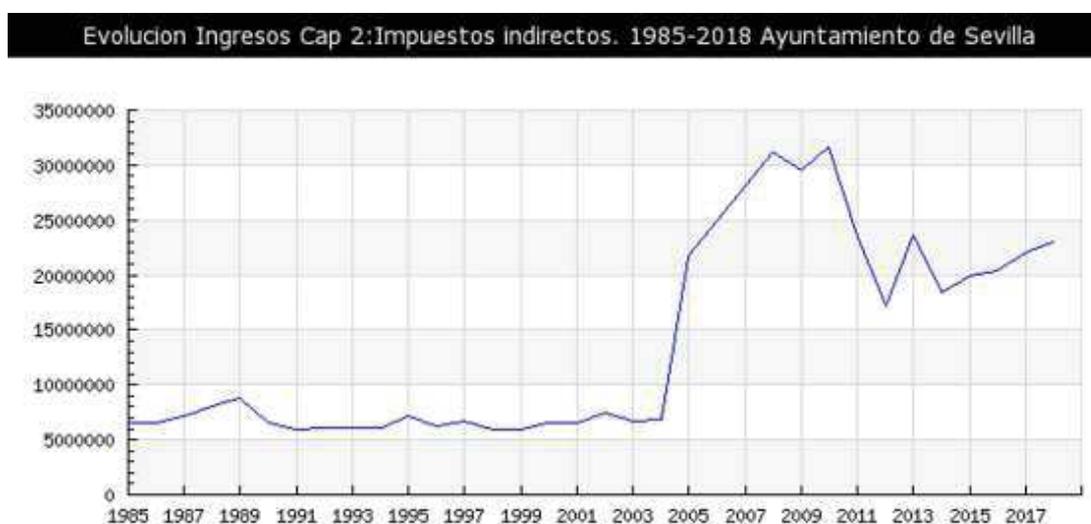
Este capítulo muestra una clara tendencia al alza desde el año de inicio [1985], de pendiente positiva, salvo años puntuales y leves caídas igualmente puntuales.

Capítulo II. Impuestos indirectos.

Recoge los derivados de la recaudación del impuesto por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación y obra.

Concepto 290. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras [ICIO].

Más adelante se desarrollaran, tanto los conceptos más generales como el método de cálculo de estos impuestos, a efectos del informe de sostenibilidad.



Para el ámbito de estudio de este Informe de Sostenibilidad Económica, este capítulo posee gran importancia. Se aprecia un mantenimiento constante desde el año de inicio [1985] hasta el año 2004, experimentado un importante crecimiento en el año 2005 del 214,35%, aumentado hasta el año 2010. Tras los años de fuerte recesión en la construcción, se aprecian nuevas subidas desde el año 2014, con incrementos del 8,60% [2015] y 8,34% [2017]. En definitiva, podemos prever una tendencia ascendente con percentiles del orden del 5-8.

Capítulo III. Tasas, precios públicos y otros ingresos.

Ingresos derivados de la prestación de servicios públicos básicos, entendiendo por tales los incluidos en el área de gasto 1 de la clasificación por programas, que afectan o benefician de modo particular al sujeto pasivo.

En el supuesto de las tasas tal y como establece el art. 24 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, el importe por la prestación del servicio o por la realización de la actividad equivaldrá al coste del servicio, no lo puede superar, eso sí, se incluyen tanto los costes directos como los indirectos, los de carácter financiero, amortización del inmovilizado y, en su caso, los necesarios para garantizar el mantenimiento y un desarrollo razonable del servicio o actividad por cuya prestación o realización se exige la tasa, todo ello con independencia del presupuesto u organismo que lo satisfaga.

Sin embargo, el importe de los precios públicos [ingresos de naturaleza no tributaria] deberá cubrir como mínimo el coste del servicio prestado o de la actividad realizada.

Una mención especial merecen las tasas que se corresponden con el artículo 33, de la clasificación económica, es decir, las tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local. Son ingresos percibidos por la Administración como contraprestación a la utilización privativa o al aprovechamiento especial del dominio público local. El caso más común es el de las conducciones subterráneas de las empresas concesionarias de energía o de comunicaciones.

No hay una actividad que preste un servicio, salvo la autorización administrativa, o que comporte un gasto. En este sentido podemos afirmar que son ingresos netos. Los concesionarios pagan por la utilización del dominio público, no por la actividad de la Administración, podemos concluir.

En el Presupuesto de ingresos, se codifican en conceptos diferenciados, según las necesidades de información de cada Entidad Local:

Tasas por ocupación de la vía pública.

Tasas por aprovechamiento del suelo.

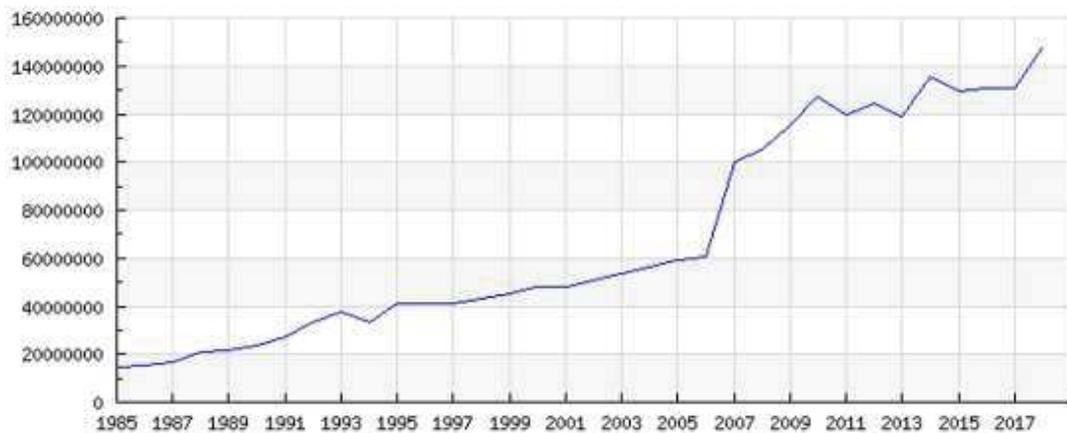
Tasas por aprovechamiento del subsuelo.

Tasas por aprovechamiento del vuelo.

Otros aprovechamientos especiales.

Para el cálculo del ISE, consideraremos dos magnitudes para este Capítulo 3: los ingresos devengados en el último ejercicio económico liquidado y el número de habitantes. El resultado nos dará una ratio que multiplicaremos por el aumento de población estimado.

Evolucion Ingresos Cap 3:Tasas y otros ingresos, 1985-2018 Ayuntamiento de Sevilla



Ingresos no tributarios

Capítulo IV. Transferencias corrientes.

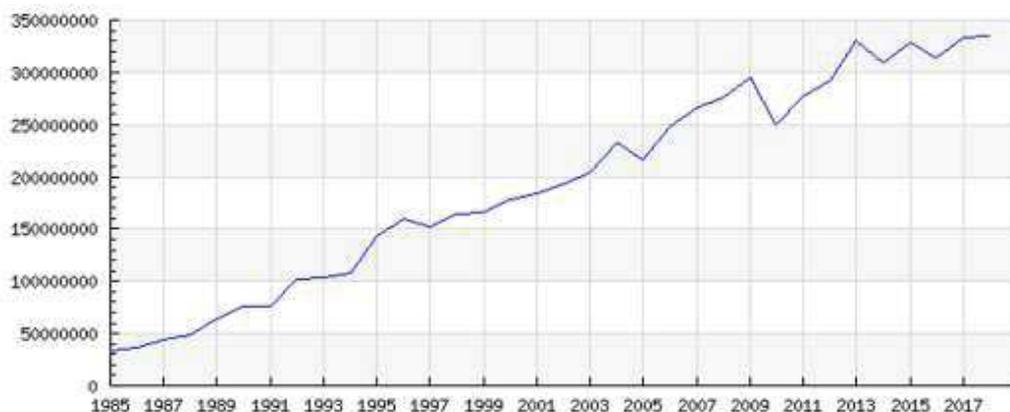
Ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos sin contraprestación directa por parte de la Administración Local, destinados a financiar operaciones corrientes.

Concepto 420. De la Administración General del Estado.

Se incluirán las transferencias a favor de las Entidades Locales correspondientes a la participación en tributos del Estado de las entidades excluidas del modelo de cesión de impuestos estatales, a la participación en el Fondo Complementario de Financiación establecido por la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a favor de las Entidades Locales incluidas en el citado modelo de cesión.

Asimismo, se recogerán los importes reconocidos por la Administración General del Estado a favor de las Entidades Locales en concepto de compensaciones por beneficios fiscales en tributos locales concedidos por normas estatales con rango de ley. Estamos ante el ingreso más importante junto al IBIU, y aunque el aumento de población incrementa porcentualmente [junto a otras variables] su liquidación, vamos a aplicar una ratio prudente al considerar los ingresos liquidados por este concepto por habitante.

Evolucion Ingresos Cap 4:Transferencias Corrientes, 1985-2018 Ayuntamiento de Sevilla

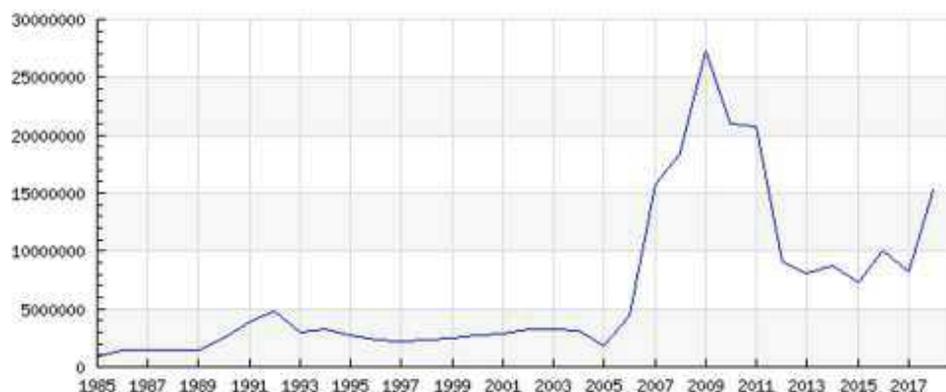


Capítulo V. Ingresos Patrimoniales.

Recoge los ingresos de naturaleza no tributaria procedentes de rentas de la propiedad o del patrimonio de las Entidades Locales y sus organismos autónomos, así como los derivados de actividades realizadas en régimen de derecho privado.

Su trascendencia no es relevante en el ámbito local, salvo en el caso del patrimonio municipal del suelo.

Evolution Ingresos Cap 5: Ingresos Patrimoniales. 1985-2018 Ayuntamiento de Sevilla



Operaciones no corrientes: Capítulos 6 y 7.

Comprende los Capítulos 6, Enajenación de inversiones reales, y 7, Transferencias de capital, del Presupuesto de ingresos. Recoge, entre otros, los ingresos procedentes de ventas de inmuebles y de otro inmovilizado, así como las transferencias reconocidas a favor de la Entidad Local para financiar gastos de capital.

Evolution Ingresos Cap 6: Enajenación Inversiones reales. 1985-2018 Ayuntamiento de Sevilla



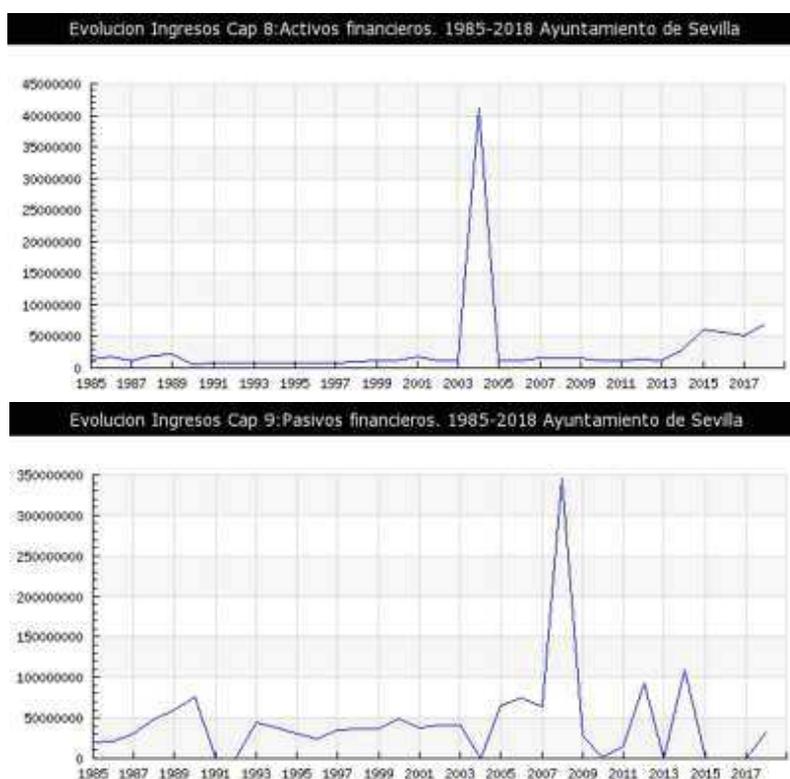
Evolution Ingresos Cap 7: Transferencias de capital. 1985-2018 Ayuntamiento de Sevilla



Operaciones financieras: Capítulos 8 y 9.

Las operaciones financieras tanto a corto [por plazo no superior a un año] como a largo plazo [superior a un año] se presupuestan en los Capítulos 8, Activos financieros, y 9, Pasivos financieros. El primero recogerá las enajenaciones de activos financieros así como los reintegros de préstamos concedidos, depósitos y fianzas constituidos por la Entidad Local.

El Capítulo 9, Pasivos financieros, incluirá como supuesto común, la concertación de préstamos para financiar inversiones.



1.10.3 Categorización de los gastos e ingresos corrientes municipales

En este apartado se expone la metodología de estimación de los principales tributos municipales.

Se distinguen dos formas de estimación:

[i] Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: el Impuesto de Bienes Inmuebles

[IBI], el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras [ICIO], y el Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana [IIVTNU]. Se realizara una estimación directa de las bases imponibles a partir de la valoración de los inmuebles [solares y edificaciones].

[ii] Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica [IVTM], el Impuesto de Actividades Económicas, Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes. Su cuantía se estimara sobre la base de la mayor población prevista.

Categorización de ingresos corrientes de la Hacienda Pública municipal

A] El impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana

Las principales características de este tributo son las siguientes: se trata de un impuesto de exacción obligatoria, de titularidad municipal, de gestión compartida [gestión catastral-gestión tributaria], directo, de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles, en este caso los de naturaleza urbana, establecida esta naturaleza a través de la «gestión catastral».

Se parte del valor catastral del inmueble, que es la Base Imponible, que en la actualidad coincide con la Base Liquidable. A ese valor catastral se le aplica el tipo impositivo para calcular la Cuota Íntegra.

En Sevilla están vigentes los siguientes tipos:

Con carácter general, el tipo impositivo aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana será el 0,6758%.

| USOS | VALOR CATASTRAL A PARTIR DEL CUAL SE APLICA EL TIPO DIFERENCIADO (EUROS) | TIPO DIFERENCIADO APLICABLE |
|-------------------------|--|-----------------------------|
| Almacén-estacionamiento | 100.000 | 1,1385 por 100 |
| Comercial | 147.000 | 1,1385 por 100 |
| Ocio y hostelería | 986.000 | 1,1385 por 100 |
| Industrial | 236.950 | 1,1385 por 100 |
| Deportivo | 4.550.000 | 1,1385 por 100 |
| Oficinas | 193.000 | 1,1385 por 100 |
| Edificio singular | 9.300.000 | 1,1385 por 100 |
| Sanidad y beneficencia | 2.395.000 | 1,1385 por 100 |

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, para los inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, que igualen o superen el valor catastral fijado como referencia para cada uso en el cuadro siguiente, resultará de aplicación el tipo impositivo incluido en dicho cuadro.

B] El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

El hecho imponible está constituido por la realización dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia urbanística, [se haya obtenido o no dicha licencia], siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento. En Sevilla queda fijado en la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto, queda tasado en 3,25% del Presupuesto de Ejecución Material [PEM]

C] Tasa de Licencia de Obra

Será objeto de tasa las obras de nueva edificación, incluidas las de reconstrucción, sustitución, ampliación y nueva planta entre otras, como indica la Ordenanza reguladora de esta tasa. Se fija un tipo impositivo del 1,85% del Presupuesto de Ejecución Material [PEM]

D] El impuesto sobre actividades económicas

Estamos ante un tributo directo y de carácter real, de gestión compartida. Desde que se establecieron las exenciones de este impuesto a las personas físicas en todos los casos y a las jurídicas cuyo importe neto de cifra de negocio sea inferior a un millón de euros, la importancia de este impuesto es más bien relativa, por lo que para la Memoria de Sostenibilidad aplicaremos la misma ratio por habitante que al resto del término municipal. Se consideran, a los efectos de este impuesto, actividades empresariales las industriales, comerciales y de servicios. Este impuesto es función de la cifra neta total de negocios, para la presente estimación optamos por la simplificación del primer tramo, por lo que es de aplicación un tipo impositivo del 1,29%. Para obtener una aproximación a la realidad, se aporta el dato del presupuesto del año 2018, con los ingresos reales obtenidos proyectando el presupuesto vigente de ingresos por habitante, al mayor número de habitantes previsibles de la nueva actuación urbanizadora.

E] El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

Es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría. En Sevilla queda regulado por su correspondiente Ordenanza Fiscal.

Para el presente Informe, optamos por simplificaciones en los tramos del impuesto, de manera que, suponemos que el sector a desarrollar, existirá una gama de vehículos turismos y comerciales, si bien se considera como estimación la simplificación a turismos de más de 20 caballos fiscales con una tasa de 224,00 €. Si bien para el cálculo más

aproximado a la realidad, se toma el dato de los presupuestos para el año 2018. De manera análoga al Impuesto de Actividades Económicas, los ingresos municipales se estimaran proyectando el presupuesto vigente de ingresos por habitante, al mayor número de habitantes previsibles de la nueva actuación urbanizadora.

F] IIVTNU [plusvalía]

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad.

Aplicando las normas para la determinación del incremento del valor del suelo establecidas en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana del Ayuntamiento de Sevilla así como el porcentaje para cada intervalo de tiempo y el tipo de gravamen [29,5%] regulado en dichas Ordenanzas, se obtiene el siguiente Cuadro que permite calcular con facilidad la Cuota íntegra:

| IMIVTNU | % Anual |
|---------------|---------|
| Hasta 5 años | 2,50% |
| Hasta 10 años | 2,50% |
| Hasta 15 años | 2,50% |
| Hasta 20 años | 2,50% |

Para la estimación de ingresos por este impuesto, intentando ser conservadores, con el ánimo de no exponer cifras poco reales, tomamos los datos de transmisiones inmobiliarios en la ciudad de Sevilla, según las publicaciones del Ministerio de Vivienda, en el 1º Trimestre del 2019, el nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de Sevilla asciende a un total de 2154, lo que supone una estimación anual de 8.616 viviendas. Para un total de 268.435 viviendas, el porcentaje de venta anual es del 3,21%

Para el análisis y cuantificación del impuesto, suponemos que el ritmo de crecimiento y desarrollo del sector, puede ser del orden del 5% anual, es decir que de las 25.187 viviendas, en el año 10º, habrán sido edificadas un total de 1.093 unidades de vivienda.

De esta manera, suponiendo una transmisión del 3,21% de las propiedades, con un periodo medio para determinar el incremento de valor de 5 años, más aun considerando que en este tipo de desarrollo, muchas compras se efectúan como inversión y por tanto el ritmo de transmisiones suele ser elevado. Como decíamos anteriormente con ánimo de ser conservadores, mantenemos el porcentaje medio del 3,21%.

G] Otros ingresos

Además de los ingresos obtenidos mediante impuestos y tasas anteriormente analizados, se considera necesario el estudio de otros ingresos, tales como los contemplados en el Capítulo 3 del presupuesto municipal [2018].

Por último se hace la proyección del capítulo 4, Transferencias Corrientes, de manera que los ingresos municipales se estimaran proyectando el presupuesto vigente de ingresos por habitante, al mayor número de habitantes previsibles de la nueva actuación urbanizadora.

1.10.4 Parámetros urbanísticos de la actuación

Los parámetros Urbanísticos del PP SUO-DMN-01 BUENAIRE, que se requieren para la redacción del presente Informa de Sostenibilidad Económica, son los contenidos en el epígrafe 1.1.6 Determinaciones del Planeamiento Vigente [PGOU], se adjunta a continuación los parámetros que define el planeamiento y que sirven para las estimaciones del presente informe.

General

El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla califica el Sector Buenaire como Suelo Urbanizable Ordenado, distinguiendo dos zonas con distintos usos globales:

Zona 1: Uso Global Residencial, con una superficie de 487.952 m²

Zona 2: Uso Global Terciario, con una superficie de 452.621 m²

Se muestran aquí los nuevos parámetros resultantes de la ordenación pormenorizada:

RESUMEN DE PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Superficie neta del Sector: | 940.573 M2 |
| Aprovechamiento medio: | 0,4798 |
| Aprovechamiento objetivo: | 451.322 UAs |
| Aprovechamiento subjetivo: | 406.190 UAs |
| Cesión de aprovechamiento: | 45.132 UAsA |

En función de los Usos Globales, se distinguen dos zonas (estas dos zonas se definen únicamente a efectos justificativos, sin que tengan influencia en la ordenación y organización del sector):

ZONA 1: USO GLOBAL RESIDENCIAL

Superficie total zona 1 residencial: 487.952 m2

Superficie edificable total zona 1: 339.768 m2

Usos pormenorizados en Zona 1

| | | |
|--|-----------|----------------------|
| Uso Residencial - Vivienda libre: | 161.007m2 | (1560 viviendas) |
| Uso Residencial - Vivienda protegida: | 71.082m2 | (770 viviendas) |
| Uso Terciario - no exclusivo – servicios terciarios: | 18.138 m2 | (local com./oficina) |
| Uso Terciario- exclusivo – servicios terciarios: | 72.532 m2 | |
| Uso Terciario- exclusivo – estación de servicio: | 1.000 m2 | |
| Uso de Actividades productivas – industria y almacenamiento: | 16.009 m2 | |

ZONA 2: USO GLOBAL TERCIARIO

Superficie total zona 2 terciario: 452.621 m2

Superficie edificable total zona 1: 181.037 m2

Usos pormenorizados en Zona 2

| | |
|--|------------|
| Uso Terciario- exclusivo – servicios terciarios: | 160.766 m2 |
| Uso Terciario- exclusivo – estación de servicio: | 350 m2 |
| Uso de Actividades productivas – industria y almacenamiento: | 19.921 m2 |

USOS PORMENORIZADOS TOTALES EN EL SECTOR:

| | | |
|--|------------------------|----------------------|
| Uso Residencial - Vivienda libre: | 161.007m ² | (1560 viviendas) |
| Uso Residencial - Vivienda protegida: | 71.082m ² | (770 viviendas) |
| Uso Terciario - no exclusivo – servicios terciarios: | 18.138 m ² | (local com./oficina) |
| Uso Terciario- exclusivo – servicios terciarios: | 233.298 m ² | |
| Uso Terciario- exclusivo – estación de servicio: | 1.350 m ² | |
| Uso de Actividades productivas – industria y almacenamiento: | 35.930 m ² | |
| | | |
| Edificabilidad total en el sector: | 520.805 m ² | |

RESUMEN SUPERFICIES DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES

| | |
|---|---------------------------|
| Sistema General de Espacios Libres (SGEL-11): | 230.599,16 m ² |
| Sistema General Viario Interior (SGV-DMN-04): | 65.390,16 m ² |

RESUMEN SUPERFICIES DE SUELO PARA DOTACIONES LOCALES

Suelo para Espacios libres:

Sistema Local de Espacios Libres: 146.639,44 m²

Suelo para Equipamientos Locales:

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Educativo (E): | 37.288,83 m ² |
| Deportivo (D): | 30.743,72 m ² |
| SIPS (S): | 23.803,41 m ² |
| Socio Cultural (S-SC): | 8.928,24 m ² |
| Servicios Públicos (S-SP): | 1.758,56 m ² |

Total suelo Equipamientos Locales: 102.522,76 m²

TOTAL SUPERFICIE SUELO DOTACIONES LOCALES Y ESPACIOS LIBRES: 249.162,20 m²

Reserva de suelo dotacional para transportes e infraestructuras básicas

| | |
|---|--------------|
| Infraestructuras básicas (Subestación eléctrica): | 4.659,03 m2 |
| Transportes (Inst. Complementarias apeadero): | 5.845,45 m2 |
| Total Transporte e infraestructuras básicas: | 10.504,48 m2 |

En lo que respecta a la Gestión, el epígrafe 1.3 especifica que el sistema de actuación establecido es el de COMPENSACIÓN, además indica que se constituirá una Junta de Compensación que actuará como Entidad Urbanística Colaboradora para el desarrollo del sector por el sistema de compensación.

Así mismo la programación temporal, del Plan Parcial presenta en su epígrafe 1.4 Plan de Etapas, legitimando su ejecución en función de las necesidades del desarrollo urbanístico municipal. La previsión de desarrollo para este sector se situaba al inicio del primer cuatrienio, constituyendo una de las zonas iniciales de crecimiento de la ciudad contigua al tejido urbano consolidado. La complejidad del sector, así como las distintas afecciones de sus áreas por diferentes condicionantes, sugiere establecer un determinado plan de etapas que permitirá un desarrollo escalonado del sector, cuyas condiciones objetivas y funcionales que ordenen la secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

Se incluye además en el epígrafe 1.5.4 de Programación, el criterio de Conservación de la Urbanización, prescribiendo que *"el deber de conservación de la urbanización de cada una de las etapas, hasta la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras terminadas, corresponderá al promotor, teniendo estos costes la consideración de gastos de urbanización. Su importe está incluido como parte proporcional del estudio económico del presente documento. Adicionalmente, la conservación de la urbanización corresponderá 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 cada una de las etapas."*

1.10.5 Análisis del impacto presupuestario del nuevo espacio urbano

Se adjunta a continuación la aplicación pormenorizada de casa uno de esas tasas e impuestos, particularizado en la ejecución y desarrollo del sector

Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

Previo al análisis de los ingresos por impuestos, resulta necesario una cuantificación de los presupuestos de ejecución material en las distintas zonas y su valoración por tipologías y usos.

| | | m ² suelo neto | m ² techo | € /m ² | PEM [€] |
|--------------|---------------|---------------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| RESIDENCIAL | EDIF. USO RES | 452.209,28 | 232.089,00 | 673 | 156.195.897,00 |
| | EDIF. LOCALES | | 18.138,00 | 826 | 14.981.988,00 |
| TERCIARIO/IN | TERCIARIO | 192.374,40 | 234.648,00 | 826 | 193.819.248,00 |
| | INDUSTRIAL | | 35.930,00 | 398 | 14.300.140,00 |
| TOTAL | | | | | 379.297.273,00 |

[*] Los precios de construcción [PEM] de los distintos usos han sido obtenidos de módulos colegiales, y se han realizado ponderaciones en función de las tipologías previstas. La unificación de precios se ha realizado mediante operaciones para obtener precios medios que sean representativos de la tipología en estudio.

Ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria

Se realiza en este epígrafe las estimaciones numéricas tratadas anteriormente, con las premisas expuestas y siguiendo la norma de cuantificar y analizar con criterios conservadores, a fin de no resultar excesivos y, por tanto, poco realistas.

A] El impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana

IBI

| | | |
|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Tipo impositivo | 0,6758 | % s/ Ordenanza fiscal |
| nº total de viviendas | m ² t | PEM [€] |
| 2330 | 232.089,00 | 232.265,00 |
| Techo Terciario | | |
| | 252.786,00 | 448.790,00 |
| Techo industrial | | |
| | 35.930,00 | 42.216,00 |

Estudio Económico y Financiero apart 1.6 P.P.

Coste urbanizado por m²

| | | | |
|---|--------|----------------|-----------------|
| edificable lucrativo [€ /m ²] | 585,4 | 164.308.710,00 | |
| Tasa de IBI suelo [%] | 0,6758 | 1.110.398,26 | |
| Tasa de IBI Edif [%] | 0,6758 | 2.552.680,76 | |
| TOTAL IBI | | 3.663.079,02 | € [100% sector] |

B] El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

| | | | |
|-----------------------|---------------|--|-----------------|
| ICIO | 3,5% [*] | | |
| <hr/> | | | |
| Zona 1.- | | | |
| Edif. uso Residencial | 5.471.002,08 | | |
| Edif. Uso Terciario | 901.645,08 | | |
| Zona 2.- | | | |
| Edif. Uso Terciario | 6.259.737,75 | | |
| Edif. Uso Industrial | 588.068,88 | | |
| TOTAL ICIO | 13.220.453,79 | | € [100% sector] |

[*] s/Ordenanza Fiscal

C] Tasa de Licencia de Obra

| | | | |
|------------------------|--------------|--|-----------------|
| LICENCIA OBRA | 1,85% [*] | | |
| <hr/> | | | |
| Zona 1.- | | | |
| Edif. uso Residencial | 2.891.815,38 | | |
| Edif. Uso Terciario | 476.583,83 | | |
| Zona 2.- | | | |
| Edif. Uso Terciario | 3.308.718,53 | | |
| Edif. Uso Industrial | 310.836,41 | | |
| TOTAL LICENCIA DE OBRA | 6.987.954,14 | | € [100% sector] |

[*] s/Ordenanza Fiscal

D] El impuesto sobre actividades económicas

IAE

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| <hr/> | |
| Según art. 13 Presupuesto 2018 | |
| 688.711,00 | Hab/Sevilla ciudad |
| 43.808.849,55 | recaudación IAE [€] |

| | | | |
|---------------|--------------------|------------|----------------------|
| 63,61 | recaudación € /hab | | |
| PP SUO-DMN-01 | 11.106,00 hab | 706.451,74 | € /año [100% sector] |

E] El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

IVMT

Según art. 13 Presupuestos 2018

| | | | |
|---------------|------------------|------------|----------------------|
| 35.010.938,00 | recaudación [€] | | |
| 50,84 | € /hab | | |
| PP SUO-DMN-01 | 11.106,00 hab | 564.578,58 | € /año [100% sector] |

F] IIVTNU [plusvalía]

IIVTNU [plusvalía] Transmisiones inmobiliarias

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Estimación 2019 | 8.616,00 viviendas | | |
| Viv totales Sevilla | 268.435,00 | Supone un 3,21 % | |
| 10 años desarrollo Plan | 5% anual | | |
| | 1.093,50 | uds | |
| Transmisiones Inmobiliarias 10º año | 351 | uds | |
| Valor catastral del suelo | 30.000,00 | € /ud viv | |
| Tipo impositivo | 2,4 | 252.707,33 | € /año 100% sector |

G] Otros ingresos

TASAS Y OTROS INGRESOS

Total Capitulo 3 Presupuesto 2018

| | | | |
|----------------|------------------|--------------|--------------------|
| 111.444.493,00 | recaudación [€] | | |
| 161,82 | € /hab | | |
| PP SUO-DMN-01 | | 1.797.129,04 | € /año 100% sector |

TRANSFERENCIA CORRIENTES

Total Capitulo 4 Presupuesto 2018

| | | | |
|----------------|------------------|--------------|--------------------|
| 334.427.892,00 | recaudación [€] | | |
| 485,59 | € /hab | | |
| PP SUO-DMN-01 | | 5.392.909,61 | € /año 100% sector |

Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística

| | | |
|-------------|--------------------------|---------------|
| [A] | IBI | 3.663.079,02 |
| [B] | ICIO | 13.220.453,79 |
| [C] | LICENCIA OBRA | 6.987.954,14 |
| [D] | IAE | 706.451,74 |
| [E] | IVMT | 564.578,58 |
| [F] | IIVTNU | 252.707,33 |
| [G] | TASAS Y OTROS INGRESOS | 1.797.129,04 |
| | TRANSFERENCIA CORRIENTES | 5.392.909,61 |
| TOTAL SALDO | | 32.585.263,25 |

El cuadro anterior refleja el saldo fiscal de ingresos acumulados totales obtenidos por el desarrollo completo de la actuación. Se realiza a continuación un desglose anual de manera que pueda analizarse la viabilidad y sostenibilidad de la actuación.

Análisis de los gastos de la nueva ordenación

Se procede a obtener el valor del parámetro gasto por habitante desde la liquidación de este último ejercicio para los capítulos 1 y 2 del presupuesto para luego encuadrar los diferentes servicios de la nueva ordenación dentro de la clasificación por programas, con la característica de ser o no dependientes del número de habitantes que potencialmente pueden hacer uso de este. Por último se obtiene para la anterior clasificación por programas el importe de los capítulos 1 y 2, en función del valor gasto por habitante, y de la dependencia o no del mismo de acuerdo con la calificación establecida.

El Ayuntamiento de Sevilla, en su presupuesto del año 2018, muestra un gasto por habitante que resulta de la siguiente cuantía:

| Capítulo | Gasto | |
|---------------------------|------------------|---------------|
| Gastos personal | 349.407.085,34 € | |
| Gastos bienes y servicios | 171.602.771,27 € | |
| Gastos imputación directa | 521.009.856,61 € | 756,50 € /hab |

Balance fiscal General de la Actuación

La siguiente tabla muestra un balance general de la Actuación del Plan Parcial de Ordenación del SUO-DMN-01 BUENAIRE, desde su inicio de desarrollo hasta la culminación y recepción por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

| INGRESOS TOTALES RECURRENTES + PUNTUALES | | | GASTOS | | |
|---|---------------|---|--------------|---|----------------|
| Año 1 | 1.629.263,16 | € | 0,00 | € | A cargo de EUC |
| Año 2 | 2.248.105,93 | € | 0,00 | € | A cargo de EUC |
| Año 3 | 2.866.948,69 | € | 0,00 | € | A cargo de EUC |
| Año 4 | 3.485.791,46 | € | 0,00 | € | A cargo de EUC |
| Año 5 | 4.104.634,23 | € | 0,00 | € | A cargo de EUC |
| Año 6 | 4.723.476,99 | € | 0,00 | € | A cargo de EUC |
| Año 7 | 5.342.319,76 | € | 0,00 | € | A cargo de EUC |
| Año 8 | 5.961.162,52 | € | 0,00 | € | A cargo de EUC |
| Año 9 | 6.580.005,29 | € | 0,00 | € | A cargo de EUC |
| Año 10 | 7.198.848,05 | € | 4.200.844,38 | € | Recepción Ayto |
| Año 11 | 7.817.690,82 | € | 4.620.928,82 | € | |
| Año 12 | 8.436.533,59 | € | 5.041.013,26 | € | |
| Año 13 | 9.055.376,35 | € | 5.461.097,69 | € | |
| Año 14 | 9.674.219,12 | € | 5.881.182,13 | € | |
| Año 15 | 10.293.061,88 | € | 6.301.266,57 | € | |
| Año 16 | 10.911.904,65 | € | 6.721.351,01 | € | |
| Año 17 | 11.530.747,42 | € | 7.141.435,45 | € | |
| Año 18 | 12.149.590,18 | € | 7.561.519,88 | € | |
| Año 19 | 12.768.432,95 | € | 7.981.604,32 | € | |
| Año 20 | 13.387.275,71 | € | 8.401.688,76 | € | |

El anterior balance se ha realizado teniendo en consideración las siguientes hipótesis:

Al igual que el conjunto del presente informe, se han considerado escenarios de crecimiento conservadores, si bien el mercado inmobiliario, ya desde 2017 muestra una mejora importante.

Se estima un desarrollo inmobiliario del 5% anual, de manera que el año 10, puede considerarse un desarrollo del 50% del total.

Los 10 primeros años, el acumulado de los ingresos recurrentes y puntuales, constituye para la Administración Local un montante que debería ser destinado para la ejecución de los equipamientos y dotaciones a que hace referencia el Plan Parcial.

1.10.6 Conclusiones

A la vista de los datos anteriores, el Informe de Estabilidad Económica arroja unos datos de los que se pueden extraer las siguientes conclusiones:

Urbanísticamente el desarrollo del sector PP SUO-DMN-01 BUENAIRE, viene a completar el crecimiento Norte de la ciudad de Sevilla, en contacto con áreas de suelo urbano consolidado, con alta densidad residencial, de servicios y equipamientos. No supone, por tanto, un desarrollo alejado o con desarraigo de la actual trama urbana que suponga un sobregasto para la Administración en su mantenimiento y recepción futura.

Se garantiza la obtención de los terrenos de equipamiento de forma gratuita con cargo al sector o mediante las correspondientes transferencias de aprovechamiento urbanísticos, por lo que no será necesario la realización de significativas expropiaciones, que en la gestión del plan dañan el presupuesto municipal, y, por tanto, no pudiendo repercutir estas cuantificaciones económicas en nuevas infraestructuras urbanas o dotaciones municipales, con el consiguiente perjuicio para la ciudad y sus ciudadanos.

El desarrollo del sector PP SUO-DMN-01 BUENAIRE, muestra un equilibrio entre los ingresos y gastos con un amplio superávit del mismo dando un resultado a favor de las arcas municipales una vez desarrollado por completo el sector, estimando esta fecha en un horizonte temporal de 20 años desde el inicio de su desarrollo, con un beneficio anual de 32.585.263,25 €, que repercutirán de forma positiva. Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública Municipal

arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

El año 10, estimado como fecha de recepción de las obras por parte de la Administración Local, se produce un superávit de 2.998.003,67 € para las arcas municipales, aumentando cada año hasta el año 20, donde se ha previsto el desarrollo completo del sector, con un montante positivo de 4.985.586,95 €.

Como indica el epígrafe 1.5.4, la Conservación de la Urbanización corresponderá 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 cada una de las etapas. De esta manera la Administración no requiere de efectuar inversiones o gastos al menos en el tiempo previsto para el desarrollo de las distintas fases.

Podemos concluir que el desarrollo del sector PP SUO-DMN-01 BUENAIRE, resulta beneficio para la Administración, ya ofrece la capacidad de poder prestar y financiar el coste de los servicios obligatorios.

Se produce un equilibrio presupuestario, más aun, un superávit en sus tres niveles:

Corriente, inversión y financiero.

La estabilidad presupuestaria a lo largo del tiempo.

La obtención de un remanente de tesorería positivo.

2. NORMAS URBANÍSTICAS

PREÁMBULO

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable ordenado SUO-DMN-01 "Buenaire" del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla (en adelante P.G.O.U. de Sevilla), tienen por objeto reglamentar una distribución de usos, ayudando a construir un frente urbano atractivo para la avenida Kansas City – Carretera A-4, eje de entrada de la ciudad que pone en comunicación el Aeropuerto con la Estación Central de Santa Justa, definiendo una estructura urbanística compleja en su interior, con desarrollos para actividades económicas y residenciales.

Serán también de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante L.O.U.A.) y el vigente Reglamento de Planeamiento.

El objetivo básico de este Plan Parcial es establecer las condiciones de ordenación con el suficiente grado de pormenorización para poder desarrollar un sector de suelo urbanizable que representa una firme apuesta en la zona norte de Sevilla.

Así, las presentes Ordenanzas, como instrumento de formalización urbana, pretenden establecer las condiciones en que deben desarrollarse los usos y las edificaciones de este sector de planeamiento, introduciendo el máximo de flexibilidad posible, a fin de que los diferentes instrumentos de desarrollo de las mismas (Proyecto de Urbanización, Proyectos de Parcelación y Proyectos de Edificación) cuenten con la suficiente libertad, para poder aportar lo que es propio a su ámbito de actuación de cara a materializar la imagen de ciudad inducida en la ordenación de este Plan Parcial.

TITULO I: GENERALIDADES.

Artículo 1.1. Ámbito Territorial.

El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-DMN-01 "Buenaire" del P.G.O.U. de Sevilla, mediante la ordenación detallada y completa de dicho ámbito de ordenación.

Su ámbito territorial es el delimitado en plano INFORMACIÓN i.01.

Artículo 1.2. Vigencia y Modificaciones.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida según artículo 35.1 de la L.O.U.A. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados en el artículo 36 de la L.O.U.A.

Artículo 1.3. Documentación del Plan Parcial.

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

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

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

b) Plano de Calificación pormenorizada (o.02.USOS PORMENORIZADOS) a escala 1:2.000, que expresa los usos del suelo de los sistemas y las Ordenanzas de aplicación en

cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Planos de Alineaciones (o.06) a escala 1:2.000. Contiene las alineaciones exteriores, las áreas de movimiento de la edificación y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Esquemas de Infraestructuras a escala 1:2.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, drenaje de aguas pluviales, saneamiento de aguas usadas, riego, alumbrado público, energía eléctrica y telefonía. Son planos de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

e) Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.

f) Estudio Económico – Financiero, contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del Plan Parcial. Sus especificaciones son orientativas del volumen de inversión previsto, que se definirá finalmente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

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

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

Artículo 1.4. Otras normas de aplicación.

En aquellos aspectos no regulados en el presente Plan Parcial será de aplicación la Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Sevilla.

TITULO II: DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 2.1. Instrumentos de desarrollo.

1. En el desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en el artículo 15 de la L.O.U.A. y por lo establecido en la Sección Quinta del Capítulo II del Título II de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

2. Los Estudios de Detalle tendrán como ámbito mínimo el que se señale en cada caso en las distintas Zonas de Ordenanza.

3. Mediante el instrumento urbanístico correspondiente se podrán realizar trasvases de edificabilidad siempre y cuando se realicen entre parcelas del mismo uso.

Artículo 2.2. Parcelaciones.

Las manzanas y parcelas definidas en este Plan Parcial son divisibles cumpliendo las condiciones de parcelación que se establece en las presentes Ordenanzas Regulatoras para cada una de las zonas de calificación pormenorizada.

Artículo 2.3. Proyecto de Urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido y cumplirá las especificaciones que para los mismos se establecen en las presentes Ordenanzas y las establecidas en el artículo 8.2.4 del Capítulo II del Título VIII de la Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

2. El Proyecto de Urbanización comprenderá como mínimo la totalidad de las obras y servicios descritos en el artículo 113 apartados 1. a), b), c), d) y f) de la L.O.U.A.
3. El Proyecto de Urbanización se formulará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 de la L.O.U.A., desarrollando las determinaciones establecidas en este Plan Parcial en lo que a obras de urbanización se refiere.
4. Su ámbito de aplicación será la totalidad de los terrenos incluidos dentro de la unidad de ejecución coincidente con la delimitación del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-DMN-01 "Buenaire".
5. El Proyecto de Urbanización podrá contener en su documentación, además de lo regulado en el apartado 2 del presente artículo, los proyectos de obras de urbanización necesarias para garantizar la conexión exterior a los sistemas generales de infraestructura, que habrán de quedar incorporados en la documentación como Anexos. En caso contrario, estas conexiones exteriores se desarrollarán mediante Proyectos de Obras de Urbanización específicos, bien para cada obra pública ordinaria, bien para el conjunto de ellas. En esta documentación se fijará de manera definitiva los trazados de las conexiones que, de manera indicativa y orientativa, aparecen grafiados en la documentación del presente Plan Parcial.
6. Los Proyectos que desarrollen las instalaciones de suministro deberán tener en cuenta lo establecido en la Ley de Carreteras 25/88 y su reglamento (RD 1812/1994) y las limitaciones a la propiedad establecidas (zonas de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección) y la línea límite de edificación.
7. El proyecto de urbanización al encontrarse colindante con la carretera SE-020 y el trazado del ferrocarril, deberá incorporar un estudio específico de ruidos en el que se garanticen los niveles acústicos adecuados exigidos por la legislación vigente así como disponer de los medios de protección acústica que fuesen necesarios.
8. Condiciones de la Urbanización básica del ámbito de ordenación.
Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicio en base a las que se redactará el proyecto de urbanización son las siguientes:

A.- Red Viaria.

Las calzadas se ejecutarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, o bien se pavimentarán con baldosa hidráulica o tratamientos similares.

Todos los encuentros de calle serán dimensionados conforme a las Recomendaciones para el Diseño y Proyecto de Viario Urbano del MOPT y conforme al ANEXO II.B de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Sevilla.

B.- Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

El sistema de alcantarillado será separativo o unitario según las directrices que marque la compañía suministradora, tal y como queda explicitado en el apartado 3.5.3.1 de la Memoria de Ordenación del presente Plan Parcial.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de Saneamiento serán las recogidas en el artículo 8.4.3 del Capítulo IV del Título VIII de las Normas Urbanísticas Generales y en el artículo 8.3 del Capítulo VIII del ANEXO II.B del P.G.O.U. de Sevilla.

C.- Red de Abastecimiento.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la Red de Abastecimiento serán las recogidas en el artículo 8.4.2 del Capítulo IV del Título VIII de las Normas Urbanísticas Generales y en el artículo 8.2 del Capítulo VIII del ANEXO II.B del P.G.O.U. de Sevilla.

D.- Red de suministro de Energía Eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las recogidas en el artículo 8.4.8 del Capítulo IV del Título VIII de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

E.- Alumbrado Público.

Los proyectos de Alumbrado Público se ajustarán a las condiciones establecidas en el artículo 8.4.4 del Capítulo IV del Título VIII de las Normas Urbanísticas Generales y en el artículo 8.7 del Capítulo VIII del ANEXO II.B del P.G.O.U. de Sevilla.

9. Fases.

Con objeto de racionalizar los costes de conservación y mantenimiento de los viarios y espacios libres públicos a urbanizar, se podrá programar y planificar de forma faseada la ejecución de las obras de urbanización de cada etapa.

Artículo 2.4. Gestión.

1. La totalidad del Sector constituye una única unidad de ejecución que se desarrollará por el Sistema de Compensación (artículos 129 a 138 de la L.O.U.A.).

2. La Administración Urbanística Actante será el Ayuntamiento de Sevilla en aquellas cuestiones que afecten a su término municipal.

Artículo 2.5. Ejecución de las obras de Urbanización.

Los Gastos de Urbanización previstos en el presente Plan Parcial, que aparecen descritos y valorados en el Estudio Económico y Financiero, correrán a cargo de los propietarios de los terrenos constituidos en Junta de Compensación.

TITULO III: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

El Sector de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-DMN-01 "Buenaire" tiene como usos globales el TERCIARIO Y el RESIDENCIAL diferenciado en dos zonas.

Artículo 3.1. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado
(Artículo 13.1.9. del Capítulo I del Título XIII Normas Urbanísticas particulares del P.G.O.U. de Sevilla.)

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

- a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
- b. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

d. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 11.2.9.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo 3.2. Calificación del suelo.

El Sector objeto del presente Plan Parcial se califica con los siguientes usos pormenorizados:

- 1.- Suelo destinado a uso Industria y Almacenamiento.
- 2.- Suelo destinado a Estación de Servicios.
- 3.- Suelo destinado a uso de Servicios Terciarios.
- 4.- Suelo destinado a uso Residencial.
- 5.- Suelo destinado a Equipamiento público.
- 7.- Suelo destinado a Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
- 8.- Suelo destinado a viales públicos

TITULO IV: CONSERVACION DE LA URBANIZACION DEL SECTOR.

Artículo 4.1. Entidad Urbanística de Conservación y Entidad Urbanística Colaboradora.

1. Para el mantenimiento, administración y conservación de las obras de urbanización que se ejecuten en las etapas 1 y 3, se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación de las contempladas en el Art. 153 apartado 3, 4 y 5 de la L.O.U.A., cuyo ámbito de actuación será la totalidad de la zona 2 del Sector objeto del presente Plan Parcial. Para la etapa 2, correspondiente al ámbito de la zona 1, los propietarios se constituirán en Entidad Urbanística Colaboradora asumiéndola conservación de la urbanización hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito.

2. La Entidad Urbanística de Conservación y Entidad Urbanística Colaboradora se constituirán tras la terminación de las obras de urbanización y con anterioridad a su recepción por parte del Ayuntamiento. El mantenimiento, administración, conservación y recepción de las obras de urbanización, se ajustará a la vigente Ordenanza Municipal Reguladora de las recepciones de obras de urbanización en Unidades de Ejecución.

Artículo 4.2. Participación y Cuotas.

1. Serán partícipes de las Entidades Urbanísticas de Conservación o Colaboración los propietarios de las parcelas lucrativas definidas en este Plan Parcial.

2. De las parcelas sobre las que se realice un proceso de división horizontal, serán partícipes de la Entidades Urbanísticas de Conservación o Colaboración la Comunidad de Propietarios que se forme para cada una de ellas.

Artículo 4.3. Comienzo de la Responsabilidad de la Entidad Urbanística de Conservación.

1. Entidad Urbanística de Conservación se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas fases, una vez que sean recibidas por el Ayuntamiento.

2. La recepción de las Obras de Urbanización por parte del Ayuntamiento se regulará en virtud del artículo 154 de la L.O.U.A.

TITULO V: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

Se incluyen en este apartado todas aquellas determinaciones edificatorias comunes a los diferentes usos pormenorizados del Plan Parcial, así como aquellas condiciones que deben cumplimentar las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 5.1. Condiciones de las Obras.

- Andamios: Para la colocación de andamios será preceptiva la correspondiente licencia municipal.
- Instalaciones en la Vía Pública: Para instalar en la vía pública anuncios, bancos, papeleras, bebederos, kioscos, etc., que no estén contemplados en el proyecto de urbanización del sector, se requerirá Licencia del Ayuntamiento, para lo cual habrá de presentarse el oportuno proyecto firmado por técnico competente.
- Vallas: La licencia para instalar vallas será preceptiva y estará vigente mientras duren las obras.
- Materiales en la Vía Pública: No se permite depositar ningún material en la vía pública si no se ha solicitado y obtenido la licencia municipal al efecto. Los materiales y

escombros procedentes de obras o derribos se transportarán a vertederos designados por la Corporación. El transporte se realizará en vehículos idóneos para tal tarea.

☐ Licencia de Obras: Conforme a lo establecido en el artículo 169 de la L.O.U.A., quedan sujetos a licencia previa todos los actos de edificación y uso del suelo que se pretendan ejecutar dentro del ámbito de aplicación de este Plan Parcial. La competencia para otorgar licencias corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística vigente. Será en todo caso imprescindible para la concesión de las licencias la presentación del correspondiente proyecto suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional cuando así fuera necesario.

☐ Todo ello de acuerdo con el Capítulo VII del Título IV de la Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 5.2. Altura de la Edificación.

Será de aplicación lo establecido en la Sección Quinta del Capítulo III del Título VII de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 5.3. Patios.

Será de aplicación lo establecido en la Sección Quinta del Capítulo III del Título VII de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 5.4. Condiciones de Calidad e higiene.

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo II del ANEXO II.A de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 5.5. Cómputo de la Superficie Edificada.

Serán de aplicación lo establecido en el artículo 7.3.18. de la Sección Cuarta del Capítulo III del Título VII de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

TITULO VI: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

A fin de dar cumplimiento a los objetivos del Plan Parcial se considera necesario introducir las siguientes determinaciones relativas a los usos a implantarse en el Sector.

CAPITULO 1º. USO INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO.

Artículo 6.1.1. Definición.

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a minoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a minoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

Todo ello de acuerdo con las categorías recogidas en el apartado A del punto 3 del artículo 6.4.1 del Capítulo IV del Título VI de la Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 6.1.2. Usos Compatibles.

Los que se definen en el artículo correspondiente de las condiciones particulares de zona.

Artículo 6.1.3. Dotación de Aparcamientos.

Una (1) plaza de aparcamiento cada cien (100) metros de superficie edificada, a excepción de talleres de reparación de automóviles que dispondrán de Una (1) plaza de aparcamiento cada veinticinco (25) metros de superficie útil de taller.

CAPITULO 2º. ESTACIÓN DE SERVICIOS.

Artículo 6.2.1. Definición.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos,

pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos. Todo ello de acuerdo con las categorías recogidas en el apartado A del punto 3 del artículo 6.4.1 del Capítulo IV del Título VI de la Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 6.2.2. Usos Compatibles.

Los que se definen en el artículo correspondiente de las condiciones particulares de zona.

CAPITULO 3º. USO SERVICIO TERCIARIO.

Artículo 6.3.1. Definición.

Comprende las actividades relacionadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los mil setecientos cincuenta (1.750) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

Todo ello de acuerdo con las categorías recogidas en el apartado a del punto 3 del artículo 6.5.1 del Capítulo V del Título VI de la Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Artículo 6.3.2. Usos Compatibles.

Los que se definen en el artículo correspondiente de las condiciones particulares de zona.

Artículo 6.3.3. Dotación de Aparcamientos.

En general una (1) plaza de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación, en uso hotelero una (1) plaza de aparcamiento cada cien(100) metros cuadrados de edificación, en pequeño comercio una (1) plaza de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta y en mediano comercio

una (1) plaza de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

CAPITULO 4º. USO RESIDENCIAL.

Artículo 6.4.1. Definición.

Es Uso Residencial el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que a los efectos del presente Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma.

Se excluye del concepto de vivienda las edificaciones de uso hotelero.

El presente Plan Parcial distribuye la edificabilidad residencial exclusivamente en la categoría de Vivienda plurifamiliar, definida en el apartado a del punto 2 del artículo 6.3.1 del Capítulo III del Título VI de la Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

Igualmente, este uso pormenorizado se desarrolla en dos clases: el de vivienda libre y el de vivienda protegida en los porcentajes establecidos en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

El presente Plan Parcial identifica las parcelas con la calificación de vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a las condiciones particulares establecidas para la zona de ordenación Abierta, garantizando que el destino de las

mismas sea el establecido en el art.5.2.2. de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla. El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá como usos compatibles permitidos los que se definen en el artículo correspondiente de las condiciones particulares de zona, con un límite del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela.

Artículo 6.4.2. Usos Compatibles.

Los que se definen en el artículo correspondiente de las condiciones particulares de zona.

Artículo 6.4.3. Dotación de Aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.5. de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de Sevilla.

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

TITULO VII: CONDICIONES GENERALES DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL.

Artículo 7.1. Condiciones Generales de carácter medioambiental.

1. Para la totalidad de la urbanización y edificación del área afectada por el presente Plan Parcial deberán adoptarse las siguientes medidas:

- En el diseño de los edificios se tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético. Del mismo modo se recomienda el empleo de sistemas de iluminación y grifería que favorezcan el bajo consumo de energía y agua.

- En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

- Durante la ejecución de obras de urbanización y edificación deberán aplicarse las siguientes medidas:

* Cuando se realicen movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el levantamiento de polvo.

* La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.

* El suelo de buena calidad arrancado, en general, en las obras se extenderá en las zonas previstas para arbolado y jardines.

* Los residuos de obras serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes.

* No se realizarán operaciones de limpieza, engrase o mantenimiento de la maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área de actuación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, deberán realizarse en talleres o instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de estudio.

- Para integrar ambientalmente la actuación y con vistas a propiciar un modelo urbanístico más sostenible desde el punto de vista de la Adecuación Ecológica de los Asentamientos se recomienda que los instrumentos de ejecución (Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación) incorporen soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, que deberán especificarse en un apartado concreto de los mismos. En este sentido se recomienda que se estudie la viabilidad económica y técnica de estas medidas:

1º Implantar farolas de iluminación de los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético. Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación). Se recomienda que el

alumbrado público incorpore medidas de ahorro energético, y se propone para ello dos soluciones:

1º Farolas con autoalimentación de energía fotovoltaica solar;

2º Recubrimientos de edificios o instalaciones con paneles fotovoltaicos que suministren la energía para la iluminación pública. En ambos casos se aconseja que la energía fotovoltaica proporcione al menos el 30% de la energía eléctrica demandada para atender al alumbrado público.

2º Dotar a las instalaciones hoteleras y equipamientos deportivos de instalaciones de paneles termo solares para proveerlas de agua sanitaria al menos en un 60%.

3º Dotar a las instalaciones hoteleras y equipamientos deportivos de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas así como sistemas de iluminación de bajo consumo.

- En el caso de las medidas energéticas recomendadas, su no asunción deberá ser justificada en el Proyecto de Urbanización y los correspondientes Proyectos de Edificación.

2. Condiciones generales relativas al diseño de los espacios libres públicos y privados: Suponiendo que el suelo vegetal presenta buena calidad agrológica deberá acopiarse adecuadamente aquel que sea necesario retirar para la realización de las obras de construcción de las distintas zonas a fin de proceder a su utilización en las zonas verdes, jardines y arbolados.

Para las áreas destinadas a espacios libres en general (públicos y privados) la elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales árboles y arbustos autóctonos propios de su asociación, empleando de este modo especies autóctonas de alto potencial ecológico.

En la elección de las especies de gramíneas cespitosas se abogará por criterios de mínimas exigencias hídricas y elección de especies autóctonas.

En general, los criterios para la elección jardines se presentan a continuación:

- a. Introducción de la mayor diversidad posible, tanto en cuanto a especies diferentes como a portes, fisonomías vegetales, épocas de floración, etc.
- b. Distribución vertical vegetal en portes herbáceos, arbustivos y arbóreos persiguiendo índices de cobertura altos y muy altos en las porciones más interiores, y bajos y muy bajos en las zonas perimetrales.
- c. Elección de céspedes y, en general, especies vegetales de mínimos requerimientos hídricos y bien adaptados a la xericidad.
- d. Ausencia de especies alóctonas e invasivas que puedan propagarse a los ecosistemas próximos.

3. Medidas protectoras y correctoras para garantizar una adecuada gestión de los residuos sólidos y líquidos a generar.

- a) Queda prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de este sector.
- b) Durante la fase de ejecución, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal.
- c) Todas las actividades productivas que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables a los sistemas de depuración existentes.
- d) Los instrumentos de desarrollo del sector deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Así, Los residuos sólidos urbanos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertido de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en

las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. de especies a implantar en espacios libres y4. Otras consideraciones.

a) En el Proyecto de Urbanización se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios libres.

b) Cualquier pié arbóreo preexistente antes de la actuación se incorporará a ésta, siempre que sea posible.

5. Medidas de Control y Seguimiento:

Los aspectos básicos objeto de control ambiental, a llevar a cabo mediante la aplicación de la Disciplina Urbanística Municipal y por parte de las otras administraciones competentes en cada caso, además del control en los procesos de concesión de Licencias de la aplicación de las medidas correctoras establecidas anteriormente, serán:

- Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos. Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas.
- Igualmente, vigilar el adecuado funcionamiento de los sistemas de abastecimiento de agua, a fin de limitar las pérdidas por fugas o mal funcionamiento.

6. Recomendaciones a considerar en los procedimientos de Prevención Ambiental Exigibles a las actuaciones de desarrollo del Planeamiento:

- Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán y se resolverán de acuerdo con los siguientes criterios:
- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.

Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

7. Aislamientos acústicos para todos los usos

Se justificará especialmente el objetivo del requisito básico "Protección frente el ruido" consistente en limitar, dentro de los edificios y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento, teniendo en cuenta la afección de la zona por la huella de ruido del área de aproximación al aeropuerto

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo (con especial atención al ruido aéreo producido por aeronaves y derivado de las infraestructuras de transporte terrestre), además del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, y para limitar el ruido reverberante de los recintos.

Antes de la concesión de cada licencia de ocupación o utilización se exigirá un ensayo acústico, emitido por técnico competente, conforme al cual quede garantizado que los niveles sonoros ambientales en el interior de las edificaciones no superan los límites especificados para cada uso en la Tabla número 1, del Anexo I, del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003).

TITULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 8.0. Zonas.

Con el fin de fijar las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan Parcial distingue las siguientes zonas de Ordenanzas, identificadas en el Plano O.02 Usos Pormenorizados con las respectivas letras.

- a) Zona de Industria y Almacenamiento [IC]
- b) Zona de Estación de Servicios [ESER]
- c) Zona de Edificación Abierta [A/DC]
- d) Zona de Servicios Terciarios [STA/DC]
- e) Zona de Equipamientos Públicos [E]
- f) Zona de Espacios Libres de dominio y uso público [EL]

Condiciones de la Zona de Industria y Almacenamiento IC

Artículo 8.1. Definición y Tipología

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las parcelas identificadas en los planos de ordenación con las siglas IC seguida de un número que corresponde a la parcela. Responde a la tipología de edificios de uso industrial compacta.

Artículo 8.2. Parcelación

Las parcelas urbanísticas son las que se establecen y numeran en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas tendrán la consideración de indivisibles.

Artículo 8.3. Condiciones de Posición y Forma de los Edificios

Las construcciones se dispondrán alineadas a los viales.

La ocupación máxima sobre rasante y bajo rasante es del 100%.

La altura máxima de las edificaciones se fija en número de plantas y en dimensión absoluta en el plano "O.05 Altura de las edificaciones", así como en las Condiciones Particulares de edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas. No obstante, en caso de contradicción entre las alturas máximas de las edificaciones permitidas en la normativa urbanística del Plan Parcial o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Parcial, tendrán prevalencia las reflejadas en el plano normativo O.05.

Las alturas se medirán sobre las cotas de rasante de referencia establecida para cada parcela.

Artículo 8.4. Edificabilidad

La edificabilidad en cada parcela se define en las Condiciones Particulares de la Edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.5. Condiciones Particulares de Uso

El uso principal de la zona será el Industrial y Almacenamiento en todas sus categorías (excepto taller doméstico), no incompatibles ni con el modelo territorial ni el medio urbano tal como se establece en el Artículo 6.1.6 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, y con las únicas limitaciones que se deriven de la aplicación de la Ley 7/ 1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía y de los Decretos 292/1995, 297/1995 y 153/1996 por los que se aprueban los Reglamentos de Evaluación de Impacto Ambiental, de Informe Ambiental y de Calificación Ambiental, así como del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. Servicios Avanzados en todas sus categorías.

b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios.

- Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio.

- Oficinas y servicios personales.

- Hotelero. Sólo en edificios de uso exclusivo, y en parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados.

- Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

- Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo, en parcelas de superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados y en manzana completa.
- Garaje-Aparcamiento. En edificio no exclusivo, sólo en sótanos.

La edificabilidad máxima de edificios con destino exclusivo a Servicios Terciarios que se pretendan localizar las parcelas de esta zona (IC) será de 1,15 m²/m²s.

c. Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos.

d. Espacios Libres.

e. Viario.

f. Transportes e Infraestructuras Básicas.

Condiciones de la Zona de Estaciones de Servicio (ESER)

Artículo 8.6. Implantación de Estaciones de Servicio en parcelas específicas

Podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias en los suelos previstos en este plan, denominadas ESER1, ESER2, y ESER3.

Artículo 8.7. Condiciones de implantación.

La distancia mínima radial a las edificaciones previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario será de 50 metros. Dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable, hasta el punto más cercano del perímetro del área de movimiento de las edificaciones definida por sus alineaciones.

Artículo 8.8. Condiciones ambientales

A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro de su Proyecto específico, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

Artículo 8.9. Condiciones particulares de uso

El uso principal será el terciario, uso pormenorizado de estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes.

Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que estén destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la Estación, tales como lavadero, pequeño comercio, talleres y cafetería.

Además del uso pormenorizado principal, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General

b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

- Comercio, en la categoría de pequeño comercio.

c. Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Básicas.

Condiciones particulares de la zona de Edificación Abierta (A/DC)

Artículo 8.10. Definición y Tipología

Estas condiciones particulares se aplicarán en las parcelas identificadas en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas con la letra **A** seguida de un número que corresponde a la parcela. Responde a la tipología de viviendas plurifamiliares en edificación abierta.

Artículo 8.11. Parcelación

Las parcelas urbanísticas son las que se establecen y numeran en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas y tendrán la consideración de indivisibles.

Los espacios libres interiores de la parcela serán mancomunados si se proyectan distintos bloques en la misma.

Artículo 8.12. Alineaciones y Separaciones entre Edificios y a Linderos

Las construcciones dispondrán sus líneas de fachada sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de Alineaciones.

Los bloques se mantendrán dentro de las alineaciones marcadas, conservando la separación a linderos y entre edificios establecidos en los planos de Alineaciones y Rasantes.

Artículo 8.13. Altura de la Edificación

La altura máxima de las edificaciones se fija en número de plantas y en dimensión absoluta en el plano "O.05 Altura de las edificaciones", así como en las Condiciones Particulares de edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas. No obstante, en caso de contradicción entre las alturas máximas de las edificaciones permitidas en la normativa urbanística del Plan Parcial o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Parcial, tendrán prevalencia las reflejadas en el plano normativo O.05.

Las alturas se medirán sobre las cotas de rasante de referencia establecida para cada parcela.

Artículo 8.14. Ocupación sobre Rasante y Posición de la Edificación

La ocupación sobre rasante es la que se determina en los planos de Alineaciones y Rasantes, considerando como máxima ocupación la superficie definida por las

alineaciones obligatorias y fondos máximos edificables que constituyen el área de movimiento de la edificación.

Artículo 8.15. Modificación de Alineaciones, Altura, Ocupación y Posición de la Edificación

Lo previsto en anteriores artículos 8.12, 8.13 y 8.14 podrá modificarse mediante Estudio de Detalle sobre la parcela correspondiente, cumpliendo en ese caso las Condiciones Particulares de la Ordenación de Edificación Abierta (A) de las Ordenanzas Generales.

Artículo 8.16. Edificabilidad, Tipo y Número de Viviendas

La edificabilidad en cada parcela, condición libre o de Protección Oficial de las Viviendas y número de las mismas se definen en las Condiciones Particulares de Edificación en las Parcelas de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.17. Condiciones Estéticas

Las dimensiones y formas de los edificios, longitudes de fachada y alturas serán los definidos en los planos de ordenación y solamente podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.

Artículo 8.18. Condiciones Particulares de Uso

Además del uso pormenorizado de vivienda en la categoría de vivienda plurifamiliar y de los otros usos pormenorizados expresamente grafiados en los Planos de Ordenación o del presente Plan Parcial, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

1. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- a) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.9, apartado 2 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.
- b) Almacenamiento, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU. En edificios de uso no exclusivo sólo se permite en la planta baja.

2. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Todas sus categorías y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.10 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera.

3. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

a) Comercio, en las categorías de pequeño comercio y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.

b) Oficinas. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. Los servicios personales y los despachos profesionales, en las condiciones establecidas en el Artículo 6.5.18 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, se admiten en todas las plantas.

c) Hotelero. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja, primera y segunda.

d) Recreativo y Espectáculos Públicos. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera. La implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno.

e) Agrupaciones terciarias. Sólo se admiten en edificios de uso exclusivo.

f) Garaje-Aparcamiento. En edificio de uso no exclusivo sólo se admiten en sótanos.

Condiciones particulares de la zona de Servicios Terciarios Abierta (STA/DC)

Artículo 8.19. Definición y Tipología

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las parcelas identificadas en los planos de ordenación con las siglas STA seguida de un número que corresponde a la parcela. Responde a la tipología de edificios de uso terciario en edificación abierta.

Artículo 8.20. Parcelación

Las parcelas urbanísticas son las que se establecen y numeran en los planos de usos pormenorizados, Parcelación, Ocupación, Edificabilidad y Alturas tendrán la consideración de indivisibles.

No será necesaria en ningún caso la previa aprobación de un Estudio de Detalle si se mantienen las Condiciones de la Ordenación Detallada.

Los espacios libres de las parcelas serán mancomunados si se proyectan distintos bloques en las mismas.

Artículo 8.21. Condiciones de Posición y Forma de los Edificios

Las construcciones dispondrán sus líneas de fachada sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de Alineaciones y Rasantes.

Los bloques se mantendrán dentro de las alineaciones marcadas, conservando la separación a linderos y entre edificios establecidos en los planos de alineaciones.

La ocupación sobre rasante es la que se determina en los planos de Alineaciones y Rasantes, considerando como máxima ocupación la superficie definida por las alineaciones obligatorias y fondos edificables que constituyen el área de movimiento de la edificación.

La posición de la edificación en las parcelas STA01, STA02 y STA10 es libre, con una ocupación máxima sobre rasante del 80%, con objeto de permitir edificaciones singulares de referencia en estos emplazamientos de la ordenación.

La altura máxima de las edificaciones se fija en número de plantas y en dimensión absoluta en el plano "O.05 Altura de las edificaciones", así como en las Condiciones Particulares de edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas. No obstante, en caso de contradicción entre las alturas máximas de las edificaciones permitidas en la normativa urbanística del Plan Parcial o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Parcial, tendrán prevalencia las reflejadas en el plano normativo O.05.

Las alturas se medirán sobre las cotas de rasante de referencia establecida para cada parcela.

Artículo 8.22. Modificación de las Condiciones y Posición de la Forma de los Edificios

Lo previsto en el Artículo anterior, salvo lo relativo a la limitación de alturas, podrá modificarse mediante Estudio de Detalle sobre la parcela correspondiente, cumpliendo en ese caso las Condiciones Particulares de Edificación Terciaria Abierta (ST-A) de las Ordenanzas Generales del Plan General vigente.

Artículo 8.23. Edificabilidad

La edificabilidad en cada parcela se define en las Condiciones Particulares de la Edificación en las parcelas de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.24. Condiciones Particulares de Uso

Será de aplicación el Artículo 12.12.3 apartado 4, de las Condiciones Particulares de la Ordenación de Servicios Terciarios abierta (ST-A) de las Ordenanzas Generales.

Condiciones particulares de la zona de equipamientos (E)

Se incluyen en este ámbito zonal las parcelas que como tales designa el Plano de O.02. "Usos Pormenorizados" como: EE, ED, ES, EC, además de las parcelas IEE1 y SUB.

Artículo 8.25. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será el resultado del producto del 80% de la superficie de la parcela por el número de plantas máximo indicado en el plano de alturas O.05.

Artículo 8.26. Posición de la edificación

La alineación a vial será libre, y el retranqueo mínimo a los linderos medianeros será de la mitad de la altura.

Las parcelas de equipamiento con afecciones derivadas de las servidumbres de las infraestructuras viarias o ferroviarias, EE1, EE2, EE5 y ED1, no podrán ocupar las zonas no edificables identificadas en el plano o.06.

Condiciones particulares de la zona de espacios libres de dominio y uso público (EL).

Se incluyen en este ámbito zonal las parcelas que como tales designa el Plano de O.02. "Usos Pormenorizados" como: EL1, EL2, EL3, EL4, EL5.

Artículo 8.27. Condiciones Compositivas.

El diseño estará concebido para el movimiento preferente de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Se tenderá a dar prioridad a la vegetación, a los árboles de sombra y a los elementos ornamentales, y se equiparán con fuentes de agua potable y con un mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas, tal y como queda grafado en el plano O.06 "Ordenación vinculante" de los espacios públicos del Plan Parcial.

Los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios de buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento, adecuando, en cualquier la intervención al paisaje urbano en el que se sitúa.

El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego de niños, actos colectivos al aire libre, etc.; se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose en lo posible elementos homologados, su distribución del mobiliario urbano respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento.

Artículo 8.28. Condiciones de edificabilidad y ocupación.

Las Zonas Ajardinadas y las Zonas Verdes admiten como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal, de barrio y de barrio-ciudad, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Condiciones particulares de edificación en las parcelas

Artículo 8.29. Parcelas de Uso Residencial

La edificabilidad máxima por parcela, número máximo de viviendas y número máximo de plantas sobre rasante se determinan en el siguiente cuadro:

| PARCELA | ZONA | USO ASIGNADO | NUM. VIV. | ORDE-NANZA | SUP. SUELO | EDIF. RESIDENCIAL | EDIF. Terciario | EDIF. TOTAL | NÚM PLANTAS | ALTURA MÁXIMA |
|---------|------|-------------------------|-----------|------------|------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|
| A01 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 143 | A/DC | 4.173,43 | 13.167 | 0 | 13.167 | X | 37,2 |
| A02 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 191 | A/DC | 9.665,03 | 17.622 | 0 | 17.622 | X | 37,2 |
| A03 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 234 | A/DC | 7.740,78 | 24.113 | 3.237 | 27.350 | III-X | 37,2 |
| A04 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 244 | A/DC | 8.883,56 | 25.209 | 3.424 | 28.633 | III-X | 37,2 |
| A05 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 189 | A/DC | 8.838,94 | 19.509 | 2.357 | 21.866 | III-X | 37,2 |
| A06 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 237 | A/DC | 8.049,90 | 24.441 | 3.063 | 27.504 | III-X | 37,2 |
| A07 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 253 | A/DC | 9.277,80 | 26.086 | 3.542 | 29.628 | III-X | 37,2 |
| A08 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 202 | A/DC | 9.230,94 | 20.825 | 2.515 | 23.340 | III-X | 37,2 |
| A09 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 114 | A/DC | 3.610,96 | 11.837 | 0 | 11.837 | X | 37,2 |
| A10 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 148 | A/DC | 3.585,32 | 13.662 | 0 | 13.662 | X | 37,2 |
| A11 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 87 | A/DC | 4.288,75 | 8.987 | 0 | 8.987 | X | 37,2 |
| A12 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 88 | A/DC | 2.476,38 | 8.118 | 0 | 8.118 | X | 37,2 |
| A13 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 69 | A/DC | 2.661,97 | 6.435 | 0 | 6.435 | X | 37,2 |
| A14 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 131 | A/DC | 5.776,65 | 12.078 | 0 | 12.078 | X | 37,2 |

Se establece la obligatoriedad de disponer locales comerciales en la planta baja de las parcelas A03, A04, A05, A06, A07 y A08. Adicionalmente podrán materializar hasta el 50% de la edificabilidad terciaria asignada en planta primera con uso comercial o de oficinas.

Artículo 8.30. Parcelas de Uso Terciario e Industrial

La edificabilidad máxima por parcela y número máximo de plantas sobre rasante se determinan en el siguiente cuadro:

| PARCELA | ZONA | USO ASIGNADO | ORDE- NANZA | SUP. SUELO | EDIF. TERCIARIO | EDIF. INDUSTRIAL | EDIF. TOTAL | NÚM PLANTAS | ALTURA MÁXIMA |
|---------|------|--------------------|----------------|---------------|--------------------|---------------------|----------------|----------------|------------------|
| IC01 | 2 | INDUSTRIA Y ALMAC. | IC/DC | 7.545,55 | 0 | 9.431 | 9.431 | II | 15 |
| IC02 | 2 | INDUSTRIA Y ALMAC. | IC/DC | 8.392,09 | 0 | 10.490 | 10.490 | II | 15 |
| IC03 | 1 | INDUSTRIA Y ALMAC. | IC/DC | 4.420,86 | 0 | 5.526 | 5.526 | II | 15 |
| IC04 | 1 | INDUSTRIA Y ALMAC. | IC/DC | 8.387,03 | 0 | 10.483 | 10.483 | II | 15 |
| STA01 | 1 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 7.988,93 | 49.000 | 0 | 49.000 | XIV | 55,2 |
| STA02 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 7.329,02 | 33.000 | 0 | 33.000 | XIII | 51,6 |
| STA03 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 6.642,90 | 17.345 | 0 | 17.345 | X | 40,8 |
| STA04 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 16.450,98 | 36.655 | 0 | 36.655 | III-X-XIII | 51,2 |
| STA05 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 3.162,42 | 16.800 | 0 | 16.800 | X | 40,8 |
| STA06 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 3.162,04 | 16.800 | 0 | 16.800 | X | 40,8 |
| STA07 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 2.480,58 | 12.812 | 0 | 12.812 | X | 40,8 |
| STA08 | 2 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 5.549,63 | 27.354 | 0 | 27.354 | III-XIII | 51,2 |
| STA09 | 1 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 7.015,22 | 19.330 | 0 | 19.330 | X | 40,8 |
| STA10 | 1 | SERV. TERCARIOS | ST-A/DC | 2.793,31 | 4.202 | 0 | 4.202 | III | 15,6 |
| ESER1 | 1 | EST. DE SERVICIOS | ES/DC | 3.017,79 | 650 | 0 | 650 | I | 20 |
| ESER2 | 1 | EST. DE SERVICIOS | ES/DC | 1.500,37 | 350 | 0 | 350 | I | 20 |
| ESER3 | 2 | EST. DE SERVICIOS | ES/DC | 2.913,82 | 350 | 0 | 350 | I | 20 |

TITULO IX. CONDICIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL ESTADO

Condicionantes derivados de las servidumbres del aeropuerto de Sevilla

Artículo 8.31. Condicionantes acústicos a los usos

No se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en todas parcelas del Sector que se encuentran afectadas por las curvas isófonas $L_d \geq 60$ dB(A), $L_e \geq 60$ dB(A) ni $L_n \geq 50$ dB(A).

Los usos pormenorizados que puedan implantarse en las parcelas de equipamiento afectados por las curvas isófonas señaladas, en ningún caso corresponderán con usos residenciales, educativos, sanitarios o cualquier uso que suponga alojamiento o internamiento, tales como residencias.

Artículo 8.32. Construcciones afectadas por la huella de ruido.

En caso de implantar edificaciones dentro de zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas acústicas, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles L_{eq} de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización. Igualmente, convendría se hiciera constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Real Decreto 1093/1997, las servidumbres aeronáuticas acústicas en los términos siguientes:

'Esta finca se encuentra en una zona sometida a servidumbres aeronáuticas acústicas con un nivel de afección sonora producida por el sobrevuelo de aeronaves, procedentes de las maniobras de las aeronaves que operan en el Aeropuerto de Sevilla, de $L_d \geq 60$ dB(A), $L_e \geq 60$ dB(A) y $L_n \geq 50$ dB(A) (Nivel sonoro medio a largo plazo

ponderado A determinado a lo largo de todos los periodos diurnos, tarde y noche de un año continuo)'

Artículo 8.33. Limitaciones de la altura de las edificaciones

Las limitaciones de altura más restrictivas para el sector SUO-DMN-01 son las servidumbres derivadas de las instalaciones radioeléctricas, en concreto las de equipo de ayuda a la navegación de trayectoria de planeo del sistema de aterrizaje instrumental (GP-ILS). En el plano o.5 se determina las alturas máximas de las construcciones de las parcelas edificables del SUODMN- 01, en función de las restricciones respecto a la superficie de limitación de alturas correspondiente.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito del Plan Parcial, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no podrán superar las alturas máximas y servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos i.06, i.07 y o.5 del Plan Parcial, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, en su actual redacción.

Artículo 8.34. Otros condicionantes

Los planos de información I.08 "Servidumbres Acústicas. Delimitación" y I.09 "Servidumbres Acústicas. Envoltentes" tienen carácter normativo.

Al encontrarse el ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 2971/2013.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Conforme al artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 2971/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- e) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan Parcial, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

Tanto los estudios de detalle que puedan desarrollarse, como cualquier revisión o modificación del Plan Parcial o planeamiento que lo desarrolle, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 2971/2013.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Condicionantes derivados de las servidumbres de carreteras del estado.

Artículo 8.35. Ejecución del enlace con la SE-020

En tanto persista la titularidad estatal de la SE-020, cuando se pretenda recabar la correspondiente autorización para la ejecución de la glorieta de enlace prevista, se deberá solicitar autorización al Ministerio de Fomento, siguiendo el procedimiento establecido reglamentariamente.

Mientras no se autorice por la Dirección General de Carreteras esta conexión, no podrán concederse licencias de ejecución y ocupación para los desarrollos del sector que dependan de esta infraestructura.

Artículo 8.36. Estudio Acústico

El Proyecto de Urbanización del sector SUO-DMN-01 "Buenaire", incluirá un estudio acústico complementario al realizado para el Plan Parcial para garantizar la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. El contenido mínimo del estudio acústico, será el establecido en la Instrucción Técnica 3, punto 4, del Decreto 6/2012, y confirmará o complementará la definición de las medidas correctoras previstas en este Plan Parcial que serán a cargo del promotor.

Artículo 8.37. Construcciones en zonas de afección

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudio correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003 de 17 noviembre de ruido, y del Real Decreto 1367/2007, así como en la normativa autonómica con la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto 6/2012 de 17 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, e incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en el ámbito del sector.

La edificación docente, residencial y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruidos realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública (Art. 33 de la ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras).

Los retranqueos y alineaciones máximas definidas en las parcelas edificables en las zonas de afección acústica son obligatorias y no podrán alterarse mediante estudio de detalle u otra figura de planeamiento.

Condicionantes derivados de las servidumbres de infraestructuras ferroviarias

Artículo 8.38. Servidumbres ferroviarias

En el desarrollo del ámbito del Plan Parcial y en las parcelas próximas o colindantes con las líneas férreas que atraviesan el sector se respetarán todas las limitaciones impuestas en la Ley 38/2015, de 30 de septiembre del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.

Artículo 8.39. Medidas de protección

La urbanización del sector contemplará el vallado de los terrenos del sistema general ferroviario, o el establecimiento de medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

Artículo 8.40. Actuaciones en zonas de protección

Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de ADIF, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

Artículo 8.41. Estudio Acústico

El Proyecto de Urbanización del sector SUO-DMN-01 "Buenaire", incluirá un estudio acústico complementario al realizado para el Plan Parcial para garantizar la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. El contenido mínimo del estudio acústico, será el establecido en la Instrucción Técnica 3, punto 4, del Decreto 6/2012, y confirmará o complementará la

definición de las medidas correctoras previstas en este Plan Parcial que serán a cargo del promotor.

Artículo 8.42. Estudios de ruidos y vibraciones

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del Plan, incluirán una separata que estudie el impacto del ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias

Disposición final

Artículo 8.43. Otras regulaciones

En todo lo no regulado en las presentes normas, serán de aplicación las disposiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

3. RESUMEN EJECUTIVO

Se aporta a continuación un resumen con los objetivos y finalidades de este Pan Parcial, con el objeto de facilitar su comprensión y la participación ciudadana en su tramitación:

3.1 Delimitación y objetivos

El sector SUO-DMN Buenaire, ocupa una extensión de terreno neta de 940.573 m² situada en el noreste de Sevilla, cuyos límites están definidos por la SE-30, la autovía N-IV en dirección a Córdoba y Madrid, y la ronda Súper Norte. Se trata de una zona fuertemente condicionada por la existencia no sólo de esas grandes infraestructuras que lo limitan, sino por otras también importantes que atraviesan este terreno, como son la vía del AVE, el arco de ferrocarril de cercanías, y otras vías rodadas de índole menor.



Situación en la ciudad

Según determina el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, aprobado definitivamente el 19 de julio de 2006 por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, se trata de un ámbito de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sector, definido como **Suelo Urbanizable Ordenado SUO-DMN-01 Buenaire**, para el que el plan establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución en función de las previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

En la ficha SUO-DMN-01 del Suelo Urbanizable Ordenado se determina que las ordenaciones grafadas en los Planos de Ordenación Detallada se consideran vinculantes, así como las determinaciones contenidas en el Anexo de Documentación Complementaria del sector, que sólo podrán ser modificadas mediante la redacción de un Plan Parcial que no podrá afectar a los parámetros de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva establecidas en las fichas.

El presente Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto la modificación, para su adecuación a nuevos condicionantes surgidos y mejora funcional, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para el sector SUO-DMN-01, respetando la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices establecidos en dicho Plan, conforme al artículo 13.1 b) de la LOUA. Los cambios no afectan negativamente a la funcionalidad del sector ni a la ordenación de su entorno.

3.2 Ordenación del SUO-DMN-01 en Plan General vigente

3.2.1.1 General

El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla califica el Sector Buenaire como Suelo Urbanizable Ordenado, distinguiendo dos zonas con distintos usos globales:

Zona 1: Uso Global Residencial, con una superficie de 487.952 m²

Zona 2: Uso Global Terciario, con una superficie de 452.621 m²

Los parámetros urbanísticos establecidos en la correspondiente ficha (SUO-DMN-01 BUENAIRE MN-3, hoja 17-13, AR MN—01/UZ) respecto de la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada son los que se desarrollan a continuación, y se desarrollan en del documento "Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado. SUO-DMN-01 BUENAIRE" del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla:

| ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|--|--|-------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO | SUPERFICIE M ² SUELO CON APROVECHAMIENTO | SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ² | APROVECHAMIENTO MEDIO UAI/M ² | APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAI% | APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAI% | 10% CESIÓN UAI% | EXCESO: APROVECHAMIENTO UAI% |
| 991.078 | 940.573 | 50.505 | 0,4798 | 451,322 | 406,190 | 45,132 | 0 |
| USO GLOBAL | COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² % | EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² /m ² | DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha | NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS | NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS | APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAI%) | APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA % |
| TERCIARIO RESIDENCIAL | 0,5550 | 522,018 | 22,00 | 2.180 | 711 | 51,179 | 26,10% |

| ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|--|--------------------------------------|---------------------|---|
| DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS | EDIFICABILIDAD TOTAL M ² | COEFICIENTE PONDERACIÓN USO | COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN | COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN | APROVECHAMIENTO UAI | OBSERVACIONES |
| VIVIENDA LIBRE | 161.007 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 144.906 | 1. El porcentaje de aprovechamiento de vivienda protegida se refiere al Uso Residencial. 2. Sistema General Viano Interior: SOV-DMN-04, Conexión SE-30 con Acceso Norte 3. Sistema General de Espacios Libres Interior: SGEL-11, Parque de Buen Aire y Aeropuerto Wejo. |
| VIVIENDA PROTEGIDA | 71.062 | 0,80 | | | 51.179 | |
| SERVICIOS TERCIARIOS | 247.713 | 1,00 | | | 222.942 | |
| INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO | 42.216 | 0,85 | | | 32.295 | |
| TOTAL | 522.018 | | | | 451.322 | |
| CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M ²) | | VIAJO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS | | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTO | |
| SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M ²) | | | 47.036 | 212.479 | - | |
| DOTACIONES LOCALES (TOTAL) | | | ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 45 m ² suelo/100m ² edifco | | | |

3.2.1.2 Usos y Zonificación

La Ordenación se divide en dos zonas de usos característicos diferenciados. La zona 1 (zona Sur del Sector) es de uso predominante residencial, con viviendas plurifamiliares de tipología edificatoria en altura y abierta. La zona 2 (zona Norte del Sector) es de actividades económicas, básicamente terciario. La zonificación y los usos pormenorizados resultantes son:

ZONA 1 (Residencial):

- Vivienda plurifamiliar libre.
- Vivienda plurifamiliar protegida.
- Terciario.
- Espacios Libres de Sistemas Locales.
- Espacios Libres de Sistemas Generales.
- Escolar.
- Deportivo.
- Comercial.
- S.I.P.S.

ZONA 2 (Terciario):

- Servicios Terciarios.
- Industrial.
- Espacios Libres de Sistema Locales.
- Espacios Libres de Sistemas Generales.
- S.I.P.S.



| USOS PORMENORIZADOS | |
|---|---|
| ■ | 1. RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE |
| ■ | 2. RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA |
| ■ | 3. SERVICIOS TERCIARIOS |
| ■ | 4. INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO |
| ■ | 13. ESTACIONES DE SERVICIO |
| ■ | 5. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES |
| ■ | 6. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES |
| ■ | 7. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO |
| ■ | 8. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO |
| ■ | 9. EQUIPAMIENTO SPS DE SERVICIOS PÚBLICOS |
| ■ | 10. EQUIPAMIENTO SPS |
| ■ | 11. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL APASADERO |
| ■ | 12. INFRAESTRUCTURA SUBSTACIÓN ELÉCTRICA |

Ordenación en Plan General

3.3 Propuesta de Ordenación del SUO-DMN-01 en el Plan Parcial

La propuesta de ordenación mantiene las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana en cuanto a la ordenación estructural del sector y el conjunto de parámetros urbanísticos correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva establecida en la ficha del SUO-DMN-01, limitándose el alcance de las modificaciones introducidas por este Plan Parcial a las determinaciones potestativas de la ordenación pormenorizada. Los parámetros que se mantienen inalterados de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva se expresan en la ficha del Anexo I del Plan General, del Suelo Urbanizable Ordenado.

3.3.1.1 Parámetros de la ordenación

Se muestran aquí los nuevos parámetros resultantes de la ordenación pormenorizada:

RESUMEN DE PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Superficie neta del Sector: | 940.573 M2 |
| Aprovechamiento medio: | 0,4798 |
| Aprovechamiento objetivo: | 451.322 UAs |
| Aprovechamiento subjetivo: | 406.190 UAs |
| Cesión de aprovechamiento: | 45.132 UAsA |

En función de los Usos Globales, se distinguen dos zonas (estas dos zonas se definen únicamente a efectos justificativos, sin que tengan influencia en la ordenación y organización del sector):

ZONA 1: USO GLOBAL RESIDENCIAL

Superficie total zona 1 residencial: 487.952 m2

Superficie edificable total zona 1: 339.768 m2

Usos pormenorizados en Zona 1

| | | |
|-----------------------------------|-----------|------------------|
| Uso Residencial - Vivienda libre: | 161.007m2 | (1560 viviendas) |
|-----------------------------------|-----------|------------------|

| | | |
|--|-----------|----------------------|
| Uso Residencial - Vivienda protegida: | 71.082m2 | (770 viviendas) |
| Uso Terciario - no exclusivo – servicios terciarios: | 18.138 m2 | (local com./oficina) |
| Uso Terciario- exclusivo – servicios terciarios: | 72.532 m2 | |
| Uso Terciario- exclusivo – estación de servicio: | 1.000 m2 | |
| Uso de Actividades productivas – industria y almacenamiento: | 16.009 m2 | |

ZONA 2: USO GLOBAL TERCIARIO

Superficie total zona 2 terciario: 452.621 m2

Superficie edificable total zona 1: 181.037 m2

Usos pormenorizados en Zona 2

| | | |
|--|------------|--|
| Uso Terciario- exclusivo – servicios terciarios: | 160.766 m2 | |
| Uso Terciario- exclusivo – estación de servicio: | 350 m2 | |
| Uso de Actividades productivas – industria y almacenamiento: | 19.921 m2 | |

USOS PORMENORIZADOS TOTALES EN EL SECTOR:

| | | |
|--|------------|----------------------|
| Uso Residencial - Vivienda libre: | 161.007m2 | (1560 viviendas) |
| Uso Residencial - Vivienda protegida: | 71.082m2 | (770 viviendas) |
| Uso Terciario - no exclusivo – servicios terciarios: | 18.138 m2 | (local com./oficina) |
| Uso Terciario- exclusivo – servicios terciarios: | 233.298 m2 | |
| Uso Terciario- exclusivo – estación de servicio: | 1.350 m2 | |
| Uso de Actividades productivas – industria y almacenamiento: | 35.930 m2 | |

Edificabilidad total en el sector: 520.805 m2

RESUMEN SUPERFICIES DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES

| | |
|---|---------------|
| Sistema General de Espacios Libres (SGEL-11): | 230.599,16 m2 |
| Sistema General Viario Interior (SGV-DMN-04): | 65.390,16 m2 |

RESUMEN SUPERFICIES DE SUELO PARA DOTACIONES LOCALES

Suelo para Espacios libres:

Sistema Local de Espacios Libres: 146.639,44 m²

Suelo para Equipamientos Locales:

Educativo (E): 37.288,83 m²

Deportivo (D): 30.743,72 m²

SIPS (S): 23.803,41 m²

Socio Cultural (S-SC): 8.928,24 m²

Servicios Públicos (S-SP): 1.758,56 m²

Total suelo Equipamientos Locales: 102.522,76 m²

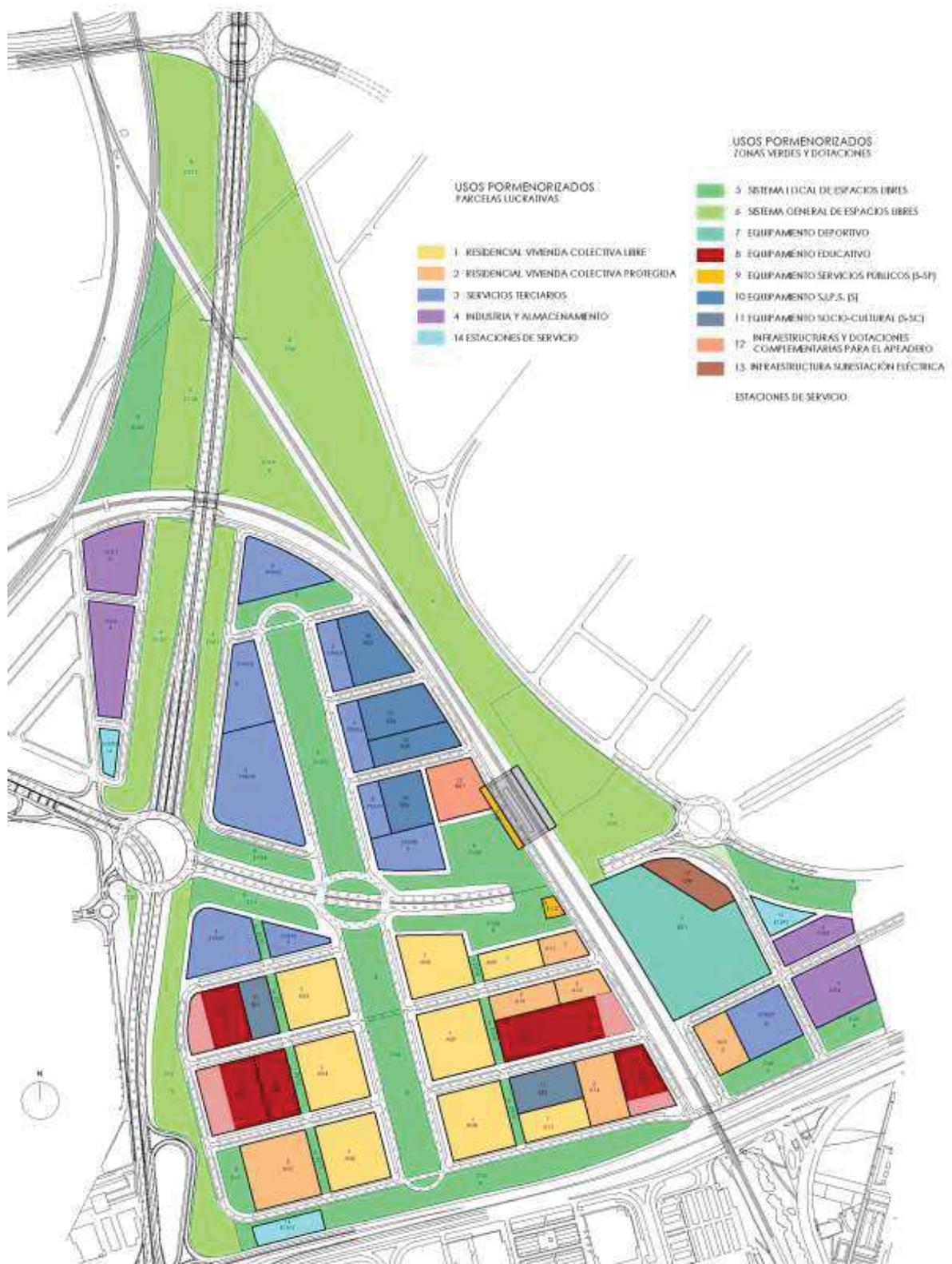
TOTAL SUPERFICIE SUELO DOTACIONES LOCALES Y ESPACIOS LIBRES: 249.162,20 m²

Reserva de suelo dotacional para transportes e infraestructuras básicas

Infraestructuras básicas (Subestación eléctrica): 4.659,03 m²

Transportes (Inst. Complementarias apeadero): 5.845,45 m²

Total Transporte e infraestructuras básicas: 10.504,48 m²



Propuesta de ordenación en Plan Parcial



Ejemplificación de la ordenación

LISTADO DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

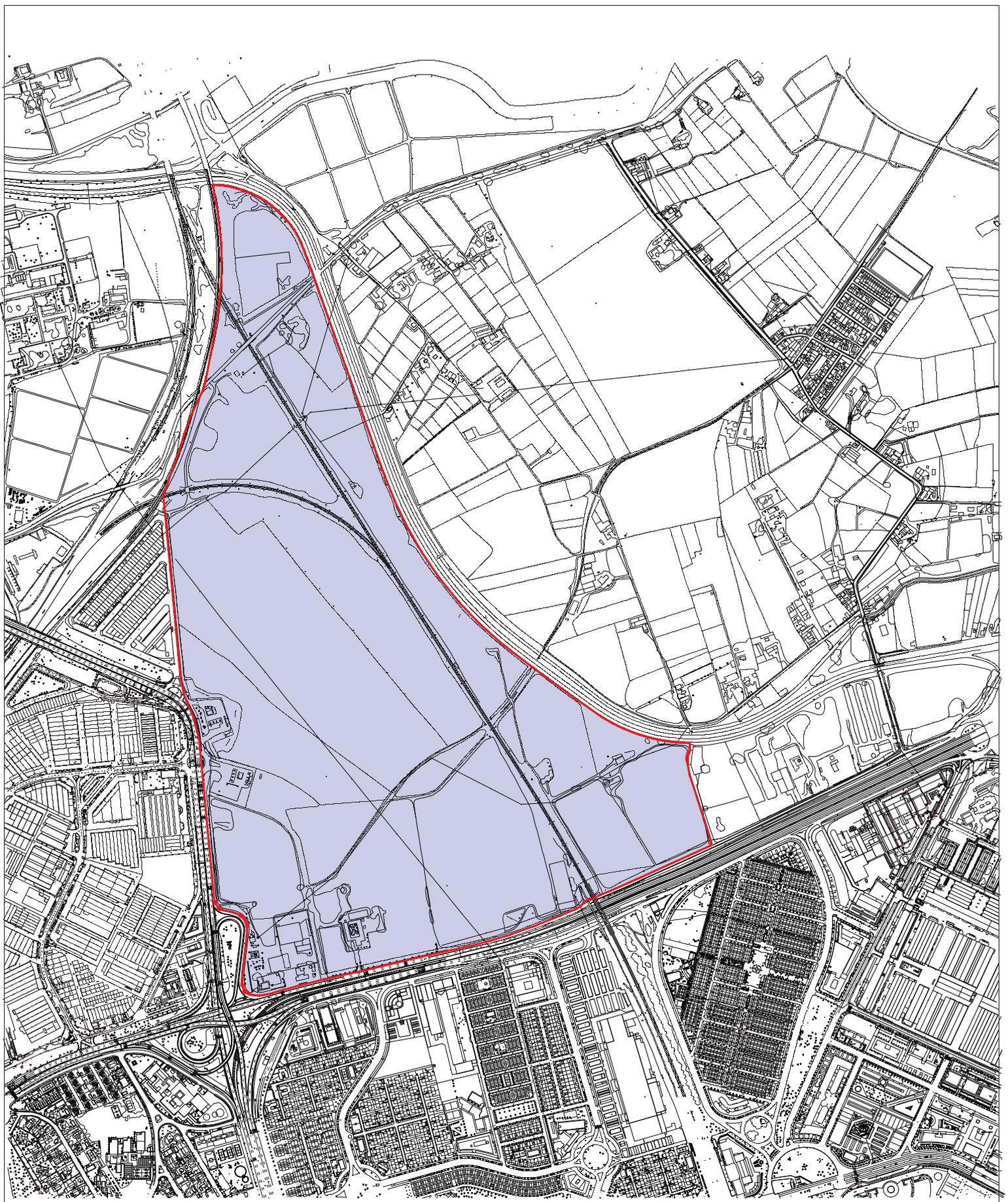
- I.01 SITUACIÓN
- I.02 SECTORES. CLASIFICACIÓN
- I.03 ESTADO ACTUAL Y ENTORNO
- I.04 TOPOGRÁFICO
- I.05 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I.06 SERVIDUMBRES AEROPORTUARIAS
- I.07 SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS
- I.08 SERVIDUMBRES ACÚSTICAS. DELIMITACIÓN
- I.09 SERVIDUMBRES ACÚSTICAS. ENVOLVENTES
- I.10 AFECCIONES CARRETERAS Y FERROCARRIL

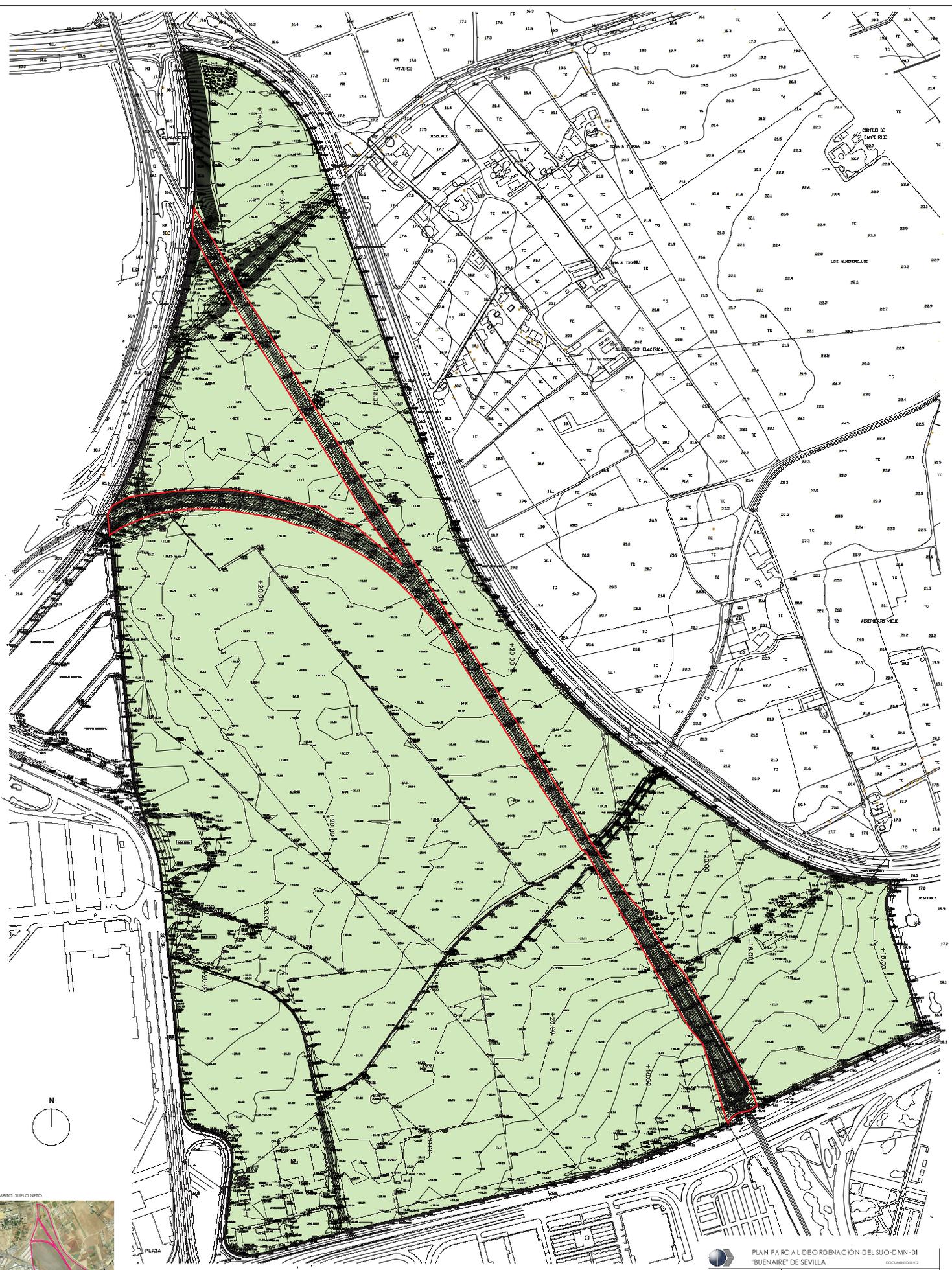
PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01 CALIFICACIÓN. USOS GLOBALES
- O.02 USOS PORMENORIZADOS. ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA
- O.03 USOS PORMENORIZADOS. PARCELAS LUCRATIVAS PARCELAS LUCRATIVAS
- O.04 USOS PORMENORIZADOS. ZONAS VERDES Y DOTACIONES
- O.05 ALTURA DE LAS EDIFICACIONES
- O.06 ALINEACIONES
- O.07 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. ZONA SUR
- O.08 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA. ZONA NORTE
- O.09 EJES DE VIALES Y RASANTES. ZONA SUR
- O.10 EJE DE VIALES Y RASANTES. ZONA NORTE
- O.11 SECCIONES LONGITUDINALES VIALES. 1
- O.12 SECCIONES LONGITUDINALES VIALES. 2
- O.13 SECCIONES DE VIALES
- O.14 TRAZADO CARRIL BICI
- O.15 RED DE ALCANTARILLADO. PLUVIALES
- O.16 RED DE ALCANTARILLADO. RESIDUALES
- O.17 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- O.18 RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN
- O.19 RED DE TELECOMUNICACIONES
- O.20 RED DE GAS
- O.21 DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS
- O.22 PLAN DE ETAPAS
- O.23 MEDIDAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA
- O.24 ORDENACIÓN. EJEMPLIFICACIÓN



| | |
|--|------------------------|
|  PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SVO-DMN-01 "BARRIO" DE SEVILLA | |
| AUTORIDAD AYUNTAMIENTO DE SEVILLA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO URBANO DIRECCIÓN DE ORDENACIÓN URBANA Y PLANEAMIENTO URBANO | SITUACIÓN 01 |





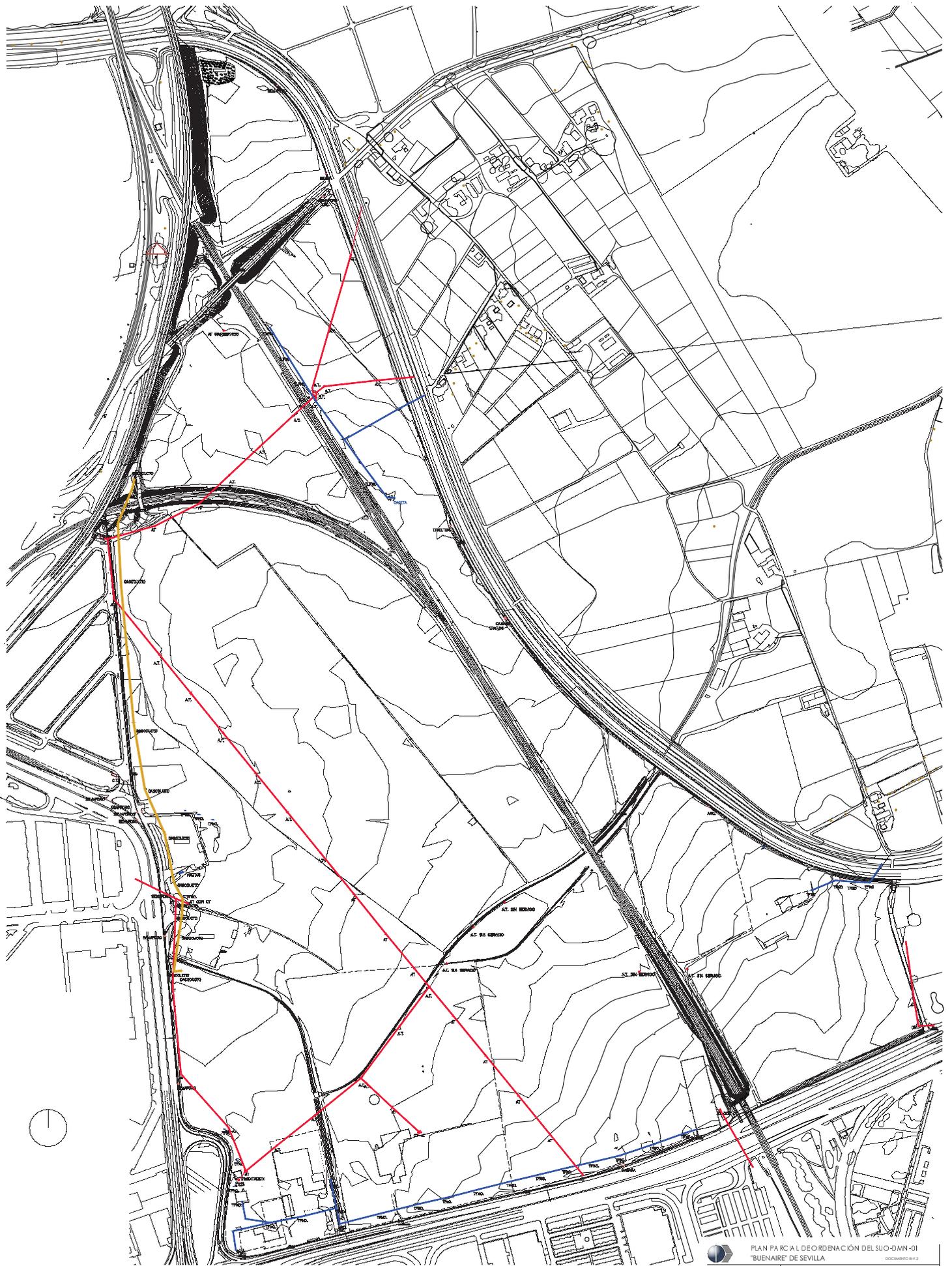
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 991.078 m²
 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR: 940.573 m²
 SUELO PÚBLICO ASOCIADO: 50.505 m²

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO-01
 "BUENAIRE" DE SEVILLA

TOPOGRÁFICO
 DEMARCACIÓN DE SUELO NEGRO Y NEGRO
 ARGUMENTOS
 RENUNDAO GÓMEZ ESTEBAN AGUILAR
 SUELO PÚBLICO ASOCIADO (S.P.A.)

04
 ESCALA 1:500

PLANOS DE DEMARCACIÓN: AGOSTO 2018
 VER: 2 EXPEDIENTE: 0708 REV: 0001 MOD:

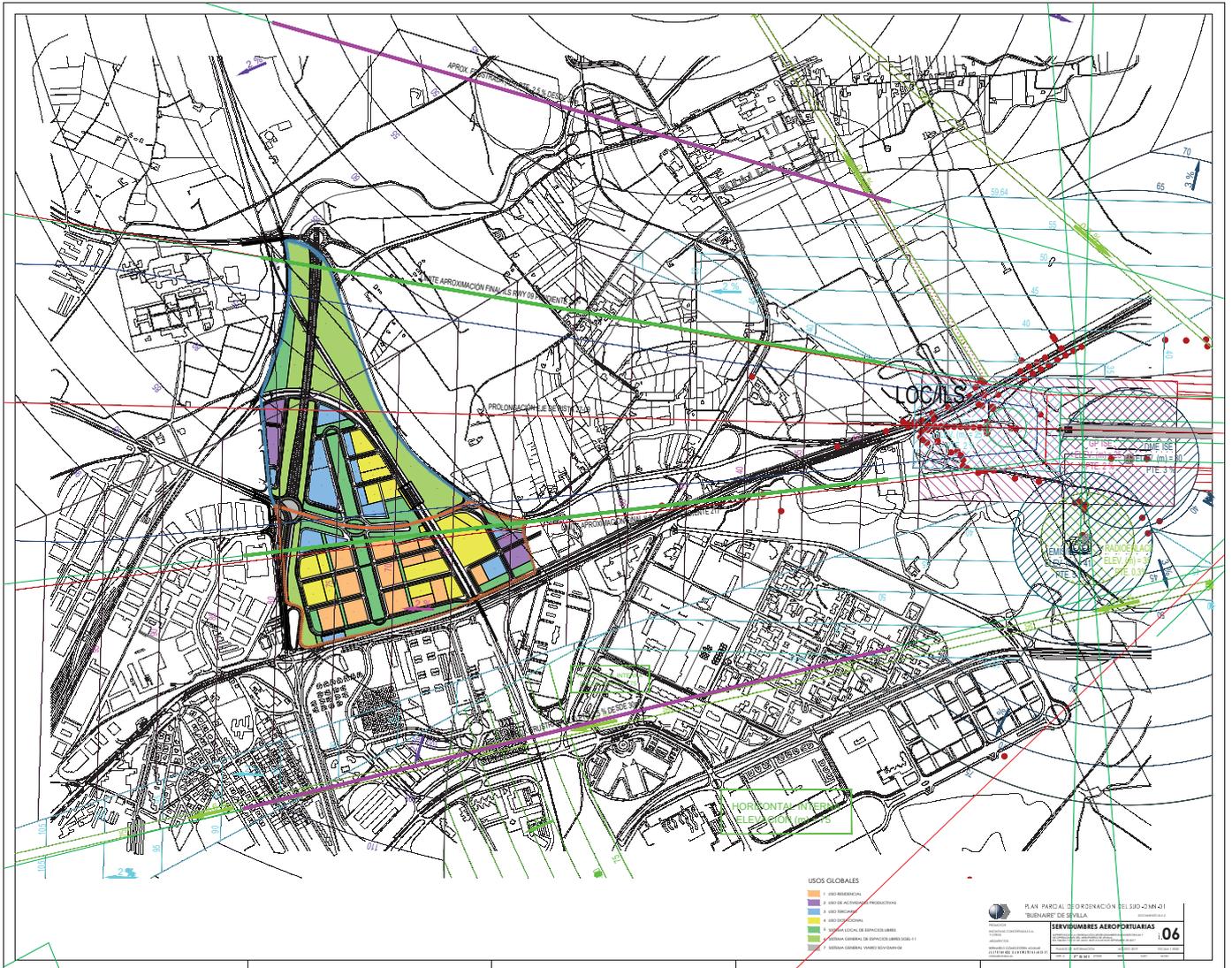


— RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
— RED DE GAS EXISTENTE
— RED ELÉCTRICA (AT/MT) EXISTENTE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL S.U.O.-OMN-01
 "BUENAIRES" DE SEVILLA

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES **05**
 PROYECTOR: INGENIEROS CONSORCIO S.A. (I+D+I)
 ARQUITECTOS: BERNARDO GÓMEZ ESTEBAN AGUILAR
 INGENIEROS DE OBRAS DE ARQUITECTURA: BERNARDO GÓMEZ ESTEBAN AGUILAR

PLANOS DE INFORMACIÓN: AGOSTO 2018 ESCALA 1:5000
 VER. 2 EXPEDIENTE: 0708 REV. 0000 MOD.





USOS GLOBALES

- 1 USO RESIDENCIAL
- 2 USO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
- 3 USO RECREATIVO
- 4 USO EDUCACIONAL
- 5 SISTEMA GLOBAL DE ESPACIOS LIBRES
- 6 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGL)
- 7 SISTEMA GENERAL VARIADO (SGL-V)



DESARROLLO DE SERVIDUMBRES ACÚSTICAS



ENVOLVENTE LA 40 DB (A) DE LOS DOS ESCENARIOS

ENVOLVENTE LA 45 DB (A) DE LOS DOS ESCENARIOS

ENVOLVENTE LA 50 DB (A) DE LOS DOS ESCENARIOS



PLAN PARICINI DE ORDENACIÓN DEL SUD-OESTE DE LA CIUDAD DE SEVILLA

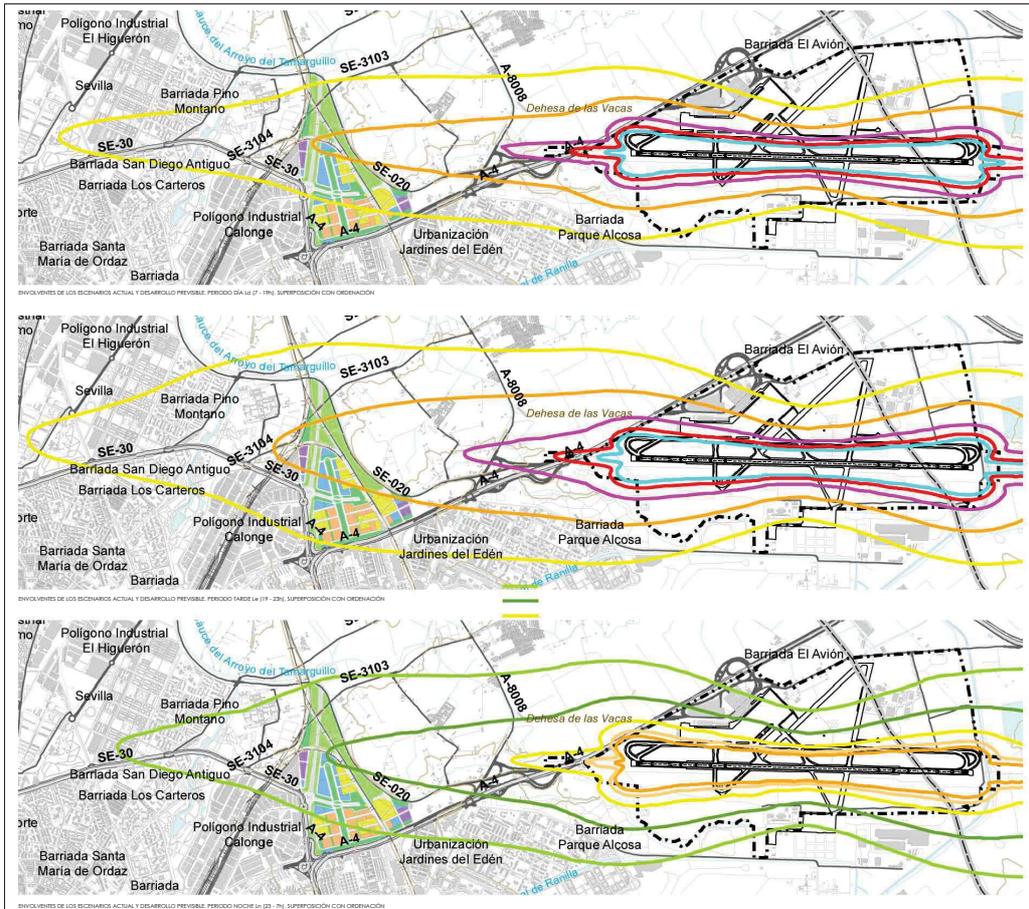


SEVILLAS 2020

SERVIDUMBRES ACÚSTICAS

SEVILLA

08



USOS GLOBALES

- 1 USO RESIDENCIAL
- 2 USO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
- 3 USO TERCIARIO
- 4 USO DOTACIONAL
- 5 SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- 6 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES IGBE-11
- 7 SISTEMA GENERAL VARIO IGBE-D4

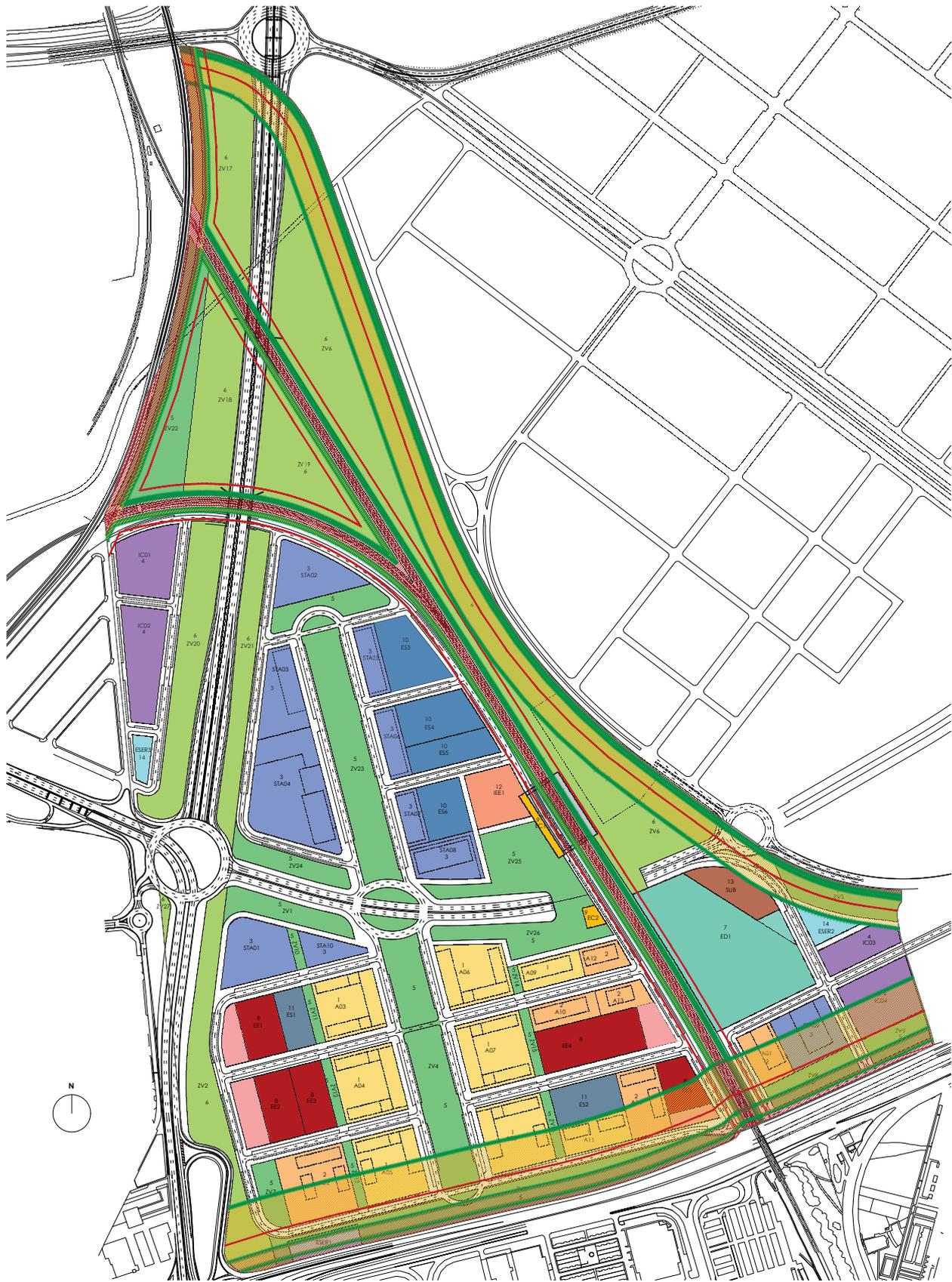
ISÓFONAS

- Isófona L₅₀ dB
- Isófona L₅₅ dB
- Isófona L₆₀ dB
- Isófona L₆₅ dB
- Isófona L₇₀ dB



PLAN F.A. RC.N.I. DE ORDENACIÓN DEL S.U.O.-DMIN-01
"BULEVARES" DE SEVILLA

PROYECTO DE ORDENACIÓN DE SERVIDUMBRES ACÚSTICAS
SERVIDUMBRES ACÚSTICAS
09



- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO**
8 m desde arista de explanación en
AUTOVÍA A-4. 8 m en CARRETERA
MULTICARRIL SE-20.
50 m desde ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN
DEL FERROCARRIL.
- ZONA DE SERVIDUMBRE**
25 m desde ARISTA EXTERIOR DE
EXPLANACIÓN O EN AUTOVÍA A-4. 8 m EN
CARRETERA MULTICARRIL SE-20
- ZONA DE PROTECCIÓN**
DE LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA. 8
METROS DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA
EXPLANACIÓN.
- ZONA DE AFRECCIÓN**
7 m desde ARISTA EXTERIOR DE
EXPLANACIÓN EN AUTOVÍA A-4.
30 m EN CARRETERA MULTICARRIL SE-20
- LÍMITE DE EDIFICACIÓN**
30 METROS DESDE ARISTA EXTERIOR DE
EXPLANACIÓN EN AUTOVÍA A-4. 30 METROS
EN CARRETERA MULTICARRIL SE-20.
30 METROS DESDE ARISTA EXTERIOR DE
EXPLANACIÓN DEL FERROCARRIL.

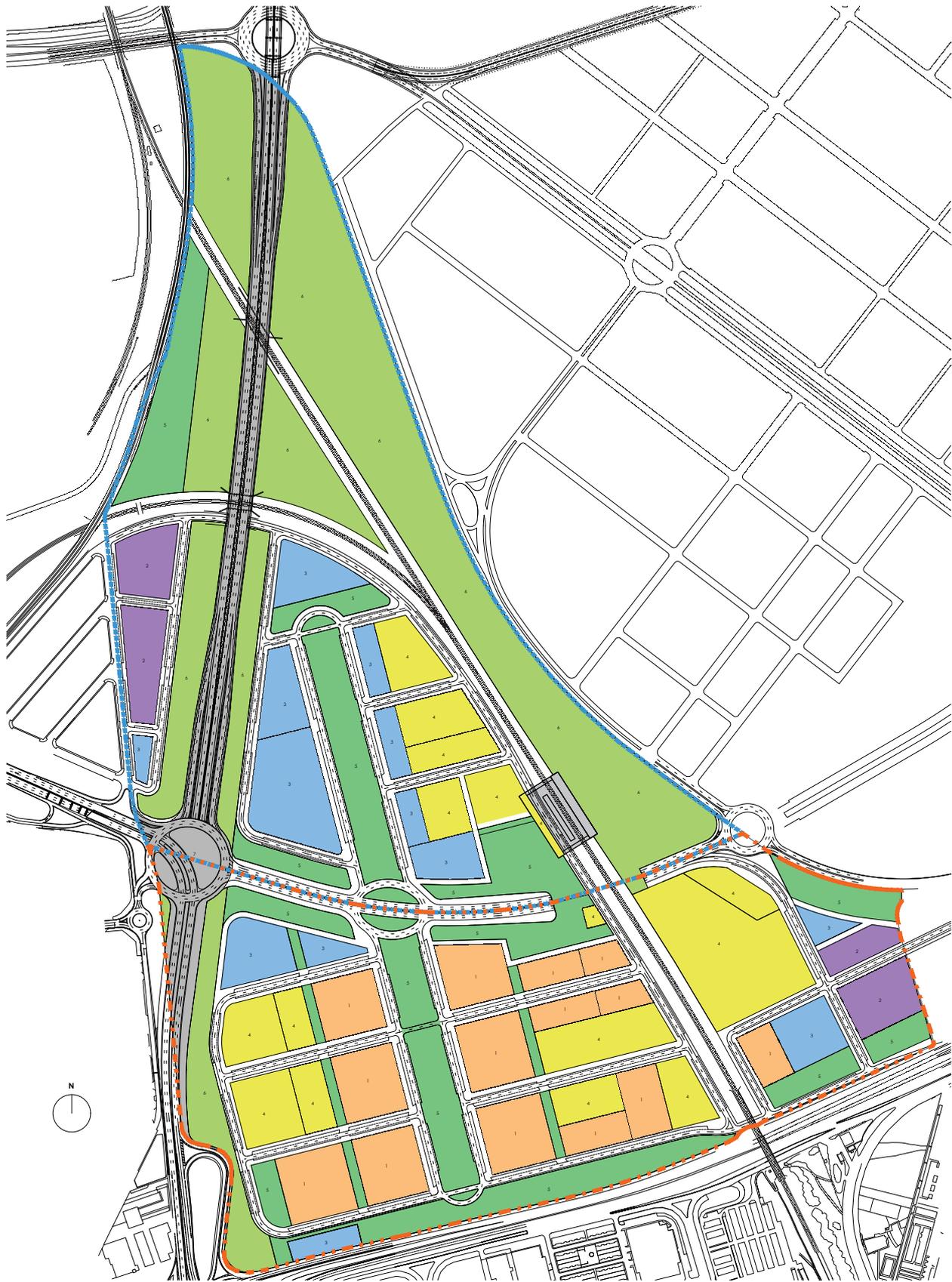
- USOS PORMENORIZADOS
PARCELA LOCALITARIA**
- 1 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE
 - 2 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA
 - 3 SERVICIOS TERCIARIOS
 - 4 INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO
 - 5 ESTACIONES DE SERVICIO
- USOS PORMENORIZADOS
ZONAS LIBRES Y DOTACIONES**
- 5 SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
 - 6 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
 - 7 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
 - 8 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
 - 9 EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (S-SP)
 - 10 EQUIPAMIENTO S.L.P.S. (S)
 - 11 EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S-C)
 - 12 INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES
COMPLEMENTARIAS PARA EL ASFALTO
 - 13 INFRAESTRUCTURA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUD-DMN-01
"BUENAIRE" DE SEVILLA**

00000000-0-12

| | | |
|---|--|-------------------------|
| PROYECTISTA INGENIERIA CONSORCIAL S.L. TORRE | AFECTACIONES CARRETERAS Y FERROCARRILES AUTORIDAD DEL ANEXO ORDENADO EN LA PROYECTACIÓN DEPENDIENDO DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS | 10 |
| INGENIERO BERNARDO GÓMEZ RIVERA AGUIAR INGENIERO CIVIL (OPERA) INGENIERO ARQUITECTO | PLANO DE ORDENACIÓN MAY 2018 | ESCALA 1:1000 |

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020
EL SECRETARIO GENERAL



ZONAS

- - - - - ZONA 1
- - - - - ZONA 2

USOS GLOBALES

- USO RESIDENCIAL
- USO DE ACEVEDO ADAPTADO SERVICIOS
- USO TERCIARIO
- USO INSTITUCIONAL
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL MIXTO

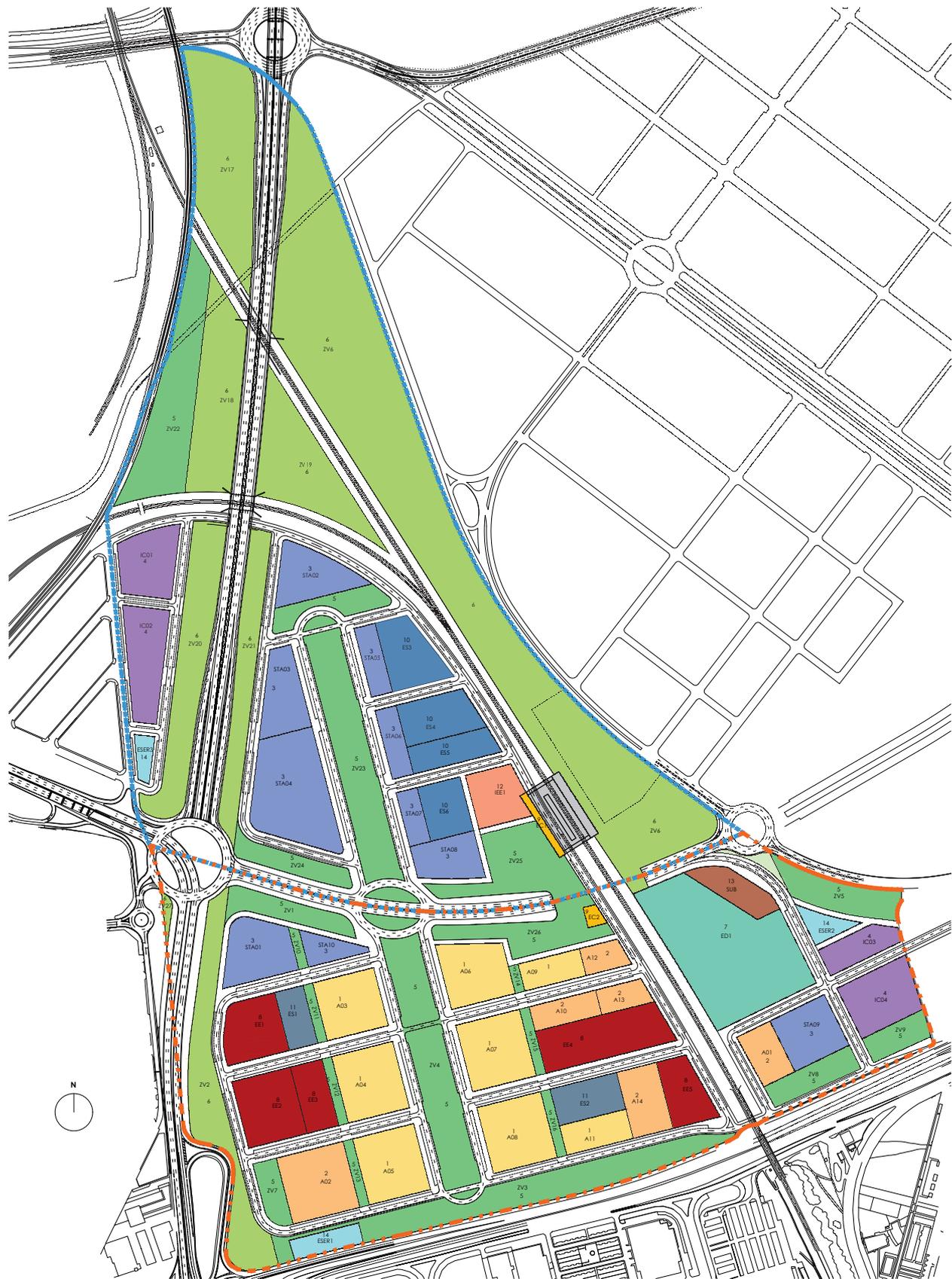

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL S.U.O.-DMN-01
"BUENAIRE" DE SEVILLA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
 INICIATIVA: CONCEJALÍA DE URBANISMO
 INGENIERO: JUAN CARLOS GÓMEZ GÓMEZ
 INGENIERO DE OBRAS: JUAN CARLOS GÓMEZ GÓMEZ
 INGENIERO DE ARQUITECTURA: JUAN CARLOS GÓMEZ GÓMEZ

CALIFICACIÓN USOS GLOBALES **0.01**

PLAN DE ORDENACIÓN: Aprobado 2018 ESCALA: 1:2000
 FECHA: 2018

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020
 EL SECRETARIO GENERAL



ZONAS

- - - - - ZONA 1
- - - - - ZONA 1

USOS FORMENORIZADOS PARCELALES LICITATIVOS

- 1 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE
- 2 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA
- 3 SERVICIOS TERCIARIOS
- 4 INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO
- 14 ESTACIONES DE SERVICIO

USOS FORMENORIZADOS ZONALES VERBOS Y DOTACIONES

- 5 SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- 6 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- 7 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- 8 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
- 9 EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (S.P.)
- 10 EQUIPAMIENTO S.U.P.S. (U)
- 11 EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S.C)
- 12 INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL ANFACERDO
- 13 INFRAESTRUCTURA SUBSTACION ELÉCTRICA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL S.U.O.-DMN-01 "BUENAIRE" DE SEVILLA. 00000000-0-13

PROYECTA: INGENIERIA CONSULTORAS S.L. TORRE
 ASESORADO: INGENIERIA CONSULTORAS S.L. TORRE
 ASESORADO: INGENIERIA CONSULTORAS S.L. TORRE
 ASESORADO: INGENIERIA CONSULTORAS S.L. TORRE

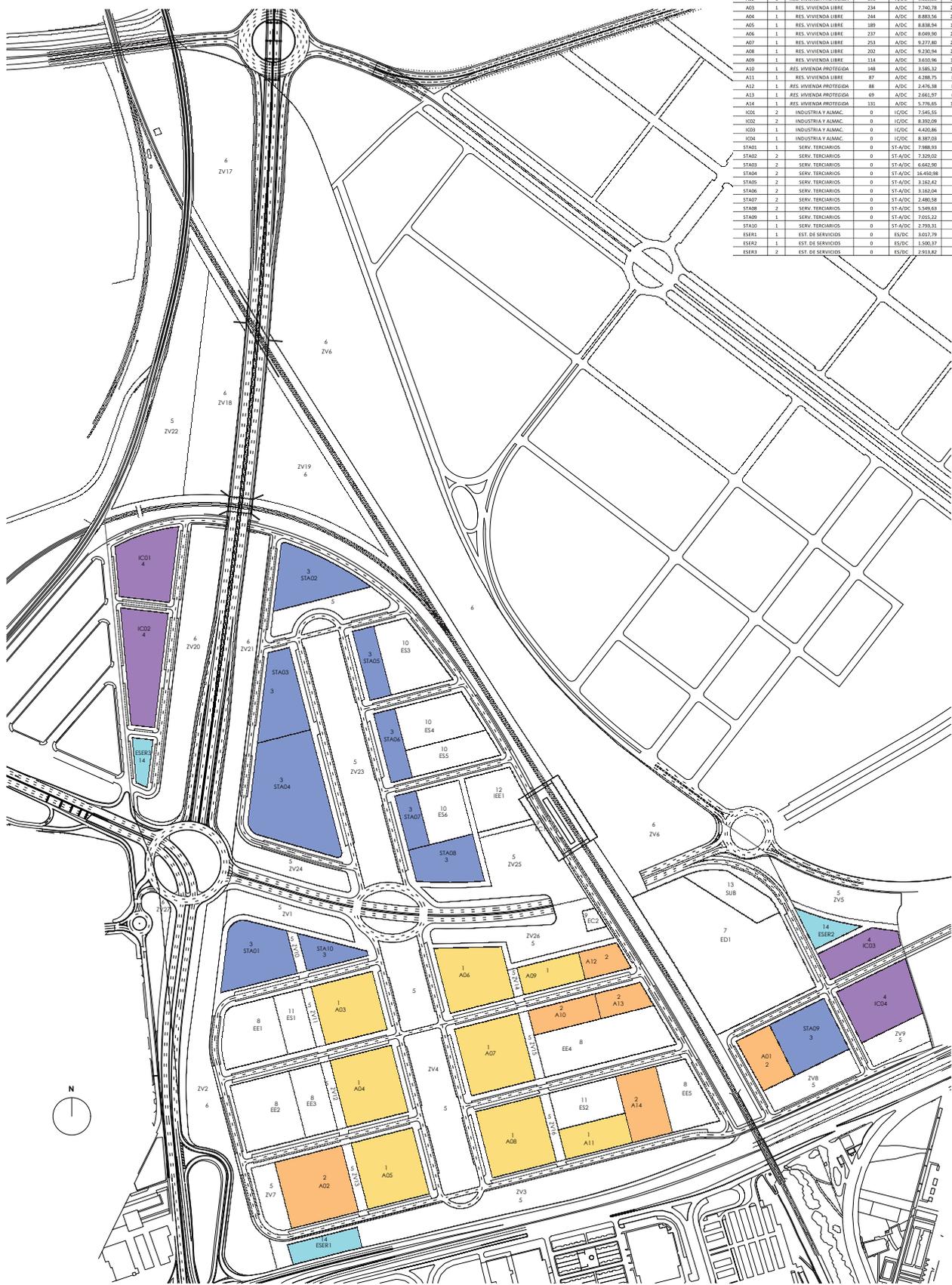
USOS FORMENORIZADOS PLAN DE ORDENACIÓN: 00000000-0-13 ESCALA: 1:2000

02

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020 EL SECRETARIO GENERAL

CUADRO DE PARCELAS

| PARCELA | ZONA | USO ASIGNADO | NÚM. VIV. | ORDE. NÁMICA | SUP. SUELO | EDIF. RESIDENCIAL | EDIF. TERCIARIO | EDIF. INDUSTRIAL | EDIF. TOTAL | NÚM. PLANTAS |
|---------|------|-------------------------|-----------|--------------|------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------|--------------|
| A01 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 143 | A/DC | 4.173,43 | 13.167 | 0 | 0 | 13.167 | X |
| A02 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 195 | A/DC | 6.660,03 | 17.622 | 0 | 0 | 17.622 | X |
| A03 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 234 | A/DC | 7.740,78 | 24.123 | 3.237 | 0 | 27.360 | III-X |
| A04 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 244 | A/DC | 8.883,56 | 25.209 | 3.424 | 0 | 28.633 | III-X |
| A05 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 189 | A/DC | 8.838,94 | 19.509 | 2.357 | 0 | 21.866 | III-X |
| A06 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 237 | A/DC | 8.059,90 | 24.441 | 3.963 | 0 | 27.504 | III-X |
| A07 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 214 | A/DC | 9.277,80 | 26.966 | 3.547 | 0 | 30.513 | III-X |
| A08 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 202 | A/DC | 9.130,94 | 20.825 | 2.515 | 0 | 23.340 | III-X |
| A09 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 114 | A/DC | 3.630,96 | 11.827 | 0 | 0 | 11.827 | X |
| A10 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 148 | A/DC | 5.596,32 | 13.622 | 0 | 0 | 13.622 | X |
| A11 | 1 | RES. VIVIENDA LIBRE | 87 | A/DC | 4.288,75 | 8.987 | 0 | 0 | 8.987 | X |
| A12 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 88 | A/DC | 2.476,38 | 8.118 | 0 | 0 | 8.118 | X |
| A13 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 69 | A/DC | 2.661,97 | 6.435 | 0 | 0 | 6.435 | X |
| A14 | 1 | RES. VIVIENDA PROTEGIDA | 132 | A/DC | 3.735,05 | 10.078 | 0 | 0 | 10.078 | X |
| IC01 | 2 | INDUSTRIA Y ALMAC. | 0 | IC/DC | 7.545,55 | 0 | 0 | 5.431 | 5.431 | II |
| IC02 | 2 | INDUSTRIA Y ALMAC. | 0 | IC/DC | 8.392,09 | 0 | 0 | 10.490 | 10.490 | II |
| IC03 | 1 | INDUSTRIA Y ALMAC. | 0 | IC/DC | 4.420,86 | 0 | 0 | 5.526 | 5.526 | II |
| IC04 | 1 | INDUSTRIA Y ALMAC. | 0 | IC/DC | 8.382,03 | 0 | 0 | 10.483 | 10.483 | II |
| STAD1 | 1 | SERV. TERCIARIOS | 0 | ST/A/DC | 7.988,93 | 0 | 49.000 | 0 | 49.000 | XIV |
| STAD2 | 2 | SERV. TERCIARIOS | 0 | ST/A/DC | 7.329,02 | 0 | 33.000 | 0 | 33.000 | XIII |
| STAD3 | 2 | SERV. TERCIARIOS | 0 | ST/A/DC | 6.640,90 | 0 | 17.446 | 0 | 17.446 | X |
| STAD4 | 2 | SERV. TERCIARIOS | 0 | ST/A/DC | 16.450,98 | 0 | 36.655 | 0 | 36.655 | III-X |
| STAD5 | 2 | SERV. TERCIARIOS | 0 | ST/A/DC | 3.163,42 | 0 | 16.800 | 0 | 16.800 | X |
| STAD6 | 2 | SERV. TERCIARIOS | 0 | ST/A/DC | 3.162,04 | 0 | 16.800 | 0 | 16.800 | X |
| STAD7 | 2 | SERV. TERCIARIOS | 0 | ST/A/DC | 2.489,98 | 0 | 12.812 | 0 | 12.812 | X |
| STAD8 | 2 | SERV. TERCIARIOS | 0 | ST/A/DC | 5.549,03 | 0 | 27.954 | 0 | 27.954 | III-XIII |
| STAD9 | 1 | SERV. TERCIARIOS | 0 | ST/A/DC | 7.051,22 | 0 | 19.330 | 0 | 19.330 | X |
| ESER1 | 1 | EST. DE SERVICIOS | 0 | ES/DC | 2.776,31 | 0 | 4.262 | 0 | 4.262 | III |
| ESER2 | 1 | EST. DE SERVICIOS | 0 | ES/DC | 3.023,79 | 0 | 4.650 | 0 | 4.650 | I |
| ESER3 | 1 | EST. DE SERVICIOS | 0 | ES/DC | 1.500,17 | 0 | 350 | 0 | 350 | I |
| ESER4 | 2 | EST. DE SERVICIOS | 0 | ES/DC | 2.913,82 | 0 | 350 | 0 | 350 | I |



- USOS PORMENORIZADOS ZONAS LIBRES Y DOTACIONES
- 1 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE
 - 2 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA
 - 3 SERVICIOS TERCIARIOS
 - 4 INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO
 - 14 ESTACIONES DE SERVICIO
 - 5 SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
 - 6 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
 - 7 EQUIPAMIENTO SERVICIO
 - 8 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
 - 9 EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (S.P.)
 - 10 EQUIPAMIENTO S.L.P.S. (S)
 - 11 EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S.C.)
 - 12 INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL ASFALTO
 - 13 INFRAESTRUCTURA SUBESTACION ELÉCTRICA

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL S.U.O.-DMN-01 "BUENAIRE" DE SEVILLA

PROYECTA: INGENIERIA CONCERNIA S.L.A. TORRE

MAQUETA: BERNARDO GÓMEZ RIVERA AGUIAR

USOS PORMENORIZADOS: 000001-013

PLANO DE ORDENACIÓN: 000001-013

ESCALA: 1:500

FECHA: 2020

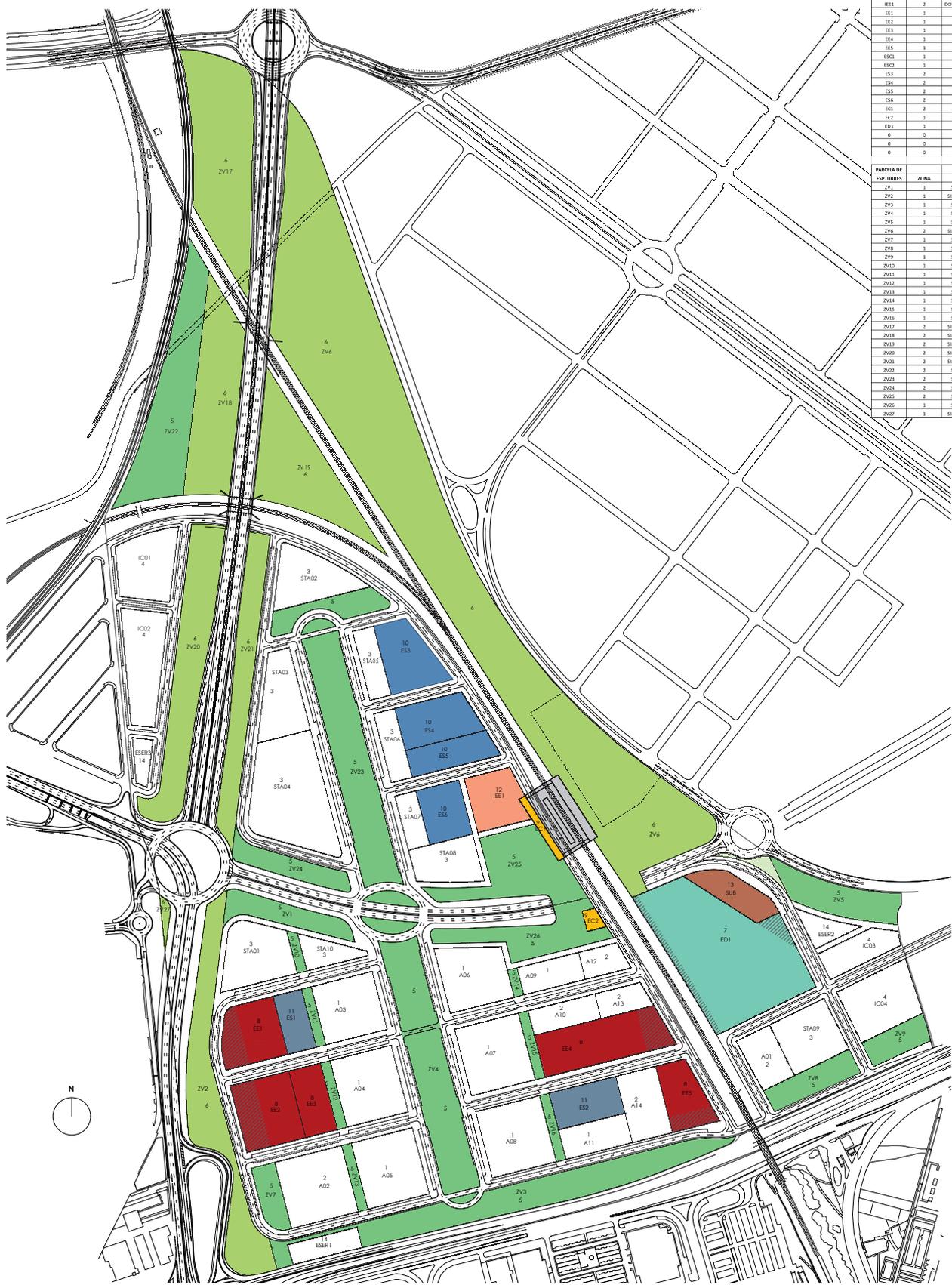
03

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020 EL SECRETARIO GENERAL

CUADRO DE PARCELAS

| PARCELA DOTACIONAL | ZONA | USO ASIGNADO | SUP. SILO |
|--------------------|------|--------------------|-----------|
| SUB | 2 | SUBEST. ELECTRICAL | 4.658,00 |
| EE1 | 1 | BOT. COM. APARADO | 5.845,45 |
| EE2 | 1 | EDUCATIVO | 2.200,63 |
| EE3 | 1 | EDUCATIVO | 8.526,68 |
| EE4 | 1 | EDUCATIVO | 4.660,10 |
| EE5 | 1 | EDUCATIVO | 11.443,00 |
| EE6 | 1 | EDUCATIVO | 5.530,42 |
| ESC1 | 1 | S.S.C. | 3.590,00 |
| ESC2 | 1 | S.S.C. | 5.329,21 |
| ES3 | 2 | SIPS | 7.064,74 |
| ES4 | 2 | SIPS | 6.737,60 |
| ES5 | 2 | SIPS | 4.954,91 |
| ES6 | 2 | SIPS | 5.046,16 |
| EC1 | 2 | SERV. PUBLICO | 1.051,86 |
| EC2 | 1 | SERV. PUBLICO | 706,70 |
| ED1 | 1 | EDUCATIVO | 30.243,72 |
| 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| 0 | 0 | 0 | 0,00 |
| 0 | 0 | 0 | 0,00 |

| PARCELA DE ESP. LIBRES | ZONA | RANEO | SUP. SILO |
|------------------------|------|-----------------|------------|
| ZV1 | 2 | SISTEMA LOCAL | 5.602,71 |
| ZV2 | 1 | SISTEMA GENERAL | 19.231,95 |
| ZV3 | 1 | SISTEMA LOCAL | 20.811,96 |
| ZV4 | 1 | SISTEMA LOCAL | 20.343,59 |
| ZV5 | 1 | SISTEMA LOCAL | 7.777,06 |
| ZV6 | 2 | SISTEMA GENERAL | 119.456,96 |
| ZV7 | 1 | SISTEMA LOCAL | 3.213,80 |
| ZV8 | 1 | SISTEMA LOCAL | 4.887,41 |
| ZV9 | 1 | SISTEMA LOCAL | 3.685,50 |
| ZV10 | 1 | SISTEMA LOCAL | 831,34 |
| ZV11 | 1 | SISTEMA LOCAL | 1.200,29 |
| ZV12 | 1 | SISTEMA LOCAL | 1.381,80 |
| ZV13 | 1 | SISTEMA LOCAL | 1.173,36 |
| ZV14 | 1 | SISTEMA LOCAL | 364,91 |
| ZV15 | 1 | SISTEMA LOCAL | 1.389,89 |
| ZV16 | 1 | SISTEMA LOCAL | 1.172,51 |
| ZV17 | 2 | SISTEMA GENERAL | 24.795,25 |
| ZV18 | 2 | SISTEMA GENERAL | 17.265,11 |
| ZV19 | 2 | SISTEMA GENERAL | 17.443,54 |
| ZV20 | 2 | SISTEMA GENERAL | 18.964,62 |
| ZV21 | 2 | SISTEMA GENERAL | 12.625,56 |
| ZV22 | 2 | SISTEMA GENERAL | 79.830,00 |
| ZV23 | 2 | SISTEMA GENERAL | 25.487,24 |
| ZV24 | 2 | SISTEMA LOCAL | 5.093,73 |
| ZV25 | 2 | SISTEMA LOCAL | 12.625,47 |
| ZV26 | 1 | SISTEMA LOCAL | 9.389,24 |
| ZV27 | 1 | SISTEMA GENERAL | 624,87 |



- USOS PORMENORIZADOS PARCELA LICITATIVAS
- 1 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE
 - 2 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA
 - 3 SERVICIOS TERCIARIOS
 - 4 INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO
 - 14 ESTACIONES DE SERVICIO
- USOS PORMENORIZADOS ZONAS VERDES Y DOTACIONES
- 5 SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
 - 6 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
 - 7 EQUIPAMIENTO SERVICIO
 - 8 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
 - 9 EQUIPAMIENTO SERVICIOS PUBLICOS (S.PI)
 - 10 EQUIPAMIENTO S.I.P.S. (S.I)
 - 11 EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S.C)
 - 12 INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL ASFALTO
 - 13 INFRAESTRUCTURA SUBSTACION ELECTRICA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SUO-DMN-01 "BUENAIRE" DE SEVILLA

PROYECTA: INGENIERIA CONSULTORAS S.A. TORRE

MAQUETADO: SERVICIO DE MAQUETADO

REVISADO: SERVICIO DE REVISION

APROBADO: SERVICIO DE APROBACION

FECHA: 21/05/2020

ESCALA: 1:2000

USOS PORMENORIZADOS

PLANO DE ORDENACION

04

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020 EL SECRETARIO GENERAL



POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

- DELIMITACIÓN DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACIONES LICITATIVAS
- ▨ ZONA NO EDIFICABLE DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

USOS PORMENORIZADOS PARCELA LICITATIVAS

- 1 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE
- 2 RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA
- 3 SERVICIOS TERCIARIOS
- 4 INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO
- 14 ESTACIONES DE SERVICIO

USOS PORMENORIZADOS ZONAS VERDES Y DOTACIONES

- 5 SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- 6 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- 7 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- 8 EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
- 9 EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (S-SP)
- 10 EQUIPAMIENTO S-LP.S. (S)
- 11 EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S-C)
- 12 INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL ANFITEATRO
- 13 INFRAESTRUCTURA SUBSTANCIA ELÉCTRICA
- ESTACIONES DE SERVICIO

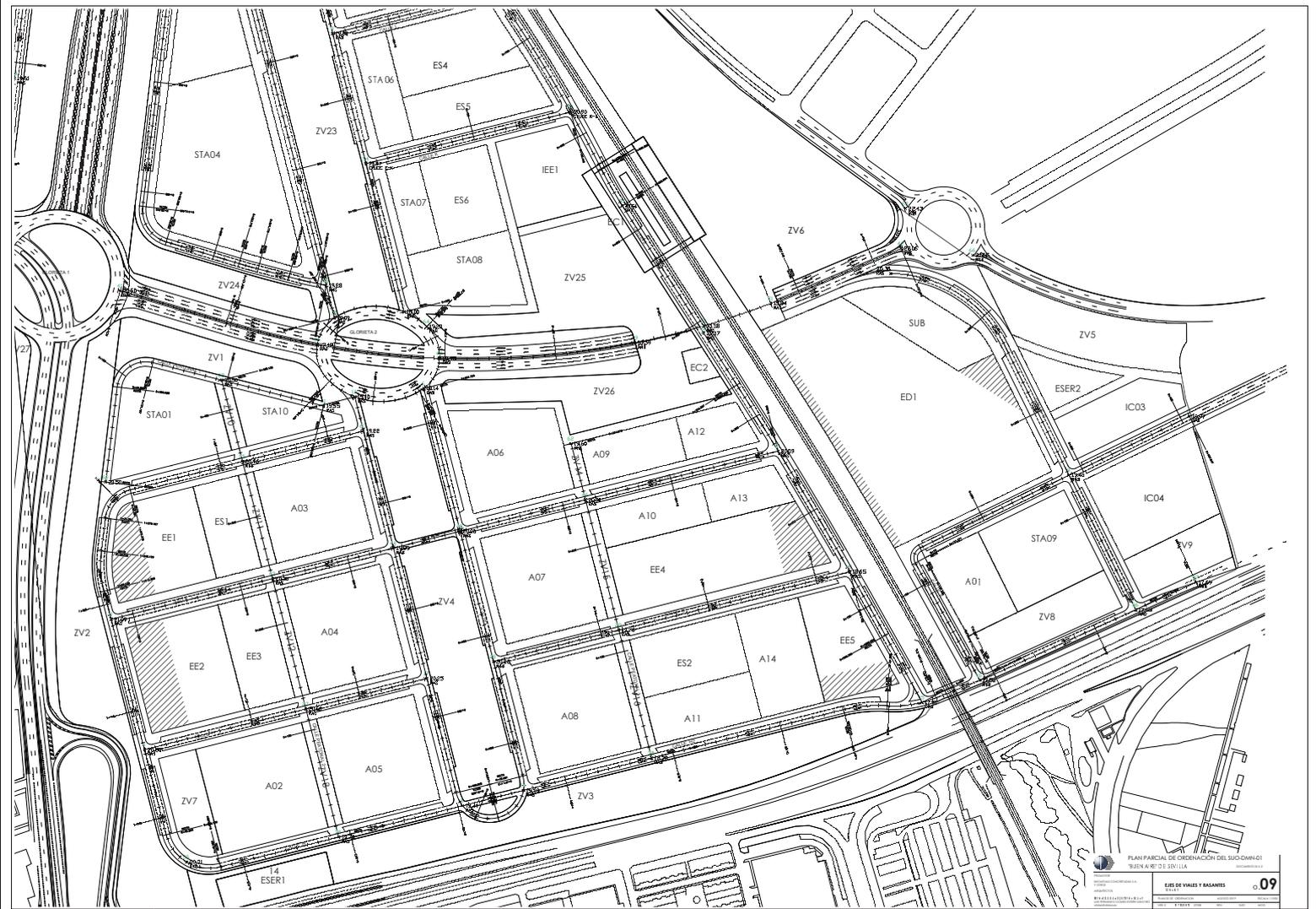

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUD-DMN-01 "BUENAIRE" DE SEVILLA
002019010-13

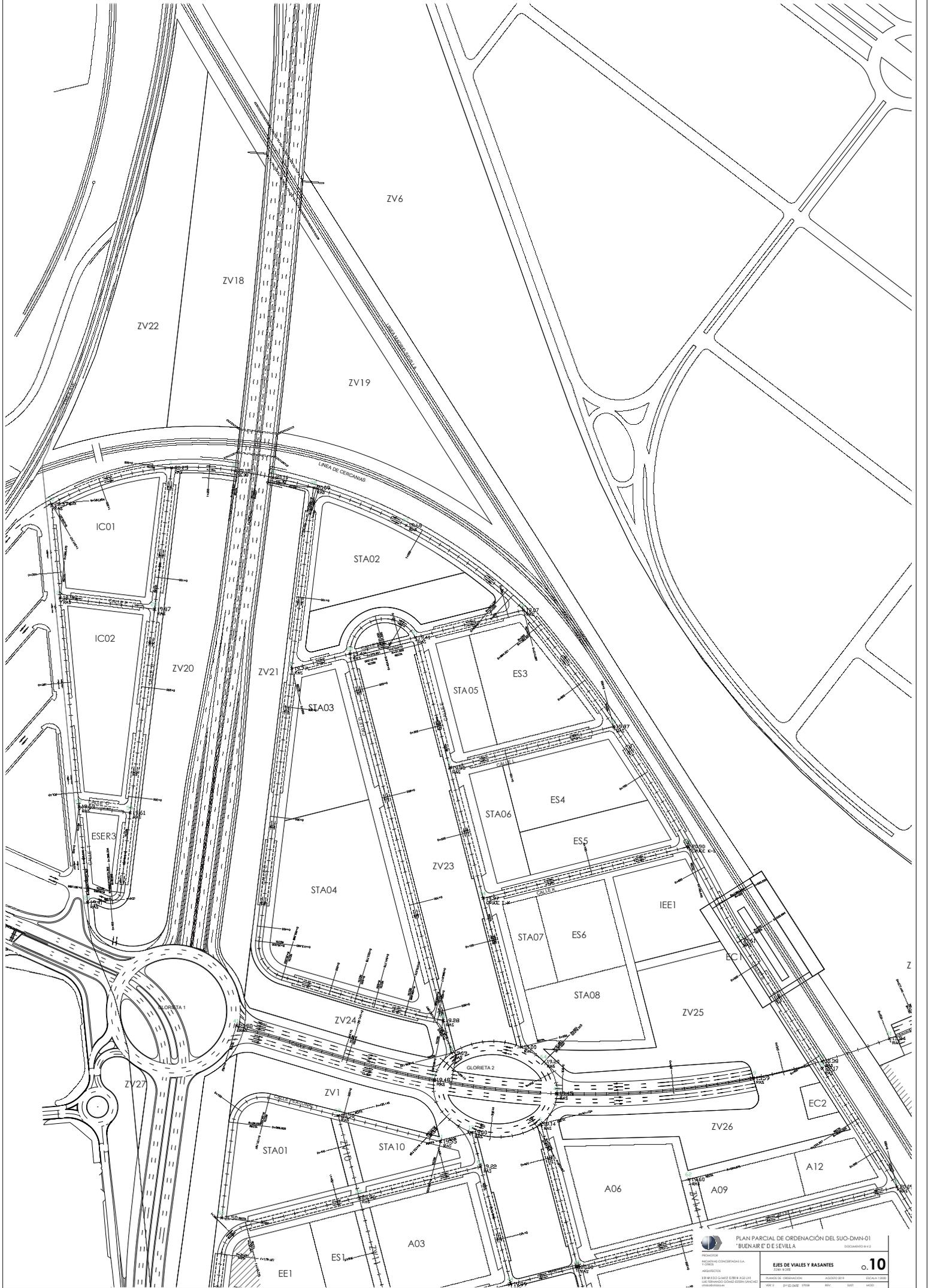
| | |
|---|---|
| <p>PROVINCIA DE SEVILLA</p> <p>REGISTRADO EN EL REGISTRO DE SEVILLA</p> | <p>ALINEACIONES</p> <p>06</p> <p>PLANO DE ORDENACIÓN</p> <p>HOJA 2 DE 2</p> <p>ESCALA 1:2000</p> |
|---|---|

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020 EL SECRETARIO GENERAL



Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020
 EL SECRETARIO GENERAL



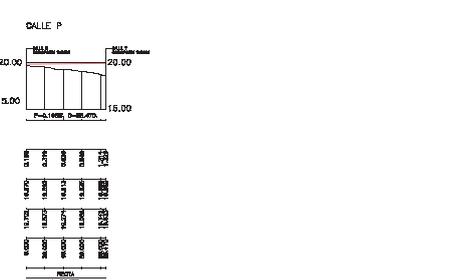
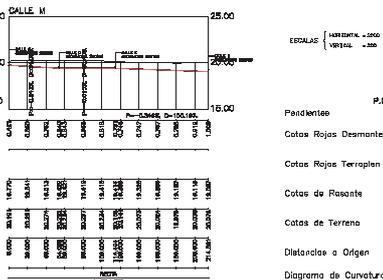
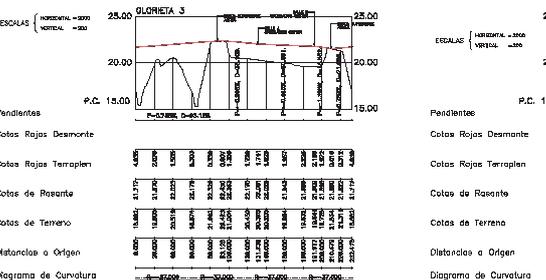
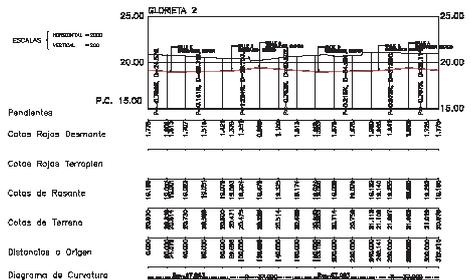
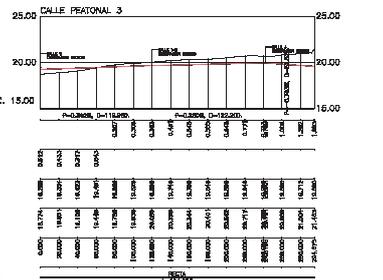
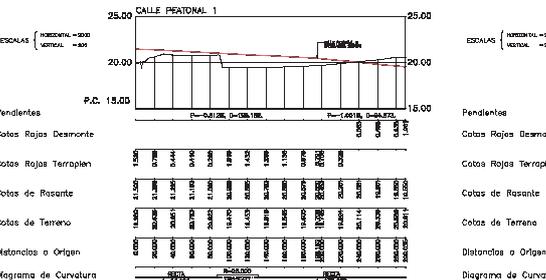
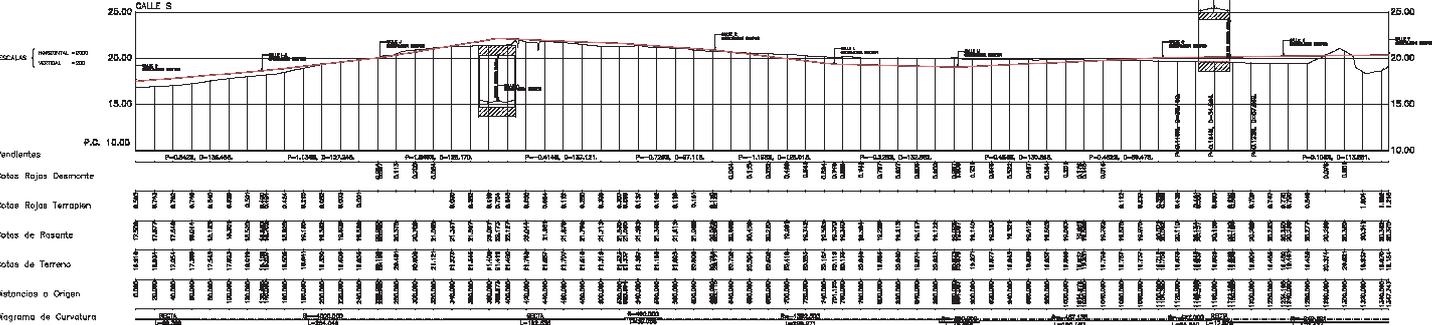
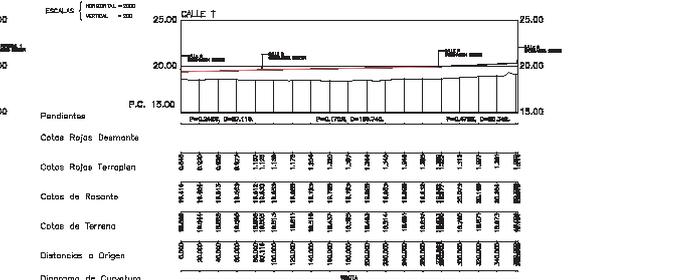
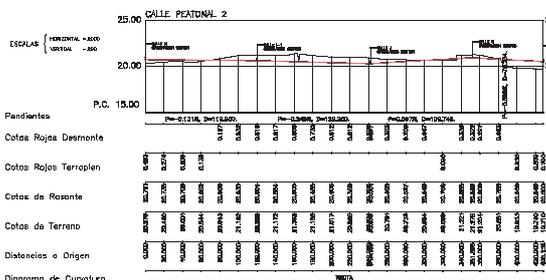
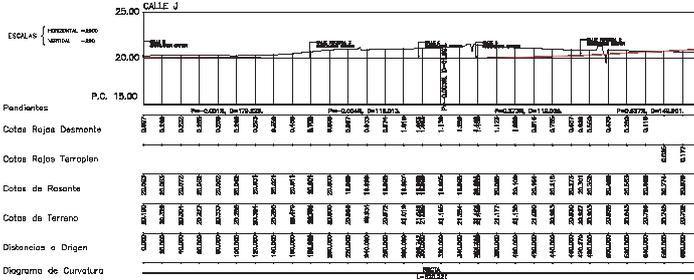
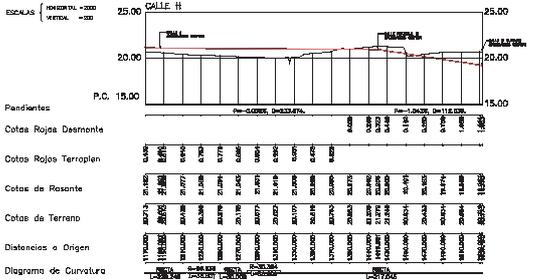
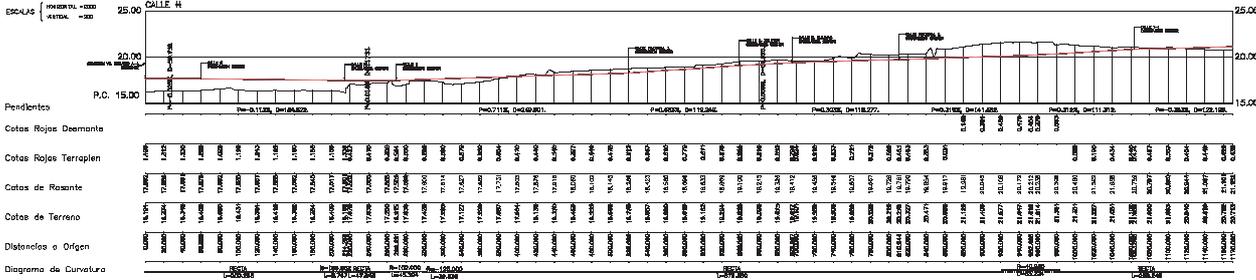


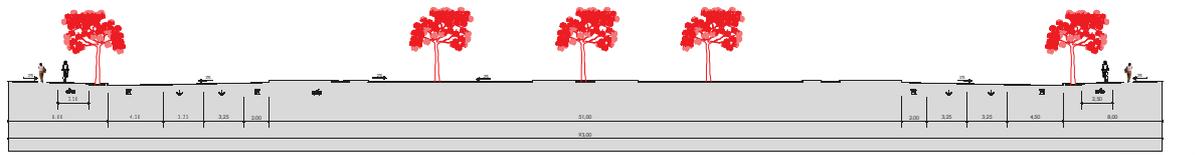

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUD-DMN-01
"BUENAIR" D'E SEVILLA

| | | | | |
|--|--|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| REVISOR INGENIERO CONSERVADOR LA TORRE | ASESORADO INGENIERO SEMINARIO DE INGENIEROS AGUILLAS DE SEVILLA | PLAN DE ORDENACIÓN 04.2 01/05/2020 | PROYECTO 033 04.2 01/05/2020 | ESCALA 1:2000 04.2 01/05/2020 |
|--|--|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|

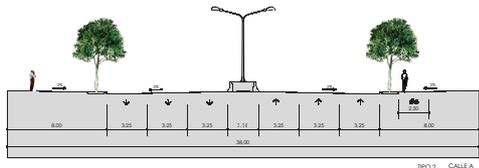
EJES DE VIALES Y BASANTES o. 10

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020
 EL SECRETARIO GENERAL

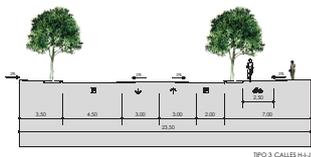




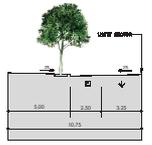
CALLE D-E (BOULEVARD)



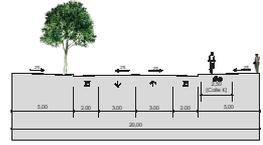
TPO 2 CALLE A



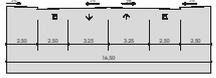
TPO 3 CALLES H-I-J



TPO 7 CALLE T



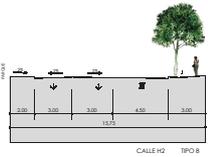
TPO 4 CALLES F-N-K-L-M



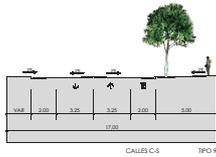
TPO 5 CALLE B



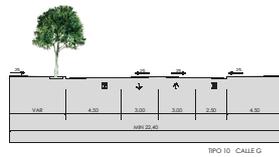
TPO 6 CALLES O-P



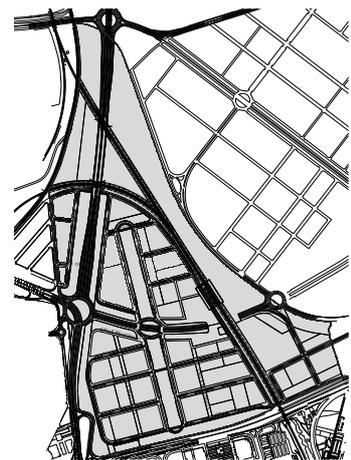
CALLE H2 TPO 8



CALLE C-S TPO 9

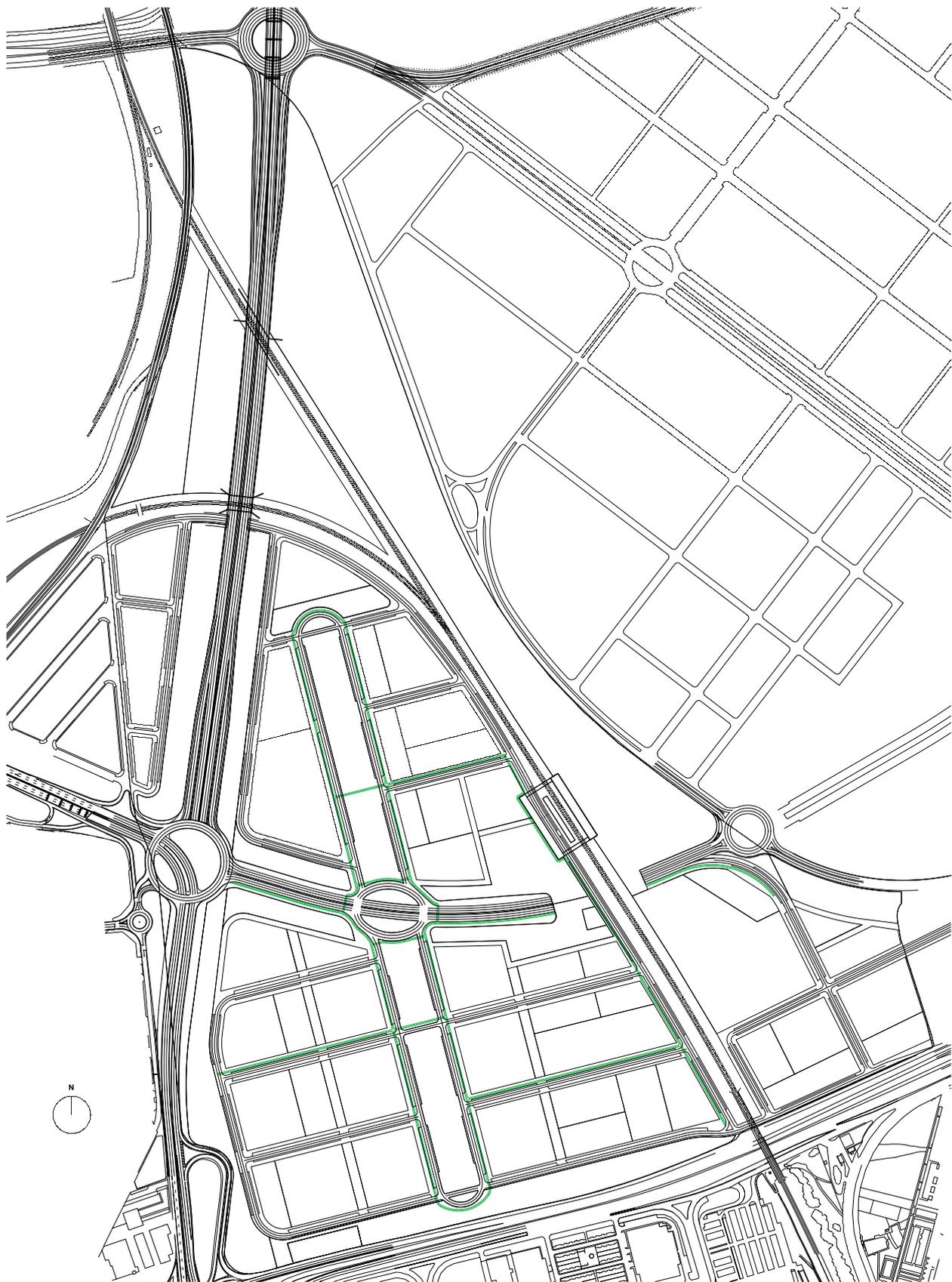


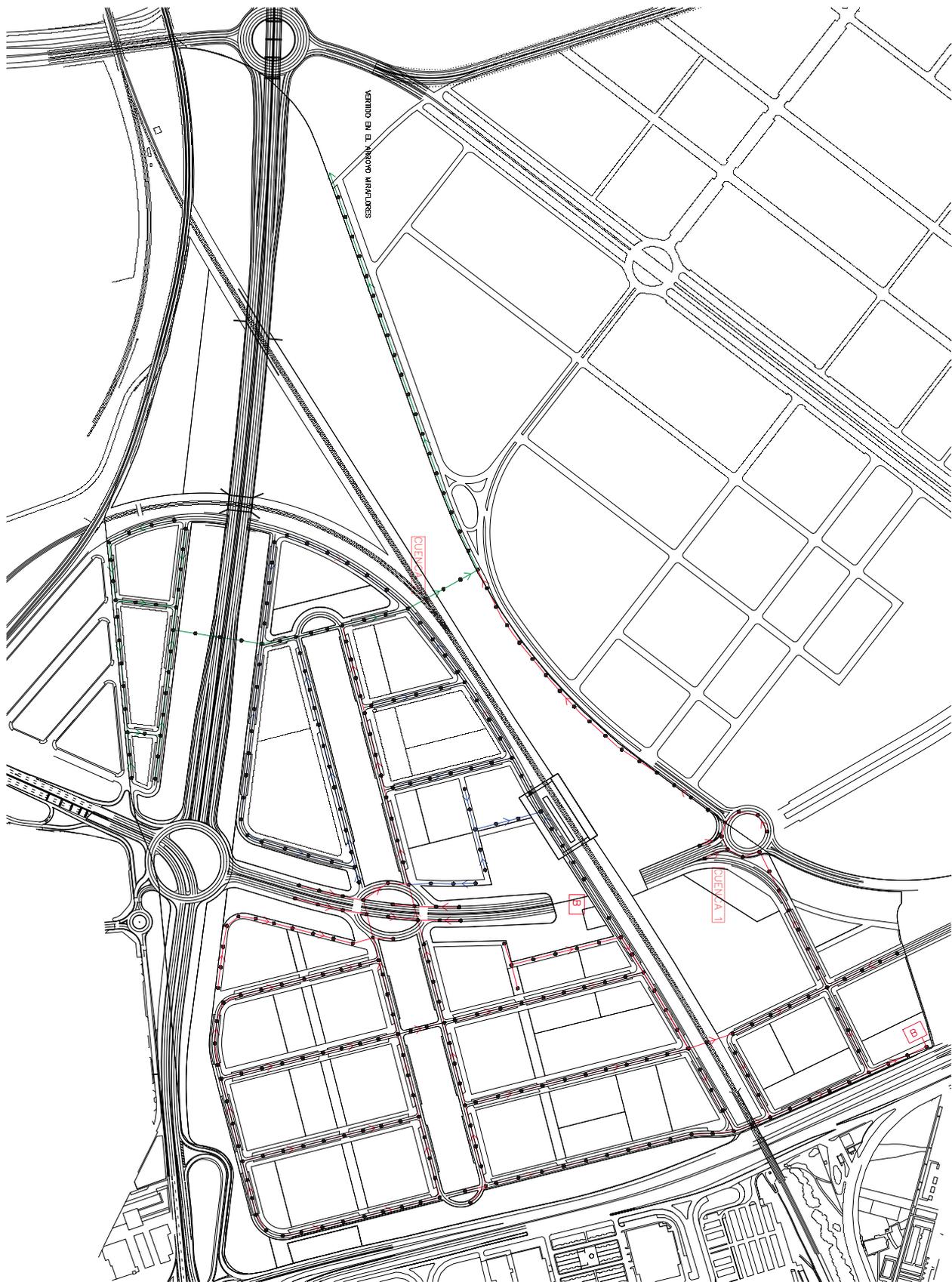
TPO 10 CALLE G




PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SU O-DMN-01 "BUENAIRE" DE SEVILLA
DOCUMENTO 8-V.2

| | |
|---|---|
| <p>PROMOSIDRE INICIATIVAS CONCERTADAS S.A. Y CÍRCULOS ARQUITECTOS BERNARDO GÓMEZ ESTEBAN AGUIBAR LUIS IBARRA ANDO GÓMEZ ESTEBAN SÁNCHEZ OSCAR RODRIGUEZ</p> | <p>SECCIONES DE VIALES</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">0. 13</p> <p>PLANOS DE ORDENACIÓN AGOSTO 2019 ESCALA 1:200 VER: 2 EXP: 31/ENE/2018 REV: SIG: MOD:</p> |
|---|---|

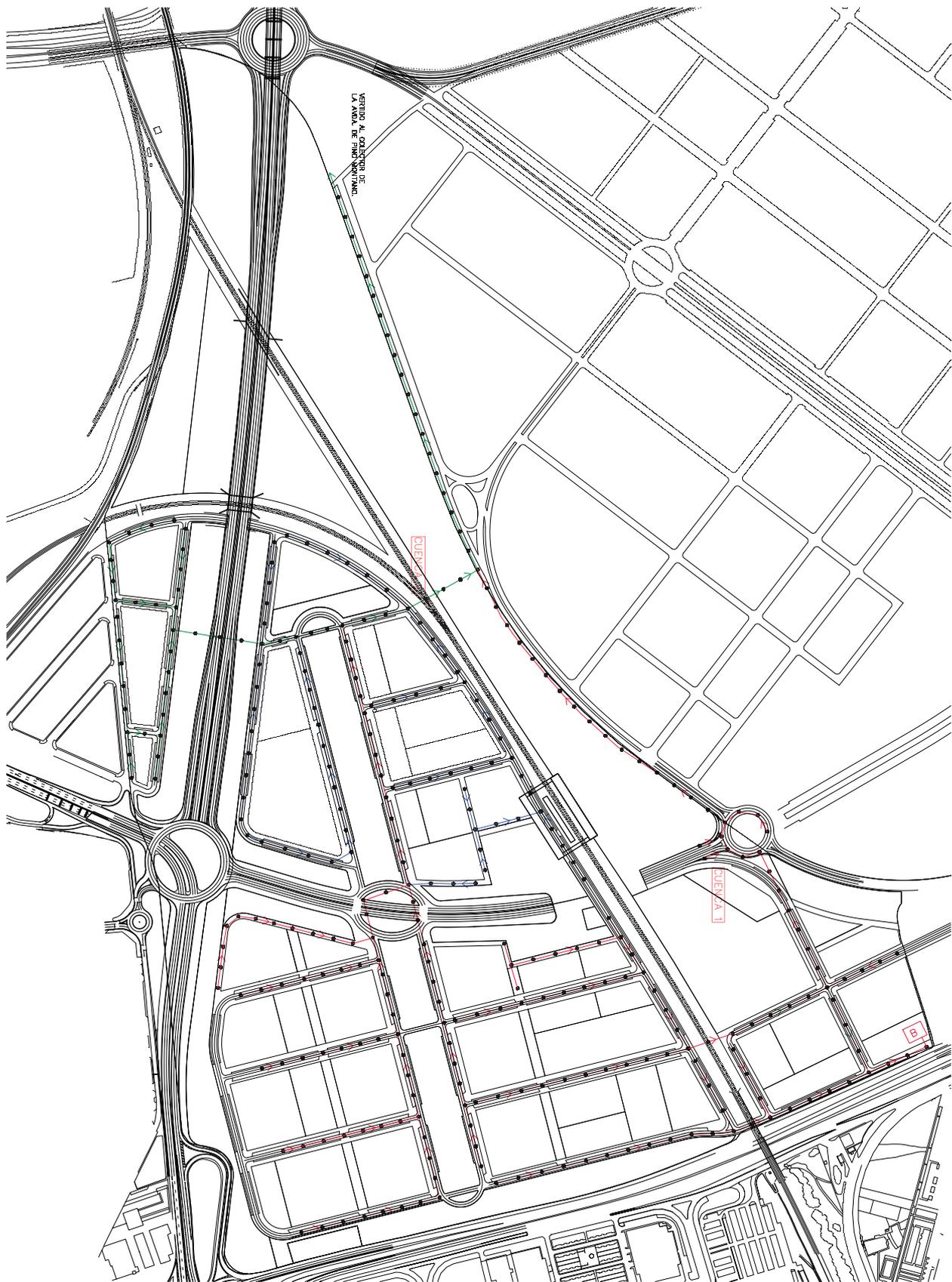




- ETAPA 1
- ETAPA 2
- ETAPA 3
- ESTACION DE BOMBEO
- POZO DE REGISTRO

| | | |
|--|---|---------------|
|  | PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUC-DMN-01 "BUENAIRE" DE SEVILLA. | 00000000-0-12 |
| PROMOTORA: INGENIERIA CONSORCIO S.L.A. TORRES INGENIEROS | RED DE ALCANTARILLADO PLUVIALES | 0. 15 |
| INGENIERO DE OBRAS: BENJAMIN GONZALEZ SERRA AGUILAR C.E. BENJAMIN GONZALEZ SERRA INGENIERO | PLANO DE ORDENACION: | HOJA 013 |
| ESCALA: | FECHA: 21/05/2020 | HOJA 013 |

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020
 EL SECRETARIO GENERAL



- ETAPA 1
- ETAPA 2
- ETAPA 3
- E ESTACION DE BOMBEO
- POZO DE REGISTRO

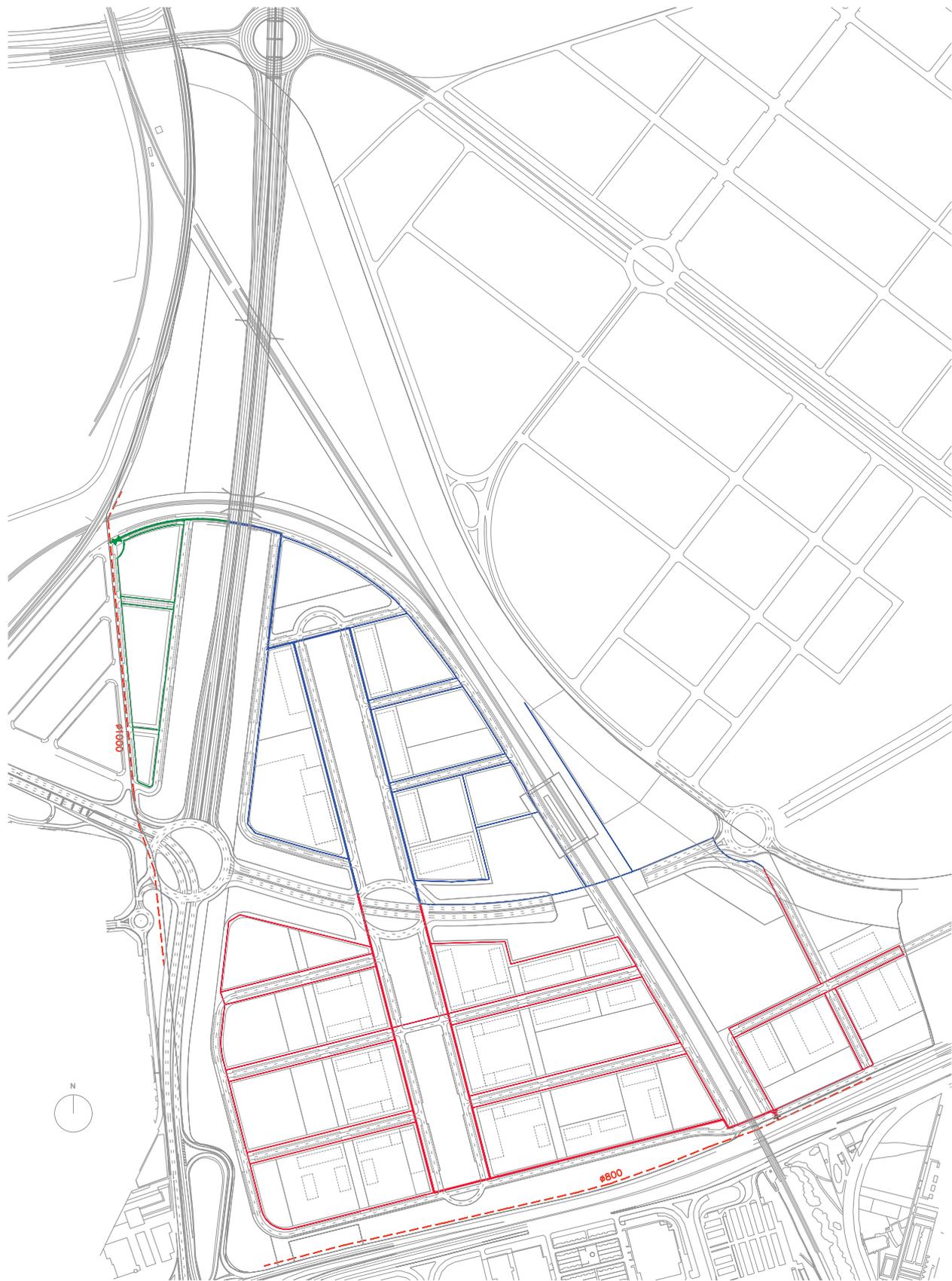

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUC-DMN-01 "BUENAIRE" DE SEVILLA.

INICIATIVA CONCEJAL
 TÍTULO II
 ANEXO III
 SERVICIO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN

RED DE ALCANTARILLADO RESIDUALES O. 16

PLANO DE ORDENACIÓN PROYECTO 2019 ESCALA 1:2000
 FECHA: 21/05/2020

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020
 EL SECRETARIO GENERAL



- RED EXISTENTE
- ANILLO PRINCIPAL
- ARTERIAS SECUNDARIAS
- ETAPA 1
- ETAPA 2
- ETAPA 3

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020
EL SECRETARIO GENERAL



N

- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (4x60 KVIA (MAX))
- CENTRO DE REANEXO RM ADICION 2x430 KVIA (MAX) (EMPLAZAMIENTO OBSERVATIVO)
- ▬▬▬ CIRCUIOS 20 KV
- ETAPA 1
- ETAPA 2
- ETAPA 3


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUD-DMN-01 "BUENAIRE" DE SEVILLA

PROMOTORA: REGIÓN DE ANDALUCÍA
 TORRES
 INGENIEROS: BENJAMÍN GÓMEZ RIVERA AGUILAR
 BENJAMÍN GÓMEZ RIVERA AGUILAR
 BENJAMÍN GÓMEZ RIVERA AGUILAR
 BENJAMÍN GÓMEZ RIVERA AGUILAR

RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN

PLANO DE ORDENACIÓN: ANEXO 018
 ESCALA: 1:2000
 FECHA: 2014

O. 18

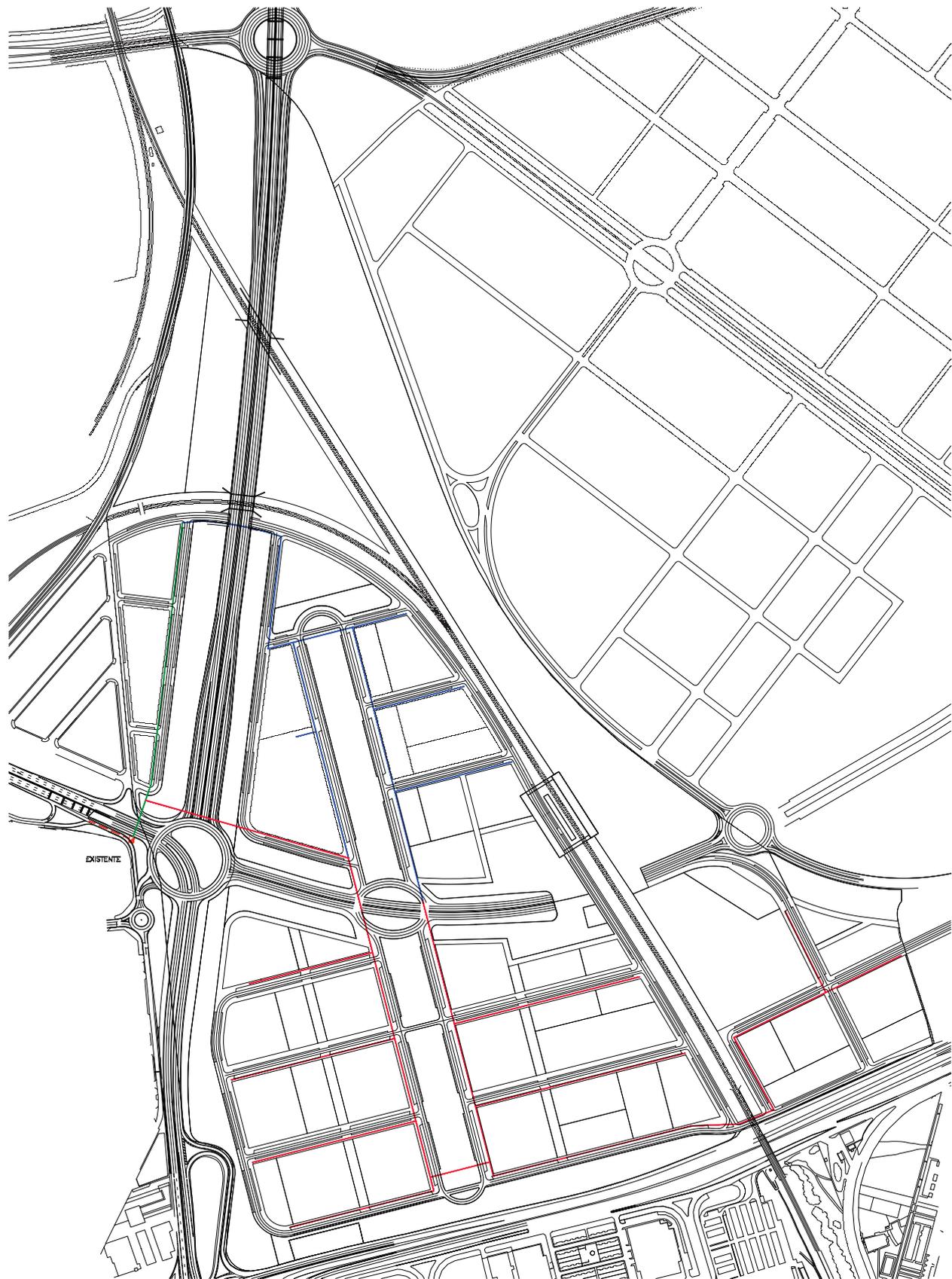
Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020
 EL SECRETARIO GENERAL



- CANALIZACIONES EXISTENTES
- CA WLLR DO RES A EJECUTAR
- CANALES Y ARQUETAS DE SPO NORMALIZADO
- ETAPA 1
- ETAPA 2
- ETAPA 3


PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUD-DMN-01 "BUENAIRE" DE SEVILLA.

| | | | |
|---|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| PROMOTOR: REGIÓN DE ANDALUCÍA TORRE INGENIEROS BERNARDO GÓMEZ REYES AGUILAR BERNARDO GÓMEZ REYES AGUILAR BERNARDO GÓMEZ REYES AGUILAR | PLAN DE ORDENACIÓN ÍNDICE DE CONTENIDOS ÍNDICE DE CONTENIDOS ÍNDICE DE CONTENIDOS | APROBADO 2024 2024 2024 | ESCALA 1:2000 1:2000 1:2000 |
|---|--|----------------------------------|-----------------------------------|



EXISTENTE

- RED EXISTENTE
- RED DE DISTRIBUCION
- CAMARA DE REGULACION
- ETAPA 1
- ETAPA 2
- ETAPA 3

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUC-DMN-01
"BUENAIRE" DE SEVILLA

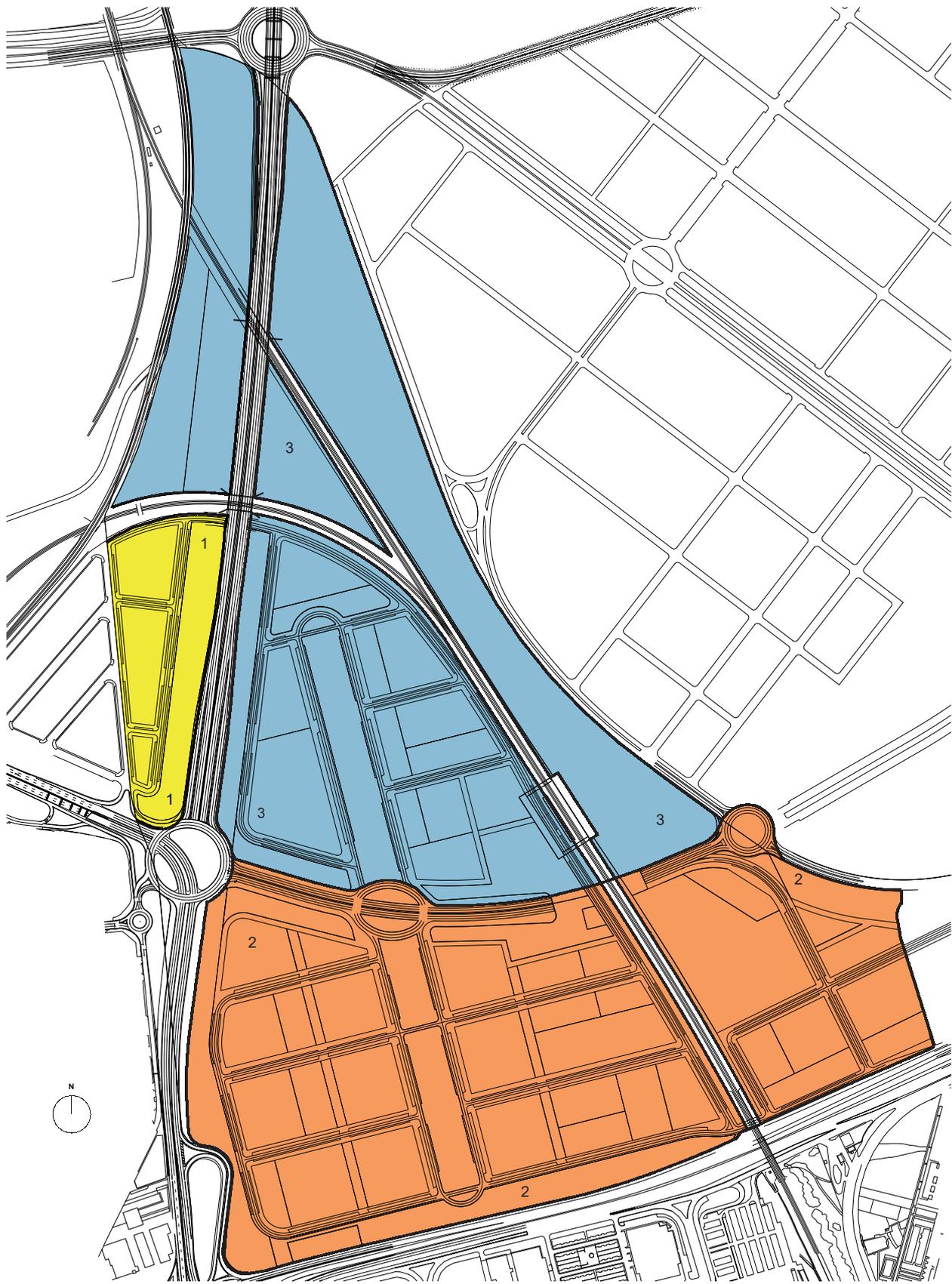
PROYECTA: INGENIERIA CONGRUENTIA S.L. TORRE
INGENIERO: BERNARDO GÓMEZ STEEN AGUILAR
SEVILLA, CALLE DE SAN JUAN DE BORBÓN, 10
41013

RED DE GAS
SEVILLA, CALLE DE SAN JUAN DE BORBÓN, 10
41013

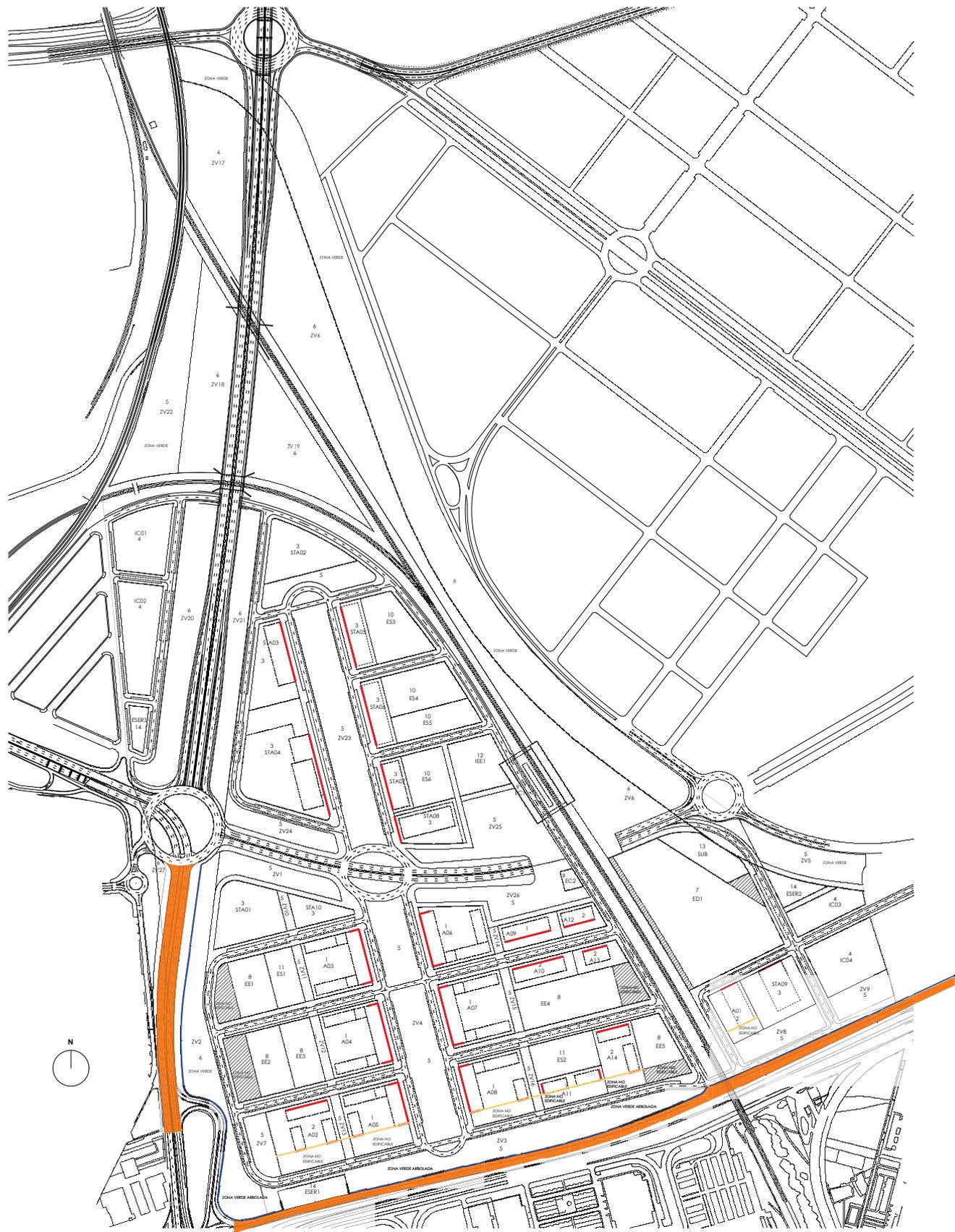
PLANO DE ORDENACIÓN: ABRIL 2019 ESCALA 1:2000
SUC: 011020001-0004 SUC: 0001 SUC: 0002

0.20





- ETAPA 1
- ETAPA 2
- ETAPA 3



POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

- DELIMITACIÓN DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE EDIFICACIONES LICITATIVAS
- ZONA NO EDIFICABLE DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

ACTUACIONES PREVISTAS EN ESTUDIO ACÚSTICO

- AFANALLAMIENTO ACÚSTICO 4 m DE ALTURA
- REAFALTADO DE CALZADA CON PAVIMENTO FONOABSORBENTE
- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

USOS PORMENORIZADOS PARCELAS LICITATIVAS

1. RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA LIBRE
2. RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA PROTEGIDA
3. SERVICIOS TERCIARIOS
4. INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO
14. ESTACIONES DE SERVICIO

USOS PORMENORIZADOS ZONAS VERDES Y DOTACIONES

5. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
6. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
7. EQUIPAMIENTO SERVIDOR
8. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
9. EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS (S-SP)
10. EQUIPAMIENTO S-LP.S. (S)
11. EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (S-SC)
12. INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL ANFITEATRO
13. INFRAESTRUCTURA SUBSTACION ELÉCTRICA



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SUD-DMN-01 "BUENAIRE" DE SEVILLA

PROYECTA: INGENIERIA CONSULTORA S.L. TORRE

PROYECTO: 2018

REVISADO: GONZÁLEZ ESTEBAN AGUIAR

PROYECTO: 2018

PROYECTO: 2018

MEASURAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA PARA ACCIONES DE BIODIVERSIDAD

PLANO DE INFORMACIÓN: ACUSTICO 013

ESCALA: 1:2000

FECHA: 2020

PROYECTO: 2018

023

Aprobado, definitivamente, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 21/05/2020 EL SECRETARIO GENERAL

