

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



TEXTO REFUNDIDO
**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-DE-02 SANTA BÁRBARA 2
SEVILLA**

desarrollo
urbanístico
sevilla 



INICIATIVA
DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE SL

REDACTOR
EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

FECHA
FEBRERO 2016

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



SEVILLA.es

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



1 IDENTIFICACIÓN

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla para el sector SUS-DE-02, (Santa Bárbara 2), enmarcado dentro de una actuación global definida por el documento de "Criterios de Ordenación de los Sectores SUO-DE-01, SUS-DE-02, SUS-DE-03, SUS-DE-04 y SUS-DE-05 (Santa Bárbara-Sevilla Este)".

La superficie total ocupada por el sector es de 560.536 m², está clasificado como suelo urbanizable sectorizado, y se encuentra al este del núcleo urbano.

2 INICIATIVA

El presente planeamiento de desarrollo se redacta a instancias de Desarrollo Urbano Sevilla S.L. (DUSE), con CIF: B-92408988, y domicilio social a efecto de notificaciones en Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, edificio Sando, 41927, Mairena del Aljarafe, Sevilla, representada por D^a. Raquel Sánchez Cañete.

3 REDACCIÓN

El documento ha sido redactado en Eddea Arquitectura y Urbanismo SLP, con CIF: B-41.963.281 y domicilio a efecto de notificaciones en Carretera de la Esclusa nº 9 Acc. 41011 Sevilla; e inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0051; por José María de Cárdenas Domínguez-Adame, Luis Ybarra Gutiérrez y Javier Olmedo Granados, arquitectos colegiados con los números 3641, 3525 y 4165 respectivamente, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

4 DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos:

Documento 1. Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones

Documento 2. Planos de información

Documento 3. Planos de ordenación

Documento 4. Normas urbanísticas

Documento 5. Plan de etapas

Documento 6. Estudio económico

Documento 7. Resumen Ejecutivo

31 MAY. 2016



5 ANTECEDENTES

El 11 de noviembre de 2015, por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, quedó aprobado provisionalmente el Plan Parcial de Ordenación del sector SUS-DE-02 del Plan General de Sevilla.

En dicho acuerdo se condiciona la aprobación definitiva del documento a la *presentación de un Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SUS-DE-02 "SANTA BÁRBARA", en el que queden incorporadas las determinaciones que fueron objeto de la aprobación inicial, así como las modificaciones introducidas en el documento aprobado inicialmente para dar respuesta a los informes emitidos por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, la entidad Endesa Distribución y por los distintos Servicios competentes de esta Gerencia de Urbanismo, así como las modificaciones motivadas por los errores de transcripción en la documentación aportada.*

Además, dicho acuerdo establecía la necesidad de solicitar informe sobre los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a la Consejería de Fomento y Vivienda, y a la Dirección General de Aviación Civil en lo relativo a las Afecciones Aeroportuarias. Con fechas 3 y 16 de diciembre de 2015 son emitidos sendos informes en sentido favorable.

El presente documento elabora el Texto Refundido solicitado, en el que se incluye además la contradicción advertida por el Servicio de Coordinación del Desarrollo Urbanístico y Programas de Vivienda entre el artículo 8 de las Normas Urbanísticas y el apartado Conclusiones del Estudio Económico Financiero, en su informe de 24 de septiembre de 2015.

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

31 MAY. 2016

documento 1

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

TEXTO REFUNDIDO

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-DE-02 “SANTA BÁRBARA 2”
SEVILLA**

desarrollo
urbanístico
sevilla 



INICIATIVA

DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE SL

REDACTOR

EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

FECHA

FEBRERO 2016

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. MEDIO FÍSICO

1.1. Situación y superficie del SUS-DE-02

1.2. Características del terreno

- 1.2.1. Estructura geológica y geotécnica
- 1.2.2. Topografía
- 1.2.3. Hidrología
- 1.2.4. Masas arbóreas y vegetación existente
- 1.2.5. Climatología
- 1.2.6. Paisaje

2. PROPIEDADES Y USOS DEL SUELO

2.1. Estructura de la propiedad

2.2. Usos y edificaciones existentes

3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.1. Red Viaria

- 3.1.1. Tráfico rodado
- 3.1.2. Bicicarriles
- 3.1.3. Vías pecuarias
- 3.1.4. Caminos rurales

3.2. Red de abastecimiento

3.3. Red de saneamiento

3.4. Red eléctrica

3.5. Red de gas

3.6. Red de telecomunicaciones

4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

4.1. Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla

4.2. Criterios de Ordenación de los Sectores SUO-DE-01, SUS-DE-02, SUS-DE-03, SUS-DE-04 y SUS-DE-05 (Santa Bárbara-Sevilla)

- 4.2.1. Sostenibilidad
- 4.2.2. Sistema de espacios libres
- 4.2.3. Movilidad y accesibilidad
- 4.2.4. Red de Equipamientos
- 4.2.5. Ordenación pormenorizada
- 4.2.6. Calidades en los proyectos de urbanización
- 4.2.7. Los servicios e infraestructuras
- 4.2.8. Afecciones sectoriales

5. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

6. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN

- 6.1. Objetivos para la ordenación del SUS-DE-02
- 6.2. Principios de diseño del SUS-DE-02 desde un planteamiento medioambiental
- 6.3. Criterios de movilidad y accesibilidad del SUS-DE-02

7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

- 7.1. El sistema de espacios libres
 - 7.1.1. El sistema general de espacios libres
 - 7.1.2. Los espacios libres locales
- 7.2. La red viaria de comunicación
 - 7.2.1. La jerarquía viaria
 - 7.2.2. Transporte no motorizado
 - 7.2.3. Transporte público
 - 7.2.4. Aparcamientos
- 7.3. Los equipamientos
- 7.4. El uso residencial
- 7.5. El uso terciario
- 7.6. Las alternativas de ordenación

8. ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

- 8.1. Aprovechamiento urbanístico
- 8.2. Usos pormenorizados, edificabilidades y número de viviendas
- 8.3. Reserva para dotaciones

9. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

- 9.1. Abastecimiento de agua
- 9.2. Red de saneamiento
- 9.3. Distribución de energía eléctrica
- 9.4. Alumbrado público
- 9.5. Instalación de telefonía y telecomunicaciones
- 9.6. Red de gas canalizado

ANEXO 1. NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA

ANEXO 2. USO TERCIARIO EN LAS PARCELAS DESTINADAS A RESIDENCIAL EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS DE 02 SANTA BÁRBARA 2

31 MAY. 2016

1. MEDIO FÍSICO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.1. Situación y superficie del SUS-DE-02

El sector SUS-DE-02 ocupa suelo urbanizable situado al este del término municipal de Sevilla, formando parte de la zona denominada Santa Bárbara, situada a 9 Km del centro de la ciudad, próxima a los términos municipales de Alcalá de Guadaíra y La Rinconada. Esta zona está constituida por una extensa área agrícola homogénea de más de 380 Ha, delimitada por suelos urbanos al suroeste y oeste, y por accidentes físicos como el cauce del Arroyo Ranillas que acota los suelos al norte y al este, o los suaves desniveles de terrazas que limitan los terrenos al sur.

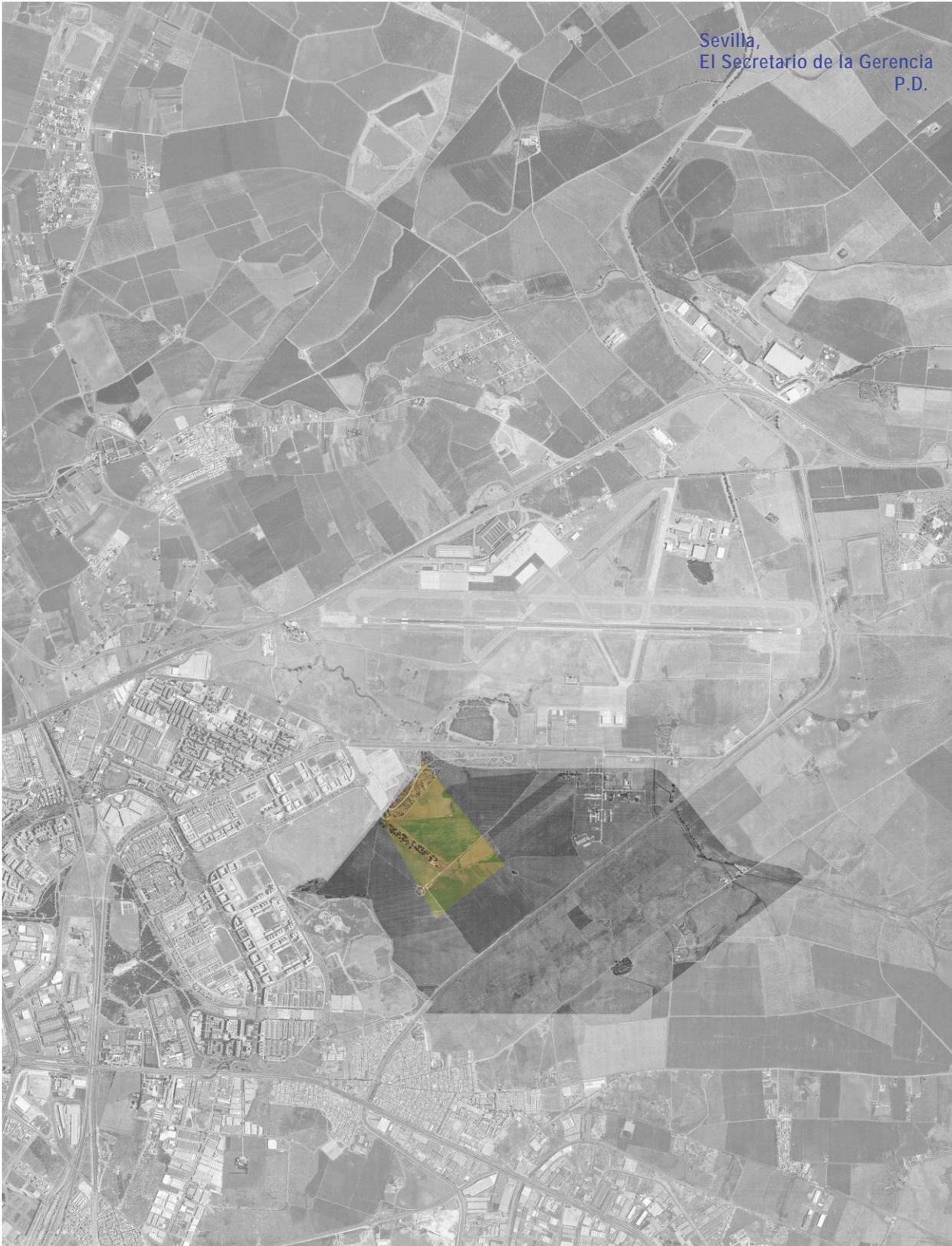
El sector de estudio está comprendido en una ordenación global, que incluye además los nuevos sectores urbanizables determinados por el PGOU de Sevilla SUO-DE-01, SUS-DE-03, SUS-DE-04 y SUS-DE-05. La caracterización de este conjunto de suelos viene en gran parte determinada por elementos como la infraestructura hidráulica del Canal de Riego del Bajo Guadalquivir, que discurre por los terrenos en dirección noreste-suroeste y produce la fragmentación del territorio, y el Parque de San Ildefonso y el aeropuerto de San Pablo, ambos emplazados al norte. Por otro lado, la prevista ejecución de la conexión entre la A-4 y el nuevo enlace con la autovía A-92, denominada Ronda Urbana Miraflores-Ranillas y el futuro Parque Urbano que se desarrollará a lo largo del Canal, conferirán a Santa Bárbara una situación estratégica dentro del espacio metropolitano.

El SUS-DE-02 presenta una forma aproximadamente rectangular de dimensiones 900 m x 500 m, orientado en sentido noroeste-sureste. Está delimitado por el borde suroeste, por la avenida que, proveniente del sector API-DE-01, lo separa del sector urbanizable ordenado SUO-DE-01, al noroeste, por los futuros crecimientos residenciales que completan la trama urbana al sur de la calle Emilio Lemos, correspondientes al área de planeamiento incorporado en suelo urbanizable ordenado transitorio API-DE-01, al noreste, por el futuro trazado de la Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas, que actúa de frontera con el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-DE-05 y al sureste, por uno de los viarios estructurantes previstos en el PGOU, que constituye el límite con el sector SUS-DE-03. La superficie total ocupada por el sector, incluidos los Sistemas Generales, es de 560.536 m².

31 MAY. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1.2. Características del terreno

1.2.1. Estructura geológica y geotécnica

Los terrenos del ámbito, en cuanto a la aptitud agrológica del suelo, habría que clasificarlos como Vertisol-Alfisol (Clase III). La zona se encuentra sobre materiales fundamentalmente cuaternarios. Se tratan de terrazas fluviales y aluviales del Guadalquivir, así como margas gris-azuladas (según Mapa Geológico de España E: 1:50.000, hoja nº 984 de Sevilla). El suelo del sector, al igual que la mayor superficie de los suelos de Santa Bárbara, corresponde al Tipo terraza II, formada por cantos rodados, arenas y arcillas, con permeabilidad muy alta.

En los resultados obtenidos en los diferentes ensayos contenidos en el informe sobre el estudio geotécnico realizado, se refleja la composición del suelo a base de una primera capa de terreno vegetal que presenta un espesor que varía entre 20 cm y 60 cm, según las diferentes localizaciones dentro del sector. Tras este primer estrato, suele encontrarse arcilla limosa hasta una profundidad variable (desde -2.70 m a -3.40 m). En algunos puntos estudiados, tras la capa de arcilla aparece un estrato de dimensiones variables, de arena o de grava dependiendo de la zona.

1.2.2. Topografía

Como la gran mayoría de los suelos que constituyen el territorio municipal, el conjunto de Santa Bárbara, no presenta contrastes topográficos, mostrando una clinometría suave con pendientes muy bajas. El único accidente de cierta relevancia que se aprecia es la hendidura en el terreno que produce el Canal del Bajo Guadalquivir que recorre la zona en sentido noreste-suroeste, cuyas márgenes se han elevado artificialmente, generando una sugerente imagen.

Las cotas de los terrenos del sector objeto de estudio, oscilan entre +21.00 m y +25.00 m sobre el nivel del mar. El SUS-DE-02 es prácticamente llano, aunque presenta un suave ascenso en sentido este. La pendiente de los suelos es insignificante en la mayor parte de su superficie, siendo la mitad occidental la zona que presenta los valores más elevados, que no sobrepasan el 2.5%. Mientras que las cotas máximas del sector se ubican en la zona más meridional del borde este, las mínimas se localizan en una depresión existente al oeste de los terrenos, que conforma una banda en dirección noroeste-sureste, siguiendo el curso de una escorrentía.

1.2.3. Hidrología

Los suelos de Santa Bárbara presentan unas excelentes condiciones hidrogeológicas. Están adscritos a la unidad UH Nº 47: Sevilla-Carmona definida por el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir.

31 MAY. 2016



Los elementos hidrográficos más relevantes de Santa Bárbara son el Canal de Riego del Bajo Guadalquivir, que cruza en sentido noreste-suroeste en la zona central y el Arroyo Ranillas que discurre por el norte y este de los futuros suelos urbanos, ambos ubicados fuera del ámbito del SUS-DE-02.

Bajo el suelo del sector, al igual que en la mayor extensión de los suelos de la actuación global correspondientes al tipo Terraza II y III, se conforma un acuífero libre, permeable por porosidad, perteneciente al sistema Sevilla-Carmona. El agua procedente de éste, no es apta para el consumo.

1.2.4. Masas arbóreas y vegetación existente

El sector, como el resto de los suelos de Santa Bárbara, está ocupado mayoritariamente por cultivos de diversa naturaleza. Asimismo, se encuentran dos bolsas arbóreas de diferente carácter. La primera de ellas se sitúa en una banda que se extiende a lo largo de todo el límite norte y está constituida principalmente por pinos de mediano tamaño, aunque también están presentes otras especies como cipreses, etc. La segunda agrupación de árboles ocupa una franja de unos 600 m de longitud, que sigue la línea de escorrentía de uno de los pequeños cauces que discurre en dirección sureste, referido en el punto anterior. Está compuesta por eucaliptos de gran porte que se pueden observar desde prácticamente todo el ámbito de Santa Bárbara.

1.2.5. Climatología

El clima de esta zona de Sevilla se caracteriza, en lo que a temperaturas se refiere, por inviernos benignos y cortos. Las mínimas se producen durante el mes de Febrero. Tanto en el otoño como en la primavera, las temperaturas son agradables; no así en el verano, el cual es largo y riguroso, con máximas que sobrepasan los 40°, siendo el mes de Julio el más caluroso. La distribución de las lluvias



31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



es irregular, correspondiendo como meses más lluviosos del año, los de Diciembre y Marzo.

Como vientos dominantes, se pueden considerar los de dirección noreste durante el otoño e invierno y los de suroeste y oeste durante la primavera y el verano. La velocidad predominante de los vientos es superior al 6 Km/h, excepto en los meses de Octubre, Diciembre y Enero, en los que es inferior. Los vientos de velocidad comprendida entre 29 y 61 Km/h, alcanzan su máximo en los meses de primavera y verano (excepto en el mes de Mayo) y su mínimo en los de otoño e invierno.

La humedad relativa se ha obtenido de los datos elaborados por la estación de Sevilla - Aeropuerto, obteniéndose un 63% de humedad media anual con dos máximos del 76% en Diciembre y Enero y un mínimo del 49% en Julio.

1.2.6. Paisaje

En la actualidad, el proceso urbanizador constituye el principal elemento dinámico que ha supuesto un cambio paisajístico, estableciendo la dualidad campo-ciudad. La zona de Santa Bárbara se sitúa en el límite entre el espacio urbano y el rural. Desde prácticamente todos los puntos de los terrenos se puede apreciar como el Canal de Riego Bajo Guadalquivir emerge ligeramente de la superficie constituyendo un obstáculo lineal al observador y dotando al lugar de una caracterización especial. Asimismo, las diferentes edificaciones aisladas existentes en la zona irrumpen en la continuidad del paisaje, llegando a convertirse en algunos casos como la Hacienda de la Caridad, en hitos de referencia para el visitante.

El SUS-DE-02 presenta un paisaje agrícola tradicional, de grandes parcelaciones salpicadas por la única edificación existente y las bolsas arbóreas. Como en el resto de Santa Bárbara, las pendientes bajas caracterizan el suelo del sector, configurando un espacio abierto, constituido por lomas suaves, sin presencia de resaltes o afloramientos geomorfológicos, dando lugar a una extensa cuenca visual.



31 MAY. 2016

2. PROPIEDADES Y USOS DEL SUELO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2.1. Estructura de la propiedad

Sin perjuicio de que corresponda al Proyecto de Reparcelación la identificación y cuantificación definitiva de la propiedad del sector, la documentación gráfica contenida en el presente documento, refleja los límites de fincas con la cuantificación de las superficies correspondientes a cada propietario, que se resume en el siguiente cuadro, a través de los valores aportados por DUSE.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SUS-DE-02				
FINCA REG.	SUP. REGISTRAL(m2)	PROPIETARIO	S.AFECTADA (m2)	% S. AFECTADA
16.752	-	Ministerio Defensa	80.106	14%
10.398	683.980	DUSE	387.094	69%
10.400	558.870	DUSE	20.335	4%
11.522	-	Ayto. de Sevilla	73.001*	13%
TOTAL			560.536	100%

En cumplimiento del artículo 19 de la LOUA y 64 del Reglamento de Planeamiento, se indica a continuación la relación de propietarios afectados por el presente Plan Parcial:

- **DUSE S.L.**
Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, edificio Sando, 41927, Mairena del Aljarafe, Sevilla
- **Ministerio de Defensa**
C/ Princesa nº 32, 36, 28008 Madrid
- **Ayuntamiento de Sevilla**
Gerencia de Urbanismo de Sevilla, Avda. Carlos III, 41092 Sevilla

* En el informe emitido por la Sección de Patrimonio Municipal de Suelo de fecha 2 de octubre de 2013, se mantiene que la superficie de propiedad municipal es de 83.695,49 m², posponiendo la resolución de esta divergencia al Proyecto de Reparcelación.

2.2. Usos y edificaciones existentes

Como la mayoría de suelos de Santa Bárbara, gran parte de la extensión del SUS-DE-02 carece de un uso específico. Cabe señalar la existencia de dos masas fo-

31 MAY. 2016



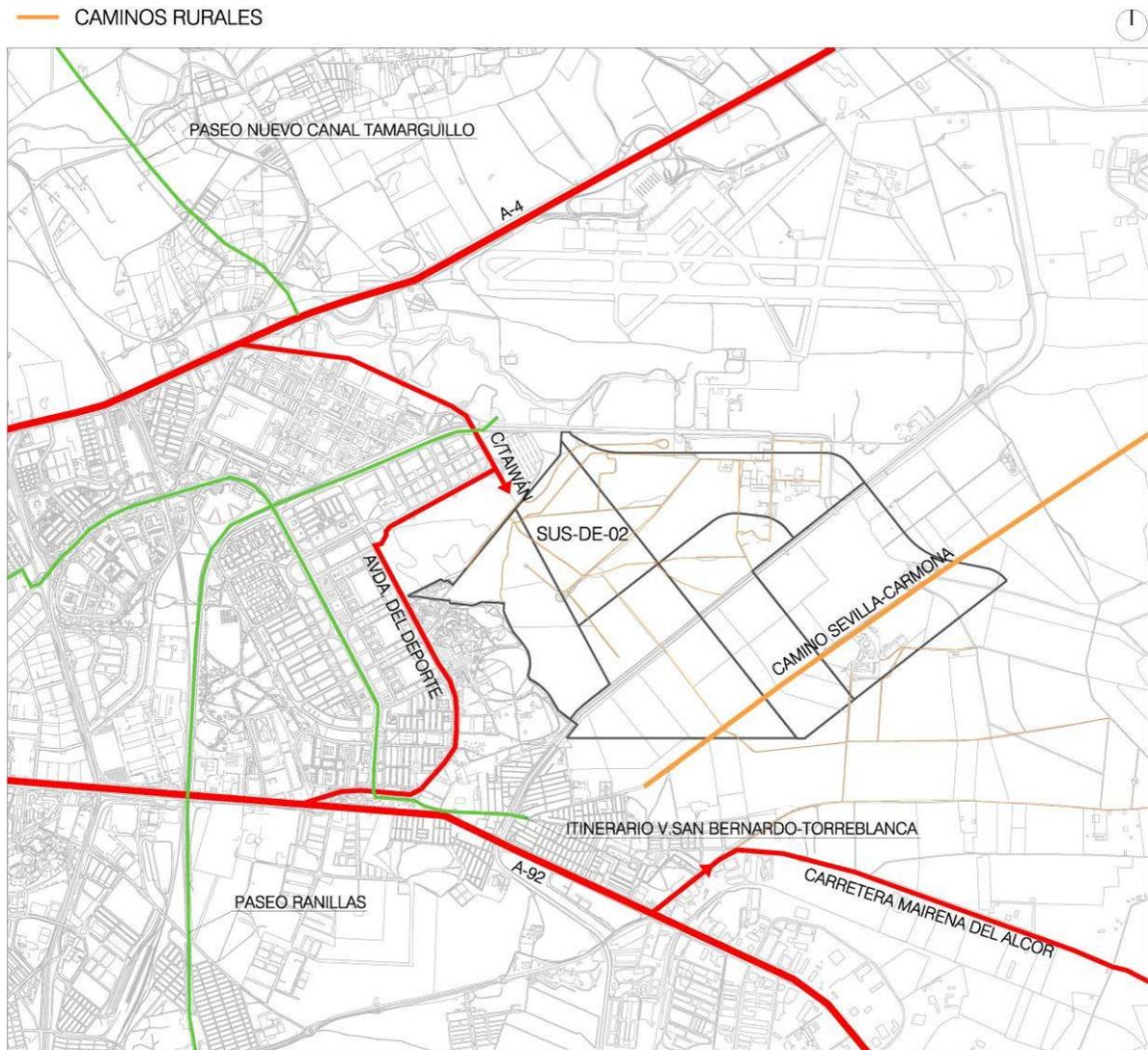
restales; una zona de pinar al norte y una banda constituida por un eucaliptal en el borde oeste.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

En cuanto a la edificación, el único elemento existente en la zona es una construcción emplazada en la parte central del límite este con el sector SUO-DE-01, denominada "Casa Mato," que presenta un importante deterioro, quedando únicamente en pie los cerramientos de la fachada y la cubierta.

RED VIARIA EXISTENTE

- TRÁFICO RODADO
- BICICARRILES
- CAMINOS RURALES



31 MAY. 2016

3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

3.1. Red Viaria

3.1.1. Tráfico rodado

Actualmente, no existe ninguna infraestructura de este tipo en el sector. Los principales accesos a los suelos se realizan a través de los siguientes puntos:

- Desde la autovía A-92: a través de la Avda. del Deporte, que rodea Sevilla Este.
- Desde la A-4: a través de la calle Taiwán.

3.1.2. Bicicarriles

La red de bicicarriles más cercana a la zona de estudio es la Red urbana: San Bernardo-Torreblanca (Itinerario V). Además tal como recoge el documento “Bases y estrategias para la integración de la bicicleta en la movilidad urbana de Sevilla”, encargado por el ayuntamiento, se prevén dos redes más (de las que no existe ningún tramo ejecutado) que se acercarán al ámbito de actuación:

- Red verde: Paseo Ranillas
- Red verde: Paseo Nuevo Canal Tamarguillo

3.1.3. Vías pecuarias

No discurre ninguna vía pecuaria por el sector.

3.1.4. Caminos rurales

En el SUS-DE-02, existen varios caminos rurales privados de diversa naturaleza. Se encuentran algunos integrados en la zona de pinar emplazada al norte, constituyendo recorridos interiores a esta masa forestal. En el resto del sector, los caminos existentes tienen una función de registro interior y de acceso a la edificación.

3.2. Red de abastecimiento

En el entorno de Santa Bárbara, la infraestructura de abastecimiento de agua potable existente se conforma mediante las conducciones que parten de la Estación de Bombeo San Pablo, al norte de los terrenos y las conducciones que discurren

31 MAY. 2016

junto a la A-92 y que provienen de la Estación de Bombeo Malasmañanas. Además más se distinguen:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



- Conducción de \varnothing 300 mm que discurre por la margen derecha del arroyo Ranillas y conecta con la nueva factoría EADS-CASA y con la nueva planta de montaje del avión A400-M.
- Conducción de Sevilla Este de diámetro actual de 250 mm que pasará a \varnothing 500 mm como consecuencia de las obras de urbanización que está ejecutando EPSA en el sector API-DE-01, al noroeste de los suelos de Santa Bárbara.
- Conducción de \varnothing 250 mm que discurre por el borde oriental de la barriada de Torreblanca al suroeste de Santa Bárbara, en las proximidades del Parque Acuático.
- Conducción de \varnothing 800 mm para abastecimiento a la nueva factoría Heineken, que discurre por el este de la nueva urbanización
- Conducción de \varnothing 1000 mm (tercer cinturón arterial), ya en uso, que discurre por la margen derecha del Canal del Bajo Guadalquivir y enlaza la arteria de \varnothing 1300 mm en Torreblanca con el Parque Aeronáutico.

3.3. Red de saneamiento

El área de Santa Bárbara se encuentra en la cuenca perteneciente a la EDAR Ranillas, situada en el término de Alcalá de Guadaíra. En cuanto a la red de recogida de aguas, en el entorno de la zona, se sitúan únicamente los colectores pertenecientes al Parque Alcosa y Sevilla Este.

No obstante, habrá que considerar la futura actuación pendiente de realizar por la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, consistente en el desvío del actual cauce del arroyo Ranillas hacia el norte, hasta enlazar con el arroyo del Tamarguillo y la posterior instalación de un gran colector de aproximadamente 3 m de diámetro en el tramo del arroyo de Ranillas que queda fuera de servicio. Este colector llegará hasta la EDAR Ranillas situada al este de la ciudad y aliviará las aguas pluviales al río Guadaíra. Se trata de un proyecto ya redactado, pendiente de su tramitación para la licitación de las obras.

3.4. Red eléctrica

Actualmente, existen dos subestaciones eléctricas cercanas a Santa Bárbara; “Santa Elvira”, emplazada al suroeste de los suelos y “Los Alcores” ubicada al sureste. Además de éstas, existen una serie de infraestructuras eléctricas en eje-

31 MAY. 2016



cución como la subestación de EADS CASA o la subestación de SOLAICA que se une mediante una línea de 132 KV a la subestación Los Alcores. Aparte de las subestaciones, el límite sur de Santa Bárbara se encuentra recorrido por una línea de 132 KV que próximamente será repotenciada a 220 KV, que une la subestación Los Alcores con la de Santa Elvira.

3.5. Red de gas

Las canalizaciones más cercanas al sector son por una parte, la que abastece a Sevilla Este en Media Presión B, y por otra, el ramal en Alta Presión A que discurre por el límite sur de los terrenos y que partiendo del gaseoducto que circula junto a la A-92, dará suministro a la futura fábrica de Heineken.

3.6. Red de telecomunicaciones

En el entorno cercano a la zona de Santa Bárbara, como en el resto de la ciudad, las instalaciones de telecomunicación por cable más importantes corresponden a la Compañía Telefónica. La red existente más cercana al SUS-DE-02 es la que se encuentra en la zona residencial de la Calle Emilio Lemos de Sevilla Este, siendo la Central Telefónica más próxima la denominada Polígono Aeropuerto.

31 MAY. 2016

4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

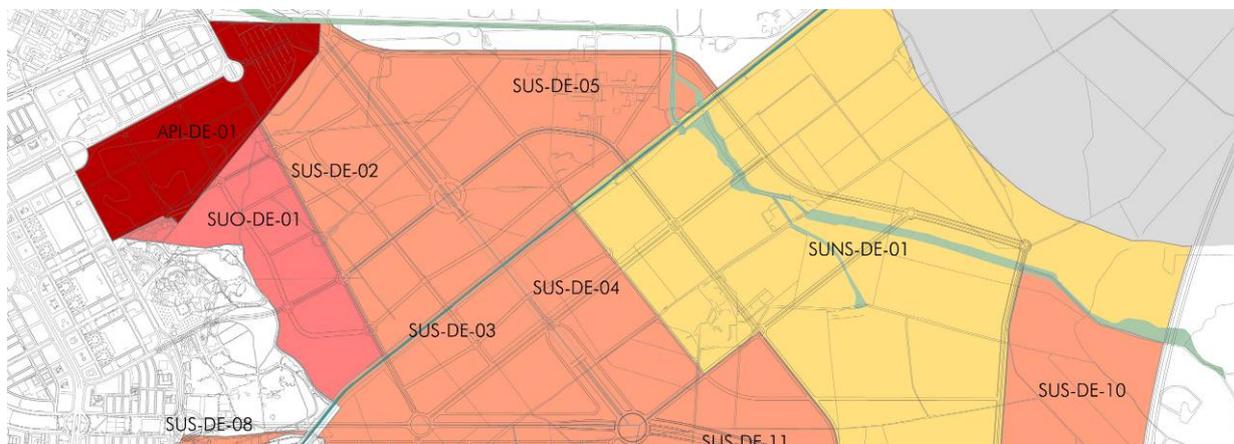


El SUS-DE-02 forma parte de una de las nuevas áreas de crecimiento de la ciudad de Sevilla previstas en el Plan General, conformando junto a otros sectores una gran bolsa de futuros suelos urbanos, circunstancia que nos lleva a entenderlo siempre en el marco de su pertenencia a esta globalidad. Por ello, conjuntamente a los parámetros establecidos en el P.G.O.U., se considerarán las determinaciones fijadas en el documento de “Criterios de Ordenación de los Sectores SUO-DE-01, SUS-DE-02, SUS-DE-03, SUS-DE-04 y SUS-DE-05 (Santa Bárbara-Sevilla Este)” para el desarrollo de los suelos que conforman el Área de Reparto E-01/UZ, del cual tomó conocimiento la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla en Consejo de Gobierno celebrado el 10 de octubre de 2.006.

Igualmente, se tendrán en cuenta todos aquellos documentos que puedan introducir limitaciones o recomendaciones en el ámbito de estudio, tanto de carácter municipal como metropolitano (Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Sevilla, planeamiento de municipios vecinos...).

4.1. Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla

En el documento del Plan General se plantean los suelos de Santa Bárbara como un elemento de contenido estratégico para reequilibrar y refuncionalizar el sistema urbano del Este de Sevilla. Se trata de un área de oportunidad perimetral a la ciudad existente, apta para desarrollar nuevos crecimientos que tendrán influencia en las zonas ya consolidadas y que contribuirán a la ordenación de la nueva estructura urbana.



P.G.O.U.: Oe.02.SECTORES Y ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE

31 MAY. 2016



El conjunto de suelos en cuestión se compone por el sector de suelo urbanizable ordenado SUO-DE-01 y por los sectores de suelo urbanizable sectorizado, SUS-DE-02, SUS-DE-03, SUS-DE-04 y SUS-DE-05, constituyendo una única área de reparto E-01/UZ. Todos los sectores tienen asignado como uso global el residencial, a excepción del SUS-DE-05 destinado a actividades productivas.

Los terrenos de Santa Bárbara pues, constituyen una nueva ciudad con una gran carga residencial, que se articula a través de los sistemas viarios y los espacios libres. Por ello, juegan un papel de relevancia como elementos configuradores de este nuevo tejido los Sistemas Generales. En el **SUS-DE-02** se establecen los siguientes:

- Por un lado, se plantea un **sistema general viario (SGV-DE-02)**, denominado Ronda urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas (que configura el borde noreste del sector de estudio) con carácter de eje conector metropolitano que unirá el nuevo acceso de la A-92 a Málaga con la autovía A-4.

Esta Ronda permite relacionar todos los crecimientos urbanos previstos en el distrito Este. Definido por el PGOU como viario principal urbano, sirve de estructura complementaria de primer orden para la conexión entre los ejes y rondas principales de acceso y distribución metropolitana, facilitando las relaciones norte-sur, y diversificando los accesos al Este.

Además de discurrir por el SUS-DE-02, ocupando una superficie de 35.711 m², entre la superficie de Sistema General (24.249,28 m²) y la de Sistema Local (11.461,72 m²), atraviesa los sectores SUS-DE-03, SUS-DE-04 y SUS-DE-05.

- Por otra parte, se propone la constitución de un potente **sistema general de espacios libres (SGEL-19)**, el Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este.

Se trata de un Parque Urbano que se extiende más allá de los límites de Santa Bárbara, por los sectores SUS-DE-02, SUS-DE-03, SUS-DE-04, SUS-DE-05, SUS-DE-06, SUS-DE-07, SUS-DE-10, SUS-DE-11 y SUNS-DE-01.

Se desarrolla en ambas márgenes del Canal del Bajo Guadalquivir y vincula todas las zonas verdes del Este municipal. Su extensión total es de 177.85 ha, correspondiendo un total de 134.147 m² a la superficie contenida en el sector de estudio.

En la ficha del SUS-DE-02, se reflejan los objetivos y criterios específicos del sector, así como los datos numéricos referentes a la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada preceptiva. De la información contenida en dicha ficha se puede indicar:

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- El peso relativo del sector en el ámbito de Santa Bárbara (área de reparto E-01-UZ) supone aproximadamente un 15% del suelo y un 18% de las viviendas previstas en todo el futuro núcleo urbano.
- El PGOU asigna al SUS-DE-02 los usos pormenorizados residencial (vivienda libre y protegida) y servicios terciarios.
- Presenta una alta carga de sistemas generales, ya que las superficies destinadas al SGV-DE-02 y al SGEL-19 suponen más de 30% de la extensión total del sector.
- El estándar previsto de dotaciones (50 m²/100 m²t) en adición a la superficie reservada para los sistemas generales, conduce a que más del 55% del suelo del SUS-DE-02 se destine a equipamientos y espacios libres.
- El establecimiento de una reserva del 30% del aprovechamiento total del sector con destino a vivienda protegida, supone una reserva de casi el 40% del techo residencial.
- En cuanto a las determinaciones de ordenación, se deben tener en cuenta básicamente dos directrices:
 - El sistema de espacios libres debe integrar las arboledas existentes y si bien, el plano de ordenación pormenorizada establece un diseño del sistema general como elemento lineal de conexión hacia el Parque del Canal en paralelo a la Ronda Urbana, se prevé la modificación de su trazado y localización, siempre que se mantenga íntegra la superficie.
 - La posición de los equipamientos deben configurar los crecimientos residenciales, actuando como elementos focalizadores.

31 MAY. 2016



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN **SUS-DE-02** **SANTA BÁRBARA 2** Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.
 BARRIO CIUDAD **E-3** HOJA **17-13** ÁREA DE REPARTO **E-01/UZ** APROVECHAMIENTO MEDIO **0,4629 UA/m²**

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

En la estrategia del Plan General, estos suelos son necesarios para la reestructuración general del Este, mejorar la integración urbana del Polígono Aeropuerto y ordenar los nuevos crecimientos. Propuesta del sistema general viario, a partir del nuevo acceso Este y del arco de la Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas, que deberán facilitar las relaciones norte-sur, y diversificar los accesos al Este. El desarrollo urbanístico del área Este aconseja su sectorización en cinco sectores diferenciados (Santa Bárbara 1, 2, 3, 4 y 5) cuya división responde a la viabilidad de ejecución de las infraestructuras estructurantes y a la homogeneidad de condiciones de ordenación interna.

Para este sector se particularizan los siguientes criterios de ordenación:

- Completar las zonas verdes del límite Norte del sector, manteniendo las arboledas existentes.
- Coincidiendo con el límite sur del sector se prevé un viario de continuidad intersectorial que conecta con el nudo del Viario Territorial.

Determinaciones vinculantes y otras directrices

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.
- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.
- Se preverá un viario a lo largo de las zonas verdes integradas por la arboleda existente para formalizar el borde de la misma, así como una vía de servicio paralela al Viario Territorial.
- La reserva de equipamientos se localizará preferentemente en la zona este del sector, a lo largo del Viario Territorial de conexión con la A-92, como transición entre los usos residenciales y el de actividades económicas y como elemento focalizador de los crecimientos residenciales.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

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 UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
560.536	560.536	0	0,4629	262.052	233.531	25.948	2.574
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² t/m ² s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,6282	352.133	49,00	2.747	961	78.616	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	187.040	1,00	1,00	0,80	149.632	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DE-02. Ronda Urbana Miraflores - Ranillas
VIVIENDA PROTEGIDA	122.837	0,80			78.616	
SERVICIOS TERCIARIOS	42.256	1,00			33.805	
TOTAL	352.133				262.052	2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este
CESIONES MÍMIMAS DE SUELO (M ²)			VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M ²)			35.711	134.147	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 50 m ² suelo/100m ² techo			

GESTIÓN

PROGRAMACIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN PRIMER CUATRIENIO
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

31 MAY. 2016

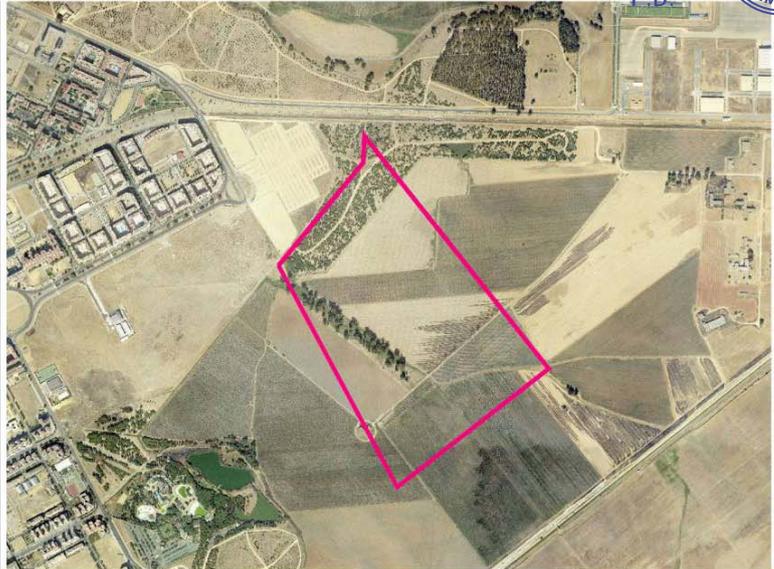


Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

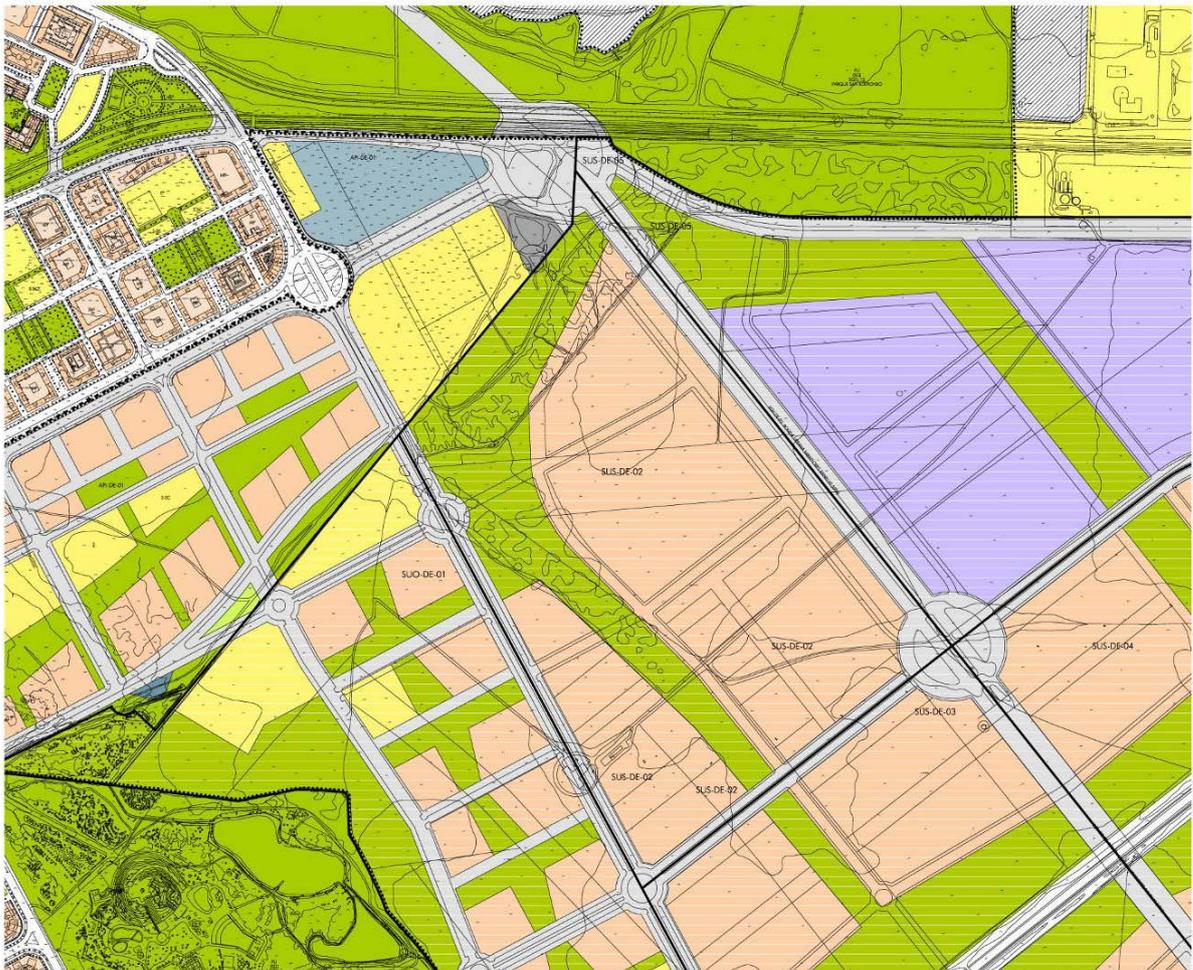
SITUACIÓN



LOCALIZACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



31 MAY. 2016



4.2. Criterios de Ordenación de los Sectores SUO-DE-01, SUS-DE-02, SUS-DE-03, SUS-DE-04 y SUS-DE-05 (Santa Bárbara-Sevilla)

La pertenencia del sector de estudio a Santa Bárbara, área integrada por varios sectores de suelo urbanizable, que conforman una unidad morfológica, urbanística y de gestión, en el que se prevé un desarrollo conjunto e integrado de los suelos, conduce a la consideración de todo aquello contenido en el documento "Criterios de Ordenación de los Sectores SUO-DE-01, SUS-DE-02, SUS-DE-03, SUS-DE-04 y SUS-DE-05 (Santa Bárbara-Sevilla Este)", redactado en base a lo establecido en el artículo 13.1.5 del P.G.O.U, en el que se hace referencia a la posibilidad de que en ámbitos de las características del que nos ocupa, se coordinen e integren varios sectores de planeamiento a través de un avance de ordenación para toda la zona, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los diferentes sectores, de modo que cada uno pueda tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

Dicho documento, del cual tomo conocimiento la Gerencia Municipal de Urbanismo en Consejo de Gobierno el 10 de octubre de 2.006, tiene como objetivos el diseño de un modelo integrado sobre la estructura de espacios libres y equipamientos, la descripción de los sistemas generales y el análisis de la movilidad y la definición de la Ronda Urbana Miraflores-Ranillas.

A continuación, se reflejan las determinaciones que afectan al sector, referentes a cada uno de los aspectos estudiados en el citado documento.

4.2.1. Sostenibilidad

Las determinaciones recogidas en el documento de Criterios de Ordenación de los Sectores SUO-DE-01, SUS-DE-02, SUS-DE-03, SUS-DE-04 y SUS-DE-05 (Santa Bárbara-Sevilla Este) condicionan las pautas de diseño de la ordenación en función de ciertos aspectos de sostenibilidad. Éstos se plantean con la intención de conseguir un uso más eficiente de los recursos, una mayor calidad de vida y un mejor equilibrio con el ecosistema, además de una necesaria impronta sobre la conciencia social.

Para ello, incluye reflexiones sobre cuestiones bioclimáticas, de mantenimiento, energéticas, ciclo de vida de los materiales, gestión del agua, gestión del suelo y en general, construcción y urbanismo medioambiental.

Así, la ordenación urbanística de Santa Bárbara deberá adaptarse a los requerimientos relativos al nuevo paradigma de la sostenibilidad, permitiendo y favoreciendo en su posterior desarrollo un nuevo modelo de ciudad compacta de alta calidad de vida urbana y en equilibrio con el medio que la rodea.

31 MAY. 2016

En este sentido, el documento de Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla estructura los aspectos medioambientales y de sostenibilidad a tener en cuenta en cinco grupos: la gestión del agua, de la energía, de los materiales de la movilidad y, finalmente, el diseño de la ordenación con la gestión de los espacios verdes, y de las infraestructuras sociales. La movilidad, por su importancia, se trata de manera independiente.

Todos estos aspectos se verán reflejados en las distintas escalas de diseño urbano, desde los sistemas generales de la ciudad hasta los edificios, pasando por los espacios semipúblicos de las parcelas y manzanas de edificación. Concretamente, las pautas establecidas en los Criterios de Ordenación Santa Bárbara-Sevilla Este para el **SUS-DE-02** son:

- Propuesta de un parque central articulador de la ordenación. Desarrollo del mismo, con carácter público como elemento de control medioambiental de gran escala y soporte de actividades y equipamientos.
- Continuidad, integración y control medioambiental de los espacios libres públicos y privados en el conjunto edificado.
- Defensa de la calidad medioambiental del conjunto, incorporando criterios de ordenación de alta densidad a través de piezas urbanas principalmente lineales que favorezcan el esponjamiento por un lado y la continuidad de los trazados por otro.
- Creación de focos y puntos representativos. Tratamiento de los bordes con el parque central y los espacios verdes intermedios. Creación de espacios característicos y representativos (plazas, ejes, espacios libres).
- Desarrollos pormenorizados a través de estudios específicos regulando la transparencia e integración de los espacios verdes, públicos y privados.
- Dotación de amplias zonas deportivas, con la consolidación de varios centros deportivos de carácter dotacional público y/o privado, inmersos en el trazado del parque central. Localización de dotaciones públicas, tanto deportivas como docentes y culturales repartidas en el sector y dando soporte social a los espacios libres de marcado valor medioambiental.
- Adecuada resolución de los impactos sonoros y afecciones derivadas de las servidumbres viarias y medioambientales del ámbito, cuidando los nuevos desarrollos viarios para evitar nuevas afecciones y reutilizando los recursos naturales en la definición y urbanización del modelo propuesto.

31 MAY. 2016

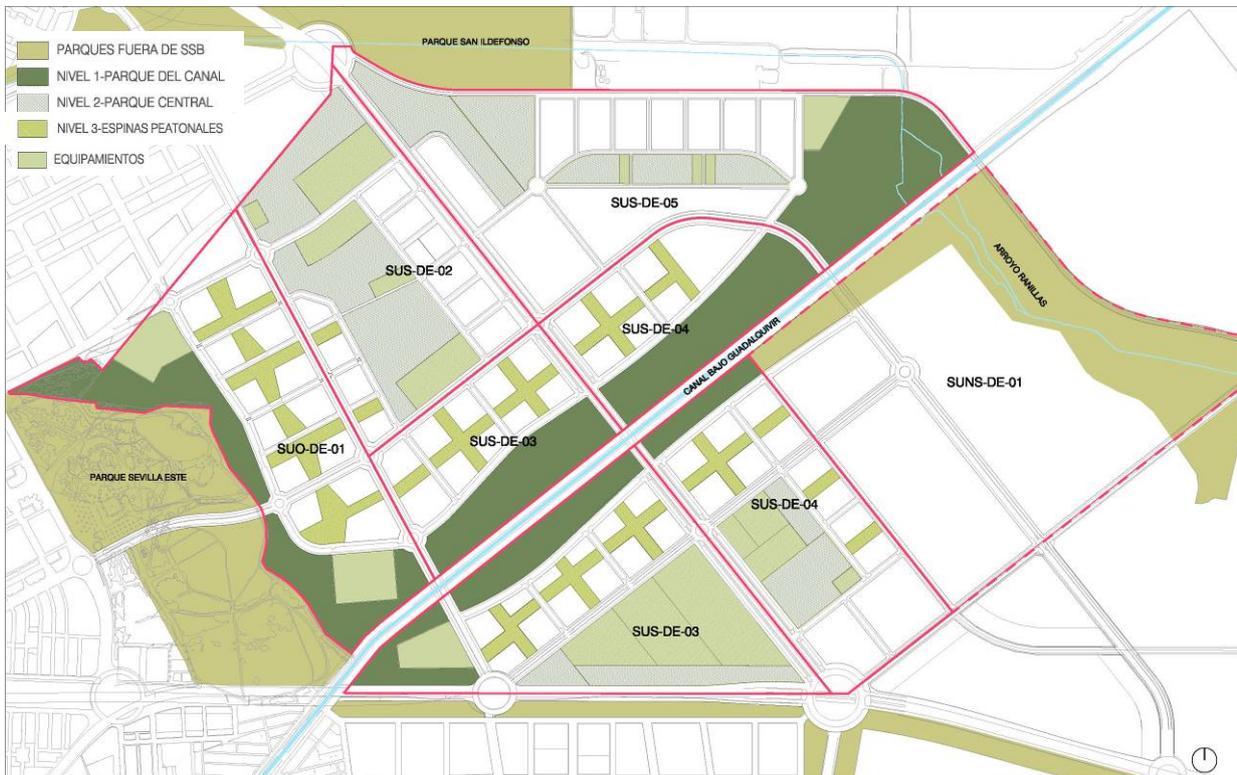


- Protección del paisaje y sistemas hídricos existentes en el ámbito. Incorporación de nuevos sistemas hídricos y energéticos de carácter ecológico. Utilización de materiales y energías limpias.
- Definición de tipologías y unidades residenciales de doble orientación favoreciendo la calidad de sus materiales y los criterios de soleamiento y ventilación.

4.2.2. Sistema de espacios libres

El esquema de propuesta de ordenación de los suelos de Santa Bárbara está estructurado sobre el sistema de espacios verdes, cuyo diseño, partiendo de las pautas del Plan General, se basa en la organización de una estructura jerarquizada de espacios libres de diferentes escalas, que entrando como un peine desde los sistemas verdes hacia las viviendas, forma una red que se extiende por toda la ordenación facilitando su accesibilidad y se integra en el anillo verde municipal de Sevilla.

En la red de espacios libres de Santa Bárbara se diferencian tres niveles, cuyas pautas de ordenación se establecen en el documento de Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este:



31 MAY. 2016



▪ **Nivel 1 (Parque del Canal):**

Se trata de una gran bolsa verde, que apoyándose en el Canal de Riego Bajo Guadalquivir, constituye un lugar de paso, de conexión ambiental y de estancia, del orden de otros parques metropolitanos.

▪ **Nivel 2 (Parques Centrales):**

Rodean la edificación y, ofrecen al usuario un nivel intermedio de privacidad entre el gran parque y los espacios más locales. Son espacios libres equipados, en los que están integradas las actividades públicas del sector y las dotaciones, colaborando a marcar la diferencia entre los distintos barrios, dándoles singularidad a través de espacios de centralidad propios.

▪ **Nivel 3 (Espinas peatonales):**

Están concebidos como "sucesión de plazas" que sirven para enlazar a lo largo de toda la ordenación, los espacios residenciales, permitiendo la fusión entre espacios públicos y los ámbitos privados de zonas libres.

El esquema de ordenación de los espacios libres reflejada en los Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este, que responde a las determinaciones y recomendaciones establecidas en ellos, debe entenderse como una propuesta que refleja las intenciones del documento, pero no resulta vinculante en lo que respecta a la formalización de los espacios libres de sistema local, que deberán diseñarse por los correspondientes planeamientos de desarrollo.

Para la ordenación del sector **SUS-DE-02**, se seguirá el esquema genérico establecido para todo el ámbito de Santa Bárbara, constituido por los diversos niveles previamente definidos, si bien, no aparecerán espacios pertenecientes al Nivel 1, ya que el Canal se ubica fuera del ámbito que nos ocupa.

En cuanto a sistemas generales, en el sector de estudio se prevé la existencia de cuatro parcelas de zonas libres englobadas en el Nivel 2 (parques centrales), correspondientes al **sistema general de espacios libres SGEL-19**:

- **02-EL-01:** Se trata de una parcela ubicada en la zona central del sector. Está delimitada por viarios que la separan al noroeste del espacio libre local, al oeste del límite del sector con el SUO-DE-01, y al suroeste y al noreste de tejido residencial.
- **02-EL-02:** Emplazada en la zona central, está acotada por viarios que la separan al noroeste, de la parcela de sistema general de espacios libres 02-EL-01 previamente mencionada, al noreste y suroeste, de tejido residencial, y al sureste, del límite del sector con el SUS-DE-03.
- **02-EL-06:** También ubicada en la zona central del sector, colindante a la parcela 02-EL-01 citada anteriormente. Esta limitada por viarios que la separan, por el noreste de tejido residencial y por el noroeste de la parcela de

31 MAY. 2016



equipamientos EQ-03. Alberga una superficie destinada a dotaciones locales del sector.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

- **02-EL-07:** Ubicada en la zona central del sector, pero colindante a la parcela 02-EL-02. Esta limitada por viarios que la separan, por el noreste de tejido residencial y por el noroeste de la parcela 02-EL-01. Alberga también una superficie destinada a dotaciones locales del sector.

Estas cuatro parcelas configuran un gran espacio libre central, que es complementado con las reservas de superficies destinadas a dotaciones locales incluidas dentro de cada una ellas. La ordenación interna de estos espacios será objeto de un proyecto específico.

4.2.3. Movilidad y accesibilidad

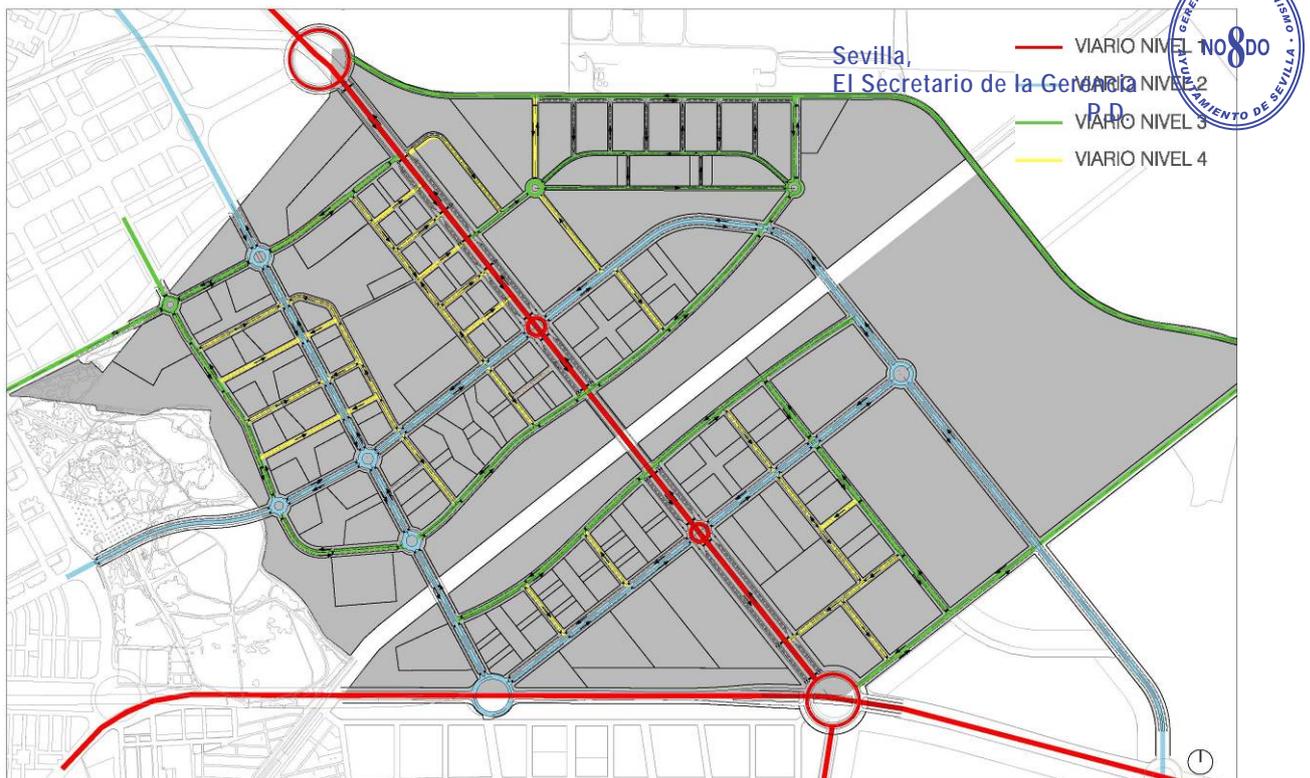
La intención del documento de Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este es dotar a los suelos de un sistema de movilidad y accesibilidad eficaz que induzca un incremento de la calidad del espacio urbano, al mismo tiempo que incluya conceptos novedosos en la gestión de la movilidad a través de la creación y el diseño del espacio urbanizado, en primer lugar, y de la implantación de medios de transporte acordes con este objetivo, en segundo. Para alcanzar estos objetivos se establecen una serie de criterios y líneas de actuación que derivan en unos diseños concretos de los diversos elementos de la red de movilidad y accesibilidad de Santa Bárbara. Así se define la siguiente jerarquización de vías:

Tipo de vía	Nivel	Función
Vías para el paso	Primer nivel: vías arteriales o urbanas.	Eje metropolitano (N-S) y conexión con A-92 (E-O)
	Segundo nivel: vías distribuidoras o urbanas intersectoriales.	Ejes distribuidores definidos como tal en el PGOU.
Calles para la estancia y la relación residencial	Tercer nivel: calles distribuidoras o viario estructurante local.	Ejes delineadores de áreas verdes y accesos a zonas industriales.
	Cuarto nivel: calles residenciales o viario distribuidor.	Estancia residencial y acceso capilar a las manzanas.

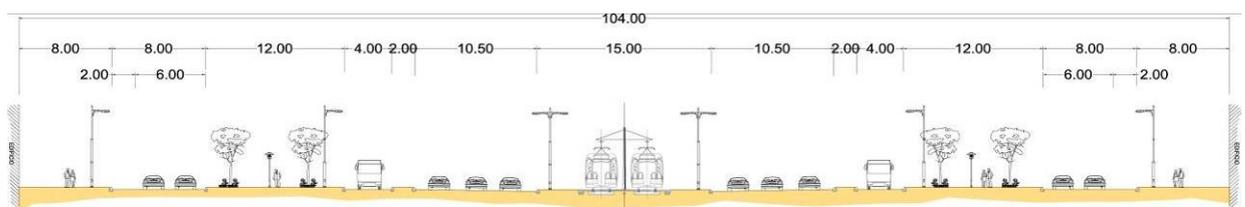
En el sector **SUS-DE-02**, se seguirán las pautas genéricas para toda la ordenación definidas para el diseño, tanto de las secciones de los viales pertenecientes a los diferentes niveles, como de la red de transporte no motorizado y de transporte público y la ubicación de los aparcamientos.

En los Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este se hace especial hincapié en el **sistema general viario SGV-DE-02**, que recorre el sector en su borde noreste. Se trata de la Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas, de la que se incluye un nuevo diseño, en el que manteniendo los servicios de accesibilidad necesarios, se reduce la sección establecida en el PGOU disminuyendo las bandas de separación y acercando las edificaciones para obtener una sección más cercana a una avenida urbana.

31 MAY. 2016



No obstante, aunque la Gerencia Municipal de Urbanismo tomó conocimiento del documento de Criterios de Ordenación en octubre de 2006, finalmente aprueba una nueva definición geométrica del viario SGV-DE-02, marcando los parámetros tanto de la sección de la vía como de las rasantes. Estos datos serán los que se tomen como válidos y sirvan como base para el establecimiento de la ordenación del sector.



NUEVA SECCIÓN RONDA URBANA MIRAFLORES- RANILLAS (GMU).

Por otro lado, la redacción y aprobación del Anteproyecto de Construcción de la citada vía ha hecho necesario un ajuste de la superficie de este Sistema General, de modo que de los 35.711 m² indicados en la ficha del PGOU, 24.249,28 m² se han mantenido como Sistema General Viario mientras que 11.461 m² ha pasado a formar parte del Sistema Local del Sector 2.

4.2.4. Red de Equipamientos

Las áreas destinadas a usos dotacionales se distribuyen en todo el ámbito de forma que se potencien las relaciones entre los usos a que se destinan y la locali-

31 MAY. 2016



zación de las zonas residenciales. Por ello, la ubicación de equipamientos se realiza situándolos en los puntos mejor comunicados de los sectores, con el fin de garantizar la mayor accesibilidad tanto desde la red viaria, como a pie, planteando recorridos mínimos. En la red de equipamientos de Santa Bárbara se fijan diferentes niveles para responder adecuadamente a las diversas necesidades de los residentes. Así, se distingue:

- **1. Sistema general y grandes bolsas de equipamientos**, que englobarían los equipamientos de mayores dimensiones, tanto los previstos como sistema general de equipamiento, como grandes bolsas de equipamientos locales, susceptibles de convertirse en focos de atracción más allá de los límites de los suelos de Santa Bárbara.
- **2. Equipamientos vinculados a las zonas verdes**, caracterizados por su estrecha relación con los espacios libres de la actuación, ya que aparecen insertos en ellos, dotándolos de contenido y actividad.
- **3. Equipamientos locales**, constituidos por dotaciones de menores dimensiones destinadas a responder a las diversas necesidades cotidianas de los residentes de cada sector, que aparecerán mezclados con el tejido residencial.

La ubicación de equipamientos en el sector **SUS-DE-02** se realizará atendiendo a la clasificación general establecida en Santa Bárbara y considerando aquellas pautas de diseño fijadas para cada uno de los diversos tipos.

Como se ha referido previamente en el apartado 4.2.2, existen unas reservas de suelo para dotaciones inmersas en las parcelas de sistema general de espacios libres.

Estas superficies corresponden a dotaciones de carácter local, por lo que contarán a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos a cumplir según las diferentes normativas (LOUA, PGOU y Reglamento de Planeamiento). Estas futuras dotaciones pertenecen al grupo de equipamientos vinculados a las zonas verdes.

El diseño de los ámbitos del sistema general de espacios libres de nivel 2, deberá prever la inclusión de estas instalaciones distribuyendo las superficies de equipamiento local dentro de estos espacios.

En el documento de Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este, se propone la localización de un foco deportivo en la superficie correspondiente a equipamiento de la parcela 02-EL-07. El criterio considerado en Santa Bárbara de plantear las zonas verdes en íntima y constante relación con el suelo dotacional, hace idóneo el planteamiento de usos deportivos para este tipo de equipamiento, por su capacidad para el aprovechamiento e integración del espacio libre como parte de sus instalaciones.

31 MAY. 2016



4.2.5. Ordenación pormenorizada

Se trata de una propuesta, que sin ser vinculante, recoge todas las pautas de diseño referentes a los distintos aspectos que se han tratado a lo largo del documento de Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este.

La ubicación tanto del Sistema General de Espacios Libres SGEL-19 y el Sistema General Viario SGV-DE-02, es determinante para la localización del resto de usos. A partir del emplazamiento de los espacios libres y del planteamiento de los diferentes viarios se proponen los criterios de ubicación de los diversos usos.

- **Los usos dotacionales**, entre los que se diferencian por una parte, los espacios libres que se organizan jerárquicamente produciendo una gradación, constituyéndose en elementos integradores del resto de usos, y por otra, los equipamientos, que aparecerán tanto vinculados a los espacios libres aportando contenido y caracterización a las zonas verdes para generar “verdes equipados”, como insertos en el tejido residencial, cuando tienen un carácter más local.
- **El tejido residencial** se plantea conformando dos manchas continuas a cada lado del gran parque central, buscando que la mayor parte de viviendas disfruten de su cercanía y evitando que las edificaciones residenciales puedan aparecer como elementos disgregados en la ordenación.
- **Los usos terciarios** se concentran mayoritariamente en el entorno de la Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas, aunque también surgen focos de uso terciario en los puntos de mayor accesibilidad a la zona.
- **Las actividades productivas** se emplazan en las ubicaciones determinadas por el PGOU, siempre procurando crear colchones de usos que impidan el contacto directo de estos suelos con las zonas residenciales.

4.2.6. Calidades en los proyectos de urbanización

El documento de Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este recoge la conveniencia de establecer una serie de pautas genéricas referentes al conjunto de materiales a emplear en los espacios públicos, previamente a la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización, de modo que se garanticen un aspecto unitario de la ordenación y unos niveles de calidad adecuados al desarrollo urbanístico de los terrenos

4.2.7. Los servicios e infraestructuras

Los Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este incorporan un anexo redactado por la ingeniería Ayesa en el que se analiza la situación de Santa Bárbara en lo que a infraestructuras se refiere, recogiendo la ordenación y planificación de cada una de las diferentes redes para el conjunto de los suelos. A conti-

31 MAY. 2016



nuación, se detallan aquellas determinaciones que influyen en el sector de estudio.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Red de abastecimiento:

A partir de las conducciones existentes, se ha estructurado la red de abastecimiento de Santa Bárbara siguiendo las pautas establecidas por EMASESA.

Como arterias principales de la nueva red, se prevé una conducción de diámetro 500 mm que enlaza la de igual diámetro en Sevilla Este con la nueva conducción \varnothing 800 mm de abastecimiento a Heineken. Esta conducción, recorre el cuadrante nororiental de la nueva urbanización y permite la estabilidad de la red cuando se produzca un fallo en el tercer cinturón arterial. El sistema de abastecimiento proyectado se consolida además, mediante una conducción de 300 mm que discurre por el borde norte y oeste de la urbanización, mientras que para equilibrarlo por la zona oeste y sur de la misma, se instala una conducción de \varnothing 200 mm que enlaza en la avenida principal con la arteria de \varnothing 500 mm y que conecta con el tercer cinturón arterial en el extremo suroeste.

El abastecimiento de agua en el sector se garantiza a través de conducciones de diámetros 150 y 100 mm que discurren por los diferentes viarios. Estas canalizaciones parten del anillo que recorre perimetralmente el conjunto de Santa Bárbara y de la arteria que discurre por la Ronda Urbana, al este del sector.

Por otro lado, se situarán bocas de incendio según el riesgo y los usos existentes, con un mínimo de una cada 200 m. Igualmente se dispondrán bocas de riego en las zonas ajardinadas.

Red de saneamiento:

Se plantea una red separativa para la recogida de aguas pluviales y fecales cuyo trazado discurrirán por los ejes de las calzadas de los nuevos viarios propuestos.

El saneamiento de los suelos de Santa Bárbara se apoya en la construcción del nuevo colector de 3 m de diámetro a ejecutar por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el cauce del actual Arroyo Ranillas, una vez se desvíe éste hacia el norte.

La solución descrita, que ha sido consensuada con la Empresa Municipal de Aguas de Sevilla será factible cuando el colector de 3 m esté en funcionamiento. Mientras tanto, las aguas fecales de los sectores de Santa Bárbara se conectarán en la red existente en Sevilla Este y se tomarán las correspondientes medidas que garanticen el alivio en épocas de lluvia.

El proyecto de la posible estación de bombeo o solución técnica que finalmente se acuerde con la compañía, se tratará como un proyecto independiente de los proyectos de urbanización, ya que afecta a distintos sectores.

31 MAY. 2016

En el SUS-DE-02, el esquema básico de la red está constituido por varios colectores que recogen el agua del ámbito de estudio y las conducen hacia un colector que discurre por el la zona septentrional del sector, desde donde se dirigen hacia la conexión con la red existente para unirse a la red general de Sevilla.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia,
P.D.



Red eléctrica:

Como solución alternativa a la prevista inicialmente en el Plan General, en el documento de “Criterios de Ordenación de los Sectores SUO-DE-01, SUS-DE-02, SUS-DE-03, SUS-DE-04 y SUS-DE-05 (Santa Bárbara-Sevilla Este)” se propone la instalación de subestaciones tipo GIS (subestaciones blindadas altamente integradas) que cuentan una serie de ventajas claras frente a las subestaciones convencionales. Para atender a la demanda estimada, sólo son necesarias dos subestaciones tipo GIS (subestación 1 con tres transformadores de 63 MVA y subestación 2 con dos transformadores de 63 MVA).

La ventaja que está alternativa presenta sobre la propuesta del Plan General, es la reducción de las cuatro subestaciones iniciales a dos, con lo que disminuye el impacto que este tipo de infraestructuras tiene sobre el entorno. Ninguna de las dos subestaciones está situada en el ámbito del sector de estudio.

De la subestación 1 parten las líneas hasta los distintos centros de transformación del sector. La red interior de media tensión creará un anillo con los centros de transformación desde los que se distribuirán las diferentes canalizaciones subterráneas con los circuitos que darán servicio a las manzanas perimetralmente.

4.2.8. Afecciones sectoriales

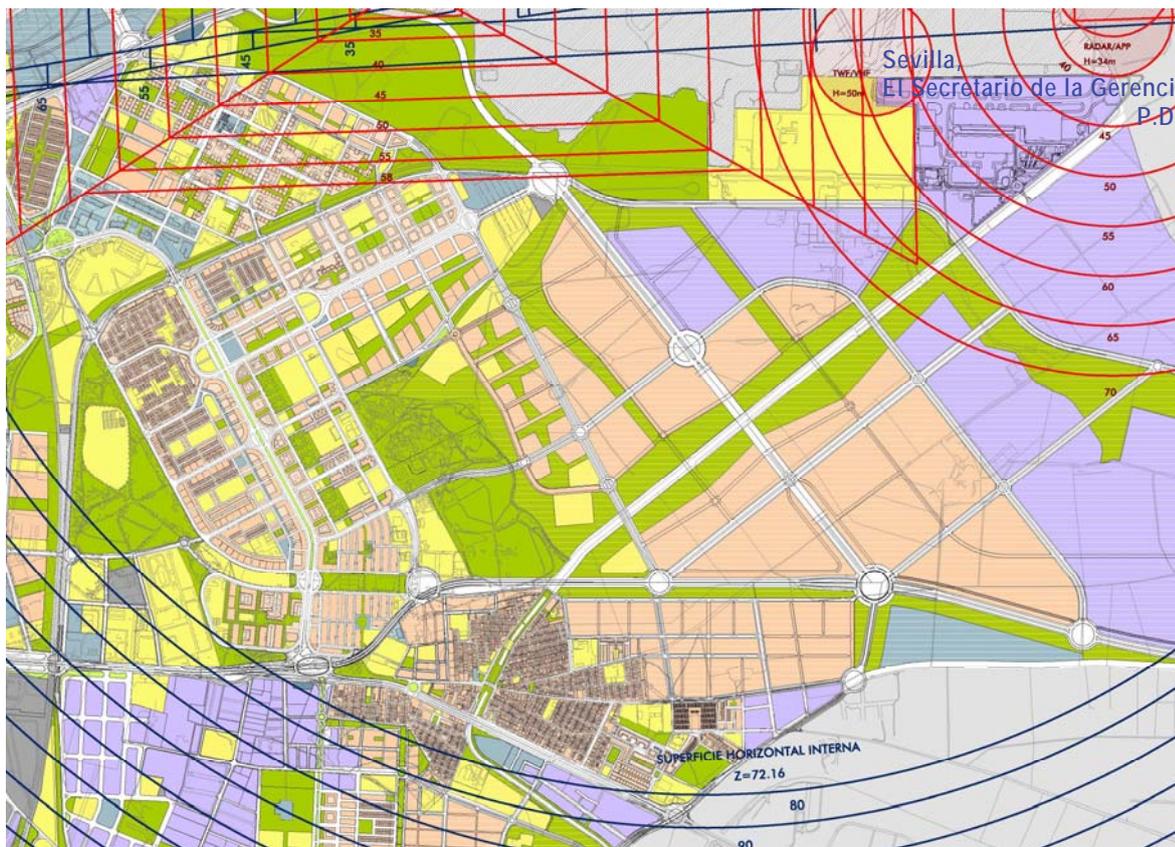
En el documento Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este se refiere la legislación sectorial a tener en cuenta en la ordenación de los suelos del sector:

Aeropuerto de Sevilla

La única afección sectorial que hay que considerar es la derivada de la proximidad a los suelos del sistema general aeroportuario de San Pablo, ubicado al norte de la zona de estudio. Para ello se contemplará el contenido del Plan Director del Aeropuerto Sevilla-San Pablo, aprobado por Orden Ministerial del Ministerio de Fomento de 23 de Julio de 2001 (BOE 190 de 9 de agosto).

Todo el ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. Dichas servidumbres determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En particular, el sector se encuentra afectado por la Superficie Horizontal Interna ($Z=72.16$ m.)

31 MAY. 2016



PGOU: O.g.13. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Las determinaciones establecidas por la legislación vigente se incluirán con carácter normativo tanto en la documentación gráfica como en las normas urbanísticas del Plan Parcial.

Se tiene además en cuenta la propuesta de nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla actualmente en tramitación, de la que se incluye plano en la documentación gráfica.

Yacimientos arqueológicos

No existe dentro de los límites del sector SUS-DE-02 ningún yacimiento catalogado, ni ámbito de cautela arqueológica.

31 MAY. 2016

5. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



La no exigencia de un Programa de Actuación en el documento de Plan General por parte de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía hace que, si bien este documento no figure como tal en el nuevo Plan, se establezca una estrategia de programación que queda reflejada dentro del epígrafe XIX. *Instrumentos y técnicas para la definición de la ordenación y de su gestión* de la Memoria del Plan. Por otro lado, el documento de Normas Urbanísticas del PGOU hace referencia en sus artículos 1.2.5 y 13.1.4 a la programación y gestión como *determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas* para los suelos urbanizables sectorizados, acotando de esta manera la efectiva existencia de una programación en el Plan que se concreta para cada sector dentro de las fichas de planeamiento anejas a las Normas.

La programación prevista por el Plan General incluye al sector SUS-DE-02 en el primer cuatrienio, al igual que el resto de sectores integrantes del Área de Reparto E-01/UZ y que forman un ámbito de planeamiento integrado o simultáneo sobre el que se ha desarrollado el documento de Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este.

En aplicación del artículo 13.1.5 de las Normas Urbanísticas la programación debe ajustarse a lo establecido en las fichas de planeamiento para los sectores de suelo urbanizable sectorizado de tal forma que la formulación y presentación del Plan Parcial debería haberse realizado en el plazo de dos años desde el inicio del cuatrienio.

31 MAY. 2016

6. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Los diferentes marcos de referencia sobre los que establecer los objetivos para la ordenación del sector SUS-DE-02 han sido analizados en el apartado 4 de esta Memoria al analizar el planeamiento urbanístico: Plan General de Sevilla y el documento de Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este.

Los objetivos básicos planteados por el Plan se enumeran en la ficha del sector, y se resumen en tres puntos:

- Completar las zonas verdes al norte y mantener las arboledas existentes.
- Mantenimiento de la superficie de sistemas generales y del modelo de organización interna.
- Prever una vía de servicio en la Ronda Miraflores-Ranillas, y un viario de borde junto a la arboleda existente.

Por su parte, de los Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este, se recogen los que directamente inciden sobre la ordenación del sector Santa Bárbara 2, que son:

- Definición de un modelo de espacios libres y equipamientos integrados a seguir, concretando la formalización de las parcelas destinadas al sistema general, ocupando una posición de centralidad en el SUS-DE-02.
- Estudio de un modelo de movilidad para Santa Bárbara.

6.1. Objetivos para la ordenación del SUS-DE-02

Derivados de las determinaciones del Plan General y del documento de Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este, la ordenación pormenorizada que completa los suelos del SUS-DE-02 se articula en función de los siguientes objetivos:

- Situar una bolsa de zonas verdes y equipamientos locales al norte del sector dando continuidad a los sistemas existentes en los suelos colindantes.
- Establecer unas conexiones o *pasillos verdes* (lo que el documento de “Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este” viene a denominar nivel 3 o espinas peatonales) que dan continuidad a los ya previstos por la ordenación del sector Santa Bárbara 1 (SUO-DE-01) hacia el parque central del SUS-DE-02.

31 MAY. 2016

- Completar las bandas entre el parque central proyectado por el documento de “Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este”, y los viarios de borde de los límites este y oeste (viario intersectorial o ronda de separación con el SUO-DE-01 y Ronda Miraflores Ranillas) mediante usos residenciales con la creación de una trama de viarios distribuidores.

Estas bandas residenciales adaptarán la tipología edificatoria al carácter de los frentes con los que están en contacto: Viarios urbanos en los bordes del sector, con diferente tratamiento cada uno de ellos, y la zona de parque central hacia el interior.

- Distribución homogénea del uso terciario compatible, aumentando el porcentaje de este uso en el frente a la Ronda Miraflores Ranillas como respuesta al uso de actividades económicas del sector SUS-DE-05.
- Reparto equilibrado de las viviendas de protección dentro de la estrategia de conjunto de los suelos de Santa Bárbara y sectores colindantes.
- Mantenimiento máximo de las masas arbóreas existentes, sobre todo de las susceptibles de incorporarse al gran espacio libre central definido en el sector.
- Permitir el funcionamiento independiente de las dos Unidades de Ejecución en que se divide el sector en cuanto a la trama viaria y a la dotación de los servicios e infraestructuras urbanas previstas.

6.2. Principios de diseño del SUS-DE-02 desde un planteamiento medioambiental

Tal y como se recoge en el documento de “Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este”, la actuación debe crear ciudad. Es ésta una actuación que basándose en criterios de sostenibilidad y tomando como modelo de ciudad la ciudad mediterránea tradicional, de carácter intrínseco compacto, posibilita dar un paso adelante en los planteamientos urbanísticos medioambientales e incorporar como estrategia principal de diseño los aspectos de habitabilidad del espacio urbano.

El objetivo principal de esta actuación es por tanto la calidad a través de la habitabilidad del espacio urbano diseñado según criterios medioambientales y de sostenibilidad que configuren una actuación global al mismo tiempo que caracterizan todos y cada uno de los sectores que la conforman.

Para la consecución de este objetivo global se han desarrollado una serie de aspectos que se configuran como criterios y objetivos de la actuación en el SUS-DE-02:

31 MAY. 2016



- La configuración urbana respondiendo a la situación climatológica del lugar. La distribución del viario de Tercer y Cuarto Nivel se adapta a las condiciones climatológicas de la zona, atendiendo a criterios de soleamiento, régimen de vientos, condiciones de humedad, etc., configuran las manzanas del sector para el aprovechamiento de las mejores condiciones en la edificación.
- La respuesta a las condiciones del entorno físico y ecológico del lugar. La orografía del sector permite el desarrollo de la ordenación en un plano prácticamente horizontal que incorpora la preservación del pequeño bosque de pinos y cipreses de la zona norte del sector, así como el bosque de eucaliptos en la zona noroeste dentro de los espacios verdes. Manteniendo las escorrentías asociadas a estas zonas de arbolado se preservan igualmente los ecosistemas a los que estos sirven de base.
- La calidad de la actuación gracias a la simbiosis urbano-rural. La estructuración del sector y su organización de los usos permite a toda la zona edificada una relación directa con el espacio verde urbano y las dotaciones al mismo tiempo que la relaciona de manera inmediata con los servicios, los usos comerciales y una configuración más urbana.
- La diversidad de usos y su organización estructurada dentro del sector con las dotaciones organizadas a partir del parque central de Nivel 2, permite la configuración de un desarrollo residencial de calidad que aporta nuevos modos de vida y rechaza el concepto de ciudad dormitorio tan extendido en las última décadas y al mismo tiempo, posibilita el desarrollo de un entorno urbano complejo y rico en funcionalidades y servicios.
- La manera de desarrollar los espacios verdes de carácter público permite estructurar una red de corredores verdes urbanos tanto en sentido oeste-este como norte-sur, que da soporte al espacio peatonal y permite la permeabilidad entre los diferentes sectores.

Esta red de espacios verdes es controlada microclimáticamente de manera que da soporte a la movilidad peatonal a lo largo de todo el año en base a criterios medioambientales de habitabilidad.

- La configuración tipológica de las manzanas, parcelas y edificaciones en dos bandas a ambos lados del parque central (EL-03 y EL-04), permiten el desarrollo edificatorio y de espacio urbanos según criterios de calidad medioambiental y, fundamentalmente, de habitabilidad.

La configuración espacial del espacio público, de las secciones de los viarios y de la manera de entender los espacios verdes así como la configuración de la edificación en las manzanas incorpora las nuevas tendencias arquitectónicas y urbanísticas internacionales que, desde aspectos medioambientales y bioclimáticos, dan respuesta a las condiciones y necesidades del contexto sevillano desde el nuevo paradigma de la sostenibilidad y la arquitectura de vanguardia.

31 MAY. 2016

6.3. Criterios de movilidad y accesibilidad del SUS-DE-02

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Tal y como se plantea desde el documento de “Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este”, la actuación apuesta por un modelo de ciudad que prime la movilidad peatonal y el transporte no motorizado o público frente al modelo tradicional que prima el vehículo privado motorizado. El objetivo principal del modelo de accesibilidad y movilidad de Santa Bárbara es la calidad del espacio urbano y su preservación para uso público y peatonal sin menoscabo de las posibilidades de movilidad y accesibilidad de la actuación.

Así las secciones de los viarios han sido dimensionadas para compatibilizar los distintos modos de transporte tanto público como privado, dando prioridad al peatón y las vialidades han sido definidas desde un plan global de movilidad que intenta disminuir la velocidad del vehículo privado en las secciones del viario local, así como reducir el tránsito de paso frente al de estancia en el sector.

31 MAY. 2016

7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



7.1. El sistema de espacios libres

7.1.1. El sistema general de espacios libres

Dentro de la estructura de espacios libres propuesta por el documento de “Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este” se encuentra definido un espacio verde dentro del nivel denominado como parque central, por su posición dentro de la configuración urbana de estos suelos.

Esta posición de centralidad organiza, en el caso del SUS-DE-02, el resto de usos y la trama viaria de todo el sector. Ocupa 134.147 m², lo que supone una cuarta parte de la superficie del sector, todo ello de sistema general de espacios libres pertenecientes al SGEL-19 *Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este*.

Dentro de este parque se engloba un bosque lineal de eucaliptos preexistente para su preservación. Igualmente las escorrentías principales del sector se mantienen dentro del parque.

7.1.2. Los espacios libres locales

En el sistema de espacios libres locales se han diseñado dos áreas diferenciadas:

- Siguiendo los criterios de ordenación del Plan General, se ha dispuesto una zona al norte del sector a lo largo de una zona boscosa de pinos y cipreses existente, combinando, al igual que sucede con el parque central, superficies destinadas a equipamientos locales que se distribuyen formalmente en la parcela de manera claramente independiente a la vegetación existente, preservando así, arbolado y escorrentías que lo alimentan.

Esta zona verde equipada forma, junto con los equipamientos locales previstos por el planeamiento del API-DE-01 al norte, una gran manzana dotacional que facilita la conexión y continuidad de los espacios libres con el parque de San Ildefonso.

- Integrados en la banda de uso residencial al oeste del parque central, se intercalan una serie de *pasillos verdes* que dan continuidad peatonal y ecológica a los proyectados en el SUO-DE-01, y formalizan una malla de conexión entre los grandes espacios libres de los sectores 01 y 02.

31 MAY. 2016

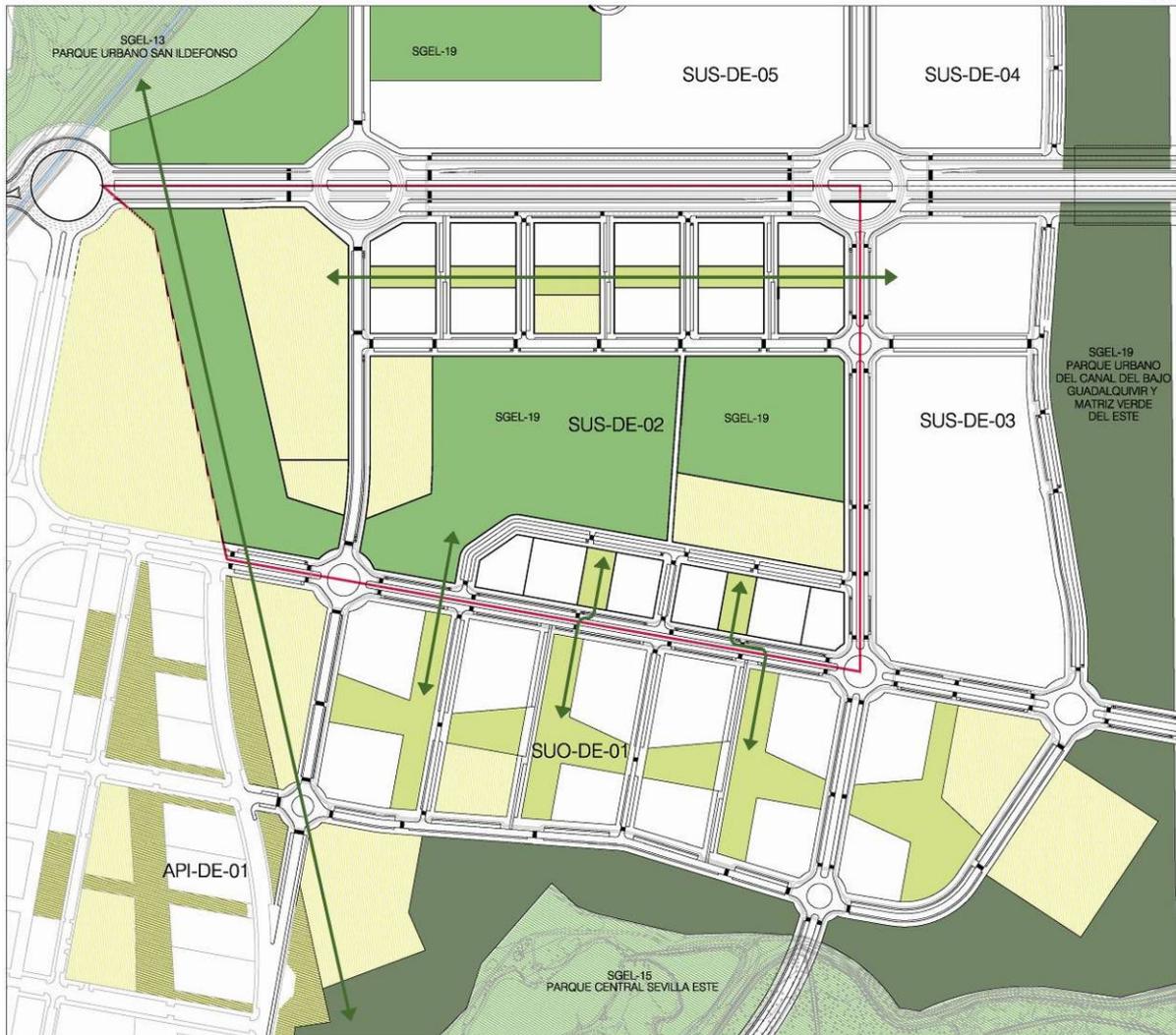


- Se proyecta además un espacio peatonal paralelo a la Ronda en el interior de las manzanas residenciales de forma que pueda absorber los tráficos no motorizados más locales mediante un pasillo que ayuda a establecer la correcta escala de las parcelas de viviendas y asegura el acceso peatonal y en bicicleta a todas las manzanas.

La reserva de espacios libres (78.011 m²) supera la mínima fijada por la Ley 7/2002 de 17 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) del sector, que asigna un ratio de 21 m² por cada 100 m² de techo, es decir 73.948 m².

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL EXTERNO A SSB	NIVEL 1. PARQUE DEL CANAL	CONEXIONES Y CONTINUIDADES
SISTEMA LOCAL EXTERNO A SSB	NIVEL 2. PARQUES CENTRALES	
EQUIPAMIENTOS	NIVEL 3. ESPINAS PEATONALES	



31 MAY. 2016



7.2. La red viaria de comunicación

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

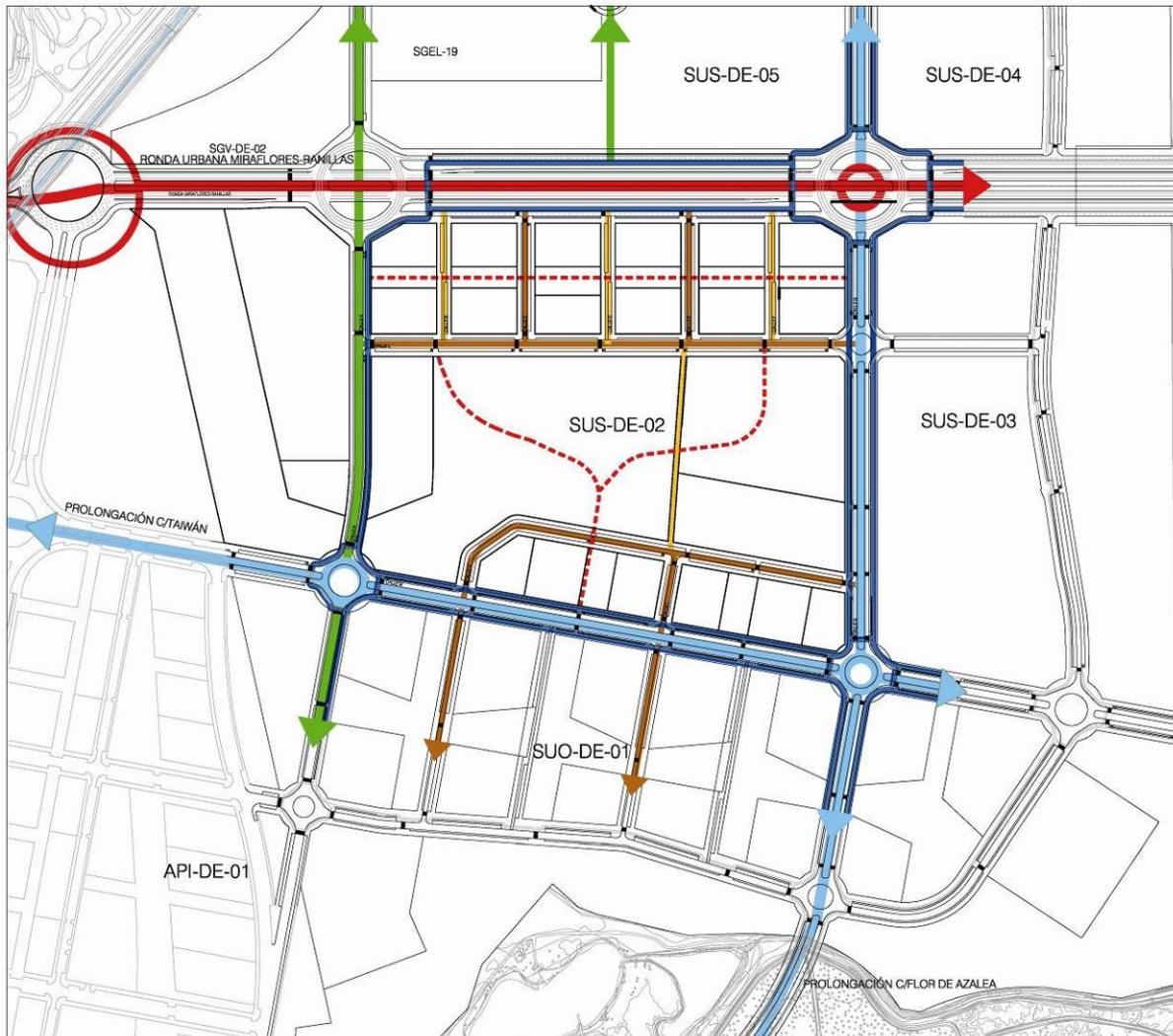
7.2.1. La jerarquía viaria

La estructura viaria principal del SUS-DE-02 viene definida desde las determinaciones del Plan General, donde quedan establecidos los trazados de los viarios que configuran los límites del sector: La Ronda Miraflores Ranillas, y los viarios intersectoriales que separan al sector 02 de los sectores SUO-DE01 y SUS-DE03.

A partir de estas premisas el documento de “Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este”, con la definición del espacio central del Sistema General de Espacios Libres, establece los viarios de tercer nivel del sector que discurren por

RED VIARIA DE COMUNICACIÓN

- NIVEL 1. VIARIO PRINCIPAL
- NIVEL 2. VIARIO INTERSECTORIAL
- NIVEL 3. VIARIO ESTRUCTURANTE SECTORIAL
- NIVEL 4. VIARIO DISTRIBUIDOR (TRÁFICO RODADO)
- NIVEL 4. VIARIO DISTRIBUIDOR (TRÁFICO COMPARTIDO)
- CARRIL BICI
- - - RECORRIDOS NO MOTORIZADOS



31 MAY. 2016

su perímetro, de manera que las dos bandas que engloban los usos residenciales configuran el viario capilar que distribuye las manzanas de viviendas y que formarán el nivel 4 en la jerarquía viaria.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Este último escalón de viario se diseña prolongando la trama prevista en el SUO-DE-01 en la banda oeste, y generando un conjunto de manzanas para el correcto desarrollo de una trama residencial equilibrada hacia la Ronda. Estos viarios canalizarán el tráfico hacia los accesos a los aparcamientos interiores de las manzanas de viviendas, y de forma alternativa se han proyectado como calles de circulación compartida para favorecer los tráficos no motorizados.

El diseño de la red viaria tanto de tercer como de cuarto nivel se ha estructurado en base a criterios de movilidad y accesibilidad alternativa, primando el peatón frente al vehículo privado motorizado y sus secciones configuran espacios de movilidad segura peatonal y en bicicleta.

Todas las secciones de viario han sido dimensionadas para permitir la compatibilidad de los diferentes modos de transporte en condiciones de seguridad y sobre todo, habitabilidad. Así los viarios han sido provistos de vegetación y arbolado que garantizan condiciones de confort en el uso del espacio urbano durante todos los meses del año.

7.2.2. Transporte no motorizado

El diseño de las secciones del viario estructurante (Ronda Miraflores Ranillas y viarios intersectoriales perimetrales) mantiene la estructura principal de carriles bici y conexiones peatonales, y esta red es completada mediante la conexión de una malla que relaciona el sector con el SGEL-15 (parque Central de Sevilla Este) a través del SUO-DE-01, especialmente con la continuidad de las *espinas peatonales* del sistema local de espacios libres que conectan los sistemas generales de espacios libres en sentido este-oeste.

7.2.3. Transporte público

Dentro de una estrategia que aborda todos los suelos de Santa Bárbara mediante la creación de un anillo que recorre todos los sectores, las infraestructuras de transporte público colectivo se prevén mediante el diseño de dos plataformas reservadas en la Ronda (autobús y tranvía), así como de una en los viarios intersectoriales del perímetro del sector. Así, la accesibilidad peatonal desde los conjuntos de viviendas hasta una línea de transporte público queda garantizada.

7.2.4. Aparcamientos

La dotación de aparcamientos en la red viaria suponen 1.768 unidades, y se distribuyen uniformemente (cubriendo el mínimo del artículo 17.1.2^a.b de la LOUA de 0'5 plazas por cada 100 m² construidos, ya que la edificabilidad global del sector es 352.133 m², por lo que son necesarias 1.761 plazas al menos). Esta distribu-

31 MAY. 2016



ción además tiene en consideración la división de las dos Unidades de Ejecución prevista, ya que garantiza el número de plazas de aparcamiento en la UE-1 de forma independiente, y se completa la dotación total al ejecutarse la UE-2.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Aparcamiento viario público	Reservas s/LOUA y Accesibilidad			Plan Parcial SUS DE 02	
	Edificabilidad	Plazas Totales	Minusválidos	Plazas Totales	Minusválidos
UE-1	117.760	589	15	740	18
UE-2	234.373	1.172	29	1.028	26
TOTAL	352.133	1.761	44	1.768	44

Por otro lado, en el interior de las parcelas residenciales se establece la obligación de reserva de 1'5 plazas por vivienda libre construida, con lo que se alcanza la dotación exigida por el Plan General para suelos residenciales de 1 plaza por cada 75 m² construidos. Esta reserva desciende hasta 1 plaza por vivienda en el caso de la vivienda protegida, puesto que la comercialización de este tipo de viviendas sólo puede realizarse vinculadas a una única plaza de aparcamiento.

La reserva de aparcamientos en parcela correspondiente a Servicios Terciarios, será la definida por las Normas Urbanísticas del PGOU, en el Título VI, Capítulo V, según la categoría de este uso que se finalmente se implante.

7.3. Los equipamientos

La distribución de los equipamientos se realiza siguiendo los “Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este”, documento que establece la reserva de superficie destinada a equipamientos locales del sector incluida en el sistema general de espacios libres denominado Parque Central (perteneciente al SGEL-19) para conformar un “parque equipado”. La definición formal de estas parcelas destinadas a equipamientos deportivo, social y comercial, reflejada en la presente documentación gráfica es indicativa, sin perjuicio de ser modificadas por el instrumento que desarrolle el sistema general de espacios libres.

En el mismo sentido y apoyándonos en la existencia de una zona de equipamientos prevista por el API-DE-01 y la zona de pinar, al norte del Sector 02, se prevén suelos destinados a equipamiento docente, social y comercial generando una nueva zona verde equipada al cerrar una gran manzana que combina dotaciones de los dos sectores.

Por último, para diversificar la posición de los equipamientos, se ubica parte de la superficie destinada a equipamiento social y comercial, inmersa dentro de la trama residencial de la banda situada al este del parque. Así, en conjunto, la disposición de los equipamientos dotacionales dentro del gran parque central y sus alrededores permite una distribución de los usos que garantiza la adecuada movilidad y accesibilidad peatonal dentro del sector. Todos ellos serán desarrollados en base a criterios de control microclimático.

31 MAY. 2016



7.4. El uso residencial

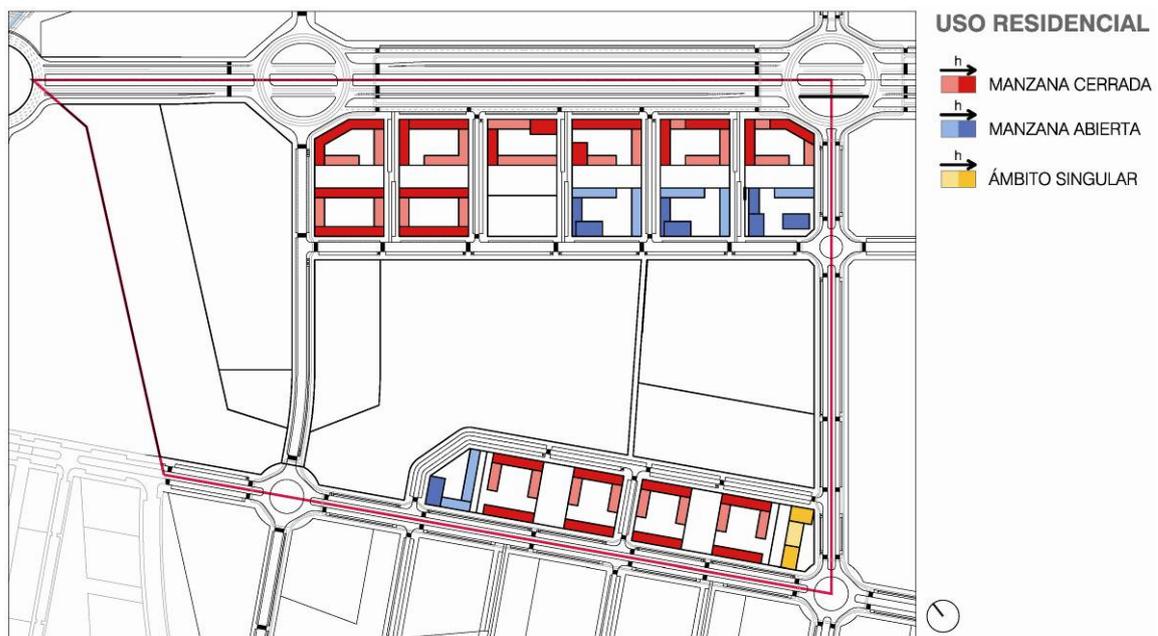
Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
B.D.

Uno de los objetivos de ordenación del SUS-DE-02 recogidos en el apartado 6.1 es la configuración del sector completando el espacio situado a ambos lados del parque central hasta los viarios que conforman los límites este y oeste del sector mediante usos residenciales. Este uso se desarrollará a través de unas tipologías edificatorias que responden a los elementos a los que se enfrentan estas franjas:

- **Manzana Cerrada** con la formación de frentes continuos a las avenidas laterales, viario intersectorial y Ronda Miraflores-Ranillas, mediante alineaciones obligatorias. El resto de la manzana se cierra perimetralmente formando un patio para su uso como espacio libre comunitario.

La altura en el frente al viario intersectorial, se fija en 9 plantas similar a lo previsto por el SUO-DE-01, variando en el resto de fachadas, para adaptarse de esta forma, tanto al tipo de vial al que dan frente, como a los condicionantes de soleamiento.

- **Manzana Abierta** en la zona en contacto con el parque central de la banda residencial Este. Separada por un pasillo peatonal de la zona residencial de manzana cerrada junto a la Ronda, la tipología se hace más fragmentada, permitiendo una mayor permeabilidad hacia el parque dejando zonas libres de edificación que conecta el parque con el pasillo peatonal. Los volúmenes se organizan mediante edificaciones de 7 plantas sobre los que se disponen torres, hasta de 13 plantas de altura máxima, cuya ocupación no puede superar el 35% de la superficie de la parcela.



31 MAY. 2016



Finalmente, como caso específico, en el extremo sur de la ronda de separación, la manzana residencial R-06 se ha considerado un caso particular, de modo que la ordenación de la edificación se desarrollará a través de un Estudio de Detalle, en el que habrá de tenerse en cuenta su papel en la formalización del nodo viario junto con el resto de manzanas que lo conforman de los sectores SUO-DE-01 y SUS-DE-03.

La edificación propuesta en las manzanas de uso residencial ha sido organizada en base a criterios de soleamiento y control del régimen de vientos. Para ello se ha realizado un estudio de soleamiento específico que garantiza el correcto asoleo de las fachadas de la edificación, para su aprovechamiento en el posterior diseño de la misma, así como la ventilación cruzada.

Igualmente, la configuración de la edificación en las manzanas permite la creación de espacios libres verdes de uso comunitario que actúan como colchones de control microclimático para la edificación.

El estudio de soleamiento realizado permite comprobar cómo se puede garantizar el correcto asoleo de todas las viviendas del sector a lo largo del año.

Para ello se ha tomado como referencia una posible ordenación ideal, a partir de la cual se han simulado las condiciones de asoleo a lo largo de todo el año, y, lo que es más importante, se ha estudiado específicamente el asoleo de todas y cada una de las manzanas durante todo el día 21 de diciembre, el solsticio de invierno.

Se ha comprobado que todas las viviendas del sector reciben al menos una hora de radiación solar directa durante el día 21 de diciembre en el 40% de sus fachadas.



10,00 h

13,00 h

16,00 h

ASOLEO GRUPO DE MANZANAS DEL SECTOR SUS-DE-02 DURANTE EL SOLSTICIO DE INVIERNO A DISTINTAS HORAS DEL DÍA (HORA LOCAL)

31 MAY. 2016

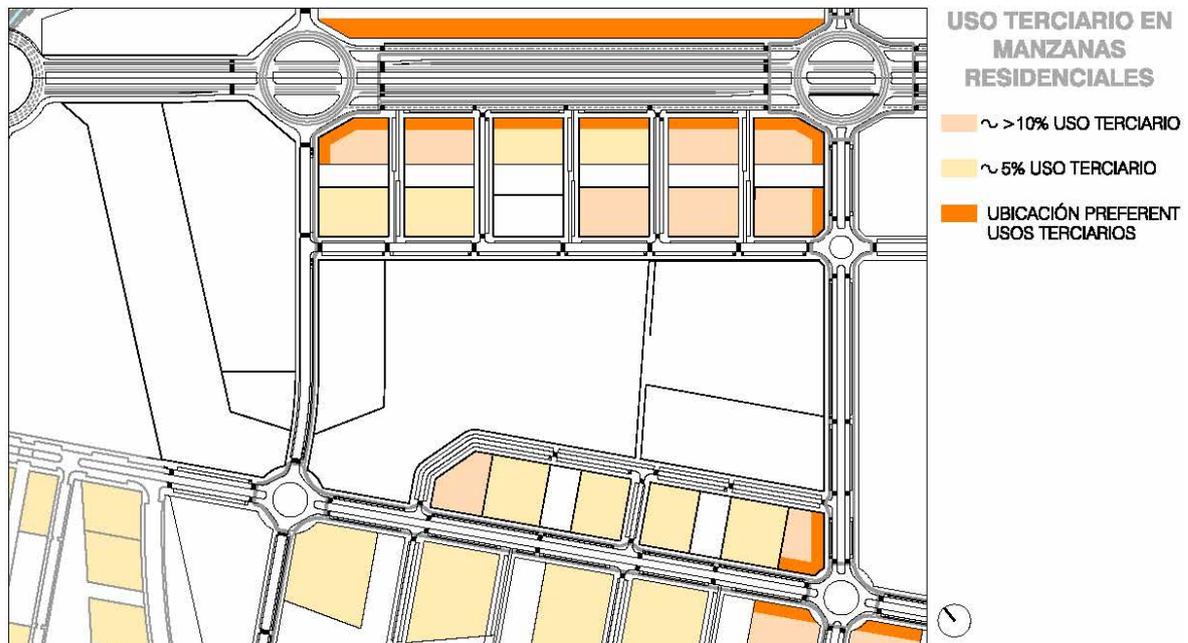


7.5. El uso terciario

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

El uso terciario que el Plan General asigna al SUS-DE-02 se reparte de forma homogénea dentro de las manzanas destinadas a uso residencial evitando las parcelas de uso exclusivo (*mezcla de usos como revitalizador de la vida urbana y la cohesión social*, pp. 4 del documento de “Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este”).

Dentro de un reparto del uso terciario de forma general, la densidad aumenta en ciertas zonas cuya vocación terciaria es mayor. De esta forma hay una mayor concentración a lo largo de las manzanas con fachada a la Ronda Miraflores Raniillas, como respuesta al sector SUS-DE-05 que cuenta con una mayor carga de servicios terciarios. También en la manzana R-06, que junto con las manzanas de los sectores SUO-DE-01 y SUS-DE-03, formalizan sobre el nodo viario un foco de actividad.



El uso terciario se incluye de esta forma repartido en las manzanas de uso residencial principal, no exclusivo. La edificabilidad terciaria asignada a cada una de las manzanas únicamente podrá materializarse con dicho uso, nunca para incrementar la edificabilidad residencial que le corresponda según el reparto de edificabilidad de usos pormenorizados que se indican en los cuadros de edificabilidad por manzanas en la memoria, planos y normas urbanísticas del Plan Parcial.

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



7.6. Las alternativas de ordenación

La evolución de la ordenación de los suelos del SUS-DE-02 ha estado durante un prolongado proceso unida al estudio conjunto de los suelos del ámbito completo de Santa Bárbara. De este proceso se deriva el documento de “Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este”, que establece las pautas generales sobre los que dirigir la ordenación de cada uno de los sectores concretos del ámbito.

Las variaciones que a lo largo del proceso sufre el sector han generado varias alternativas de ordenación que pueden resumirse en tres estados de evolución donde los espacios libres y la distribución del uso terciario son las diferencias fundamentales:

- Alternativa 1: El carácter inicial de la Ronda se suponía más próximo al de una vía de tráfico rápido, por lo que se previeron unas bandas de zonas verdes de protección para alejar los usos de esta infraestructura.

Los espacios libres de conexión hacia el parque del canal desde el norte se configuran como pasillos verdes lineales.

Finalmente, el uso terciario se concentra junto al nudo de la Ronda con el viario intersectorial de división con el SUS-DE-03, potenciando la focalidad del enlace.

- Alternativa 2: Posteriormente se decide aproximar el diseño de la Ronda más a una vía urbana. La aproximación de las edificaciones a la Ronda para potenciar su carácter urbano aconseja eliminar las franjas verdes de protección para acercar las actividades hacia el viario, de forma que los espacios libres centrales aumentan su sección, cobran mayor protagonismo, aunque continúan formando en sí mismos una conexión lineal con el parque del canal.

El acercamiento de la actividad a la Ronda hace estirar los usos terciarios y situarlos a lo largo de la fachada del sector hacia este viario, pasando de una concentración puntual a un espacio lineal terciario.

- Alternativa 3: La discontinuidad que generaba el espacio libre de conexión con el parque del canal toda vez que había aumentado su latitud, entre los espacios residenciales, aconsejó variar su diseño, y se opta por configurar un espacio de centralidad basado en unas zonas verdes equipadas, el parque central. La conexión con el parque del canal persistirá, pero confiada a unas espinas peatonales de dimensión más local.

En cuanto al uso terciario, se mantiene una predominancia del mismo sobre la Ronda, pero se extiende hacia el resto del sector propiciando una heterogeneidad de usos que favorezcan la mezcla de actividades para la creación de ciudad.

31 MAY. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Alternativa 1



Alternativa 2



Alternativa 3



31 MAY. 2016

8. ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



8.1. Aprovechamiento urbanístico

De acuerdo con el artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada deberá ajustar el aprovechamiento urbanístico en función de la distribución concreta entre usos y tipologías dentro de las posibilidades y límites establecidos por el Plan.

La distribución de usos y tipologías llevada a cabo por el presente Plan sigue las determinaciones establecidas por la ficha de planeamiento del SUS-DE-02, con la salvedad de la aplicación del artículo 2.2.7, punto 8 de dichas Normas, según el cual el Plan Parcial puede alterar la edificabilidad de los usos pormenorizados en un 15% como máximo, siempre que esta desviación no suponga una variación de más del 5% del porcentaje asignado por la ficha para dicho uso, y siempre que en sectores residenciales el porcentaje destinado a servicios terciarios no baje del 8%, y respete el resto de limitaciones establecidas por el propio Plan General.

De esta forma, en la ordenación detallada del SUS-DE-02 se ha reducido en un 15% la edificabilidad destinada a servicios terciarios, trasvasando dicha edificabilidad al uso vivienda libre, de forma que se mantiene el porcentaje mínimo de servicios terciarios en suelos residenciales según se resume en el siguiente cuadro:

SUS DE 02	Ficha PGOU		PP Ordenación	
	Edificabilidad	Porcentaje	Edificabilidad	Porcentaje
Vivienda Libre	187.040	53,1%	193.378	54,9%
Vivienda Protegida	122.837	34,9%	122.837	34,9%
Servicios Terciarios	42.256	12,0%	35.918	10,2%
TOTAL	352.133		352.133	

De la distribución de usos y tipologías que realiza la ordenación detallada del Plan Parcial, aplicando los coeficientes que establece el Plan General, se derivan los siguientes aprovechamientos:

SUS DE 02	Edificabilidades	Coeficientes			Aprovechamiento
	m2 techo	Uso	Localización	Urbanización	UAs
Vivienda Libre	193.378	1,0	1,0	0,8	154.702
Vivienda Protegida	122.837	0,8	1,0	0,8	78.616
Servicios Terciarios	35.918	1,0	1,0	0,8	28.734
TOTAL	352.133				262.052

31 MAY. 2016

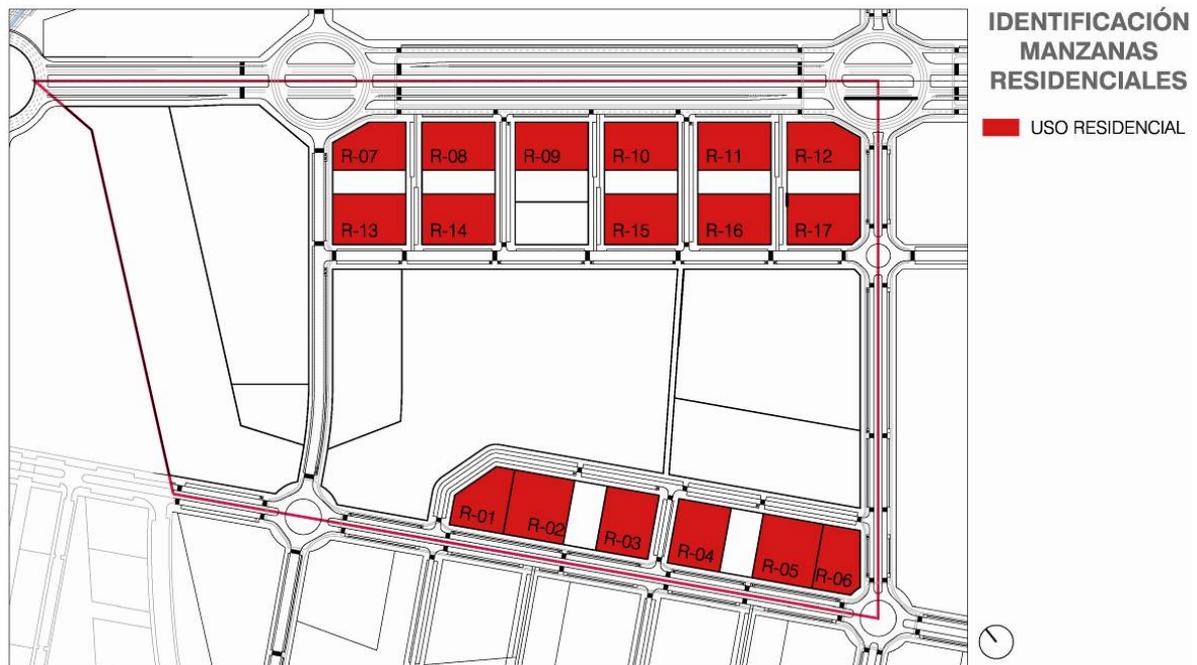


El aprovechamiento final no varía como consecuencia del traspaso de edificabilidad entre los usos de servicios terciarios y vivienda libre puesto que los coeficientes que establece el Plan para ambos usos son idénticos. En aplicación del artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se mantendrán tanto las cesiones al Ayuntamiento como los excesos del sector que figuran en la ficha de planeamiento:

- 10% Cesión: 25.948 UA
- Excesos de aprovechamiento: 2.574 UA

8.2. Usos pormenorizados, edificabilidades y número de viviendas

En el siguiente cuadro se resumen las características de las diferentes manzanas residenciales. El número total de viviendas ha sido aumentado en un 5%, en aplicación del artículo 5.2.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General, destinando dicho incremento a ampliar las reservas mínimas de vivienda protegida establecida en la correspondiente ficha del Plan.



31 MAY. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS															
Manzana	Tipología	Superficie	Edificabilidad (m2)					U. Comp. S. Terciarios	TOTAL (Máximo)	Núm. Max Viv.					
			Coef. m2/m2	Libre	V. Protegida	SUMA	TOTAL			Libre	Prot.				
UE-1	Residencial Libre	4.608 m2	3,658	14.257	84,6%	20.157	95,0%	14.257	84,6%	2.600	15,4%	16.857	132	180	
	Residencial Protegida	6.274 m2	3,382		20.157	95,0%	20.157	95,0%	1.061	5,0%	21.218	180	180		
	Residencial Protegida	5.448 m2	3,894		20.156	95,0%	20.156	95,0%	1.061	5,0%	21.217	180	180		
	Residencial Libre	5.448 m2	3,894	20.156	95,0%			20.156	95,0%	1.061	5,0%	21.217	186	186	
	Residencial Libre	6.274 m2	3,382	20.156	95,0%			20.156	95,0%	1.061	5,0%	21.217	186	186	
	Residencial Libre	4.365 m2	3,673	11.557	72,1%	40.313	34,2%	11.557	72,1%	4.477	27,9%	16.034	107	107	
Total		32.417 m2		66.126	56,2%	40.313	34,2%	106.439	90,4%	11.321	9,6%	117.760	611	360	
UE-2	Residencial Libre	4.975 m2	3,800	15.124	80,0%			15.124	80,0%	3.781	20,0%	18.905	140	140	
	Residencial Libre	5.567 m2	3,800	18.616	88,0%			18.616	88,0%	2.539	12,0%	21.155	172	172	
	Residencial Protegida	5.567 m2	3,800		20.097	95,0%	20.097	95,0%	1.058	5,0%	21.155	180	180		
	Residencial Protegida	5.567 m2	3,800		20.097	95,0%	20.097	95,0%	1.058	5,0%	21.155	180	180		
	Residencial Libre	5.567 m2	3,800	18.616	88,0%			18.616	88,0%	2.539	12,0%	21.155	172	172	
	Residencial Libre	5.236 m2	3,800	15.918	80,0%			15.918	80,0%	3.979	20,0%	19.897	147	147	
	Residencial Protegida	5.863 m2	3,800		21.165	95,0%	21.165	95,0%	1.114	5,0%	22.279	189	189		
	Residencial Protegida	5.863 m2	3,800		21.165	95,0%	21.165	95,0%	1.114	5,0%	22.279	189	189		
	Residencial Libre	5.863 m2	3,789	20.264	91,2%			20.264	91,2%	1.950	8,8%	22.214	187	187	
	Residencial Libre	5.863 m2	3,789	20.264	91,2%			20.264	91,2%	1.950	8,8%	22.214	187	187	
	Residencial Libre	5.811 m2	3,780	18.450	84,0%			18.450	84,0%	3.515	16,0%	21.965	170	170	
	Total		61.742 m2		127.252	54,3%	82.524	35,2%	209.776	89,5%	24.597	10,5%	234.373	1.175	738
	Total		94.159	3,740	193.378	54,92%	122.837	34,88%	316.215	89,80%	35.918	10,20%	352.133	1.786	1.098
	Total														2.884

31 MAY. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

8.3. Reserva para dotaciones

CONCEPTO	PLAN PARCIAL	LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL Y FICHA DE PLANEAMIENTO
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	352.133	< 1 m2t/m2s	--	352.133
EDIFICABILIDAD RES.PROTEGIDA (m2t)	122.837	> 30% edificabilidad	--	122.837
EDIFICABILIDAD RES.LIBRE (m2t)	193.378	--	--	187.040 + 15% art 2.2.7
EDIFICABILIDAD S.TERCARIOS (m2t)	35.918	--	--	42.256 - 15% art 2.2.7
Nº VIVIENDAS TOTAL	2.884	< 75 viv/ha	< 75 viv/ha	< 49 viv/ha + 5% art 5.2.6
Nº VIVIENDAS MÍNIMAS PROTEGIDAS	1.098			> 961 + 5% art 5.2.6
DOTACIONES (m2s)	176.067	> 30-55 m2/100 m2t	> 158.620	> 50m2s / 100m2t
E.LIBRES (m2s)	78.011	> 21 m2/100 m2t	> 60.564	--
EQUIPAM. Y S.PÚBLICOS	46.144	--	> 16 m2s/viv	--
Educativo (m2s)	23.072	--	> 8 m2s/viv	--
Deportivo (m2s)	23.072	--	> 6 m2t/viv	--
Social (m2s)	28.840	--	> 4 m2t/viv	--
Comercial (m2s)	28.840	--	> 11.536	--
SISTEMAS GENERALES				
VIARIO (m2s) ¹	24.249	--	--	35.711
ESPACIOS LIBRES (m2s)	134.147	--	--	134.147
APARCAMIENTOS (viario)				
PLAZAS TOTALES	5.545	--	> 3.521	1 / 75m2t
PLAZAS EN VIARIO	1.768	> 0,5-1/100m2t	> 1.761	--
PLAZAS MINUSVÁLIDO (EN VIARIO) ²	44	--	> 35	2% total plazas
PLAZAS EN INTERIOR DE PARCELAS	3.777	--	> 1.761	--

¹ La variación en la superficie del Sistema General Viario establecida en el Plan Parcial con respecto a la ficha del Pgo se justifica en base al Anteproyecto de Obra redactado y aprobado por la GMU en el que se define detalladamente dicho vial.

² Se aplica el Decreto 293/2009 (Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía), más restrictivo y que establece un 2,5% de plazas para personas con movilidad reducida.

31 MAY. 2016

9. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Los artículos 13.3.d) de la LOUA y 45.1.g) y 53 del Reglamento de Planeamiento establecen, entre las determinaciones que contienen los Planes Parciales, las características y trazados de galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

Para plantear las distintas redes se ha considerado todo aquello recogido en el anexo de "Servicios e Infraestructuras", contenido en el documento de "Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este".

El esquema de propuesta de todas las infraestructuras descritas a continuación, se refleja en sus correspondientes planos, contenidos en el presente documento.

9.1. Abastecimiento de agua

Las conducciones que conforman el sistema de abastecimiento del sector, parten de la red general que da servicio a Santa Bárbara, a través de varios enlaces:

- Se dispondrán tres conexiones a la arteria de $\varnothing 300\text{mm}$ que discurre bajo la Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas, al este del sector.
- En el límite noroeste del sector, se conectará en dos puntos con el anillo de $\varnothing 500\text{ mm}$ que circunscribe los suelos de Santa Bárbara.

A partir de estas conexiones, se establece una red consistente en la disposición de una malla de distribución de conducciones, que recorre los perímetros de las diferentes manzanas.

La red está dimensionada en diámetros de 150 mm y 100 mm, para que los hidrantes de incendios queden instalados en las primeras conducciones, y las segundas garanticen la presión suficiente para cada una de las manzanas.

Toda la red se ha previsto en fundición dúctil, si bien, en el caso de que se instalaran tuberías secundarias de menor diámetro, éstas pasarían a ser de polietileno de alta densidad.

Para la redacción del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones de cálculo:

- El consumo de agua de una vivienda media en España se establece en 600 l/día y en 200 l/hab.día. Para el caudal instantáneo, las Normas para las Instalaciones Internas de Agua establecen un valor de diseño de 1,5 l/s. Para la

31 MAY. 2016

zona comercial se ha considerado una dotación de 8 l/m²/día. Con estas bases, se tiene la siguiente distribución:

Caudal en viviendas: 1.648 m³/día

Caudal en sup. Comercial: 655 m³/día

Caudal total: 2.303 m³/día

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



9.2. Red de saneamiento

Se proyecta una red separativa para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, que funcionará por gravedad, discurriendo por los ejes de las calzadas de los nuevos viarios propuestos. El esquema básico de la instalación se basa en la disposición de varios colectores principales:

- En primer lugar, se plantea un colector que discurre por el viario que separa el sector del vecino SUO-DE-01 (Calle M), que además de recoger las aguas del ámbito de estudio, sirve para evacuar las procedentes del sector 01.
- En segundo, dos colectores que circulan paralelos hacia el norte del sector; el primero a través de la vía L y el segundo, bajo la vía de servicio de la Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas. Ambos son los encargados de recolectar, tanto las aguas del SUS-DE-02, como las de la extensión del SUS-DE-03 ubicada al norte del Canal.
- Por último, se emplaza un colector que se prolonga en dirección noreste, bajo la vía A, al que acometen todos los colectores previamente descritos y los pequeños colectores procedentes del área norte del sector. Es el responsable de conducir las aguas hasta un colector, en el que se unirán todas las correspondientes a la urbanización de Santa Bárbara, con el objetivo de aliviarlas al arroyo Ranillas, emplazado al norte de los suelos. Este alivio se realizará normalmente por gravedad, aunque también se prevé el posible empleo de sistemas de bombeo en situaciones extremas.

El dimensionamiento y cálculo de la red estará condicionado por las siguientes prescripciones:

- Se partirá para el cálculo de caudales residuales, de los datos de consumo establecidos en el apartado anterior (9.1), considerando que el 90% de la dotación de abastecimiento se devuelve a la red. Se tendrán en cuenta también, los gastos puntuales importantes y de horario regular.
- Para la determinación de los caudales de avenida, se empleará el esquema planteado por el método racional modificado para la Península Ibérica. En consecuencia se utilizará la siguiente expresión :

$$Q = c \times I \times S$$

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Donde:

Q=caudal a evacuar en l/s.

c= coeficiente de escorrentía medio.

I= Intensidad de lluvia en l/s ha, correspondiente a la máxima precipitación para un periodo de retorno dado y la duración correspondiente al tiempo de concentración.

S= Superficie de las zonas afluentes al punto considerado, en ha.

9.3. Distribución de energía eléctrica

La compañía Endesa Distribución plantea dos alternativas diferentes de abastecimiento en las que se establecen las infraestructuras eléctricas para dotar de suministro al Sector:

Opción A) Solución exclusivamente desde la red de distribución:

Adecuación de instalaciones existentes en servicio:

- Subestación de dos nuevas posiciones de 132 kV

Nuevas instalaciones a desarrollar (Exclusivas de Distribución):

- Nueva Subestación Santa Bárbara 132 kV/MT 2x40MVA
- Nuevo D/C 132 kV desde subestación Alcores hasta la ubicación de la futura subestación Santa Bárbara a construir.
- Redes MT desde nueva SET hasta Sector.
- Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT
- Redes BT interiores del Sector.

Opción B) Solución considerando el desarrollo de instalaciones de transporte:

Nuevas instalaciones a desarrollar

- Nueva Subestación Santa Bárbara 220 kV/MT 2x63 MVA
- Redes MT desde nueva SET hasta Sector.
- Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT
- Redes BT interiores del Sector.

La opción B) conlleva la construcción de nuevas instalaciones de transporte cuya viabilidad está sujeta a un proceso de otorgamiento de Acceso y Conexión de acuerdo con la normativa vigente y los procedimientos de Red Eléctrica (REE), titular de la red de transporte.

El informe de Endesa Distribución no establece una valoración de las obras eléctricas de urbanización, que ya ha sido solicitado, y que será fundamental para

31 MAY. 2016

establecer en el Proyecto de Urbanización la solución definitiva. No obstante, el presente documento establece una estimación del coste de las instalaciones en el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial de cara a incluirlas en los Costes Generales de la Urbanización.

Desde el punto de conexión que se defina entre las dos alternativas que plantea Endesa Distribución en su informe de Infraestructuras Eléctricas para el SUS-DE.02 de Santa Bárbara, de fecha 11 de Mayo de 2015, partirán las líneas eléctricas de Media Tensión de 20KV, que abastecen los distintos centros de transformación del sector. La red interior de media tensión creará un anillo con los centros de transformación desde los que se distribuirán las diferentes canalizaciones subterráneas con los circuitos que darán servicio a las manzanas perimetralmente. Se garantiza mediante bucles la doble alimentación eléctrica.

La energía para la red de Baja Tensión será suministrada a 400/230V y 50Hz desde los centros de transformación.

Para el cálculo de necesidades de la red, se observa el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 2002 y la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía, obteniendo los siguientes parámetros:

- Estimación inicial de potencias:
 - Potencia eléctrica viviendas grado de electrificación elevado: 9200 W /viv
 - Potencia eléctrica locales comerciales y oficinas: 100 W/m² construido
 - Potencia eléctrica garajes: 10 W/m²
- Consideración de simultaneidades:
 - Para la CGP de un edificio, la potencia necesaria para n viviendas será la obtenida por la fórmula: $(15,3 + (n-21) \times 0,5) \times 9200 \text{ W}$
 - Para los centros de transformación se aplica un coeficiente de simultaneidad de 0,6 a las potencias de las CGP que alimente.
- Distribución final de potencia demandada (estimada) en subestación:
 - Potencia total: 18,10 MW.

Como anejo del presente Plan Parcial se adjunta, en documento independiente, el Estudio de Demanda Eléctrica del Sector SUS-DE-02, que incluye una estimación según la ordenación propuesta y según los datos de partida facilitados por la propiedad.

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

9.4. Alumbrado público

Se proyecta un esquema en el que se sitúan los cuadros de alumbrado junto a los centros de transformación previstos en la red de energía eléctrica, y desde los que salen los diferentes circuitos. Las características de la red de alumbrado propuesta se adaptan a la tipología de viario urbano en que se ubiquen, considerando las disposiciones establecidas en las ordenanzas de Sevilla referentes a los valores de iluminancia según el tipo de vía.

Para la iluminación de los viales se ha utilizado una disposición pareada, tresbolillo o unilateral, dependiendo del tipo de vial, con lámpara de 250W de vapor de sodio de alta presión y de alto rendimiento con 33.000 lúmenes, sobre soportes troncocónicos de diferentes alturas para garantizar un adecuado nivel de iluminación tanto para tráfico rodado como para peatonal.

El cálculo de la potencia de alumbrado público necesario para el sector se realiza considerando bases de diseño, como intervalo espacial de farolas a colocar en el viario público, predimensionamiento de la potencia de la farola tipo a instalar y la longitud de viario prevista.

El Ayuntamiento de Sevilla tiene en vigor la Ordenanza para la Gestión Local de la Energía de Sevilla, en cuyo Anexo I.3, se fijan los valores de iluminancia media según el tipo de vía. Por tanto para el cálculo, se establecen los valores de iluminación según cada tipo de vial y se contabiliza los metros de vial de cada tipología en el sector. Con estos datos se estiman las necesidades de potencia eléctrica de iluminación pública para el SUS-DE-02:

Nº farolas: 1547

Consumo eléctrico previsto en la red interior del sector: 241 KW

9.5. Instalación de telefonía y telecomunicaciones

El esquema se compone de una red de canalizaciones mallada, con multitud de puntos de registro donde poder albergar equipos activos, arquetas para facilitar el tendido y ampliación de redes, así como tuberías con suficiente capacidad, como para instalar cables de datos, sea en fibra óptica o en cobre, que extiendan los servicios hasta el abonado final.

La solución adoptada consiste en una red de canalizaciones que discurrirá desde una serie de Casetas de Interconexión, a las que acometerán las distintas Centralitas Telefónicas del operador (CTs), hasta las arquetas de acometida a cada edificio. Se agruparán las canalizaciones provenientes las Casetas de Interconexión (CIs), las cuales repartirán hacia los Puntos de Distribución (PDs). Desde los PDs se distribuirá hasta un máximo de seis edificios.

31 MAY. 2016



En el sector se localizan tres casetas de interconexión:

1. Se ubica al noroeste del sector. De ella parten las canalizaciones que abastecen al equipamiento EQ -01 y a toda la franja residencial del borde oeste.
2. Emplazada en la zona central, abastece a los equipamientos del espacio verde central y a la banda de viviendas más cercana a este espacio público.
3. Se localiza en el límite este del sector, junto a la Ronda Urbana y abastece a todas las edificaciones con fachada a esta vía.

Las necesidades de telecomunicaciones se calculan para el número total de viviendas (con una media de 3 personas por vivienda), sumada a la superficie comercial prevista:

Viviendas: 2.884

Personas: 8.241

Sup. Comercial (m2): 35.918

9.6. Red de gas canalizado

Desde el ramal existente en el Parque Alcosa en Media Presión B, se traza un colector general desde el que se realiza el reparto al sector.

La red presenta los siguientes elementos:

- Red principal en Media Presión B: Una canalización entra en el sector por la Ronda Urbana y recorre la Calle G, de separación con el SUS-DE-03). Existe una segunda canalización que circula a lo largo de la vía coincidente con el límite oeste del sector (Calle M), y que también abastecería el SUO-DE-01.
- Red secundaria en Media Presión A: Existen dos tramos; el primero abastece a la red terciaria de las manzanas emplazadas al este del sector, partiendo desde un armario de regulación ubicado en el límite sur del sector, y el segundo, abastece a la red terciaria que alimenta al resto de las manzanas del ámbito de estudio y a las pertenecientes al SUO-DE-01, prolongándose por la vía M, desde un armario de regulación ubicado en el SUS-DE-03.
- Red terciaria en Media Presión A, que circulando por los diversos viarios distribuidores, conducen el gas a cada una de las manzanas de la ordenación.

Se ha previsto el uso de tubería de polietileno en 160 y 200 mm de diámetro.

Las necesidades de gas natural se calculan para el número total de viviendas, con un caudal de 3 Nm³/h por vivienda. Aplicando el factor de simultaneidad correspondiente a las mismas se obtiene:

Caudal: 377 Nm³/h

31 MAY. 2016

ANEXO 1. NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍASevilla,
El Secretario de la Gerencia de
P.D.**REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.**

	PLAN PARCIAL
	SUS-DE-02 Santa Bárbara 2
	SEVILLA
Promotor:	Redactor:
DUSE SL	Eddea Arquitectura y Urbanismo SLP

Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

(Publicación del texto original en el BOJA n.º 140 de 21 de julio de 2009)

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO****ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009****PUBLICACIÓN****21 de julio de 2009****VIGENCIA****21 de septiembre de 2009**

31 MAY. 2016

RÉGIMEN TRANSITORIO

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



- P.D.
- Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 21 de septiembre de 2009.
 - Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 21 de septiembre de 2009
 - Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 21 de marzo de 2010.
 - Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción a la entrada en vigor del presente Decreto deberán adaptarse al mismo, salvo que ello implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____
Redacción de proyectos de urbanización _____
(rellenar Anexo I)
- Obras de infraestructura y urbanización _____
Mobiliario urbano _____
(rellenar Anexo I)
- Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna. _____
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
(rellenar Anexo II para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores)
- Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) _____

31 MAY. 2016



Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____ Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.

(rellenar Anexo III para interiores)

*(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)*

*(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)*

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____

Anexo V (No redactado)

TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____

2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) _____

3. Cambio de uso _____

NOTAS:

- En todos los casos se refiere el reglamento tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso el reglamento se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- En el artículo 62 del reglamento se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

31 MAY. 2016

ANEXO I

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

Sevilla, 31 de Mayo de 2016
 Il. Sr. Secretario de Urbanización
 P.D.



(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Espacios y elementos de uso público.

	REGLAMENTO	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO Art. 15/31/32	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts.	SÍ
	— Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22)	SÍ
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SÍ
	— Altura de bordillos ≤ 12 cms., y rebajados en pasos de peatones y vados.	SÍ
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	SÍ
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	SÍ
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	SÍ
	VADO PARA PASO VEHÍCULOS Art. 16	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 8\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 6\%$.
— Pendiente transversal $\leq 2\%$.		SÍ
VADO PARA PASO PEATONES Art. 16	— Se situará lo más cerca posible a cada cruce de calle o vía de circulación	SÍ
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$. Trans. $\leq 2\%$.	SÍ SÍ
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	SÍ
	— Rebaje con la calzada = 0 cm.	SÍ
PASOS DE PEATONES Art. 17 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Desnivel: Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. Adoptarán la misma altura que el acerado	SÍ SÍ
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	SÍ SÍ

31 MAY. 2016



	— Prohibido salvarlos con escalones exclusivamente, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	SÍ
CARRILES PARA BICICLETAS Art. 18	— Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales	SÍ
	— Dispondrán de pasos específicos de peatones	SÍ
	— Cuando discurran paralelos a itinerarios peatonales y calles o viales, el carril reservado para bicicletas discurrirá entre el itinerario de peatones y la calle o vial.	SÍ
PUENTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS Art. 19/20	— Anchura libre de paso en tramos horizontales $\geq 1,80$ mts.	NO PROCEDE
	— Altura libre mínima en pasos subterráneos $\geq 2,20$ mts.	NO PROCEDE
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$ Trans. $\leq 2\%$	NO PROCEDE NO PROCEDE
	— Se dispondrá una franja señalizadora de 60 cm de fondo delante de cada rampa	NO PROCEDE
	— En pasarelas y puentes se dispondrán barandillas	NO PROCEDE
	— En pasos subterráneos, se mantendrá una iluminación permanente y uniforme de 200 lux	NO PROCEDE
ESCALERAS Art. 23	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor.	NO PROCEDE
	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio ≥ 50 mts	NO PROCEDE
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms Contrahuella ≤ 16 cms, con tabica y sin bocel Ancho libre peldaños $\geq 1,20$ mts. Ancho descansillos \geq Ancho libre peldaños. Fondo descansillos $\geq 1,50$ mts.	NO PROCEDE NO PROCEDE NO PROCEDE NO PROCEDE NO PROCEDE
	— Tramos ≤ 10 peldaños.	NO PROCEDE
	— No se admiten mesetas compensadas, las escaleras en ángulo o las partidas permitirán la inscripción de un círculo de 1,20 mts \varnothing en cada partición.	NO PROCEDE
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 110 cms.	NO PROCEDE
	— Si el ancho de la escalera $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	NO PROCEDE
	— Huellas con material antideslizante.	NO PROCEDE
— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	NO PROCEDE	

31 MAY. 2016



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

Sevilla,
 El Secretario de la Gerencia
 P.D.

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	REGLAMENTO	PROYECTO
RAMPAS Art. 22	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio ≥ 50 mts	NO PROCEDE
	— Anchura libre $\geq 1,50$ mts.	NO PROCEDE
	— Pavimento antideslizante.	NO PROCEDE
	— Longitud máxima de un tramo sin descansillos ≤ 9 mts	NO PROCEDE
	— Pendiente Longitud ≤ 3 mts. _____ ≤ 10 %. Longitud ≤ 6 mts. _____ ≤ 8 %. Longitud > 6 mts. _____ ≤ 6 %. transversal _____ ≤ 2 %.	NO PROCEDE NO PROCEDE NO PROCEDE NO PROCEDE
	— Mesetas Ancho \geq ancho de la rampa Fondo $\geq 1,50$ m	NO PROCEDE NO PROCEDE
	— En el arranque y desembarque de la rampa se dispondrán mesetas de las mismas características que el punto anterior y que contarán con una franja señalizadora del ancho de la meseta y 60 cms de fondo	NO PROCEDE
	— Pasamanos de altura entre 65 y 75 cms y entre 90 y 110 cms	NO PROCEDE
	— Si el ancho de la rampa $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	NO PROCEDE
	— Barandillas no escalables si el desnivel es superior a 15 cms.	NO PROCEDE
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA Art. 26/77.1 (No en zonas exteriores de viviendas)	— En caso de existir aseos públicos al menos 1 de cada 10 o fracción será accesible.	NO PROCEDE
	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	NO PROCEDE
	— Espacio libre no barrido por las puertas Si solo hay una pieza $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m	NO PROCEDE NO PROCEDE
	— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.	NO PROCEDE
	— Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts.	NO PROCEDE
	— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.	NO PROCEDE
	— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro Avisador de emergencia lumínico y acústico	NO PROCEDE NO PROCEDE

31 MAY. 2016



<p>* APARCAMIENTOS Art. 29/30 (No en zonas exteriores de viviendas)</p>	<p>— 1 Plaza cada 40 o fracción.</p>	<p>Sí</p>
	<p>— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas horizontal y verticalmente</p>	<p>Sí</p>
	<p>— Dimensiones Bateria: $\geq 5,00 \times 3,60$ mts* Cordón: $\geq 3,60 \times 6,50$ mts* *Se permite que la zona de transferencia -1,40 m ya incluida- se comparta entre dos plazas</p>	<p>Sí Sí</p>

2.ª Mobiliario Urbano y señalizaciones

	REGLAMENTO	PROYECTO
<p>MOBILIARIO URBANO Art. 48-59</p>	<p>— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms.</p>	Sí
	<p>— La altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ mts.</p>	Sí
	<p>— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.</p>	Sí
	<p>— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.</p>	Sí
	<p>— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo 15</p>	Sí
	<p>— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.</p>	Sí
	<p>— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce</p>	Sí
	<p>— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts</p>	Sí
	<p>— Papeleras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal</p>	Sí
	<p>— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts</p>	Sí
	<p>— Donde haya asientos o bancos, uno de cada diez o fracción, tendrá estas características: Altura = entre 43 y 46 cms. Fondo entre 40 y 45 cms. Respaldo entre 40 y 50 cms. Reposabrazos a una altura sobre el asiento entre 18 y 20 cms Espacio libre al lado del banco: 0,80 x 1,20 mts.</p>	Sí Sí Sí Sí Sí
<p>— Altura de grifos y caños en bebederos ≤ 70 cms.</p>	Sí	

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones del Reglamento.
- No se cumple alguna prescripción específica del Reglamento debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo, o debido a que las obras a realizar afectan a espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.
- En la memoria del proyecto o documentación técnica, se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados del presente Reglamento que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, las ayudas técnicas recogidas en el artículo 75 del Reglamento. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, además de lo previsto en el apartado 2.a) del Reglamento, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no exime del cumplimiento del resto de los artículos, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

Sevilla, Febrero de 2016

José Mª de Cárdenas Domínguez-Adame

Luis Ybarra Gutiérrez

Javier Olmedo Granados

31 MAY. 2016

ANEXO 2. USO TERCIARIO EN LAS PARCELAS DESTINADAS A RESIDENCIAL EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS DE 02 SANTA BÁRBARA 2

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Comentarios al informe del Servicio de Coordinación del Desarrollo Urbanístico y Programas de Vivienda, de fecha 11 de noviembre de 2014

En el informe emitido por el Servicio de Coordinación del Desarrollo Urbanístico y Programas de Vivienda al documento de Plan Parcial que ha sido aprobado inicialmente, se reflejan los siguientes comentarios a la ordenación propuesta:

- El informe hace referencia al uso Servicios Terciarios que aparecen en la ficha de planeamiento como uso exclusivo.
- Considera que la distribución del uso terciario en las plantas bajas de los edificios, destinados tanto a vivienda libre como protegida, trata dicho uso como uso compatible con el residencial, renunciando a la ordenación en una o varias parcelas de uso exclusivo Servicios Terciarios como prevé la ficha de planeamiento para el sector.
- Lo anterior impide la redistribución de la edificabilidad mediante la compatibilidad de usos, perjudicial especialmente para la vivienda protegida por el elevado ratio de superficie construida por vivienda (111,98 m²/vivienda).

Respecto a dichas consideraciones, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Terciario como uso exclusivo

En el apartado 3.a del artículo 6.1.3 *Usos Pormenorizados* del PGOU se especifican las condiciones para la consideración de un uso como exclusivo:

Uso exclusivo: Es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

En el caso del uso de Servicios Terciarios, la consideración de exclusivo obligaría por tanto a la reserva de una o varias parcelas destinadas únicamente a este uso.

La ficha de planeamiento del sector SUS DE 02 establece únicamente los usos pormenorizados a desarrollar por el Plan Parcial, no indicando en ningún momento la exclusividad o no del uso referido. De la misma forma, la ficha de planeamiento del sector tampoco prevé entre sus determinaciones la ordenación de una o varias parcelas de uso exclusivo Servicios Terciarios.

31 MAY. 2016



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	SUS-DE-02	SANTA BÁRBARA 2	Sevilla, El Secretario de la Gerencia
BARRIO CIUDAD	E-3	HOJA 17-13	ÁREA DE REPARTO E-01/UZ
			APROVECHAMIENTO MEDIO P.D. 0,4629 UA/m ²

ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

En la estrategia del Plan General, estos suelos son necesarios para la reestructuración general del Este, mejorar la integración urbana del Polígono Aeropuerto y ordenar los nuevos crecimientos. Propuesta del sistema general viario, a partir del nuevo acceso Este y del arco de la Ronda Urbana del Arroyo Miraflores al Ranillas, que deberán facilitar las relaciones norte-sur, y diversificar los accesos al Este. El desarrollo urbanístico del área Este aconseja su sectorización en cinco sectores diferenciados (Santa Bárbara 1, 2, 3, 4 y 5) cuya división responde a la viabilidad de ejecución de las infraestructuras estructurantes y a la homogeneidad de condiciones de ordenación interna.

Para este sector se particularizan los siguientes criterios de ordenación:

- Completar las zonas verdes del límite Norte del sector, manteniendo las arboledas existentes.
- Coincidiendo con el límite sur del sector se prevé un viario de continuidad intersectorial que conecta con el nudo del Viario Territorial.

Determinaciones vinculantes y otras directrices

- Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. No obstante, en la ordenación detallada, de acuerdo con el art. 2.2.7. de las NNUU, se permitirán ligeras adaptaciones de los sistemas generales en cuanto a su trazado y localización, siempre que se mantengan, como mínimo, las superficies establecidas en la ficha.
- De las determinaciones gráficas se consideran vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones en el diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización interna que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.
- Se preverá un viario a lo largo de las zonas verdes integradas por la arboleda existente para formalizar el borde de la misma, así como una vía de servicio paralela al Viario Territorial.
- La reserva de equipamientos se localizará preferentemente en la zona este del sector, a lo largo del Viario Territorial de conexión con la A-92, como transición entre los usos residenciales y el de actividades económicas y como elemento focalizador de los crecimientos residenciales.
- Será de aplicación lo establecido en el Artículo 13.1.8. apartado 1 y 2 y en el Artículo 4.2.12. apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

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 UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO UAs
560.536	560.536	0	0,4629	262.052	233.531	25.948	2.574
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² /t	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (UAs)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	0,6282	352.133	49,00	2.747	961	78.616	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² /t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	OBSERVACIONES:
VIVIENDA LIBRE	187.040	1,00	1,00	0,80	149.632	1. Sistema General Viario Interior: SGV-DE-02. Ronda Urbana Miraflores - Ranillas
VIVIENDA PROTEGIDA	122.837	0,80			78.616	
SERVICIOS TERCIARIOS	42.256	1,00			33.805	
TOTAL	352.133				262.052	2. Sistema General de Espacios Libres Interior SGEL-19. Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del Este
CESIONES MÍNIMAS DE SUELO (M ²)			VIARIO / TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M ²)			35.711	134.147	-	
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)			ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS : 50 m ² suelo/100m ² techo			

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACIÓN

PRIMER CUATRIENIO

31 MAY. 2016



En todo caso, el alto grado de cesiones previsto por el PGOU (50 m² suelo por cada 100 m² techo para espacios libres y equipamientos), además de los Sistemas Generales, hacen que el suelo neto resultante para la materialización de los usos lucrativos alcance un porcentaje muy reducido, en este caso el 17% del suelo debe asumir la edificabilidad total prevista para el sector:

	Ficha PGOU	Plan Parcial	
Espacio Libres y Equipamientos	176.050	176.067	
Sistemas Generales	169.858	158.396	
Viario	-	131.914	
SUELOS DE USO PÚBLICO	345.908	466.377	83%
SUELOS PRIVATIVOS	-	94.159	17%

Aplicando la edificabilidad máxima del sector, 352.133 m² techo, el coeficiente medio sobre parcela neta es de 3'74 m² techo/m² suelo. Debe tenerse en cuenta además que la ocupación sobre parcela nunca puede ser del 100% (deben restarse patios de manzana, retranqueos, etc.)

La reserva de parcelas para uso exclusivo terciario se hace prácticamente inviable por tanto con estos parámetros.

Por otra parte, el propio Plan General¹ (y las tendencias sobre urbanismo sostenible), mantiene la idoneidad de la mezcla de usos, la diversidad funcional, etc. como elemento de cohesión y de mejora de la calidad de vida de las ciudades. La combinación de usos terciarios en edificaciones residenciales favorece por una parte el mantenimiento del comercio de proximidad (en los casos de pequeños % de actividad terciaria que puedan desarrollarse en planta baja), como de otras actividades relacionadas con el sector servicios (las parcelas con mayor % de terciario pueden albergar este uso tanto en PB como en las primeras plantas de la edificación, o incluso como edificaciones aisladas destinadas a este uso dentro de las parcelas del PP).

¹ Texto Refundido del PGOU de Sevilla:

- Marco Conceptual y Justificación Teórica, p I-4: "El nuevo Plan cumple los objetivos de la Ley 7/2002 y por ello.../...evita procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos de la ciudad, procurando la diversidad"
- El Modelo Urbano Territorial Propuesto, p II-14: "La ordenación incorpora también criterios de ordenación que favorezcan la diversidad en las áreas residenciales.../...El espacio urbano puede hacerse más complejo introduciendo nuevos usos y favoreciendo actuaciones que permitan la convivencia de actividades. La diversidad de usos y la promiscuidad de funciones sobre un espacio aumentan la capacidad de uso y su capacidad para dar satisfacción a las demandas de un mayor número de ciudadanos. La ciudad resultará más rica en la medida en la que pueda acoger esta diversidad."

31 MAY. 2016



2. Distribución de la edificabilidad según los parámetros del PP

En el caso de las manzanas destinadas a residencial protegido, el uso terciario previsto por el Plan Parcial es del 5% de la edificabilidad total de la parcela.

Se ha realizado una propuesta de ordenación de volúmenes en las manzanas destinadas a vivienda protegida (R-02, R-03, R-13, R-14), siguiendo las condiciones particulares de la edificación incluidas en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector SUS-DE-02.

Se observa que:

- Los parámetros de la edificación admiten un volumen máximo edificable algo mayor que la edificabilidad máxima prevista, de forma que las alternativas de proyecto para el diseño de las edificaciones es múltiple, y no quedan agotados los máximos permitidos ni en altura, ocupación o fondo máximo edificable.
- Resulta técnicamente viable una solución en la que el uso terciario puede materializarse siempre en la planta baja de las edificaciones.

La propuesta se ha diseñado siguiendo criterios técnicos estándar:

- Los cuerpos edificados destinados a vivienda tienen un fondo (distancia entre fachada a vial y fachada a patio de manzana) de 12 metros, lo que permite una tipología habitual de doble crujía, es decir, viviendas con ventilación cruzada e iluminación por ambas fachadas.
- El terciario de planta baja mantiene dicho fondo o lo aumenta ligeramente, una alternativa perfectamente compatible con el uso como local comercial en planta baja.

En lo relativo a la superficie media por vivienda, el propio PGOU en la ficha del sector prevé una superficie construida de 127'82 m² por vivienda. Ya en la redacción del PP se ha previsto la aplicación del artículo 2.2.7 apartado 8.c por el que se permite un aumento del 5% en el número de viviendas del sector, destinando este aumento a vivienda protegida, y bajando por tanto el ratio de superficie por vivienda respecto al previsto en el PGOU.

Con esta opción la superficie media por vivienda es de 111,87 m² construidos, es decir, unos 82 m² útiles², por debajo de los 90 m² útiles máximos financiados (o incluso hasta los 120 m² útiles permitidos para familia numerosa).

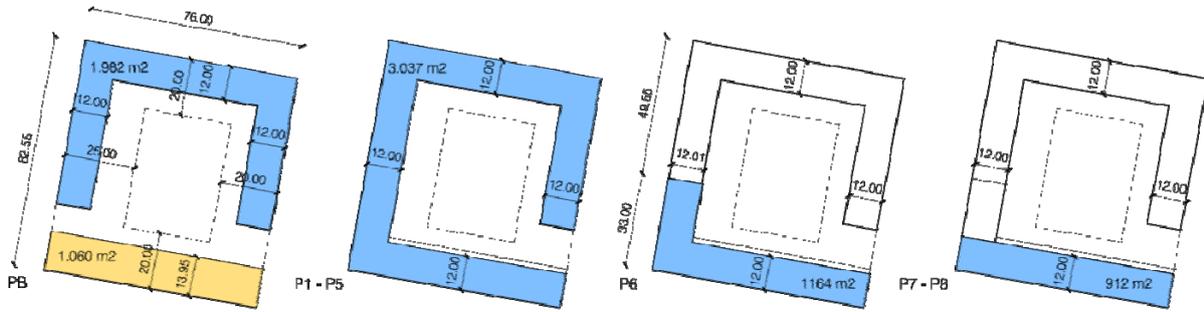
² La relación útil/construida usada es de 1,357. Fuente: <http://gestinmo.blogspot.com.es/2010/07/vpp-relacion-superficie-utilsuperficie.html>

31 MAY. 2016

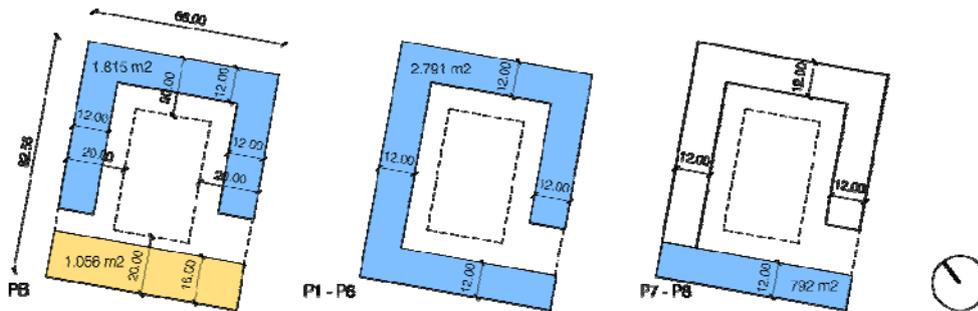


En los siguientes esquemas se representa la ubicación de los usos terciario y residencial propuestos en cada manzana, siempre con el cumplimiento de los parámetros de edificabilidad máxima, ocupación y altura.

Señala
El Secretario de la Gerencia
P.D.

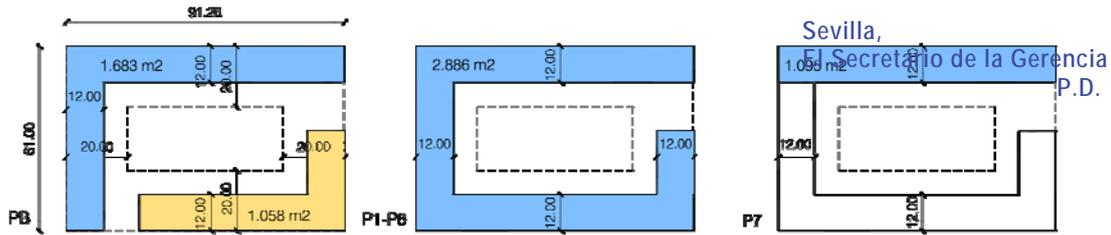


MANZANA R-02	Residencial (m ²)	Terciario (m ²)
PB	1.982	1.061
P1 - P5	15.185	
P6	1.165	
P7 - P8	1.825	
Total	20.157	1.061
EDIF. MÁXIMA	20.157	1.061

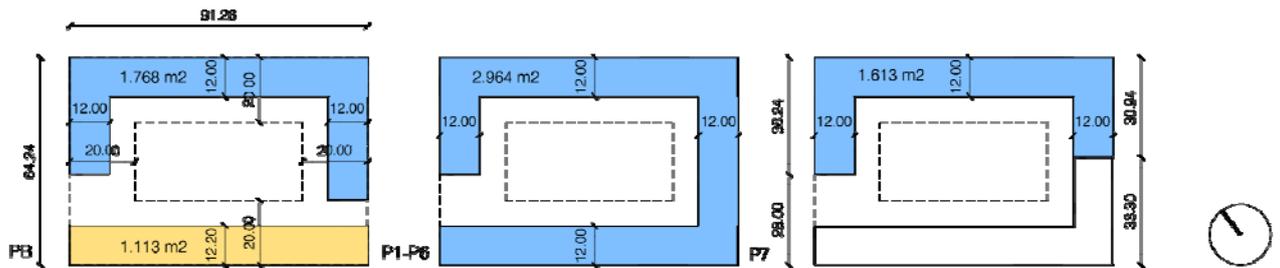


MANZANA R-03	Residencial (m ²)	Terciario (m ²)
PB	1.816	1.061
P1 - P6	16.755	
P7 - P8	1.585	
Total	20.156	1.061
EDIF. MÁXIMA	20.156	1.061

31 MAY. 2016



MANZANAS R-09, R-10	Residencial (m ²)	Terciario (m ²)
PB	1.685	1.058
P1 - P6	17.317	
P7	1.095	
Total	20.097	1.058
EDIF. MÁXIMA	20.097	1.058



MANZANAS R-13, R-14	Residencial (m ²)	Terciario (m ²)
PB	1.768	1.114
P1 - P6	17.784	
P7	1.613	
Total	21.165	1.114
EDIF. MÁXIMA	21.165	1.114

- Uso residencial**
- Uso terciario**
- Alineación de propuesta no vinculante**
- Fondo máximo edificable**

31 MAY. 2016



3. Distribución de la edificabilidad aplicando la compatibilidad de usos

Por otra parte, si además aplicamos los criterios de compatibilidad de usos que permite el PGOU en el artículo 6.3.1, apartado 3.d, se puede sustituir el uso vivienda protegida por el de terciario (y equipamientos y servicios públicos) con un límite del 10% de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela.

De esta manera, en las manzanas de uso residencial protegido del Plan Parcial se podría aumentar el porcentaje de uso terciario hasta el 10%.

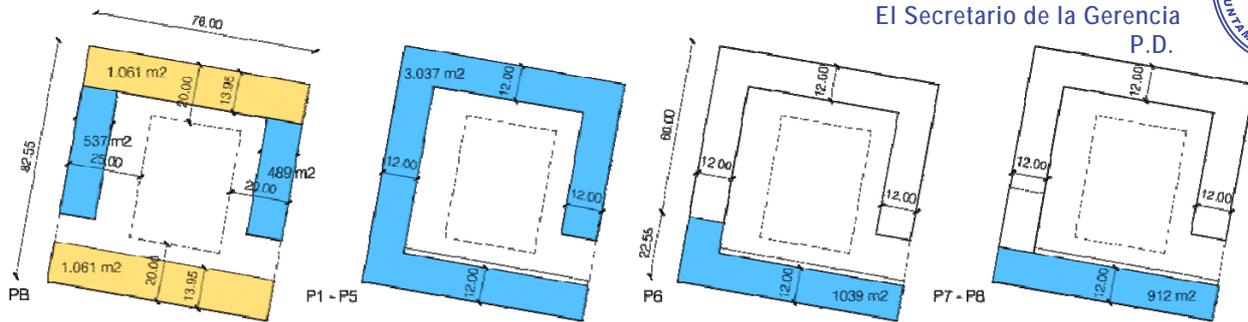
Con esta opción la superficie media por vivienda baja hasta los 105'98 m² construidos, es decir, unos 78 m² útiles³.

Siguiendo los mismos límites para el cumplimiento de los parámetros de edificabilidad máxima por manzana, ocupación y altura, y criterios de diseño que en el apartado anterior – terciario en planta baja, edificaciones residenciales de 12 metros de anchura – , en los siguientes esquemas se representa una propuesta de distribución de usos para cada una de las manzanas de residencial protegido del Plan Parcial.

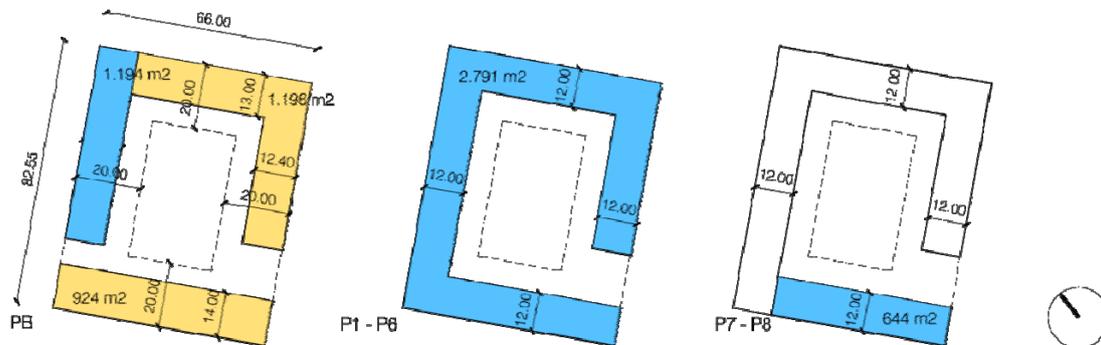
³ La relación útil/construida usada es de 1,357. Fuente: <http://gestinmo.blogspot.com.es/2010/07/vpp-relacion-superficie-utillsuperficie.html>

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



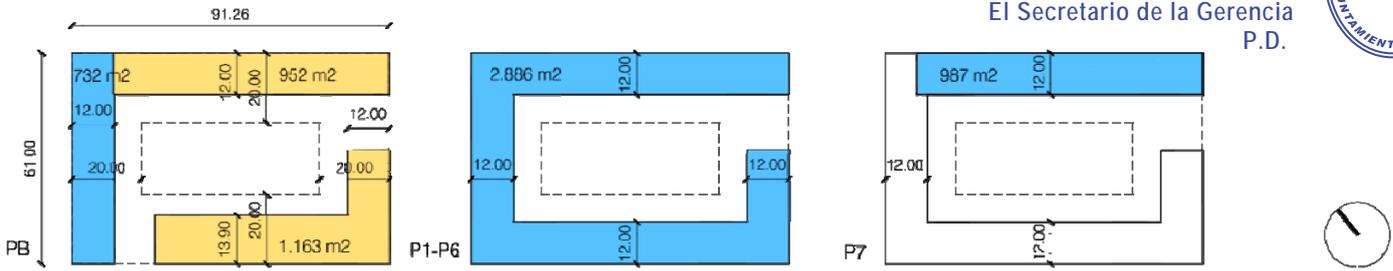
MANZANA R-02	Residencial (m ²)	Terciario (m ²)
PB	1.050	2.122
P1 - P5	15.183	
P6	1.039	
P7 - P8	1.824	
Total	19.096	2.122
EDIF. MÁXIMA	19.096	2.122



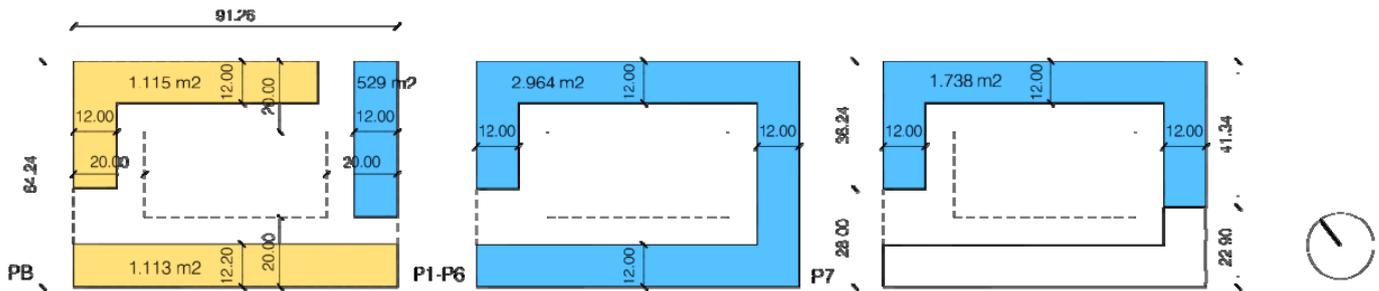
MANZANA R-03	Residencial (m ²)	Terciario (m ²)
PB	1.061	2.122
P1 - P6	16.746	
P7 - P8	1.288	
Total	19.095	2.122
EDIF. MÁXIMA	19.095	2.122

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



MANZANAS R-09, R-10	Residencial (m ²)	Terciario (m ²)
PB	732	2.115
P1 - P6	17.321	
P7	987	
Total	19.040	2.115
EDIF. MÁXIMA	19.040	2.115



MANZANAS R-13, R-14	Residencial (m ²)	Terciario (m ²)
PB	529	2.228
P1 - P6	17.784	
P7	1.738	
Total	20.051	2.228
EDIF. MÁXIMA	20.051	2.228

- Uso residencial**
- Uso terciario**
- Alineación de propuesta no vinculante**
- Fondo máximo edificable**

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de Urbanismo
P.D.

documento 4
NORMAS URBANÍSTICAS



TEXTO REFUNDIDO

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-DE-02 SANTA BÁRBARA 2
SEVILLA**

desarrollo
urbanístico
sevilla 



INICIATIVA

DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE SL

REDACTOR

EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

FECHA

FEBRERO 2016

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



31 MAY. 2016



TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- Artículo 1. Objeto y ámbito territorial
- Artículo 2. Vigencia e Innovación
- Artículo 3. Documentación del Plan Parcial e interpretación
- Artículo 4. Régimen urbanístico del suelo y del subsuelo

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

- Artículo 5. Desarrollo
- Artículo 6. Gestión
- Artículo 7. Ejecución
- Artículo 8. Conservación de la Urbanización

TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

CAPITULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 9. Zonas
- Artículo 10. Condiciones generales de uso y edificación
- Artículo 11. Ejecución de las edificaciones por fases
- Artículo 12. Cuadro de usos del sector
- Artículo 13. Parcelas destinadas a la edificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública
- Artículo 14. Servidumbres Aeronáuticas.

CAPITULO 2º: NORMAS URBANÍSTICAS DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

- Artículo 15. Ámbito y Desarrollo
- Artículo 16. Condiciones de diseño
- Artículo 17. Usos compatibles

CAPITULO 3º: NORMAS URBANÍSTICAS DEL SISTEMA VIARIO

- Artículo 18. Ámbito y desarrollo
- Artículo 19. Condiciones de diseño y urbanización
- Artículo 20. Usos compatibles

CAPITULO 4º: NORMAS URBANÍSTICAS DE LA RED DE EQUIPAMIENTOS

- Artículo 21. Ámbito y Desarrollo
- Artículo 22. Condiciones de uso. Usos compatibles
- Artículo 23. Condiciones de la edificación

CAPITULO 5º: NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

- Artículo 24. Ámbito y definición
- Artículo 25. Condiciones de Parcela
- Artículo 26. Línea de edificación
- Artículo 27. Fondo Máximo Edificable
- Artículo 28. Separación a linderos
- Artículo 29. Separación entre edificios
- Artículo 30. Ocupación sobre rasante

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- Artículo 31. Ocupación bajo rasante
- Artículo 32. Área libre de edificación
- Artículo 33. Altura de la edificación
- Artículo 34. Patios
- Artículo 35. Edificabilidad máxima y Número de Viviendas
- Artículo 36. Condiciones particulares de estética
- Artículo 37. Construcciones auxiliares
- Artículo 38. Usos pormenorizados y compatibles
- Artículo 39. Dotación de Aparcamientos
- Artículo 40. Aparcamientos en espacios libres de parcela

CAPITULO 6º: NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL EN MANZANA ABIERTA

- Artículo 41. Ámbito y Definición
- Artículo 42. Línea de edificación
- Artículo 43. Condiciones de Parcela
- Artículo 44. Separación a linderos
- Artículo 45. Separación entre edificios
- Artículo 46. Ocupación sobre rasante
- Artículo 47. Ocupación bajo rasante
- Artículo 48. Altura de la edificación
- Artículo 49. Patios y áreas libres de edificación
- Artículo 50. Edificabilidad máxima y Número de Viviendas
- Artículo 51. Condiciones particulares de estética
- Artículo 52. Construcciones auxiliares
- Artículo 53. Usos pormenorizados y compatibles
- Artículo 54. Dotación de Aparcamientos
- Artículo 55. Aparcamientos en espacios libres de parcela
- Artículo 56. Condiciones particulares de la Manzana R-06

TÍTULO CUARTO. RECOMENDACIONES MEDIOAMBIENTALES

CAPITULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 57. Introducción
- Artículo 58. Recomendaciones generales

CAPITULO 2º: RECOMENDACIONES MEDIOAMBIENTALES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

- Artículo 59. Recomendaciones en los espacios libres

CAPITULO 3º: RECOMENDACIONES MEDIOAMBIENTALES DEL SISTEMA VIARIO

- Artículo 60. Recomendaciones en el sistema viario

CAPITULO 4º: RECOMENDACIONES MEDIOAMBIENTALES DE LA RED DE EQUIPAMIENTOS

- Artículo 61. Recomendaciones en los equipamientos

CAPITULO 5º: RECOMENDACIONES MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO

- Artículo 62. Recomendaciones en las zonas de uso residencial y terciario

31 MAY. 2016

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Artículo 1. Objeto y ámbito territorial

1. El presente Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla para el Sector SUS DE -02, estableciendo su ordenación detallada y completa.
2. Su ámbito territorial es el delimitado en el plano INF.5 (Plan General de Sevilla. Calificación y gestión) del presente Plan Parcial.

Artículo 2. Vigencia e Innovación

1. La ordenación pormenorizada recogida en este Plan Parcial tiene vigencia indefinida.
2. La Innovación del contenido de esta ordenación podrá llevarse a cabo mediante Revisión o Modificación de algunos de sus parámetros en las condiciones fijadas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en su artículo 36, Reglamento de Planeamiento y Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

Artículo 3. Documentación del Plan Parcial e interpretación

1. Los distintos documentos de este Plan Parcial integran una unidad coherente, en sí misma y en relación con la ordenación estructural, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales y según la realidad social del momento en que se aplique.
2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los documentos que integran este Plan Parcial, se seguirán 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 resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
 - b. Planos de Información: tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

31 MAY. 2016



- c. Planos de Calificación, Usos y Tipologías, Alineaciones, Alturas y Rasantes a escala 1:2.000. Contiene las alineaciones exteriores, las líneas de edificación, fondos edificables, retranqueos mínimos y rasantes básicas, los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, así como los tipos edificatorios y sus alturas máximas. Son planos de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- d. Plano de Definición de Geometrías a escala 1:2000, con las determinaciones necesarias para el trazado de los viales y los espacios libres. Además contiene las determinaciones para establecer la configuración de las manzanas y parcelas definidas por el Plan Parcial. El contenido de este plano tiene carácter normativo, pudiendo ser ajustado por el Proyecto de Urbanización, siempre que dicho ajuste no suponga disminución del espacio público.
- e. Planos de definición del viario. Contienen la definición del viario, del tráfico y de los aparcamientos, así como la configuración de los elementos que lo componen transversalmente. El contenido de este plano tiene carácter directivo, pudiendo ser ajustado por el Proyecto de Urbanización, siempre que dicho ajuste no suponga disminución del espacio público.
- f. Esquemas de Infraestructuras, a escala 1:4.000, en los que se definen el trazado y parámetros básico de las redes de servicio. Es un plano de ordenación con carácter directivo, pudiendo ser ajustado por el proyecto de Urbanización, siempre que dicho ajuste no suponga disminución del espacio público.
- g. Plano de Gestión, expresando la delimitación de las Unidades de Ejecución. Las determinaciones de este plano de ordenación, en la materia de su contenido, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- h. Plano de Imagen de la Ordenación a escala 1:2.000, en el que se formaliza el espacio urbano pretendido por la ordenación. Su contenido es meramente orientativo para la elaboración de los proyectos de ejecución que materialicen el presente Plan.
- i. Las presentes Normas Urbanísticas 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 las construcciones.
- j. El Plan de Etapas, en el que se establece el orden de prioridades y los plazos para el desarrollo del sector. Sus determinaciones tienen carác-

31 MAY. 2016

ter normativo, y en la materia de su contenido prevalecen sobre el resto de documentos del Plan.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



- k. El Informe de Sostenibilidad Económica, con el contenido establecido en el artículo 19.1.a.3º de la LOUA.
- l. Si, no obstante la aplicación de estos criterios anteriores, existieran imprecisiones en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

Artículo 4. Régimen urbanístico del suelo y del subsuelo

Tanto para el Régimen Urbanístico de la propiedad del suelo y del subsuelo como para todo lo relativo a las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo y del subsuelo, se estará a lo recogido en el Título III del Plan General de Sevilla.

De modo particular, con respecto al aprovechamiento urbanístico del subsuelo se estará a lo establecido en el artículo 3.1.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

31 MAY. 2016

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓNSevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.**Artículo 5. Desarrollo**

En desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y las condiciones derivadas del artículo 2.2.9 de las NNUU del PGOU de Sevilla. En todo caso los Estudios de Detalle cumplirán con las limitaciones derivadas del art. 15.2 de la L.O.U.A.

Artículo 6. Gestión

1. El sector está dividido en dos Unidades de Ejecución, que se ejecutarán por el sistema de Compensación, y cuya programación se ajustará a las determinaciones establecidas en el documento 5 *Plan de Etapas* del presente Plan.
2. La Administración Urbanística Actuante será la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

Artículo 7. Ejecución

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial será efectuada mediante los Proyectos de Urbanización, cuyas determinaciones se contemplan en las Normas de Urbanización y en las Disposiciones sobre Condiciones de la Obra de Urbanización de las NNUU del PGOU de Sevilla.
2. La urbanización del sector podrá llevarse a cabo mediante proyecto unitario o mediante proyectos independientes por cada Unidad de Ejecución, que incluirán la ejecución de todos los elementos públicos, y que podrán contemplar su realización por fases.
3. La recepción de las obras de urbanización de cada Unidad de Ejecución seguirá las determinaciones del artículo 8.2.7 de las NNUU del PGOU.

Artículo 8. Conservación de la Urbanización

La conservación de la urbanización ejecutada 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 del Sector en cumplimiento del artículo 3.3.14 del Plan General.

31 MAY. 2016

TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CAPITULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9. Zonas

A efectos de fijar las condiciones particulares de los usos y las edificaciones, la ordenación pormenorizada distingue las siguientes Zonas de Ordenanza:

- Sistema de Espacios Libres.
- Sistema Viario.
- Red de Equipamientos.
- Zona Residencial en Manzana Cerrada.
- Zona Residencial en Manzana Abierta.

Artículo 10. Condiciones generales de uso y edificación

Sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas de cada zona aquí expuestas, se aplicarán las determinaciones recogidas en los Títulos VI (Calificación y Condiciones Generales de los Usos) y VII (Normas Generales de Edificación) de las Normas Urbanísticas del PGOU, así como las Disposiciones Complementarias del mismo documento general.

Artículo 11. Ejecución de las edificaciones por fases

1. Las parcelas marcadas en el Plano de Alineaciones o las resultantes de un Estudio de Detalle o del Proyecto de Reparcelación, en aplicación de las presentes Normas, se considerarán unidades de proyecto.
2. Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución de las edificaciones podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se garantice su unidad mediante un Anteproyecto inicial con la suficiente definición arquitectónica.

Artículo 12. Cuadro de usos del sector

A continuación se describen los usos definidos en este Plan Parcial, a partir del Uso Global Residencial y siendo los usos prohibidos aquellos que no se mencionan expresamente:

31 MAY. 2016



Uso pormenorizado	Uso compatible	Sevilla, El Secretario de la Gerencia
Vivienda Libre	Industria y Almacenamiento	<ul style="list-style-type: none"> - Taller artesanal, pequeña industria y mantenimiento del automóvil. - Almacenamiento (art. 6.4.10. PGOU) - Taller doméstico
	Servicios Avanzados	Todas sus categorías
	Servicios Terciarios	<ul style="list-style-type: none"> - Comercio menor y mediano - Oficinas - Hotelero - Recreativo y Espectáculos Público - Garaje y Aparcamiento
	Equipamientos y Servicios Públicos	
	Espacios Libres, Viario e Infraestructuras Urbanas	
Vivienda Protegida	Servicios Terciarios	<ul style="list-style-type: none"> - Comercio menor y mediano - Oficinas - Hotelero - Recreativo y Espectáculos Público - Garaje y Aparcamiento
	Equipamientos y Servicios Públicos	
	Espacios Libres, Viario e Infraestructuras Urbanas	
Terciario	Servicios Terciarios	<ul style="list-style-type: none"> - Comercio menor y mediano - Oficinas - Hotelero - Recreativo y Espectáculos Público - Garaje y Aparcamiento
Dotacional	Equipamientos y Servicios Públicos	<ul style="list-style-type: none"> - Educativo (Docente) - Deportivo - S.I.P.S.
	Espacios Libres	<ul style="list-style-type: none"> - Parque Urbano - Zona Verde
	Viario	
	Transportes e Infraestructuras Básicas.	

Artículo 13. Parcelas destinadas a la edificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

El destino de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública podrá ser indistintamente para Viviendas de Protección en cualquiera de los regíme-

31 MAY. 2016

nes previstos en su normativa (general, especial o de promoción pública) y bajo cualquier régimen de tenencia (venta o alquiler) o, en su caso, para el sistema de protección a la vivienda que sustituyera al actualmente vigente, así como para las fórmulas de protección a la vivienda que con ámbito municipal pudiera aprobar el Ayuntamiento de Sevilla.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Artículo 14. Servidumbres Aeronáuticas.

1. Todo el ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. Dichas servidumbres determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, carteles, etc.), así como el gallo de los vehículos.

En particular, el sector se encuentra afectado por la Superficie Horizontal Interna, cuya limitación de altura respecto al nivel del mar es $Z=72.16$ m.

2. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla queda sujeta a una limitación de servidumbre 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 faculden 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 introducir turbulencias.
 - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o puedan inducir a confusión o error.
 - c) 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.

31 MAY. 2016



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.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

3. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo en el ámbito del Plan Parcial, de su revisión o modificación, al encontrarse afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil antes de su aprobación inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.
4. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del presente Plan Parcial, 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.
5. Independientemente de las consideraciones anteriores, al encontrarse la totalidad del ámbito incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, 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 el acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013.

CAPITULO 2º: NORMAS URBANÍSTICAS DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 15. Ámbito y Desarrollo

1. Son espacios de dominio, titularidad y uso público y su ámbito queda delimitado en los Planos de Ordenación, con la denominación “EL”. Se diferencian lo siguientes:

31 MAY. 2016



Ámbito	Uso	Clase	Superficie
EL-01	Espacio Libre (local)	Zona Ajardinada	3.384 m ²
EL-02	Espacio Libre (local)	Zona Ajardinada	3.384 m ²
EL-03	Espacio Libre (SSGG)	Parque Urbano	92.540 m ²
EL-04	Espacio Libre (SSGG)	Parque Urbano	41.607 m ²
EL-05	Espacio Libre (local)	Parque Urbano	53.903 m ²
EL-06	Espacio Libre (local)	Zona Ajardinada	2.738 m ²
EL-07	Espacio Libre (local)	Zona Ajardinada	2.738 m ²
EL-08	Espacio Libre (local)	Zona Ajardinada	3.650 m ²
EL-09	Espacio Libre (local)	Zona Ajardinada	2.738 m ²
EL-10	Espacio Libre (local)	Zona Ajardinada	2.738 m ²
EL-11	Espacio Libre (local)	Zona Ajardinada	2.738 m ²

2. El desarrollo de los Espacios Libres de carácter local queda recogido en la documentación gráfica de este Plan Parcial, y sus características geométricas y morfológicas definidas deben respetarse en todo momento.

Artículo 16. Condiciones de diseño

Para las condiciones de diseño de los Espacios Libres Locales del Sector se seguirán las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General (art. 6.6.14. y Disposiciones Complementarias)

Artículo 17. Usos compatibles

Se admiten como usos compatibles:

1. En las parcelas EL-03 y EL-04 (Parque Urbano) los usos recogidos en las Condiciones Particulares de los Parques Urbanos del PGOU (art. 6.6.16.).
2. En las parcelas EL-01, EL-02, EL-05, EL-06, EL-07, EL-08, EL-09, EL-10 y EL-11 (Zona Ajardinada), los usos previstos por el Plan General en el artículo 6.6.15.

31 MAY. 2016



CAPITULO 3º: NORMAS URBANÍSTICAS DEL SISTEMA VIARIO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Artículo 18. Ámbito y desarrollo

Son espacios de dominio, titularidad y uso público y su ámbito queda definido en el en los Planos de Ordenación. Se diferencian las siguientes clases de vías:

Viario		Superficie
Sistema Local	Red peatonal	60.221 m ²
	Red rodada y aparcamientos	71.694 m ²
	TOTAL	131.915 m ²
Viario Sistema General (SGV-DE-02)		24.249 m ²

Artículo 19. Condiciones de diseño y urbanización

Las características de diseño y urbanización del sistema viario serán las previstas en la documentación gráfica del presente Plan, en el Título VIII y Anexo II B de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 20. Usos compatibles

Siguiendo las determinaciones del artículo 6.6.23 del Plan General, en los terrenos calificados de uso viario podrán disponerse como usos complementarios los siguientes:

- Servicios de Infraestructuras.
- Centro e Intercambiadores de Transporte.
- Uso Ferroviario.
- Estaciones de Servicio.

CAPITULO 4º: NORMAS URBANÍSTICAS DE LA RED DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 21. Ámbito y Desarrollo

1. Su ámbito queda delimitado en los Planos de Ordenación con la denominación EQ. Son terrenos de titularidad y dominio público. Se diferencian según su clase los siguientes ámbitos:

31 MAY. 2016



Ámbito	Clase	Superficie
EQ-01	Deportivo	23.072 m ²
EQ-02	Educativo	46.144 m ²
EQ-03	Social y comercial	5.725 m ²
EQ-04	Social y comercial	18.165 m ²
EQ-05	Social y comercial	4.950 m ²

2. La definición formal reflejada en la documentación gráfica de las parcelas correspondientes al EQ-01 y EQ-04, es indicativa, y podrá ser modificada por el correspondiente proyecto que resuelva su ejecución.

Artículo 22. Condiciones de uso. Usos compatibles

1. Los usos pormenorizados que integran cada una de las parcelas indicadas en el artículo anterior se regirán por lo establecido en el artículo 6.6.2. y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. Igualmente, en estas parcelas se permitirá cualquier otro uso compatible, excepto los de industria manufacturera y residencial, en las condiciones que se establecen en el artículo 6.6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 23. Condiciones de la edificación

1. Las condiciones generales de la edificación resultante, en lo referente a altura, edificabilidad, ocupación y retranqueos se regirán por las especificaciones del mismo Capítulo VI (Sección Primera) y especialmente por lo indicado en el artículo 6.6.4 sobre la regulación de la edificación.
2. Igualmente, las condiciones particulares de cada una de las tres clases de equipamiento definidas en este sector se regirán por los artículos 6.6.10 a 6.6.12 del citado capítulo.

CAPITULO 5º: NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

Artículo 24. Ámbito y definición

El ámbito de aplicación está formado por las zonas grafiadas en el plano de Usos y Tipologías (ORD-2) como Zona Residencial de Edificación en Manzana Cerrada.

31 MAY. 2016



Se corresponde con una tipología en la que la edificación se dispone alineada a vial, configurando manzanas cerradas en torno a espacios libres interiores de carácter comunitario.

Estos suelos son de dominio, titularidad y uso privado.

Artículo 25. Condiciones de Parcela

El parcelario será el representado en los planos de ordenación. Este parcelario no podrá ni subdividirse ni agregarse.

Artículo 26. Línea de edificación

1. En las manzanas R02, R03, R04 y R05 las edificaciones dispondrán sus fachadas obligatoriamente a la Ronda Intersectorial de separación con el sector SUO-DE-01, según se indica en el plano de Alineaciones y Altura de la Edificación.
2. En las manzanas R07 a R12 las edificaciones dispondrán sus fachadas obligatoriamente a la Ronda Urbana Miraflores-Ranillas según se indica en el plano de Alineaciones y Altura de la Edificación.
3. En las zonas grafiadas como alineación obligatoria, la edificación ocupará un fondo mínimo de tres (3) metros a partir de dicha línea.
4. En los demás casos, la edificación podrá coincidir con las alineaciones exteriores o retranquearse de las mismas en todas las plantas.

Artículo 27. Fondo Máximo Edificable

En las manzanas grafiadas con la línea de fondo máximo edificable, la edificación no podrá superar dicho límite.

Artículo 28. Separación a linderos

La edificación se separará de los linderos una distancia mínima del treinta por ciento de su altura (30%h), si bien en relación con el lindero frontal esta distancia se medirá a partir del eje del vial o del espacio libre público colindante.

Artículo 29. Separación entre edificios

Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente al sesenta por ciento de la altura máxima (60%). Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos estos se separarán un

31 MAY. 2016

treinta por ciento de la altura (30%h) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Artículo 30. Ocupación sobre rasante

La edificación podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre la alineación exterior y el fondo máximo edificable.

Artículo 31. Ocupación bajo rasante

Bajo rasante se podrá ocupar hasta el 85% de la superficie de parcela. En todo caso se garantizará un mínimo del 15% de la parcela exenta de edificación sobre y bajo rasante.

Artículo 32. Área libre de edificación

Estará libre de edificación sobre rasante la zona grafiada como tal en el plano de Alineaciones y Altura de la Edificación.

Artículo 33. Altura de la edificación

1. En las manzanas R02 a R05 se podrá alcanzar una altura máxima de 9 plantas (PB+8), siendo ésta obligatoria para la edificación con frente al vial de separación con el Sector SUO-DE-01 indicada en los planos, excepto zócalos de 2 plantas (PB+1) para usos no residenciales.
2. En las Manzanas R07 a R012: Entre la alineación exterior y el fondo máximo edificable la edificación podrá alcanzar una altura máxima de 9 plantas (PB+8) o de 7 plantas (PB+6) según la zona grafiada en el plano de Alineaciones y Altura de la Edificación.
3. En las manzanas R13 y R14 se podrá alcanzar una altura máxima de 9 plantas (PB+8).
4. La altura métrica máxima de la edificación dependerá del número de plantas, fijándose la cota de referencia según las reglas establecidas en los artículos 7.3.21 y 7.3.25 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Estas alturas métricas resultarán de aplicar los siguientes valores:

Planta	Altura máxima
BAJA	4,50 m.
ALTAS	3,20 m.

5. Sobre las alturas máximas se permitirán áticos retranqueados un mínimo de 3 metros de la fachada exterior.

31 MAY. 2016

6. Habrán de tenerse en cuenta las limitaciones derivadas de las Servidumbre Aeronáuticas indicadas en el Artículo 14 de las presentes Normas.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Artículo 34. Patios

1. Se permiten los patios de luces y ventilación, y los patios abiertos excepto en las fachadas a vial o espacios públicos.
2. Los patios de manzana, conforme al art. 7.4.22 de las Normas Urbanísticas del PGOU, deberán ajardinarse al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

Artículo 35. Edificabilidad máxima y Número de Viviendas

La edificabilidad máxima de cada parcela y las viviendas máximas asignadas se indican en el cuadro siguiente:

Manzana	Superficie (m ² suelo)	Usos Pormenorizados	Edificabilidad Residencial (m ² techo)	Edificabilidad Terciario (m ² techo)	Edificabilidad TOTAL (m ² techo)	Nº máximo de Viviendas
R-02	6.274	Res. Plurifam. VP y Terciario	20.157	1.061	21.218	180
R-03	5.448	Res. Plurif. VP y Terciario	20.156	1.061	21.217	180
R-04	5.448	Res. Plurif. Libre y Terciario	20.156	1.061	21.217	186
R-05	6.274	Res. Plurif. Libre y Terciario	20.156	1.061	21.217	186
R-07	4.975	Res. Plurif. Libre y Terciario	15.124	3.781	18.905	140
R-08	5.567	Res. Plurif. Libre y Terciario	18.616	2.539	21.155	172
R-09	5.567	Res. Plurif. VP y Terciario	20.097	1.058	21.155	180
R-10	5.567	Res. Plurif. VP y Terciario	20.097	1.058	21.155	180
R-11	5.567	Res. Plurif. Libre y Terciario	18.616	2.539	21.155	172
R-12	5.236	Res. Plurif. Libre y Terciario	15.918	3.979	19.897	147
R-13	5.863	Res. Plurif. VP y Terciario	21.165	1.114	22.279	189
R-14	5.863	Res. Plurif. VP y Terciario	21.165	1.114	22.279	189

Caso de materializarse, la edificabilidad destinada a uso terciario sólo podrá desarrollarse para dicho uso, nunca como incremento de la edificabilidad residencial

31 MAY. 2016

de la manzana. La edificabilidad residencial de cada manzana se entiende pues cómo valor máximo para este uso, salvo aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 6.3.1, apartado 3.d del Plan General (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 pormenorizados del uso global terciario y los de equipamientos y servicios públicos, con un límite del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela).

Artículo 36. Condiciones particulares de estética

Además de lo establecido en las Condiciones Generales de Estética del Título VII del Plan General, se seguirán las siguientes determinaciones:

1. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacios libres interiores que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas.
2. Se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas o planta baja y primera caladas, aperturas entre las edificaciones del conjunto, etc., con el fin de establecer una relación, al menos visual, entre los espacios libres públicos y los interiores de manzana.
3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las Normas del Plan General.
4. Los toldos móviles, en caso de existir, estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos (2) metros. Además su saliente respecto a la alineación oficial estará remetido del bordillo de la acera cuarenta centímetros (40 cm.), sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente.
5. La fachada del edificio deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales de planta baja. Queda expresamente prohibida la composición incompleta dejando pendiente la fachada de estos bajos comerciales.
6. Se buscarán soluciones arquitectónicas que, junto con las propias determinaciones del PGOU, garanticen la integración de las instalaciones que se sitúen en los edificios. Estas instalaciones y sus piezas auxiliares (cables, tuberías, etc.) quedarán ocultas tras elementos diseñados al efecto, controlándose especialmente la maquinaria de climatización, tanto de locales como de viviendas.
7. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada

31 MAY. 2016



orientada en el sector ENE-S-ONO, o bien que queden dispuestas las viviendas con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcelas exteriores a la edificación o a espacio libre interior.

8. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Artículo 37. Construcciones auxiliares

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela con las siguientes condiciones:

1. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
2. Computarán a efectos de edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela.
3. En ningún caso podrá situarse a menos de ocho (8) metros de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

Artículo 38. Usos pormenorizados y compatibles

1. Los usos pormenorizados son el Residencial Plurifamiliar y Servicios Tercarios en la cuantía establecida en el Artículo 35.
2. Se permitirán, en las plantas sobre rasante, los usos compatibles siguientes:
 - En el Uso Residencial Plurifamiliar para vivienda Libre: Se admiten los usos compatibles definidos en el Plan General para las zonas de Ordenación en Manzana (M).
 - En el Uso Residencial Plurifamiliar para vivienda protegida: Según el artículo 6.3.1.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU, en este tipo de viviendas sólo se permitirán los usos compatibles Terciario y Equipamientos y Servicios Públicos. La ubicación de estos usos compatibles se registrará por lo establecido en las Condiciones Particulares de Uso de la Ordenación de Edificación en Manzana (M) del Plan General.
3. Siguiendo la reglamentación de las Condiciones Generales de los Usos, en su Artículo 6.2.3., en los sótanos sólo podrán establecerse los siguientes usos:

31 MAY. 2016

- Trasteros e instalaciones al servicio de la edificación.
- Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano

Sevilla,
Presidencia de la Gerencia
P.D.



Artículo 39. Dotación de Aparcamientos

La mínima dotación de plazas de aparcamiento será la reflejada en el siguiente cuadro:

Uso	Residencial (Vivienda libre)	Residencial (Vivienda protegida)	Servicios Terciarios
Nº de plazas	1,5 plaza/vivienda	1 plaza /vivienda	La dotación mínima de aparcamientos será la definida por las NNUU del PGOU en el Título VI, Capítulo V, según la categoría de uso que se implante.

Artículo 40. Aparcamientos en espacios libres de parcela

El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamiento que demanden los usos implantados en el edificio.

CAPITULO 6º: NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA RESIDENCIAL EN MANZANA ABIERTA

Artículo 41. Ámbito y Definición

El ámbito de aplicación está formado por las zonas grafadas en el plano de Usos y Tipologías (ORD-2) como Zona Residencial de Edificación en Manzana Abierta.

Se corresponde con una tipología en la que la edificación se agrupa en varios conjuntos edificatorios de diferentes alturas, en torno a un espacio abierto común, permitiendo gran permeabilidad desde el espacio público hacia los espacios interiores de parcela. Estos suelos son de dominio, titularidad y uso privado.

Artículo 42. Línea de edificación

Tan sólo en la manzana R01 las edificaciones dispondrán sus fachadas obligatoriamente a la Ronda Urbana Miraflores-Ranillas según se indica en el plano de Alineaciones y Altura de la Edificación.

31 MAY. 2016

**Artículo 43. Condiciones de Parcela**

La parcela mínima tendrá una superficie de al menos 2.500 m², y un frente mínimo de 45 metros a vial de tráfico rodado.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Artículo 44. Separación a linderos

1. La edificación se separará del lindero o linderos frontales un 30% de su altura medida a eje de vial o eje del espacio libre público colindante.
2. En el resto de linderos la edificación guardará una separación equivalente al 30% de su altura, con un mínimo de 5 metros.

Artículo 45. Separación entre edificios

Las edificaciones se separarán de las más próximas una distancia equivalente al sesenta por ciento de la altura máxima (60%h). Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos estos se separarán el treinta por ciento de la altura (30%h) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

Artículo 46. Ocupación sobre rasante

Se establece la ocupación máxima sobre rasante en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela en las condiciones establecidas en el plano de Alineaciones y Altura de la Edificación.

Artículo 47. Ocupación bajo rasante

Bajo rasante se podrá ocupar hasta el 85% de la superficie de parcela. En todo caso se garantizará un mínimo del 15% de la parcela exenta de edificación sobre y bajo rasante.

Artículo 48. Altura de la edificación

1. En la manzana R06 la altura máxima de la edificación permitida es 9 plantas (PB+8), permitiéndose sobre esta altura áticos retranqueados un mínimo de tres (3) metros de la fachada exterior.

Sobre una ocupación máxima de parcela del 20% se permitirán edificaciones que alcancen una altura de hasta 12 plantas (PB+11) sin posibilidad de ático.

31 MAY. 2016

2. En las manzanas R01, R15, R16 y R17 la altura máxima de la edificación permitida es 7 plantas (PB+6), permitiéndose sobre esta altura áticos retranqueados un mínimo de tres (3) metros de la fachada exterior.

Sobre una ocupación máxima de parcela del 20% se permitirán edificaciones que alcancen una altura de hasta 12 plantas (PB+11) sin posibilidad de ático.

3. La altura métrica máxima de la edificación dependerá del número de plantas, fijándose la cota de referencia según las reglas establecidas en los artículos 7.3.21 y 7.3.25 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Estas alturas métricas resultarán de aplicar los siguientes valores:

Planta	Altura máxima
BAJA	4,50 m.
ALTAS	3,20 m.

4. Habrán de tenerse en cuenta las limitaciones derivadas de las Servidumbre Aeronáuticas indicadas en el Artículo 14 de las presentes Normas.

Artículo 49. Patios y áreas libres de edificación

- Se permiten patios de luces, de ventilación y abiertos.
- Las áreas libres de edificación deberán ajardinarse al menos en el 50% de su superficie, y urbanizarse íntegramente.

Artículo 50. Edificabilidad máxima y Número de Viviendas

La edificabilidad máxima de cada parcela es la indicada en el cuadro siguiente:

Manzana	Superficie (m ² suelo)	Usos Pormenorizados	Edificabilidad Residencial (m ² techo)	Edificabilidad Terciario (m ² techo)	Edificabilidad TOTAL (m ² techo)	Nº máximo de Viviendas
R-01	4.608	Res. Plurif. Libre y Terciario	14.257	2.600	16.857	132
R-06	4.365	Res. Plurif. Libre y Terciario	11.557	4.477	16.034	107
R-15	5.863	Res. Plurif. Libre y Terciario	20.264	1.950	22.214	187
R-16	5.863	Res. Plurif. Libre y Terciario	20.264	1.950	22.214	187
R-17	5.811	Res. Plurif. Libre y Terciario	18.450	3.515	21.965	170

31 MAY. 2016



Caso de materializarse, la edificabilidad destinada a uso terciario sólo podrá desarrollarse para dicho uso, nunca como incremento de la edificabilidad residencial de la manzana. La edificabilidad residencial de cada manzana se entiende pues cómo valor máximo para este uso, salvo aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 6.3.1, apartado 3.d del Plan General (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 pormenorizados del uso global terciario y los de equipamientos y servicios públicos, con un límite del diez por ciento (10%) de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela).

Artículo 51. Condiciones particulares de estética

Plan General, se seguirán las siguientes determinaciones:

1. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacios libres interiores que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas.
2. Se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas o planta baja y primera caladas, aperturas entre las edificaciones del conjunto, etc., con el fin de establecer una relación, al menos visual, entre los espacios libres públicos y los interiores de manzana.
3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las Normas del Plan General.
4. Los toldos móviles, en caso de existir, estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos (2) metros. Además su saliente respecto a la alineación oficial estará remetido del bordillo de la acera cuarenta centímetros (40 cm.), sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente.
5. La fachada del edificio deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales de planta baja. Queda expresamente prohibida la composición incompleta dejando pendiente la fachada de estos bajos comerciales.
6. Se buscarán soluciones arquitectónicas que, junto con las propias determinaciones del PGOU, garanticen la integración de las instalaciones que se sitúan en los edificios. Estas instalaciones y sus piezas auxiliares (cables, tuberías, etc.) quedarán ocultas tras elementos diseñados al efecto, controlándose especialmente la maquinaria de climatización, tanto de locales como de viviendas.

31 MAY. 2016

7. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-S-ONO, o bien que queden dispuestas las viviendas con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcelas exteriores a la edificación o a espacio libre interior.
8. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Artículo 52. Construcciones auxiliares

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela con las siguientes condiciones:

1. No podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
2. Computarán a efectos de edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de parcela.
3. En ningún caso podrá situarse a menos de ocho (8) metros de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

Artículo 53. Usos pormenorizados y compatibles

1. Los usos pormenorizados son el Residencial Plurifamiliar y Servicios Tercarios en la cuantía establecida en el Artículo 35.
2. Se permitirán, en las plantas sobre rasante, los usos compatibles siguientes:
 - En el Uso Residencial Plurifamiliar para vivienda Libre: Se admiten los usos compatibles definidos en el Plan General para las zonas de Ordenación en Manzana (M).
3. Siguiendo la reglamentación de las Condiciones Generales de los Usos, en su Artículo 6.2.3., en los sótanos sólo podrán establecerse los siguientes usos:
 - Trasteros e instalaciones al servicio de la edificación.
 - Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.

31 MAY. 2016



Artículo 54. Dotación de Aparcamientos

La mínima dotación de plazas de aparcamiento será la reflejada en el siguiente cuadro:

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

Uso	Residencial (Vivienda libre)	Servicios Terciario (compatible)
Nº de plazas	1,5 plaza/vivienda	La dotación mínima de aparcamientos será la definida por el PGOU en su Capítulo V, según el uso pormenorizado que se implante.

Artículo 55. Aparcamientos en espacios libres de parcela

El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamiento que demanden los usos implantados en el edificio.

Artículo 56. Condiciones particulares de la Manzana R-06

Las condiciones particulares de la manzana R-06 serán desarrolladas a través de un Estudio de Detalle según lo establecido en el artículo 5 de las presentes Normas para todo el ámbito con las siguientes condiciones y objetivos:

1. El parcelario será el representado en los planos de ordenación. Este parcelario no podrá ni subdividirse ni agregarse.
2. La ordenación de los volúmenes edificados procurará la creación de áreas libres de edificación que permitan su integración funcional con los espacios libres públicos colindantes, y su utilización para actividades de carácter público ligadas a los usos terciarios previstos que deberán desarrollarse preferentemente en las plantas inferiores.
3. Se tendrán en consideración las ordenaciones previstas para el resto de manzanas que se distribuyen alrededor de la rotonda en los sectores SUO-DE-01 y SUS-DE-03, planteando una solución unitaria e integrada.

31 MAY. 2016

TÍTULO CUARTO. RECOMENDACIONES MEDIOAMBIENTALES

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CAPITULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 57. Introducción

1. Las presentes recomendaciones urbanísticas, que no serán vinculantes en el desarrollo del plan parcial del sector, definen los aspectos medioambientales y de sostenibilidad para los suelos de Santa Bárbara. Dichos aspectos se establecen en la siguiente documentación de referencia:
2. Aspectos de Sostenibilidad en la Ordenación de Santa Bárbara. Anexo1, "Criterios de Ordenación de los Sectores SUO-DE-01, SUS-DE-02, SUS-DE-03, SUS-DE-04 y SUS-DE-05 (Santa Bárbara-Sevilla Este)".
3. Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística. Artículo 1.1.4, Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.
4. Definición, clases, carácter y condiciones generales de diseño. Sección Segunda. Uso de Espacios Libres. Artículo 6.6.14. Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.
5. Condiciones particulares de los Parques Urbanos. Sección Segunda. Uso de Espacios Libres. Artículo 6.6.16. Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.
6. Legislación de Aplicación. Capítulo I. Disposiciones Generales. Título IX. Normas Generales de Protección del medio urbano y natural. Artículo 9.1.2 Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.
7. Condiciones de diseño medioambiental. Capítulo I. Disposiciones Generales. Título IX. Normas Generales de Protección del medio urbano y natural. Artículo 9.2.9 Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.
8. VI.6.2.6. Una ciudad más sostenible. Estudio de Impacto Ambiental del nuevo PGOU de Sevilla. Tomo III. Síntesis.

Artículo 58. Recomendaciones generales

Durante la fase de construcción, impedir que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales, y si los alcanzan, que sea con el menor contenido posible de sólidos y nutrientes. Según Artículo 9.3.5. Protección del acuífero. Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

Proveer, al alumbrado público, de un sistema de telegestión y programa de identificación y mantenimiento, o mecanismo similar para facilitar su control. Según Artículo 6.6.40. Condiciones particulares para el alumbrado público. Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla

31 MAY. 2016

Elegir los materiales a utilizar en la urbanización y edificación en función de su ciclo de vida completo.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CAPITULO 2º: RECOMENDACIONES MEDIOAMBIENTALES DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 59. Recomendaciones en los espacios libres

1. Condiciones de control hidrológico.
 - a. Mantener la permeabilidad del terreno natural en las cuencas de recepción de escorrentías.
 - b. Recoger las aguas pluviales y acumularlas en aljibes o depósitos de iguales prestaciones para riego, de al menos el 50% de la superficie de los espacios con pavimento no permeable siempre que, justificadamente, no se incorporen medidas para la recuperación de agua mediante tratamiento drenante y vertido al acuífero de al menos el 70 % de la superficie de dicho espacio libre.
 - c. Independizar las redes de riego de zonas verdes públicas de las de agua potable de consumo humano, utilizando aguas tratadas provenientes de aljibes de recogida de aguas pluviales, pozos sobre acuíferos o bien depuradora. Según Artículo 8.3.3 Plantaciones de arbolado y jardinerías. Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.
2. Condiciones de ahorro energético: Se recomienda la utilización para iluminación artificial de luminarias que eviten la contaminación lumínica exterior y lámparas energéticamente rentables sin menoscabo del grado de iluminación. Según Artículo 8.4.4. Instalaciones de Alumbrado Público. Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. Igualmente se tendrán en cuenta las prescripciones contempladas en el apartado VI .8.1.5. Energía, del documento Síntesis del Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Sevilla
3. Condiciones de gestión del suelo: Se recomienda conservar y hacer acopio cuidadoso de la tierra de cabeza u horizonte superficial, e incluso en casos especiales se trate en forma de tepe. Según Artículo 4.7.10. Prescripciones observables en la ejecución de obras. Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.
4. Condiciones de diseño.
5. Al menos un 50 % de la superficie de espacios libres de cualquier tipo sea tratada con pavimento permeable que permita el crecimiento de flora estacional o bien será ajardinado.
 - a. Como mínimo el 50% de la superficie debería estar dedicada a paseos peatonales y espacios estanciales (plazas,...) en los espacios libres

31 MAY. 2016

deberán ser diseñados para permitir una infiltración mínima del 50% de las aguas recogidas por escorrentía en su superficie.

- b. Diseñar los espacios verdes, desde el punto de vista microclimático, las especies vegetales utilizadas serán elegidas según su idoneidad para el control térmico, la mejora de la calidad del aire, el control solar y creación de sombras, así como el control paisajístico.
- c. Evitar utilizar céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos



CAPITULO 3º: RECOMENDACIONES MEDIOAMBIENTALES DEL SISTEMA VIARIO

Artículo 60. Recomendaciones en el sistema viario

1. Condiciones de control hidrológico:
 - a. Evitar colocar bocas de riego de agua potable en viales para baldeo de calles. Éste se deberá realizar con aguas depuradas o bien de pozos sobre acuíferos. Se cumplirán las prescripciones descritas en el apartado VI.8.1.1.3 Hidrología y Ciclo del Agua, del documento Síntesis del Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Sevilla.
 - b. Uso de aparcamientos en calzada con pavimentos permeables que eviten la contaminación del subsuelo por infiltración.
2. Condiciones de ahorro energético: Utilizar para la iluminación artificial, luminarias que eviten la contaminación lumínica exterior y lámparas energéticamente rentables sin menoscabo del grado de iluminación. Según Artículo 8.4.4. Instalaciones de Alumbrado Público. Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla. Igualmente se tendrán en cuenta las prescripciones contempladas en el apartado VI .8.1.5. Energía del documento Síntesis del Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Sevilla
3. Condiciones de diseño.
 - a. Dotar a todos los viarios de arbolado a ambos lados de sus límites, tal que su porte y caducidad permita el soleamiento de las zonas de recorrido peatonal durante los meses de invierno y su protección mediante sombras durante el verano, así como la protección y asoleo de fachadas según las estaciones. Se podrán combinar especies de hoja perenne de pequeño porte con especies de mayor porte caducas por motivos paisajísticos siempre y cuando no afecten al correcto funcionamiento ambiental. Se seguirán las prescripciones establecidas en el Artículo 8.3.3 Plantaciones de arbolado y jardinerías. Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.
 - b. Para el arbolado urbano, alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas.

31 MAY. 2016

CAPITULO 4º: RECOMENDACIONES MEDIOAMBIENTALES DE LA RED DE EQUIPAMIENTOS

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Artículo 61. Recomendaciones en los equipamientos

1. Condiciones de control hidrológico en la urbanización de manzanas.
 - a. Realizar recogida de aguas pluviales y posterior acumulación para uso como riego de todas las zonas comunes exteriores no techadas con pavimento no permeable cuando éste supere en un 15% la superficie de parcela libre de edificación.
 - b. Usar sistemas programables de riego automático para todas las superficies ajardinadas en el interior de las manzanas.
2. Condiciones de control hidrológico en la edificación.
 - a. Realizarla recogida de aguas pluviales en las cubiertas de la edificación y su posterior acumulación en aljibe o depósito de iguales prestaciones.
 - b. Ahorrar agua en el sistema hídrico de las edificaciones con la incorporación de dispositivos de control de caudal en grifos y la colocación de todos los inodoros con sistema de doble descarga. Se seguirán las prescripciones del Artículo 3.2 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable del documento de Disposiciones Complementarias a las Normas Urbanísticas de PGOU de Sevilla.
 - c. Instalar de dispositivos para la disminución de consumos en servicios públicos.
 - d. Reutilizar aguas grises de duchas, lavabos y provenientes del sistema de climatización para el inodoro.
 - e. Usar electrodomésticos de alto rendimiento hídrico.
3. Condiciones de ahorro energético: Se recomienda, para la iluminación artificial, utilizar luminarias que eviten la contaminación lumínica exterior y lámparas energéticamente rentables sin menoscabo del grado de iluminación y según las prescripciones contenidas en la Ordenanza para la Gestión Local de la Energía de Sevilla.
4. Condiciones de uso de materiales en la edificación.
 - a. Evitar la utilización de materiales cuyo proceso de fabricación o uso implique la generación de sustancias dañinas para el ser humano y/o sustancias contaminantes de difícil reciclado. Según Artículo 9.2.8 Exigencias sobre el uso de materiales, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

31 MAY. 2016



- b. Evitar todo tipo de pinturas con contenido en plomo.
- c. Evitar la utilización de plásticos con cloruros, PVC, ^{Sevilla,} El Secretario de la Gerencia P.D.
5. Condiciones de diseño de la urbanización de las manzanas.
- a. Al menos un 30 % de la superficie libre de parcela sea tratada con pavimento permeable que permita el crecimiento de flora estacional o bien ser ajardinada. Según Artículo 14.2.4 Usos de equipamientos públicos. Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.
- b. Diseño de la urbanización interior asociada a la edificación como espacio de amortiguación microclimática, que tenga un mínimo del 30% de superficie ajardinada con vegetación arbórea caduca, y se incorpore con carácter opcional elementos de agua (surtidores, fuentes, canales de agua, etc., siempre con circuitos de recuperación del agua).
- c. En el caso de existir espacio de aparcamientos en superficie interior a las parcelas, utilizar pavimentos permeables, diseñados para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.
6. Condiciones de diseño de la edificación
- a. Realizar captación solar térmica y fotovoltaica según las prescripciones de la normativa vigente (CTE y La Ordenanza para la Gestión Local de la Energía de Sevilla) y estos sistemas deberán estar plenamente integrados en el diseño formal de los edificios y/o elementos comunes.
- b. Diseñar todas las viviendas para que las estancias vivideras (de permanencia usual diaria mayor a 1 hora) tengan iluminación natural suficiente (mínimo 100 luxes a 1 metro en horizontal de la apertura exterior sobre superficie de trabajo a 1 m de altura). Se seguirán igualmente las prescripciones del Artículo 2.4 Acondicionamiento térmico y acústico pasivo del documento de Disposiciones Complementarias a las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.

CAPITULO 5º: RECOMENDACIONES MEDIOAMBIENTALES DE LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO

Artículo 62. Recomendaciones en las zonas de uso residencial y terciario

1. Condiciones de control hidrológico en la urbanización de manzanas.
- a. Realizar recogida de aguas pluviales y posterior acumulación para uso como riego de todas las zonas comunes exteriores no techadas con pavimento no permeable cuando éste supere en un 15% la superficie de parcela libre de edificación.

31 MAY. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- b. Usar sistemas programables de riego automático para todas las superficies ajardinadas en el interior de las manzanas.
2. Condiciones de control hidrológico en la edificación.
 - a. Recoger de aguas pluviales en las cubiertas de la edificación y su posterior acumulación en aljibe o depósito de iguales prestaciones.
 - b. Ahorrar agua en el sistema hídrico de las edificaciones con la incorporación de dispositivos de control de caudal en grifos y la colocación de todos los inodoros con sistema de doble descarga. Se seguirán las prescripciones del Artículo 3.2 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable del documento de Disposiciones Complementarias a las Normas Urbanísticas de PGOU de Sevilla.
 - c. Usar electrodomésticos de alto rendimiento hídrico y bajo consumo.
 - d. Reutilizar aguas grises de duchas, lavabos y provenientes del sistema de climatización para el inodoro.
3. Condiciones de ahorro energético: Utilizar para la iluminación artificial de luminarias que eviten la contaminación lumínica exterior y lámparas energéticamente rentables sin menoscabo del grado de iluminación y según las prescripciones contenidas en la Ordenanza para la Gestión Local de la Energía de Sevilla.
4. Condiciones de uso de materiales en la edificación.
 - a. Evitar la utilización de materiales cuyo proceso de fabricación o uso implique la generación de sustancias dañinas para el ser humano y/o sustancias contaminantes de difícil reciclado. Según Artículo 9.2.8 Exigencias sobre el uso de materiales, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.
 - b. Evitar el uso de todo tipo de pinturas con contenido en plomo.
 - c. Evitar la utilización de plásticos con cloruros, PVC
5. Condiciones de diseño de la urbanización de las manzanas.
 - a. Al menos un 30 % de la superficie libre de parcela sea tratada con pavimento permeable que permita el crecimiento de flora estacional o bien ser ajardinada.
 - b. Diseño de la urbanización interior asociada a la edificación como espacio de amortiguación microclimática, que tenga un mínimo del 30% de superficie ajardinada con vegetación arbórea caduca, y se incorpore con carácter opcional elementos de agua (surtidores, fuentes, canales de agua, etc, siempre con circuitos de recuperación del agua).

31 MAY. 2016

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



- c. Si existe espacio de aparcamientos en superficie interior a las parcelas, utilizar pavimentos permeables, diseñados para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.
6. Condiciones de diseño de la edificación
 - a. Realizar captación solar térmica y fotovoltaica según las prescripciones de la normativa vigente (CTE y La ordenanza para la gestión local de la energía de Sevilla) y estos sistemas deberán estar plenamente integrados en el diseño formal de los edificios y/o elementos comunes.
 - b. Disponer salones y dormitorios al sur y cocinas, baños, despensas, zonas de trabajo que no requieran el sol al norte.
 - c. Diseñar todas las viviendas con al menos dos fachadas con orientación diferente (preferiblemente cercanas a la dirección norte-sur) y configurarse de manera que todas las estancias ventilen adecuadamente de forma pasiva.
 - d. Ubicar las ventanas o cristales en la cara interior de los muros de fachada.
 - e. Considerar la dimensión de los elementos del hueco como parámetro variable según la orientación y/o el número de plantas de la edificación.
 7. Proteger todos los huecos de fachadas con orientación sur- suroeste (45º) mediante elementos fijos o móviles para reducir el nivel de insolación estival. Si la configuración estética de la fachada admite elementos salientes, estos se diseñarán de manera que permitan el sombreado de los huecos en fachada en verano y el asoleo de los mismos en invierno, teniendo en cuenta que los ángulos solares a mediodía son de 76 y 28 grados respectivamente desde el sur.
 - a. En caso de proyectarse miradores al sur o sur-este se recomienda su sombreado y correcta ventilación durante el verano. Al norte, estos miradores deberán construirse de manera que se minoricen las pérdidas energéticas que suponen en invierno.
 - b. No diseñar en ningún caso, el cerramiento acristalado de terrazas orientadas al oeste.
 - c. Todos los cuerpos salientes deberían tener sombreado exterior para evitar su sobrecalentamiento y su funcionamiento como puente térmico al interior.
 - d. Utilizar de terrazas como elemento de control solar.
 - e. Evitar el sobrecalentamiento en todas las orientaciones, pero especialmente en las orientaciones sur y oeste, se recomienda no permitir, en

31 MAY. 2016



general, la utilización dominante de colores oscuros en acabados de fachadas y cubiertas.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

- f. Dotar a todas las estancias vivideras (salón, dormitorios, cocina) de iluminación natural suficiente (mínimo 100 luxes a 1 metro en horizontal de la apertura exterior sobre superficie de trabajo a 1 m de altura).
- g. La organización interior de las viviendas debería ser tal que aproveche las mejores condiciones de iluminación natural controlada en los espacios principales, siendo la orientación preferente para los mismos la del arco sueste-sur- suroeste.
- h. Se seguirán igualmente las prescripciones del Artículo 2.4 Acondicionamiento térmico y acústico pasivo del documento de Disposiciones Complementarias a las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla.
- i. En el diseño de bloques de edificación debe considerarse la posibilidad de evitar zonas abiertas sobre pilotes, con objeto de reducir las corrientes de viento que se producen en las bases de edificaciones.
- j. Los proyectos de edificación deben contemplar como parte de indivisible de su contenido los proyectos de ajardinamiento de las zonas comunes con objeto de promover un diseño completo, coherente y adecuado al conjunto.

Sevilla, Febrero de 2016

José Mª de Cárdenas Domínguez-Adame

Luis Ybarra Gutiérrez

Javier Olmedo Granados

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

documento 5
PLAN DE ETAPAS



TEXTO REFUNDIDO

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-DE-02 “SANTA BÁRBARA 2”
SEVILLA**

desarrollo
urbanístico
sevilla 



INICIATIVA

DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE SL

REDACTOR

EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

FECHA

FEBRERO 2016

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÍNDICE

- 1. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS**
- 2. EQUILIBRIO ENTRE LAS DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN**
- 3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**
- 4. FASES DE URBANIZACIÓN**
- 5. PROGRAMACIÓN DE LAS VIVIENDAS**

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



31 MAY. 2016



1. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.

- a) En la descripción de las determinaciones y documentación preceptiva de los Planes Parciales, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en los artículos 45, 54 y 62, establece la obligación de redactar un plan de Etapas y establecer, si fuera necesario, la delimitación en Unidades de Ejecución determinando su orden de prioridad.
- b) A la vista del tamaño del sector en relación con las necesidades de suelo urbanizado y el régimen de propiedad, se ha estimado conveniente el desarrollo en dos Unidades de Ejecución, denominadas UE-1 y UE-2, que se desarrollarán en dos etapas diferentes.

UE-1 → 187.716 m²
UE-2 → 372.820 m²

- c) En el contenido de cada etapa se ha tenido en cuenta la coherencia en el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos necesarios para la edificación residencial y los equipamientos, el mantenimiento de los objetivos y criterios definidos para la ordenación del sector así como el equilibrio financiero conforme a las determinaciones del artículo 4.2.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- d) La división propuesta se justifica funcionalmente en base a las siguientes determinaciones:
- La UE-1 se desarrolla en primer lugar como “consolidación” de la trama urbana que se genera entre el sector de suelo ordenado SUO-DE-01, la ronda intersectorial que separa éste con el SUS-DE-02 y la propia unidad UE- 1 definida.
 - La UE-1 contiene una proporción de dotaciones (tanto de espacios libres como de equipamientos), que junto con los viarios que la delimitan y las infraestructuras urbanas previstas, generan una ciudad funcionalmente independiente.
 - Posteriormente se completará el desarrollo del sector ejecutándose la UE-2 una vez se haya completado el tramo de la Ronda Miraflores-Ranillas y los tramos de conexión entre ésta y la ronda Intersectorial.

31 MAY. 2016

2. EQUILIBRIO ENTRE LAS DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Analizando los datos de cada una de las unidades, vemos como, en cumplimiento del artículo 36.2 del Reglamento de Gestión y del artículo 13.1.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU, las diferencias de aprovechamientos entre cada una de ellas con respecto al aprovechamiento del sector no supera en ningún caso el 15% previsto por la ley.

	Usos	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Coeficientes			Aprovechamiento			
				Uso	Loc.	Urb.	Uas	Tipo	%	Dif.
SUS DE 02	Residencial VL	560.536	193.378	1	1	0,8	154.702	0,4675	100%	-
	Residencial VP		122.837	0,8	1	0,8	78.616			
	S. Terciarios		35.918	1	1	0,8	28.734			
	Total		352.133				262.052			
UE-1	Residencial VL	187.716	66.126	1	1	0,8	52.901	0,4675	100%	0,00
	Residencial VP		40.313	0,8	1	0,8	25.800			
	S. Terciarios		11.321	1	1	0,8	9.057			
	Total		117.760				87.758			
UE-2	Residencial VL	372.820	127.252	1	1	0,8	101.802	0,4675	100%	0,00
	Residencial VP		82.524	0,8	1	0,8	52.815			
	S. Terciarios		24.597	1	1	0,8	19.678			
	Total		234.373				174.295			

En este sentido, y según recoge el artículo 37 del mismo Reglamento, al no existir diferencias de aprovechamiento entre unidades de ejecución, no será necesaria la compensación monetaria entre ellas.

3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

La transformación del sector seguirá los plazos establecidos en los cuadros anejos. No obstante hay que tener en cuenta que el tiempo transcurrido y los avances realizados en cuanto a tramitación relacionada con el ámbito. Así, la programación del vigente Plan General establecía la formulación del Plan Parcial para los primeros años del primer cuatrienio, plazo este superado ampliamente. Ade-

31 MAY. 2016

más, hay que considerar la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de fecha 11 de junio de 2008, referidos al ámbito de todo el sector.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



UE-1	
Fases	Plazos
Presentación del Proyecto de Reparcelación	6 meses desde la entrada en vigor del Plan Parcial
Presentación del Proyecto de Urbanización	12 meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación
Inicio de las obras de urbanización	6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
Finalización de las obras de urbanización	24 meses desde el inicio de las obras de urbanización

UE-2	
Fases	Plazos
Presentación del Proyecto de Reparcelación	18 meses desde la entrada en vigor del Plan Parcial
Presentación del Proyecto de Urbanización	12 meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación
Inicio de las obras de urbanización	6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
Finalización de las obras de urbanización	24 meses desde el inicio de las obras de urbanización

Conforme a los criterios de gestión establecidos en la Programación del PGOU, el inicio de la actividad de ejecución del Plan Parcial no supera en ninguno de los casos el plazo máximo establecido de año y medio desde su aprobación. Estos plazos podrán ser reducidos o adelantados respecto a las fases indicadas como inicio.

31 MAY. 2016

4. FASES DE LA URBANIZACIÓN

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

Aunque se deberá redactar un solo Proyecto de Urbanización para todo el sector, la ejecución de las obras recogidas en él se dividirá en dos fases coincidentes con cada una de las dos Unidades de Ejecución definidas.

5. PROGRAMACIÓN DE LAS VIVIENDAS

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 18.3.c de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establecen a continuación los plazos a tener en cuenta para el inicio y terminación de las viviendas previstas en el sector SUS-DE-02 Santa Bárbara 2 del PGOU de Sevilla:

- Unidad de Ejecución 1 (UE1): La totalidad de la edificación (libre y protegida) deberá comenzarse en el plazo máximo de 6 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, y deberá estar concluida en el plazo máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Para la vivienda protegida, los plazos para su calificación provisional y definitiva serán los siguientes:

INICIO: La calificación provisional deberá obtenerse en el plazo máximo de 6 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, previa o simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación.

TERMINACIÓN: La calificación definitiva, una vez terminadas las viviendas, deberá obtenerse en el plazo máximo de 36 meses desde la obtención de la calificación provisional.

- Unidad de Ejecución 2 (UE2): La totalidad de la edificación (libre y protegida) deberá comenzarse en el plazo máximo de 7 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, y deberá estar concluida en el plazo máximo de 9 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Para la vivienda protegida, los plazos para su calificación provisional y definitiva serán los siguientes:

INICIO: La calificación provisional deberá obtenerse en el plazo máximo de 7 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, previa o simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación.

TERMINACIÓN: La calificación definitiva, una vez terminadas las viviendas, deberá obtenerse en el plazo máximo de 36 meses desde la obtención de la calificación provisional.

31 MAY. 2016

Los plazos de culminación de la edificación podrán prorrogarse conforme a lo establecido en el art. 11 de la Ordenanza Municipal de Licencias.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia



Todo ello de conformidad con el art. 13.1.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General sin perjuicio de que la Administración Municipal, mediante resolución motivada, pueda reducir los plazos de edificación del solar calificado de Viviendas Protegidas, de conformidad con lo previsto en el art. 5.2.8 de las citadas Normas en relación con lo previsto en los artículos 36.1, 88 y 106 de la Ley 7/2002.

Sevilla, Febrero de 2016

José Mª de Cárdenas Domínguez-Adame

Luis Ybarra Gutiérrez

Javier Olmedo Granados

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

31 MAY. 2016

documento 6

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

TEXTO REFUNDIDO

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-DE-02 “SANTA BÁRBARA 2”
SEVILLA**

desarrollo
urbanístico
sevilla 



INICIATIVA

DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE SL

REDACTOR

EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

FECHA

FEBRERO 2016

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Justificación legal
- 1.2. Desarrollo del Estudio Económico

2. UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

- 2.1. Costes de Urbanización UE-1
 - 2.1.1. Viales
 - 2.1.2. Espacios Libres
 - 2.1.3. Infraestructuras
 - 2.1.4. Total Costes de Urbanización UE-1
 - 2.1.5. Honorarios Profesionales
- 2.2. Sistemas Generales
- 2.3. Costes de gestión UE-1
- 2.4. Costes de suelo UE-1
- 2.5. Estudio de viabilidad UE-1
 - 2.5.1. Análisis de Ingresos UE-1
 - 2.5.2. Balance de la operación de la UE-1

3. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

- 3.1. Costes de Urbanización UE-2
 - 3.1.1. Viales
 - 3.1.2. Espacios Libres
 - 3.1.3. Infraestructuras
 - 3.1.4. Total Costes de Urbanización UE-2
 - 3.1.5. Honorarios Profesionales
- 3.2. Sistemas Generales
- 3.3. Costes de gestión UE-2
- 3.4. Costes del suelo UE-2
- 3.5. Estudio de viabilidad UE-2
 - 3.5.1. Análisis de ingresos UE-2
 - 3.5.2. Balance de la operación UE-2

4. CONCLUSIONES

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación legal

- a) De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.3.f de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 55 del Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica del desarrollo urbanístico del sector ha de referirse, como mínimo, al coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios que en dichos preceptos se indican.
- b) Por otro lado, en base al artículo 4.2.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla, donde se establecen los requisitos para la delimitación de unidades de ejecución, se hace necesaria una justificación económica en la que se argumente la viabilidad de cada Unidad de Ejecución.
- c) En aplicación del art. 19.1^a)3^a de la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre del R.D., se establece que, dentro de la documentación de los instrumentos de planeamiento, se debe incluir un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se pondere, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

1.2. Desarrollo del Estudio Económico

- a) En base a lo anterior, se realiza el Estudio Económico de las dos Unidades de Ejecución en que se divide el sector 02, con una estimación de los costes de urbanización, de los honorarios profesionales, de los costes del suelo y de la gestión necesaria para la promoción del conjunto proyectado.
- b) Para realizar la estimación de costes de urbanización se ha llevado a cabo la evaluación de las siguientes partidas:
 - Viales
 - Espacios Libres

31 MAY. 2016



- c) Además de la ejecución de la urbanización, se han considerado los costes derivados de la participación en la financiación de los Sistemas Generales, los Honorarios Profesionales tanto de la redacción del Plan Parcial que desarrolla el sector como del correspondiente Proyecto de Urbanización, la compra del suelo con la correspondiente financiación y los gastos de gestión.
- d) Los módulos de cálculo considerados para la determinación del presupuesto de contrata de la urbanización se han basado en los datos de la Memoria Económica del PGOU, en su apartado 3.1. "Criterios de Previsión del Coste".

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



2. UNIDAD DE EJECUCIÓN 1

2.1. Costes de Urbanización UE-1

2.1.1. Viales

- a) Sistema Local Viario: $49.092 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 2.454.600 \text{ €}$
- b) Total Presupuesto de Contrata Viales: **2.454.600 €**

2.1.2. Espacios Libres

- a) S. General E. Libres (SGEL-19): $76.367 \text{ m}^2 \times 21 \text{ €/m}^2 = 1.603.707 \text{ €}$
- b) Sistema Local de Espacios Libres: $6.768 \text{ m}^2 \times 55 \text{ €/m}^2 = 372.240 \text{ €}$
- c) Total Presupuesto de Contrata Espacios Libres: **1.975.947 €**

2.1.3. Infraestructuras

Según lo establecido en el punto 3.1.A) de la Memoria Económica del PGOU, los costes de urbanización establecidos en el apartado anterior incluyen los servicios urbanos de agua, alcantarillado, alumbrado público, electricidad, telecomunicaciones y gas natural.

Se incluyen en las obras de urbanización la parte proporcional de las conexiones exteriores de las infraestructuras urbanas proyectadas.

En el caso del abastecimiento eléctrico del Sector, tras solicitar a Endesa Distribución la garantía de suministro, emite un informe Sectorial de Infraestructuras eléctricas para la tramitación del Plan Parcial del Sector SUS-DE-02 "Santa Bárbara" de fecha 26 de Mayo de 2015, en el que se establecen las infraestructuras eléctricas para dotar de suministro al Sector, planteando dos opciones a elección del Promotor que se transcriben a continuación:

"...Opción A) Solución exclusivamente desde la red de distribución

Adecuación de instalaciones existentes en servicio:

- *Subestación de dos nuevas posiciones de 132 kV*

Nuevas instalaciones a desarrollar (Exclusivas de Distribución):

- *Nueva Subestación Santa Bárbara 132 kV/MT 2x40MVA*

31 MAY. 2016

- *Nuevo D/C 132 kV desde subestación Alcores hasta la ubicación de la futura subestación Santa Bárbara a construir.*
- *Redes MT desde nueva SET hasta Sector.*
- *Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT*
- *Redes BT interiores del Sector.*

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Opción B) SOLUCIÓN CONSIDERANDO EL DESARROLLO DE INSTALACIONES DE TRANSPORTE

Nuevas instalaciones a desarrollar

- *Nueva Subestación Santa Bárbara 220 kV/MT 2x63 MVA*
- *Redes MT desde nueva SET hasta Sector.*
- *Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT*
- *Redes BT interiores del Sector.*

Igualmente se informa que esta opción B) conlleva la construcción de nuevas instalaciones de transporte cuya viabilidad está sujeta a un proceso de otorgamiento de Acceso y Conexión de acuerdo con la normativa vigente y los procedimientos de Red Eléctrica (REE), titular de la red de transporte...”

Igualmente el informe de Endesa Distribución indica que las soluciones planteadas no están valoradas, para lo que se solicita el pasado 02 de Junio de 2015 la valoración de las soluciones planteadas, con la finalidad de establecer de cara al Proyecto de Urbanización una solución definitiva. No obstante, según se indica en el Informe Sectorial de Infraestructuras Eléctricas, se adelanta una valoración estimada de las soluciones aportadas por Endesa Distribución de cara a incluir el coste entre los costes generales de urbanización en el Estudio Económico del Plan.

Se establece provisionalmente, sin perjuicio de modificación a la obtención de la relación valorada por parte de Endesa Distribución, y estableciendo un paralelismo con anteriores Convenios en el entorno, un presupuesto de contrata estimado de 917,00 € por vivienda para la ejecución de las infraestructuras eléctricas.

En la UE1 el número de viviendas es de 971, por lo que resulta un presupuesto de contrata para las infraestructuras eléctricas de abastecimiento del sector de:

$$917,00 \text{ €/vivienda} \times 971 \text{ viviendas} = 890.407,00 \text{ €}$$

31 MAY. 2016

2.1.4. Total Costes de Urbanización UE-1

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Presupuesto de Ejecución Material	4.471.389,92 €
Gastos Generales (13%)	581.280,69 €
Beneficio Industrial (6%)	268.283,39 €
Total Urbanización	5.320.954,00 €

En base al presupuesto de contrata calculado, se obtiene un ratio referido a la superficie de la UE-1 de 28,35 €/m² suelo.

2.1.5. Honorarios Profesionales

- a) Plan Parcial sector SUS-DE-02 (UE-1) : 29.800 €
 - b) Proyecto de Urbanización: 61.950 €
 - c) Dirección de Obras Urbanización (Arquitecto y Aparejador): 46.880 €
- Total Honorarios: **138.630 €**

2.2. Sistemas Generales

Para los firmantes del Convenio de Colaboración para la formulación y ejecución del nuevo Plan General, el coste por la participación en la financiación de los Sistemas Generales, se establece en 34,35 € por unidad de aprovechamiento, lo que supone **2.994.403,80 €** en el caso de la UE-1.

Por otro lado, y en base al art. 13.1.8.1.b de las Normas del PGOU, para los propietarios de suelo no adheridos al Convenio, se establece un coste de 30,51 € por unidad de aprovechamiento, obteniéndose la cantidad de **17.829,38 €**.

2.3. Costes de gestión UE-1

Por este concepto, partiendo de que la promoción se realice con una estructura empresarial media, se estima un coste que gira en torno al 6% del volumen de inversión, porcentaje que se ajusta al margen permitido por el artículo 129.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La inversión suma unos costes de 8.471.817,18 €, por lo que se estiman unos costes de gestión de **508.309,03 €**.

31 MAY. 2016



2.4. Costes de suelo UE-1

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

Según el valor establecido por el Plan General en el documento XX Evaluación Económica, establece para las expropiaciones, un valor de suelo de 60 €/m². De acuerdo con ello, el valor total del suelo de la UE-1 es:

$$60 \text{ €/m}^2 \times 187.716 \text{ m}^2 = \mathbf{11.262.960 \text{ €}}$$

Teniendo en cuenta que, en las circunstancias normales de promoción, se prevé que transcurran dos años desde la fecha de adquisición hasta la recuperación de la inversión por este concepto, se calculan unos costes financieros para la UE-1 de **1.802.073,60 €** (8% anual durante dos años sobre los gastos de adquisición del suelo), cifra que habría que añadir a los costes de la operación.

2.5. Estudio de viabilidad UE-1

2.5.1. Análisis de Ingresos UE-1

Los ingresos previstos según la planificación realizada por los propietarios para el desarrollo de esta unidad provienen de la venta del aprovechamiento correspondiente al suelo residencial y terciario (deducido el 15,35% de las viviendas correspondiente a las cesiones previstas en el Convenio entre DUSE y la GMU).

Por otro lado, para el cálculo del precio de venta de las viviendas se ha considerado el módulo máximo de vivienda protegida de iniciativa municipal y autonómica en Sevilla (1.743,40 € por m² útil), mientras que para la libre y el terciario se ha "homogeneizado" éste con el coeficiente 1/0,80 establecido en el Plan General.

A su vez se estima una repercusión de suelo sobre m² construido del 15% en todos los usos, y que la relación entre superficie útil y construida está en 0,80.

De esta forma se obtiene, por venta de parcelas urbanizadas en función del uso:

- a) Vivienda Libre: $66.126 \text{ m}^2 \times 261,51 \text{ €/m}^2 = 17.292.610,26 \text{ €}$
- b) Vivienda Protegida (deducidas las cesiones de convenio):
 $23.638 \text{ m}^2 \times 209,21 \text{ €/m}^2 = 4.945.258,70 \text{ €}$
- c) Terciario: $11.321 \text{ m}^2 \times 261,51 \text{ €/m}^2 = 2.960.554,71 \text{ €}$
- d) Total Venta: **25.198.423,67 €**

2.5.2. Balance de la operación de la UE-1

De acuerdo con todo lo anterior, del balance final de la operación resulta un margen positivo de la operación urbanizadora del 14,30% de la inversión a realizar,

31 MAY. 2016

cifra que en términos económicos se estima que garantiza la viabilidad de la urbanización del sector.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Costes de Urbanización	5.320.954,00 €
Proyectos Técnicos	138.630,00 €
Aportación Sistemas Generales	3.012.233,18 €
Costes de Gestión	508.309,03 €
Coste del suelo	11.262.960,00 €
Financiación del suelo	1.802.073,60 €
TOTAL COSTES	22.045.159,81 €
Venta de parcelas con aprovechamiento lucrativo	
TOTAL INGRESOS	25.198.423,67 €

3. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2

3.1. Costes de Urbanización UE-2

3.1.1. Viales

- a) Sistema Local Viario: $82.823 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/ m}^2 = 4.141.150 \text{ €}$
- b) Total Presupuesto de Contrata Viales: **4.141.150 €**

3.1.2. Espacios Libres

- a) S. General E. Libres (SGEL-19): $57.780 \text{ m}^2 \times 21 \text{ €/ m}^2 = 1.213.380 \text{ €}$
- b) Sistema Local de Espacios Libres: $71.243 \text{ m}^2 \times 55 \text{ €/ m}^2 = 3.918.365 \text{ €}$
- c) Total Presupuesto de Contrata Espacios Libres: **5.131.745 €**

3.1.3. Infraestructuras

Según lo establecido en el punto 3.1.A) de la Memoria Económica del PGOU, los costes de urbanización establecidos en el apartado anterior incluyen los servicios urbanos de agua, alcantarillado, alumbrado público, electricidad, telecomunicaciones y gas natural.

31 MAY. 2016



Se incluyen en las obras de urbanización la parte proporcional de las conexiones exteriores de las infraestructuras urbanas proyectadas.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

En el caso del abastecimiento eléctrico del Sector, tras solicitar a Endesa Distribución la garantía de suministro, emite un informe Sectorial de Infraestructuras eléctricas para la tramitación del Plan Parcial del Sector SUS-DE-02 "Santa Bárbara" de fecha 26 de Mayo de 2015, en el que se establecen las infraestructuras eléctricas para dotar de suministro al Sector, planteando dos opciones a elección del Promotor que se transcriben a continuación:

"...Opción A) Solución exclusivamente desde la red de distribución

Adecuación de instalaciones existentes en servicio:

- Subestación de dos nuevas posiciones de 132 kV

Nuevas instalaciones a desarrollar (Exclusivas de Distribución):

- Nueva Subestación Santa Bárbara 132 kV/MT 2x40MVA
- Nuevo D/C 132 kV desde subestación Alcores hasta la ubicación de la futura subestación Santa Bárbara a construir.
- Redes MT desde nueva SET hasta Sector.
- Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT
- Redes BT interiores del Sector.

Opción B) SOLUCIÓN CONSIDERANDO EL DESARROLLO DE INSTALACIONES DE TRANSPORTE

Nuevas instalaciones a desarrollar

- Nueva Subestación Santa Bárbara 220 kV/MT 2x63 MVA
- Redes MT desde nueva SET hasta Sector.
- Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT
- Redes BT interiores del Sector.

Igualmente se informa que esta opción B) conlleva la construcción de nuevas instalaciones de transporte cuya viabilidad está sujeta a un proceso de otorgamiento de Acceso y Conexión de acuerdo con la normativa vigente y los procedimientos de Red Eléctrica (REE), titular de la red de transporte..."

Igualmente el informe de Endesa Distribución indica que las soluciones planteadas no están valoradas, para lo que se solicita el pasado 02 de Junio de 2015 la valoración de las soluciones planteadas, con la finalidad de establecer de cara al Proyecto de Urbanización una solución definitiva. No obstante, según se indica en el Informe Sectorial de Infraestructuras Eléc-

31 MAY. 2016

tricas, se adelanta una valoración estimada de las soluciones aportadas por Endesa Distribución de cara a incluir el coste entre los costes generales de urbanización en el Estudio Económico del Plan.

Sevilla
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Se establece provisionalmente, sin perjuicio de modificación a la obtención de la relación valorada por parte de Endesa Distribución, y estableciendo un paralelismo con anteriores Convenios en el entorno, un coste estimado para la ejecución de las infraestructuras eléctricas de 1.000,00 € por vivienda.

En la UE2 el número de viviendas es de 1.913, por lo que resulta un presupuesto de contrata para las infraestructuras eléctricas de abastecimiento del sector de:

$$971,00 \text{ €/vivienda} \times 1.913 \text{ viviendas} = 1.754.221,00 \text{ €}$$

3.1.4. Total Costes de Urbanización UE-2

Presupuesto de Ejecución Material	9.266.484,03 €
Gastos Generales (13%)	1.204.642,92 €
Beneficio Industrial (6%)	555.989,04 €
Total Urbanización	11.027.116,00 €

En base al presupuesto de contrata calculado, se establece un ratio por m² de suelo de 29,58 €/m² suelo. Este valor además se puede considerar análogo al obtenido en la UE-1 (28,35 €/m²) tal y como indica el art. 4.2.2 del PGOU, estando la diferencia entre ambos por debajo del 5%.

3.1.5. Honorarios Profesionales

- a) Plan Parcial sector SUS-DE-02 (UE-2): 59.200 €
- b) Proyecto de Urbanización: 123.050 €
- c) Dirección de Obras Urbanización (Arquitecto y Aparejador): 93.120 €
- d) Total Honorarios: **275.370 €**

3.2. Sistemas Generales

Para los firmantes del Convenio de Colaboración para la formulación y ejecución del nuevo Plan General, el coste por la participación en la financiación de los Sis-

31 MAY. 2016



temas Generales, se establece en 34,35 € por unidad de aprovechamiento, lo que supone **3.548.381,18 €** en el caso de la UE-2.

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia

Por otro lado, y en base al art. 13.1.8.1.b de las Normas del PGOU, para los propietarios de suelo no adheridos al Convenio, se establece un coste de 30,51 € por unidad de aprovechamiento, obteniéndose la cantidad de **2.166.012,67 €**.

3.3. Costes de gestión UE-2

Por este concepto, partiendo de que la promoción se realice con una estructura empresarial media, se estima un coste que gira en torno al 6% del volumen de inversión, porcentaje que se ajusta al margen permitido por el artículo 129.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La inversión suma unos costes de 17.016.879,85 €, por lo que se estiman unos costes de gestión de **1.021.012,79 €**.

3.4. Costes del suelo UE-2

Según el valor establecido por el Plan General en el documento XX Evaluación Económica, establece para las expropiaciones, un valor de suelo de 60 €/m². De acuerdo con ello, el valor total del suelo de la UE-2 es:

$$60 \text{ €/m}^2 \times 372.820 \text{ m}^2 = \mathbf{22.369.200 \text{ €}}$$

Teniendo en cuenta que, en las circunstancias normales de promoción, se prevé que transcurran dos años y medio desde la fecha de adquisición hasta la recuperación de la inversión por este concepto, se calculan unos costes financieros para la UE-2 de **3.579.072 €** (8% anual durante dos años y medio sobre los gastos de adquisición del suelo), cifra que habría que añadir a los costes de la operación.

3.5. Estudio de viabilidad UE-2

3.5.1. Análisis de ingresos UE-2

Los ingresos previstos según la planificación realizada por los propietarios para el desarrollo de esta unidad provienen de la venta del aprovechamiento correspondiente al suelo residencial y terciario (deducido el 15,35% de las viviendas correspondiente a las cesiones previstas en el Convenio entre DUSE y la GMU).

Por otro lado, para el cálculo del precio de venta de las viviendas se ha considerado el módulo máximo de vivienda protegida de iniciativa municipal y autonómi-

31 MAY. 2016



ca en Sevilla para la VPO (1.743,40 € por m² útil), mientras que para la libre y el terciario se ha “homogeneizado” éste con el coeficiente $\gamma = 0,80$.

A su vez se estima una repercusión de suelo sobre m² construido del 15% en todos los usos, y que la relación entre superficie útil y construida está en 0,80.

Por último se ha tenido en cuenta la venta de garajes con un precio de venta del 60% respecto al de vivienda, contemplando 1 plaza de 25 m² en las viviendas protegidas y 1,5 plazas en la vivienda libre.

De esta forma se obtiene, por venta de parcelas urbanizadas en función del uso:

- e) Vivienda Libre: $127.252 \text{ m}^2 \times 261,51 \text{ €/m}^2 = 33.277.670,52 \text{ €}$
- f) Vivienda Protegida (deducidas las cesiones de convenio):
 $49.673 \text{ m}^2 \times 209,21 \text{ €/m}^2 = 10.392.088,33 \text{ €}$
- g) Terciario: $24.597 \text{ m}^2 \times 261,51 \text{ €/m}^2 = 6.432.361,47 \text{ €}$
- h) Total Venta: **50.102.020,97 €**

3.5.2. Balance de la operación UE-2

De acuerdo con todo lo anterior, del balance final de la operación resulta un margen positivo de la operación urbanizadora del 13,90% de la inversión a realizar, cifra que en términos económicos se estima que garantiza la viabilidad de la urbanización del sector.

Costes de Urbanización	11.185.331,09 €
Proyectos Técnicos	275.370,00 €
Aportación Sistemas Generales	5.714.393,85 €
Coste del suelo	22.369.200,00 €
Financiación del suelo	3.579.072,00 €
SUMA	43.123.366,94 €
Costes de Gestión	2.587.402,02 €
TOTAL COSTES	45.710.768,96 €
Venta de parcelas con aprovechamiento lucrativo	
TOTAL INGRESOS	50.102.020,97 €

31 MAY. 2016

4. CONCLUSIONES

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Las dos unidades de ejecución tienen un rendimiento económico similar. Los usos productivos son suficientes y adecuados al sector SUS-DE-02, tanto atendiendo al análisis de la existencia de otros usos similares en zonas próximas, como al número de habitantes resultante de la actuación y al número de viviendas proyectadas, garantizándose la viabilidad económica de sus dos unidades de ejecución.

La Administración Pública afectada por el desarrollo del presente Plan Parcial es el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, al afectarse bienes y servicios de titularidad municipal que consecuentemente impactan sobre la Hacienda Pública de dicha Administración. Además de sufragar la ejecución de los Sistemas Generales, cuya cuantía ya se adelantó durante el proceso de redacción y tramitación del Plan general mediante la suscripción de pertinentes convenios, a partir del momento en el que cese la obligación de conservación de la urbanización por parte de la Entidad Urbanística Colaboradora, esto es, hasta que se otorgue el 51% de las Licencias de Edificación del ámbito del Sector en cumplimiento del artículo 3.3.14 de las NNUU del PGOU, el Ayuntamiento deberá afrontar los costes derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como la prestación de los servicios necesarios, conceptos que estarán previstos en los correspondientes presupuestos generales.

Sevilla, Febrero de 2016

José Mª de Cárdenas Domínguez-Adame

Luis Ybarra Gutiérrez

Javier Olmedo Granados

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ESTUDIO DE DEMANDA ELÉCTRICA PREVISIÓN DE POTENCIA

TEXTO REFUNDIDO
**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUS-DE-02 “SANTA BÁRBARA 2”
SEVILLA**

desarrollo
urbanístico
sevilla 



INICIATIVA
DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE SL

REDACTOR
EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

FECHA
FEBRERO 2016

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES

- 1.1. Objeto y ámbito
- 1.2. Iniciativa
- 1.3. Redacción

2. CONSIDERACIONES DE DISEÑO

3. PREVISIÓN DE POTENCIA

4. DOCUMENTACIÓN ANEXA

- 4.1. Informe de infraestructuras eléctricas de ENDESA
- 4.2. Planos de información del Plan Parcial
- 4.3. Planos de Proyecto del Plan Parcial

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



1. ANTECEDENTES

1.1. Objeto y ámbito

El presente documento se redacta como documento anejo al Plan Parcial del sector SUS DE 02 Santa Bárbara 2, del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, para la determinación de la previsión de potencia necesaria para el suministro eléctrico del sector.

El ámbito tiene una superficie de 560.536 m², su uso principal es residencial, con una capacidad prevista de 2.884 viviendas. Su desarrollo está previsto en dos Unidades de Ejecución.

En el cuadro de las páginas siguientes se resumen las características del sector.

1.2. Iniciativa

El presente planeamiento de desarrollo se redacta a instancias de Desarrollo Urbano Sevilla S.L. (DUSE), con CIF: B-92408988, y domicilio social a efecto de notificaciones en Aljarafe Center, Plaza de las Naciones, edificio Sando, 41927, Mairena del Aljarafe, Sevilla, representada por D^a. Raquel Sánchez Cañete.

1.3. Redacción

El documento ha sido redactado en Eddea Arquitectura y Urbanismo SLP, con CIF: B-41.963.281 y domicilio a efecto de notificaciones en Carretera de la Esclusa nº 9 Acc. 41011 Sevilla; e inscrita en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0051; por José María de Cárdenas Domínguez-Adame, Luis Ybarra Gutiérrez y Javier Olmedo Granados, arquitectos colegiados con los números 3641, 3525 y 4165 respectivamente, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

31 MAY. 2016



CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS SUS-DE-02 SANTA BÁRBARA 2 julio de 2015			USOS PORMENORIZADOS		SUPERFICIE ORDENACIÓN					
					UE	Manzana	Superficies	Zona		
			SS.GG.	Espacios Libres		UE-1	EL-03.1	48.989 m2		
							EL-04.1	27.387 m2		
						Total	76.367 m2			
					UE-2	EL-03.2	43.560 m2			
						EL-04.2	14.220 m2			
						Total	57.780 m2			
					Total		134.147 m2			
					UE-2		24.249 m2			
					Total		158.396 m2			
			SISTEMAS LOCALES	Dotacional	Espacios libres		UE-1	EL-01	3.384 m2	0,84%
								EL-02	3.384 m2	0,84%
								Total	6.768 m2	1,68%
							UE-2	EL-05	53.903 m2	13,40%
								EL-06	2.738 m2	0,68%
								EL-07	2.738 m2	0,68%
							EL-08	3.650 m2	0,91%	
							EL-09	2.738 m2	0,68%	
							EL-10	2.738 m2	0,68%	
							EL-11	2.738 m2	0,68%	
							Total	71.243 m2	17,72%	
						Total		78.011 m2	19,40%	
					UE-2	EQ-02	46.144 m2	11,47%		
					Total		46.144 m2	11,47%		
					UE-2	EQ-03	5.725 m2	1,42%		
						EQ-04	18.165 m2	4,52%		
						EQ-05	4.950 m2	1,23%		
					Total		28.840 m2	7,17%		
					UE-1	EQ-01	23.072 m2	5,74%		
					Total		23.072 m2	5,74%		
					Total		98.056 m2	24,38%		
					UE-1		49.092 m2	12,21%		
					UE-2		82.822 m2	20,60%		
							1.768 ud			
					Total		131.914 m2	32,80%		
			SUELO RESIDENCIAL	Residencial Libre		UE-1	R-01	4.608 m2	1,15%	
							R-02	6.274 m2	1,56%	
							R-03	5.448 m2	1,35%	
							R-04	5.448 m2	1,35%	
							R-05	6.274 m2	1,56%	
							R-06	4.365 m2	1,09%	
						Total		32.417 m2	8,06%	
						UE-2	R-07	4.975 m2	1,24%	
							R-08	5.567 m2	1,38%	
							R-09	5.567 m2	1,38%	
							R-10	5.567 m2	1,38%	
							R-11	5.567 m2	1,38%	
							R-12	5.236 m2	1,30%	
							R-13	5.863 m2	1,46%	
							R-14	5.863 m2	1,46%	
							R-15	5.863 m2	1,46%	
							R-16	5.863 m2	1,46%	
						R-17	5.811 m2	1,45%		
					Total		61.742 m2	15,35%		
					Total		94.159	23,41%		

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CARACTERISTICAS DE LAS MANZANAS												
Edificabilidad (m2)									Núm. Max Viv.			
Coef.	Residencial						U. Comp.		TOTAL	Libre	Prot.	TOTAL
m2/m2	Libre	V. Protegida		SUMA		S. Terciarios		(Máximo)				
3,658	14.257	84,6%			14.257	84,6%	2.600	15,4%	16.857	132	132	
3,382			20.157	95,0%	20.157	95,0%	1.061	5,0%	21.218	180	180	
3,894			20.156	95,0%	20.156	95,0%	1.061	5,0%	21.217	180	180	
3,894	20.156	95,0%			20.156	95,0%	1.061	5,0%	21.217	186	186	
3,382	20.156	95,0%			20.156	95,0%	1.061	5,0%	21.217	186	186	
3,673	11.557	72,1%			11.557	72,1%	4.477	27,9%	16.034	107	107	
	66.126	56,2%	40.313	34,2%	106.439	90,4%	11.321	9,6%	117.760	611	360	971
3,800	15.124	80,0%			15.124	80,0%	3.781	20,0%	18.905	140	140	
3,800	18.616	88,0%			18.616	88,0%	2.539	12,0%	21.155	172	172	
3,800			20.097	95,0%	20.097	95,0%	1.058	5,0%	21.155	180	180	
3,800			20.097	95,0%	20.097	95,0%	1.058	5,0%	21.155	180	180	
3,800	18.616	88,0%			18.616	88,0%	2.539	12,0%	21.155	172	172	
3,800	15.918	80,0%			15.918	80,0%	3.979	20,0%	19.897	147	147	
3,800			21.165	95,0%	21.165	95,0%	1.114	5,0%	22.279	189	189	
3,800			21.165	95,0%	21.165	95,0%	1.114	5,0%	22.279	189	189	
3,789	20.264	91,2%			20.264	91,2%	1.950	8,8%	22.214	187	187	
3,789	20.264	91,2%			20.264	91,2%	1.950	8,8%	22.214	187	187	
3,780	18.450	84,0%			18.450	84,0%	3.515	16,0%	21.965	170	170	
	127.252	54,3%	82.524	35,2%	209.776	89,5%	24.597	10,5%	234.373	1.175	738	1.913
3,740	193.378	54,92%	122.837	34,88%	316.215	89,80%	35.918	10,20%	352.133	1.786	1.098	2.884

31 MAY. 2016

2. CONSIDERACIONES DE DISEÑO

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Para el cálculo de la previsión de potencia del sector SUS DE 02 se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Se aplican los criterios establecidos en la ITC-BT-10, y la Instrucción de 14 de Octubre de 2.004 de la Dirección General de Industrias, Energía y Minas sobre Previsión de Cargas Eléctricas y Coeficientes de Simultaneidad en Áreas de uso Residencial y Áreas de Uso Industrial, publicadas en el B.O.J.A. núm. 216 de 5 de Noviembre de 2.004.
- b) Se ha previsto un grado de electrificación elevada, 9.200 w, para las Viviendas Libres, y de 5.750 w en el caso de la Vivienda Protegida. La simultaneidad se obtiene según la fórmula $15,3 + (n - 21) \times 0,5$ considerando que todos los edificios tienen más de 21 viviendas.
- c) Se han estimado 500 w por vivienda para zonas comunes (ascensores, equipos de presión, jardines comunes) y simultaneidad 1.
- d) Para el cálculo de plazas de aparcamiento se siguen las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, asignándose 1 plaza por vivienda en el caso de la protegida, y 1,5 plazas por vivienda en la libre. Se estima una superficie de 25 m² por plaza de aparcamiento, y se asigna una potencia de 20 w/m², previendo la existencia de ventilación forzada, y aplicando un coeficiente de simultaneidad de 1.
- e) Se estima una potencia de 150 w/m² para usos terciario, y un coeficiente de simultaneidad de 1.
- f) Para los equipamientos se estima una potencia de 100 w/m² de parcela, al desconocerse la edificabilidad final de las mismas, aplicándose un coeficiente de simultaneidad de 0,5.
- g) En los espacios libres (sistema local y sistema general) se estiman 2 w/m² de parcela.
- h) Para el viario público la estimación es de 3 w/m².
- i) Se realizan los cálculos de forma independiente para cada Unidad de Ejecución, obteniéndose el total del sector como suma de ambas.

31 MAY. 2016

3. PREVISIÓN DE POTENCIA

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



El siguiente cuadro recoge los cálculos para la previsión de potencia según los criterios de diseño establecidos en el apartado anterior, dividiendo el sector en las dos Unidades de Ejecución previstas:

<u>Uso</u>	<u>Pot. Unitaria</u>	<u>UE-1</u>	<u>Coef.</u>	<u>Potencia</u>	<u>UE-2</u>	<u>Coef.</u>	<u>Potencia</u>	<u>SUSDE02</u>
Vivienda Libre	9.200 W/viv	611	310	2.855	1.175	592	5.449	8.304
Viv. Protegida	5.750 W/viv	360	185	1.063	738	374	2.149	3.212
Zonas Comunes	500 W/viv	971	1	486	1.913	1	957	1.442
Garaje	20 W/m ²	31.913	1	638	62.513	1	1.250	1.889
Terciario	150 W/m ²	11.321	1	1.698	24.597	1	3.690	5.388
Equipamientos	100 W/m ²	23.072	0,5	1.154	74.984	0,5	3.749	4.903
Espacios Libres	2,0 W/m ²	6.768	1	14	71.243	1	142	156
SGEL	2,0 W/m ²	76.367	1	153	57.779	1	116	268
Viario	3,0 W/m ²	49.092	1	147	82.823	1	248	396
Potencia demandada kW				8.206			17.751	25.957
Potencia demandada kVA				9.655			20.883	30.538

31 MAY. 2016

4. DOCUMENTACIÓN ANEXA

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

4.1. Informe de infraestructuras eléctricas de ENDESA

Se adjunta informe Sectorial de Infraestructura eléctrica para la tramitación del Plan Parcial SUS-DE-02 "Santa Bárbara 2" emitido por Endesa Distribución Eléctrica, que consta en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla desde el pasado 18 de Mayo de 2015, y que da respuesta a la solicitud de garantía de suministro eléctrico.

4.2. Planos de información del Plan Parcial

Se incluye copia de los siguientes planos de información del Plan:

INF-1. Situación y superficie del SUS-DE-02

INF-4. Infraestructuras existentes y previstas en el planeamiento

4.3. Planos de Proyecto del Plan Parcial

Se incluye copia de los siguientes planos de ordenación del Plan:

ORD-1. Calificación del suelo

ORD-2. Usos y tipologías

ORD-7. Esquema de instalaciones

ORD-8. Ejecución y gestión. Plan de etapas

ORD-9. Ordenación no vinculante

31 MAY. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

sa distribución

GERENCIA DE URBANISMO
Servicio de Control y Seguimiento del Desarrollo Urbanístico de la Ciudad de Sevilla
Fecha: 19 MAY 2015
ENTRADA: 25
SALIDA:

GERENCIA DE URBANISMO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
REGISTRO GENERAL
18 MAYO 2015
ENTRADA N.º 12762 HORA
NEGOCIADO 40

Ayuntamiento de Sevilla
Gerencia Municipal de Urbanismo
A/A D. Luis Gómez Martínez
Avda de Carlos II s/n. Isla de la Cartuja
41092 SEVILLA

Referencia solicitud: SSNS90208 SUS DE 02 SANTA BARBARA 2

Asunto: Informe Sectorial de infraestructuras eléctricas para la tramitación de Plan Parcial SUS DE 02 de Sevilla

Estimados Sres:

En relación al Informe Sectorial referido, les damos traslado de las cuestiones relativas a las Infraestructuras eléctricas de distribución que se deberan recoger en la tramitación del expediente urbanístico, en base a lo legalmente establecido al respecto.

Estudio Técnico

Endesa Distribución Eléctrica, como Gestor de la red de distribución en la zona en la que se encuentra el Sector SUS DE 02 "Santa Bárbara 2", ha realizado un estudio técnico para evaluar:

- Las nuevas infraestructuras a desarrollar para la conexión con las existentes
- Las infraestructuras existentes en servicio a reformar como consecuencia de la transformación de los Sectores

El estudio ha sido realizado en base al escenario de carga actual de las redes, y de la demanda de potencia que se define en el Anejo: "Estudio de demanda eléctrica previsión de potencia de julio de 2.014, ascendiendo según el mismo a 32.519 kW.

En el caso en que surjan cambios en el uso o edificabilidad que modifiquen las necesidades de potencia, será necesario actualizar el estudio para adaptarlo a las nuevas condiciones de urbanización.

Infraestructuras necesarias

Como resultado de este estudio, quedan definidas una serie de infraestructuras necesarias para dar cobertura a las demandas del Plan Parcial. Las instalaciones necesarias son las que se detallan a continuación:

OPCIÓN A) SOLUCIÓN EXCLUSIVAMENTE DESDE LA RED DE DISTRIBUCIÓN

Adecuación de instalaciones existentes en servicio:

- Subestación Alcores, instalación de dos nuevas posiciones de 132 kV

31 MAY. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Nuevas instalaciones a desarrollar (Exclusivas de Distribución):

- Nueva Subestación Santa Bárbara 132 kV/MT 2 x 40MVA
- Nuevo D/C 132 kV desde subestación Alcores hasta la ubicación de la futura subestación Santa Bárbara a construir.
- Redes MT desde nueva SET hasta Sector
- Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT
- Redes BT interiores del Sector

OPCIÓN B) SOLUCIÓN CONSIDERANDO EL DESARROLLO DE INSTALACIONES DE TRANSPORTE

Nuevas instalaciones a desarrollar:

- Nueva Subestación Santa Bárbara 220 kV/MT 2x 63MVA
- Redes MT desde nueva SET hasta Sector
- Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT
- Redes BT interiores del Sector

El diseño de todas las instalaciones de extensión de distribución deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a las Normas Técnicas de la empresa distribuidora para este tipo de instalaciones.

Así mismo le informamos que la solución planteada como "opción B" conlleva la construcción de nuevas instalaciones de Transporte, cuya viabilidad está sujeta a un proceso de otorgamiento de Acceso y Conexión de acuerdo con la normativa vigente y los procedimientos de REE, titular de la Red de Transporte. Por lo tanto, en caso de optar por esta solución el suministro eléctrico a la totalidad del sector quedaría condicionado a la previa autorización de acceso y conexión y al desarrollo de las instalaciones de Transporte necesarias acorde con su planificación temporal.

Reservas de suelo

Les recordamos asimismo que deberán recogerse en el texto del instrumento de planeamiento urbanístico a tramitar las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/00 sobre coordinación con planes urbanísticos.

Proyectos de urbanización

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento, en el momento en que se redacten los proyectos de urbanización, se podrá establecer una valoración detallada de las instalaciones, de cara a incluirlas en los mismos en concepto de costes de urbanización.

Los proyectos deberán comprender la totalidad de la red de distribución necesaria, incluyendo las infraestructuras de conexión con las redes existentes.

Endesa Distribución revisará los proyectos de urbanización, aportando todas aquellas prescripciones que sean necesarias para garantizar que las redes de distribución serán

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Redes de distribución

desarrolladas en cumplimiento de todas las normativas de aplicación, para lo cual les rogamos nos envíen para su revisión los proyectos eléctricos de urbanización en el momento de su redacción, o en su tramitación ante el Ayuntamiento.

Aspectos legales relativos a las redes de distribución

Obligación de costear las obras de urbanización

De acuerdo a la legislación eléctrica, la Ley 8/2007 del suelo, establece, entre las obligaciones de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística la de costear las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

En este sentido y dado que este informe sectorial no establece una valoración de las obras eléctricas de urbanización, les indicamos que será necesario valorar todas las instalaciones descritas de cara a incluir el coste entre los costes generales de urbanización. Este concepto deberá incluirse en el Estudio Técnico Económico del Plan, en el modo que la legislación al respecto determine.

Titularidad de las redes de distribución

De acuerdo con la legislación vigente, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, quedando titularidad de la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad de suministro.

Redes de Transporte

Asimismo, dada la ubicación del suministro y la situación actual de la red de Transporte propiedad de REE, en caso de optar por la solución B, sería necesaria la construcción de una serie de instalaciones, cuya tramitación y construcción corresponde al Gestor de la red de transporte REE.

En tal caso, EDE solicitará al Operador del Sistema y Gestor de la Red de Transporte (REE) el acceso y conexión de las instalaciones de extensión de red a desarrollar, con la red de 220 kV. En el caso de que durante esta gestión surgieran condicionantes que modificaran la solución técnica y económica aquí expuesta, ésta debería ser revisada y modificada en su caso, tanto por el diseño de las instalaciones de extensión de red como por su coste y plazo de ejecución.

Las instalaciones de Transporte que, de manera indicativa y a expensas de la definición final por parte de REE son necesarias son:

- Nueva SET Santa Bárbara 220 kV
- LAT 220 kV desde el punto de conexión hasta la futura SET Santa Bárbara 220 kV/MT

La planificación y ejecución de estas instalaciones es responsabilidad del transportista titular. Se deberán incluir en la Planificación Oficial de la Red de Transporte regulada por el RD 1955/2000 y 1047/2013, en donde se les asignará una fecha programada de puesta

31 MAY. 2016



Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



en servicio, siendo esto requisito indispensable para la efectiva conexión de las instalaciones de distribución a la red de Transporte.

En el caso de que sean necesarias instalaciones de Transporte cuyo coste no sea asumido por el Operador del Sistema y por lo tanto deban ser costeadas por el solicitante, les informaremos de los costes asociados a su construcción o a la reforma de las instalaciones existentes.

La coordinación con el Operador de Sistema se realizará una vez se apruebe definitivamente el instrumento de planeamiento para el que se realiza este informe, salvo indicaciones en otro sentido desde el Ayuntamiento, en su función de responsable último de la transformación urbanística.

Validez del Informe y continuación del expediente urbanístico

Este informe tiene una validez de seis meses desde su recepción. En el momento en que se redacte el planeamiento derivado o los proyectos de urbanización, se deberá actualizar en base a la capacidad de la red existente y a los cambios que puedan darse en la potencia solicitada para los Sectores.

Condiciones Técnico Económicas para cada parcela

Posteriormente, y en función del modo de ejecución que se determine para cada Sector o Parcela, será necesario que el urbanizador tramite con Endesa Distribución las correspondientes condiciones técnico económicas, en las que se definirá el coste de las obras ya en base a los proyectos, y la forma de ejecución.

Dada la relevancia del expediente, y la magnitud de las obras necesarias, creemos conveniente mantener una reunión con Vds. para compartir y aclarar el alcance, los plazos y el contenido de la documentación a redactar.

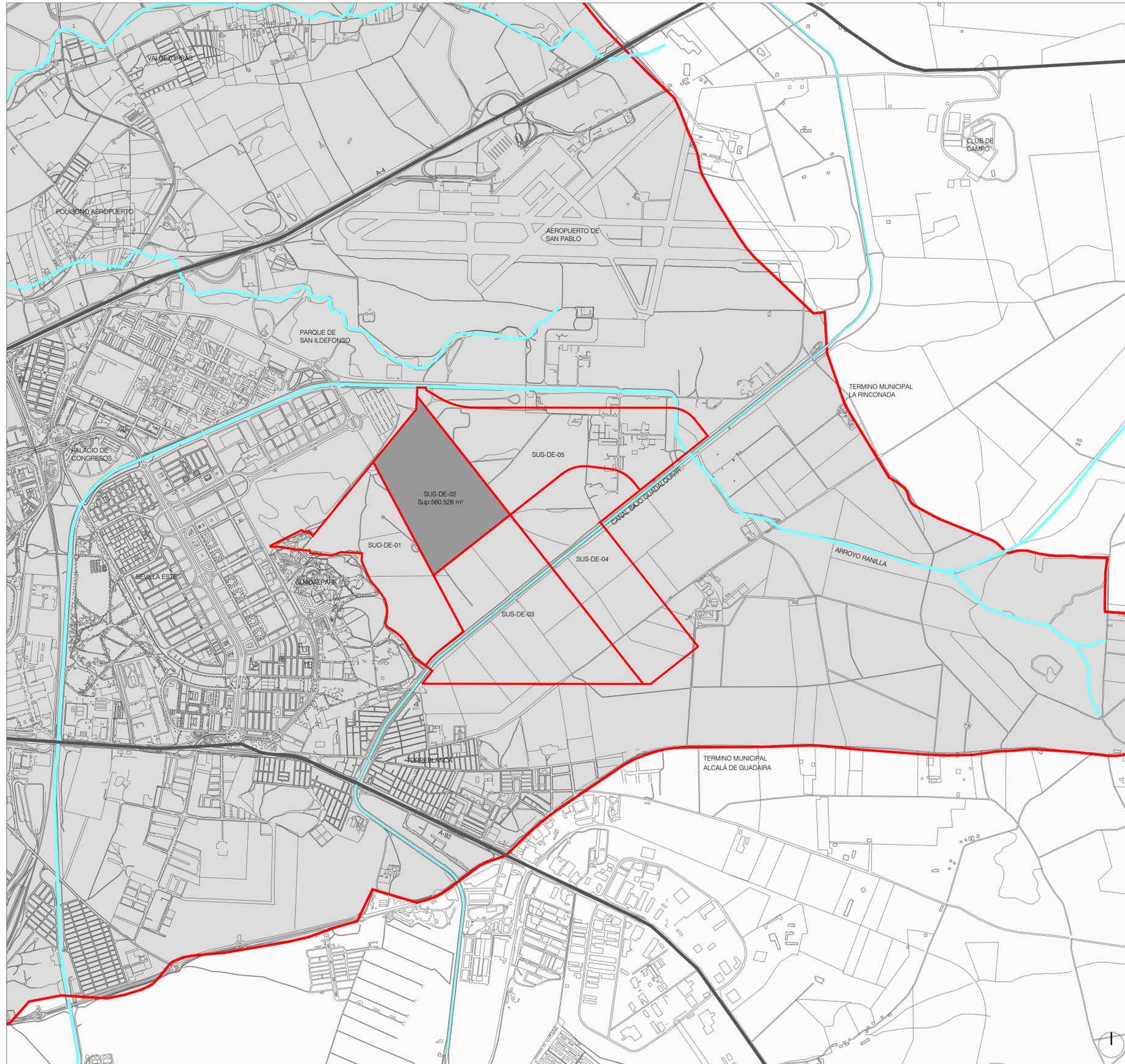
Agradeciéndole su confianza, quedamos a su disposición en la persona de Francisco Haro, teléfono 954 65 78 00, y correo electrónico francisco.haro@endesa.es.

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal

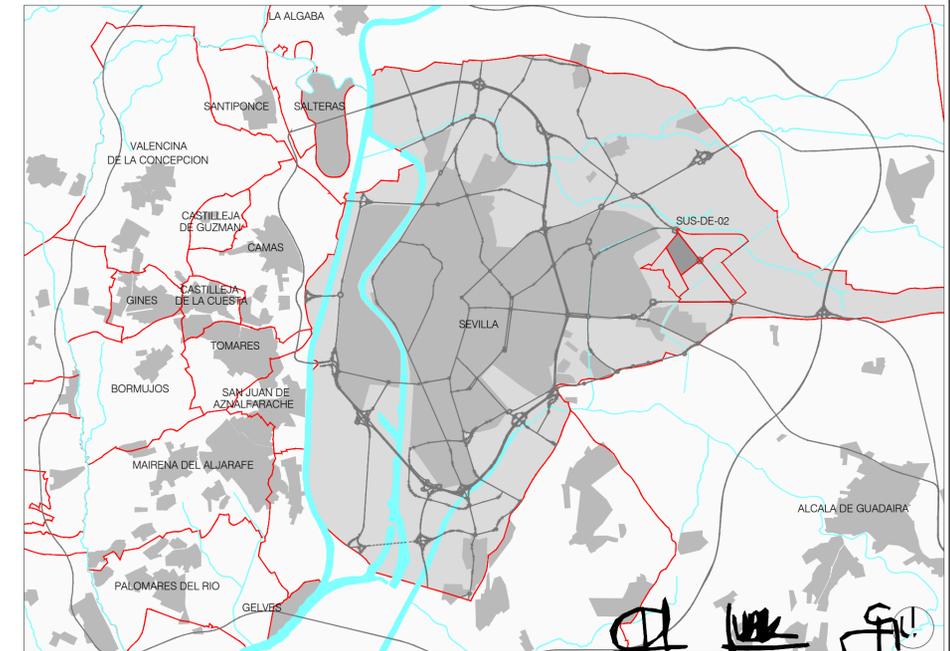
11/5/2015



Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal. R.M.de Barcelona. Tomo 36345, Folio 83, Hoja B 285819, Inscripción 32 - Domicilio Social Av. Vilanova nº 12, 08018 Barcelona - C.I.F. B62646817

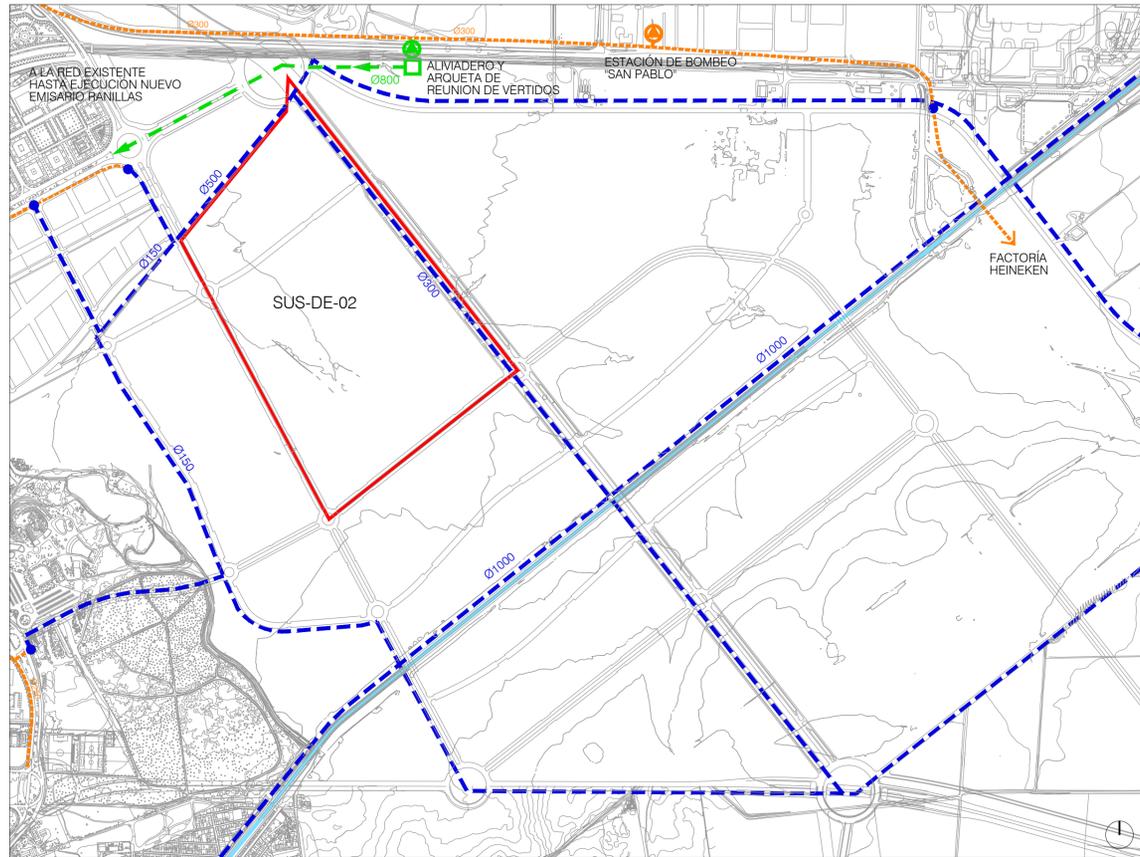


SUPERFICIE
E. 1:15.000



SITUACIÓN
E. 1:100.000

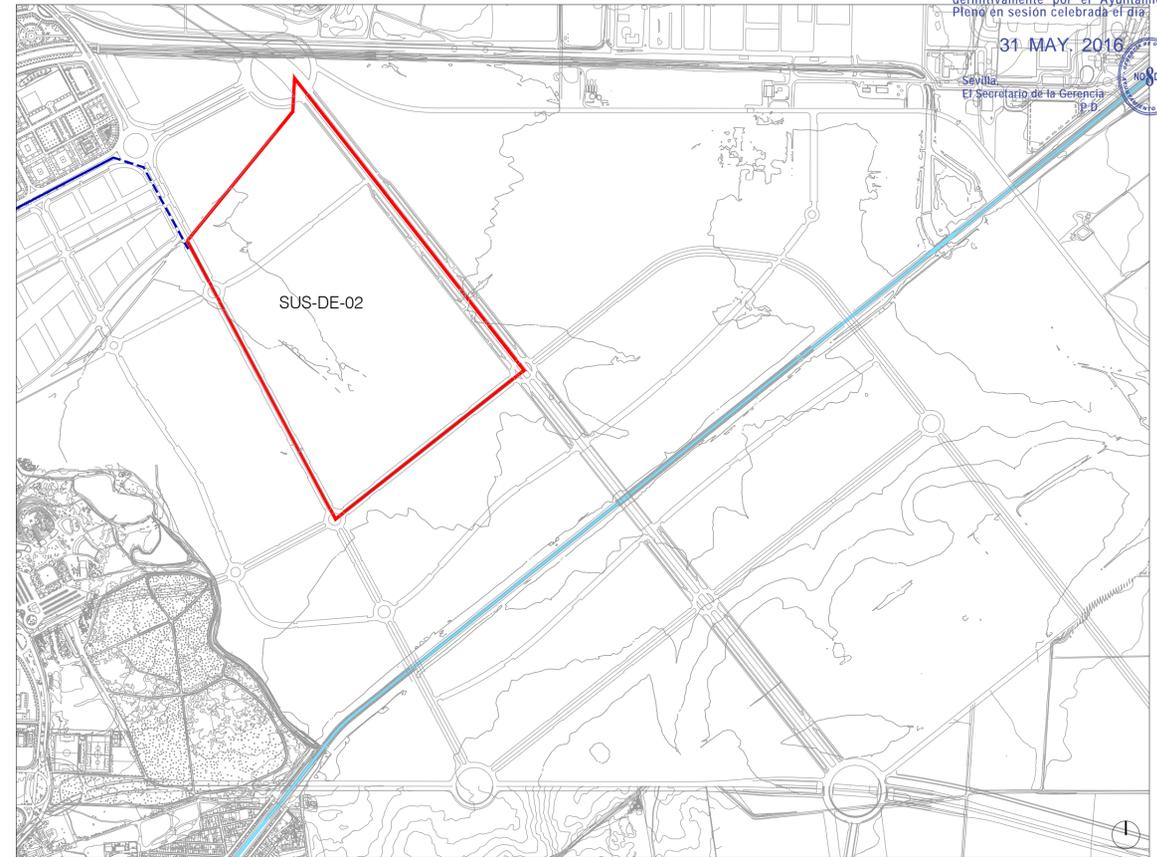
Fecha: FEBRERO 2016	Iniciativa: Desarrollo Urbanístico Sevilla Este S.L. CIF: B-92408988	Plano: INFORMACIÓN	INF-1
Código: 031.003.U15	TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL SECTOR SUS-DE-02 SANTA BÁRBARA (SEVILLA)		
E. 1/15.000 E. 1/100.000	MEDIO FÍSICO SITUACIÓN Y SUPERFICIE		
Técnicos redactores:	JOSE M. DE CARDENAS D.-ADAME 3641 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3025 COAS JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS  Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P. SOCIEDAD PROYECTISTA S.P.001 COA Sevilla		



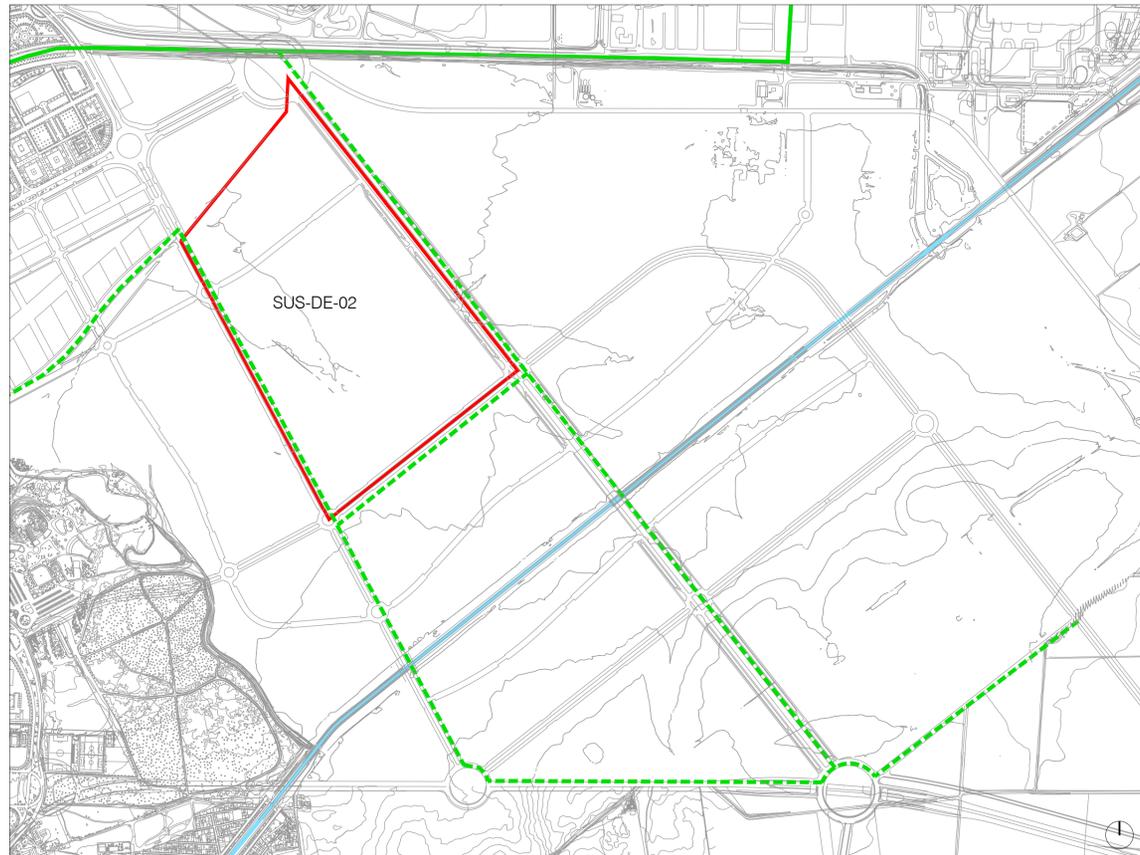
RED DE ABASTECIMIENTO Y RED DE SANEAMIENTO

	LÍMITE SECTOR
RED DE ABASTECIMIENTO	
	RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
	PUNTOS DE CONEXIÓN A LA RED EXISTENTE
	RED GENERAL PREVISTA
RED DE SANEAMIENTO	
	AMPLIACIÓN DE LA RED PRINCIPAL DE SANEAMIENTO

RED DE TELECOMUNICACIONES	
	RED PRINCIPAL DE TELECOMUNICACIONES PREVISTA
	RED PRINCIPAL DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTES



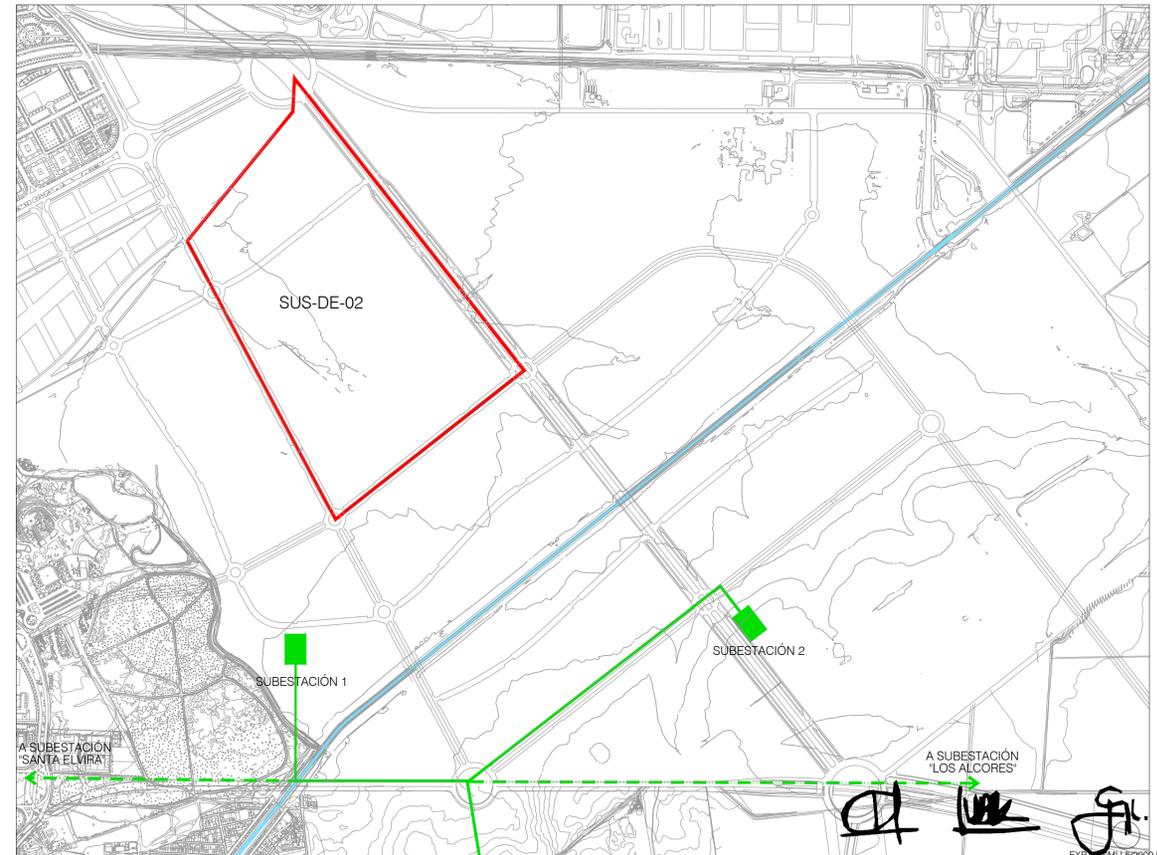
RED DE TELECOMUNICACIONES



RED DE GAS

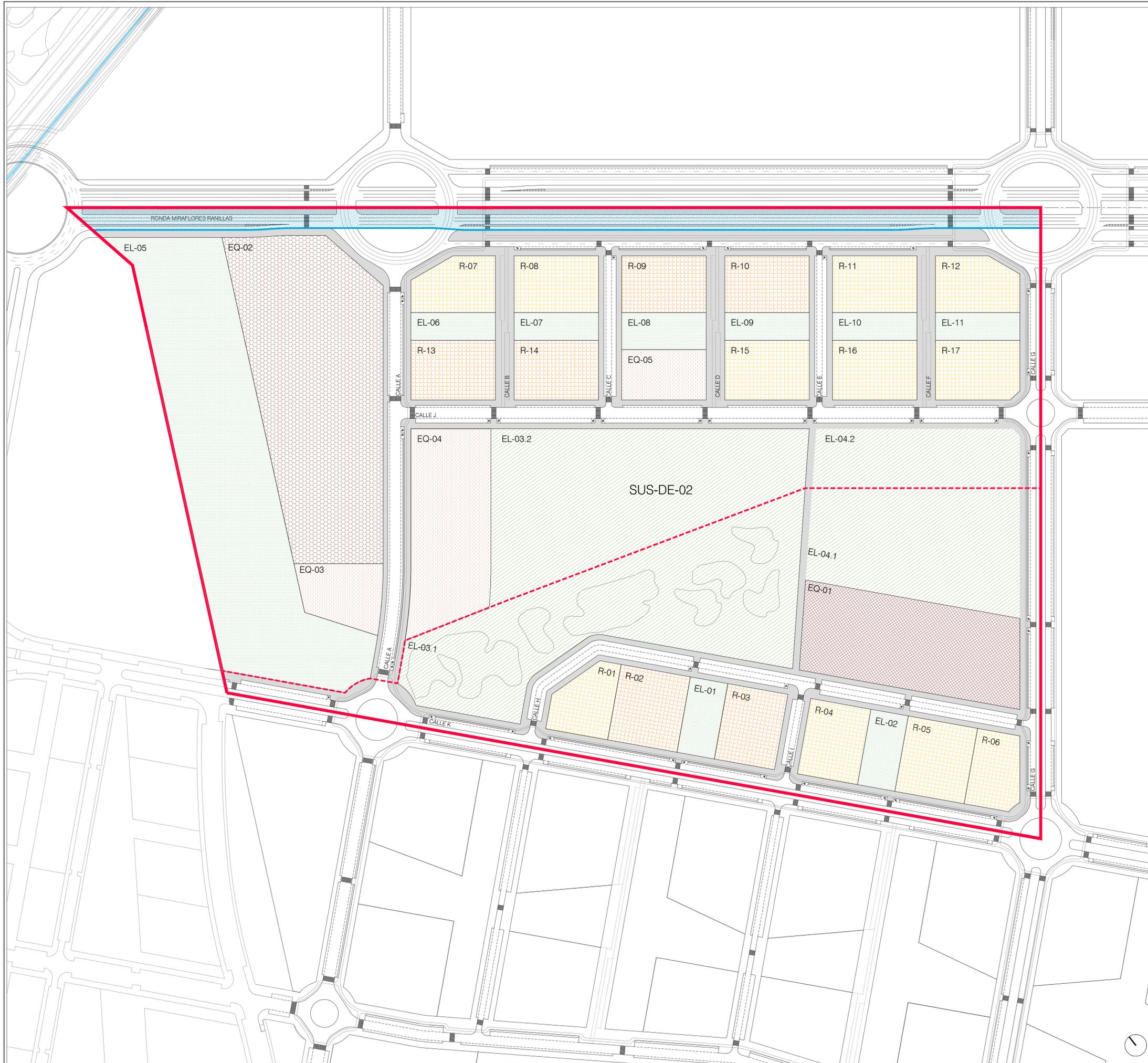
RED DE GAS	
	RED DE DISTRIBUCIÓN PRINCIPAL EXISTENTE
	RED DE DISTRIBUCIÓN PRINCIPAL PREVISTA

RED DE ELECTRICIDAD	
	LÍNEAS AÉREAS EXISTENTES
	SUBESTACIÓN PREVISTA
	LÍNEA ENTERRADA A.T. PREVISTA



RED DE ELECTRICIDAD

Fecha: FEBRERO 2016	Iniciativa: Desarrollo Urbanístico Sevilla Este S.L. CIF: B-92408988	Plano: INFORMACIÓN	INF-4
Código: 031.003.U15	TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL SECTOR SUS-DE-02 SANTA BÁRBARA (SEVILLA)		
E: 1/10.000	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PREVISTAS EN PLANEAMIENTO ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, ELECTRICIDAD, GAS Y TELECOMUNICACIONES		
Técnicos redactores: JOSE M. DE CARDENAS D-ADAME 3641 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3025 COAS JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS	 eddea Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P. SOCIEDAD PROYECTISTA SP-0031 COA Sevilla		

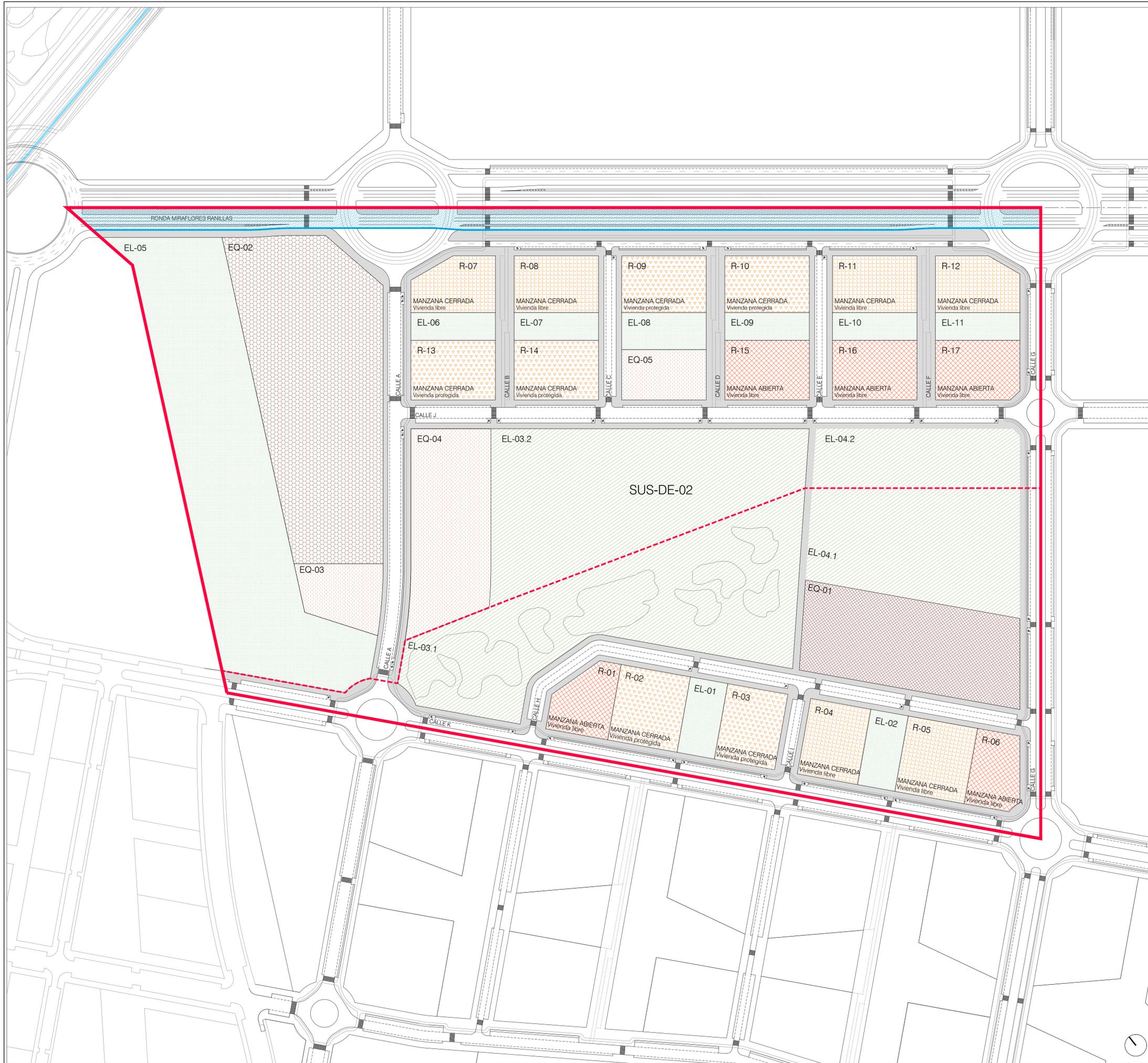


ZONAS		SUPERFICIES (m ²)
PRIVADO	RESIDENCIAL LIBRE	69.577
	UE-1	20.695
	UE-2	38.882
	RESIDENCIAL PROTEGIDA	34.582
	UE-1	11.722
	UE-2	22.860
	TOTAL SUELO PRIVADO	94.159
	UE-1	32.417
	UE-2	61.742
	PÚBLICO	ESPACIOS LIBRES (SISTEMA GENERAL)
UE-1		76.367
UE-2		57.780
ESPACIOS LIBRES (SISTEMA LOCAL)		78.011
UE-1		6.768
UE-2		71.243
EQUIP. DEPORTIVO		23.072
UE-1		23.072
EQUIP. EDUCATIVO		46.144
UE-2		46.144
VIARIO	EQUIP. SOCIAL Y COMERCIAL	28.840
	UE-2	28.840
	TOTAL SUELO PÚBLICO	310.214
	UE-1	106.207
	UE-2	204.006
	RED RODADA Y APARCAMIENTOS	67.625
	UE-1	29.440
	UE-2	38.185
	PEATONAL Y TRÁFICO COMPARTIDO	64.290
	UE-1	19.652
UE-2	44.638	
S.G.V.	24.249	
UE-2	24.249	
Nota: El ajuste de la superficie del S.G.V.-DE-02 responde a la ordenación detallada incluida en el Anteproyecto de Construcción de dicho Sistema General Viario redactado y aprobado por la G.M.U.		
TOTAL PAZAS APARCAMIENTO	1.768	
TOTAL SUELO VIARIO	166.164	
TOTAL SUPERFICIE SECTOR (Incluyendo SSGG)	560.536	
UE-1	187.716	
UE-2	372.820	

[Handwritten signatures]

EXP. PL. G.M.U. 5/2009 PTO

Fecha: FEBRERO 2016	Iniciativa: Desarrollo Urbanístico Sevilla Este S.L. CIF: B-92408988	Plano: ORDENACIÓN	ORD-1
Código: 031.003.U15	TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL SECTOR SUS-DE-02 SANTA BÁRBARA (SEVILLA)		
CALIFICACIÓN DEL SUELO			
E: 1/2000	Técnicos redactores: JOSE M. DE CARDENAS D.-ADAME 3641 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3025 COAS JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS		
		eddea Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P. SOCIEDAD PROYECTISTA SP-0031 COA Sevilla	

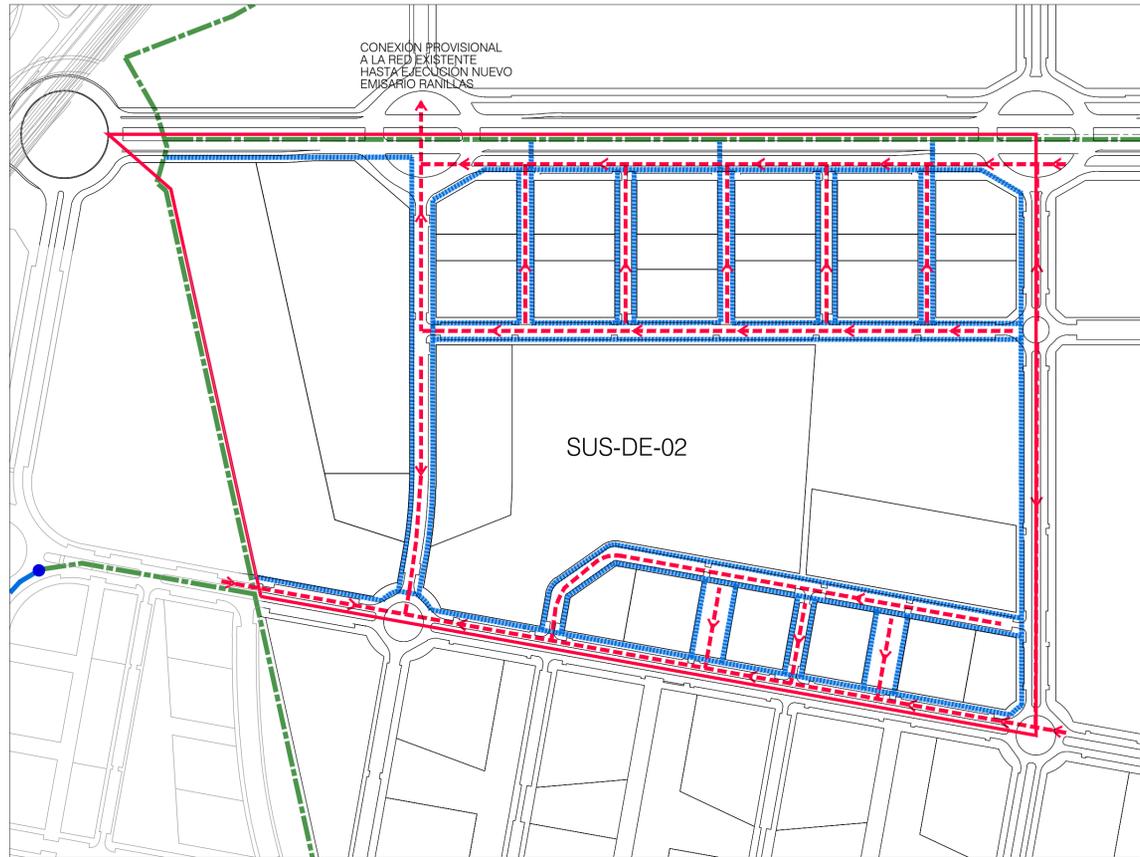


		LÍMITE SECTOR SUS DE 02			
		LÍMITE ENTRE UNIDADES DE EJECUCIÓN			
	MANZANA	SUPERFICIE m²	ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN	EDIFICABILIDAD (m² techo) RESIDENCIAL	S. TERCARIOS
SUELO RESIDENCIAL	UE-1	R-01	MANZANA ABIERTA Vivienda libre	14.257	2.600
		R-02	MANZANA CERRADA Vivienda protegida	20.157	1.061
		R-03	MANZANA CERRADA Vivienda protegida	20.156	1.061
		R-04	MANZANA CERRADA Vivienda libre	20.156	1.061
		R-05	MANZANA CERRADA Vivienda libre	20.156	1.061
		R-06	MANZANA ABIERTA Vivienda libre	11.557	4.477
	UE-2	R-07	MANZANA CERRADA Vivienda libre	15.124	3.781
		R-08	MANZANA CERRADA Vivienda libre	18.616	2.539
		R-09	MANZANA CERRADA Vivienda protegida	20.097	1.058
		R-10	MANZANA CERRADA Vivienda protegida	20.097	1.058
		R-11	MANZANA CERRADA Vivienda libre	18.616	2.539
		R-12	MANZANA CERRADA Vivienda libre	15.918	3.979
		R-13	MANZANA CERRADA Vivienda protegida	21.165	1.114
		R-14	MANZANA CERRADA Vivienda protegida	21.165	1.114
		R-15	MANZANA ABIERTA Vivienda libre	20.264	1.950
		R-16	MANZANA ABIERTA Vivienda libre	20.264	1.950
		R-17	MANZANA ABIERTA Vivienda libre	18.450	3.515
TOTAL		94.159		316.215	35.918
SISTEMA DE AREAS LIBRES	UE-1	EL-01	ESPACIOS LIBRES	3.384	
		EL-02	ESPACIOS LIBRES	3.384	
		EL-03.1	ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL	48.980	
		EL-04.1	ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL	27.387	
		EL-03.2	ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL	43.560	
	UE-2	EL-04.2	ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL	14.220	
		EL-05	ESPACIOS LIBRES	53.903	
		EL-06	ESPACIOS LIBRES	2.738	
		EL-07	ESPACIOS LIBRES	2.738	
		EL-08	ESPACIOS LIBRES	3.650	
		EL-09	ESPACIOS LIBRES	2.738	
TOTAL		212.157			
EQUIPAMIENTOS	UE-1	EQ-01	DEPORTIVO	23.072	
		EQ-02	EDUCATIVO	46.144	
	UE-2	EQ-03	SOCIAL-COMERCIAL	5.725	
		EQ-04	SOCIAL-COMERCIAL	18.165	
		EQ-05	SOCIAL-COMERCIAL	4.950	
TOTAL		98.056			
VIARIO	UE-1 + UE-2		RED RODADA Y APARCAMIENTOS	67.625	
			PEATONAL	64.290	
		VIARIO DE SISTEMA GENERAL (Superficie ajustada según Proyecto de Construcción SGV-DE-02)	24.249		
TOTAL		156.164			
					TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTOS (1.768 uds)

[Handwritten signatures]

EXP. N.º 5/2009 PTO

Fecha: FEBRERO 2016	Iniciativa: Desarrollo Urbanístico Sevilla Este S.L. CIF: B-92408988	Plano: ORDENACIÓN	ORD-2
Código: 031.003.U15	TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL SECTOR SUS-DE-02 SANTA BÁRBARA (SEVILLA)		
E: 1/2000	USOS Y TIPOLOGÍAS CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS		
Técnicos redactores:	JOSE M. DE CARDENAS D.-ADAME 3641 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3025 COAS JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS  Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P. SOCIEDAD PROYECTISTA SP-0031 COA Sevilla		

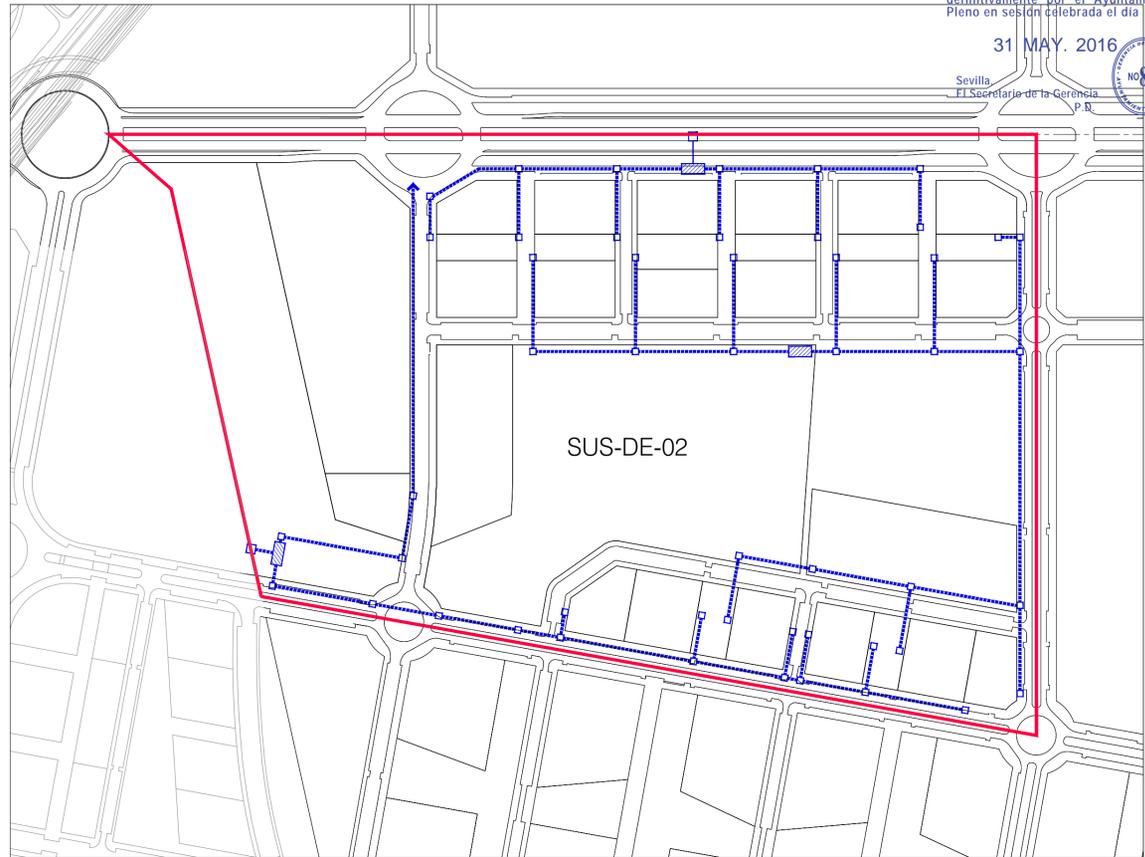


RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

RED DE ABASTECIMIENTO	
	RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA
	RED GENERAL PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO
	PUNTO DE CONEXIÓN A LA RED EXISTENTE

RED DE SANEAMIENTO	
	RED DE SANEAMIENTO SEPARATIVA PROPUESTA

RED DE TELECOMUNICACIONES	
	CANALIZACIONES Y ARQUETAS
	CASETA DE INTERCONEXIÓN



RED DE TELECOMUNICACIONES

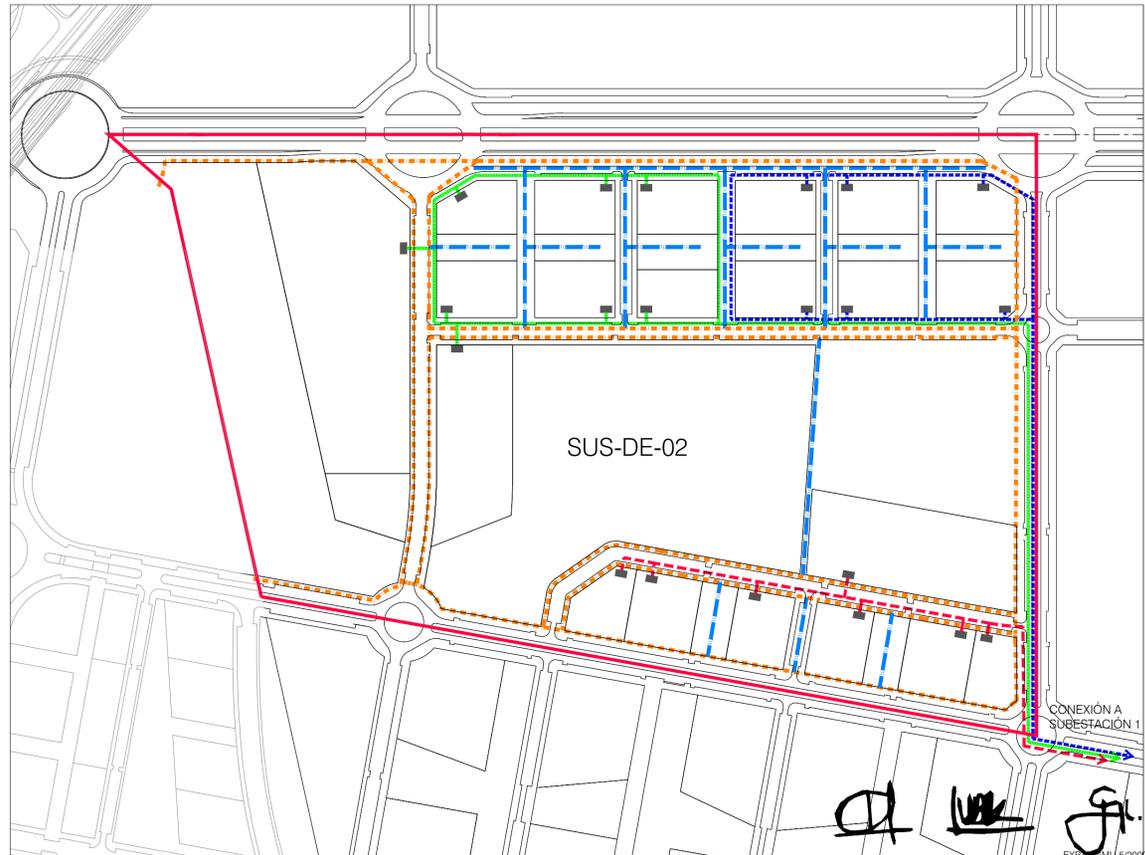


RED DE GAS

RED DE GAS	
	DISTRIBUCIÓN
	ARMARIO DE REGULACIÓN
	RED PRINCIPAL PREVISTA POR EL PLANEAMIENTO

RED ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN	
	CIRCUITOS
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

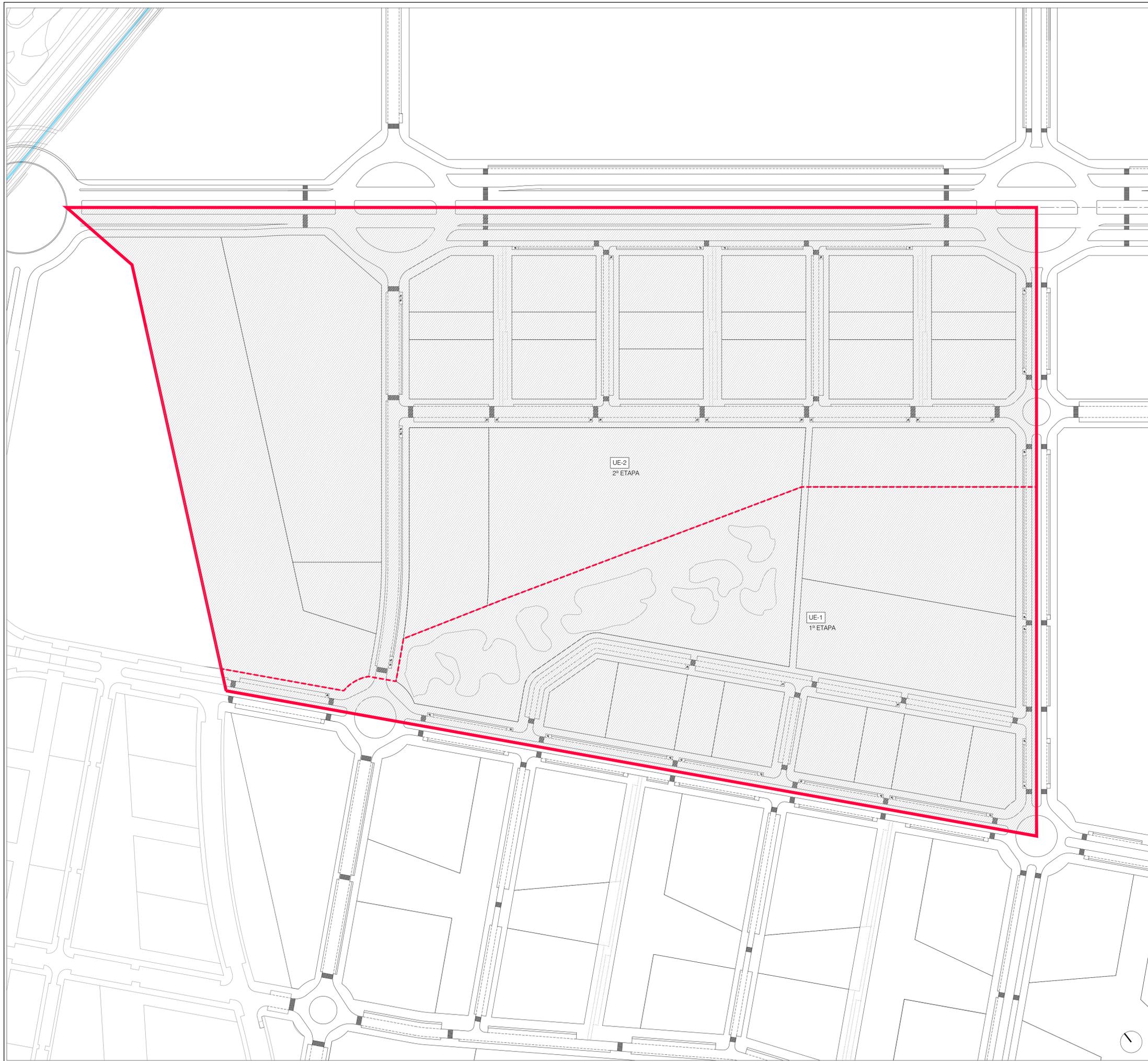
ALUMBRADO	
	BÁCULO ALTO
	FAROLA



RED DE ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO

[Handwritten signatures and initials]

Fecha: FEBRERO 2016	Iniciativa: Desarrollo Urbanístico Sevilla Este S.L. CIF: B-92408988	Plano: ORDENACIÓN	ORD-7
Código: 031.003.U15	TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL SECTOR SUS-DE-02 SANTA BÁRBARA (SEVILLA)		
E: 1/4.000	ESQUEMAS DE INSTALACIONES		
Técnicos redactores: JOSE M. DE CARDENAS D-ADAME 3641 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3025 COAS JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS	 Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P. SOCIEDAD PROYECTISTA SP-0031 COA Sevilla		

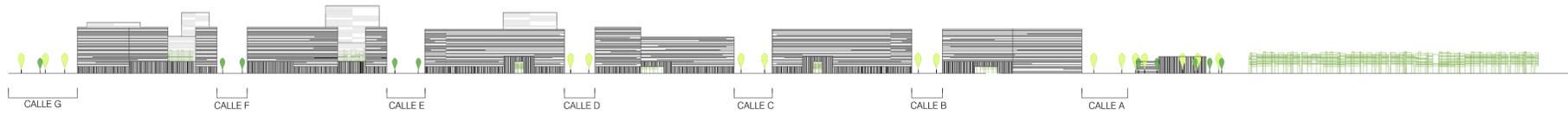


	LÍMITE SECTOR
	LÍMITE UE

[Handwritten signatures]

EXP. Nº CMU 5/2009 PTO

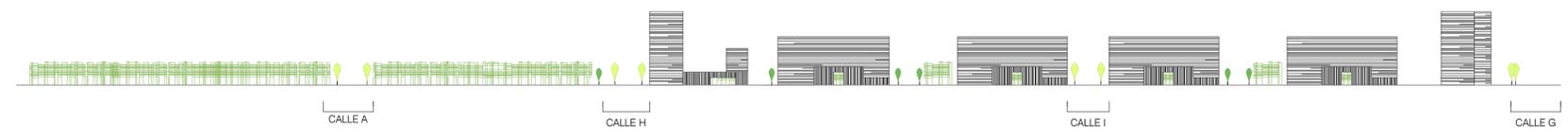
Fecha: FEBRERO 2016	Iniciativa: Desarrollo Urbanístico Sevilla Este S.L. CIF: B-92408988	Plano: ORDENACIÓN	ORD-8
Código: 031.003.U15	TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL SECTOR SUS-DE-02 SANTA BÁRBARA (SEVILLA)		
E: 1/2000	EJECUCIÓN Y GESTIÓN. PLAN DE ETAPAS		
Técnicos redactores:	JOSE M. DE CARDENAS D.-ADAME 3641 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3025 COAS JAVIER OLMEDO GRANADOS 4169 COAS		
	eddea Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P. SOCIEDAD PROYECTISTA S.F. 0051 COA Sevilla		



SECCION RONDA MIRAFLORES RANILLAS



-  RESIDENCIAL
-  EQUIPAMIENTOS
-  ESPACIOS LIBRES



SECCIÓN VIARIO INTERSECTORIAL

[Handwritten signatures]

EXP. P. GMU 5/2009 PTO

Fecha: FEBRERO 2016	Iniciativa: Desarrollo Urbanístico Sevilla Este S.L. CIF: B - 92408988	Plano: ORDENACIÓN	ORD-9
Código: 031.003.U15	TEXTO REFUNDIDO - PLAN PARCIAL SECTOR SUS-DE-02 SANTA BÁRBARA (SEVILLA)		
E: 1/2000	ORDENACIÓN NO VINCULANTE		
Técnicos redactores:	JOSE M. DE CARDENAS D.-ADAME 3641 COAS LUIS YBARRA GUTIERREZ 3025 COAS JAVIER OLMEDO GRANADOS 4165 COAS		
	 eddea Eddea Arquitectura y Urbanismo, S.L.P. <small>SOCIEDAD PROYECTISTA SP-0031 COA Sevilla</small>		

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.

documento 7
RESUMEN EJECUTIVO



TEXTO REFUNDIDO

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SUS-DE-02

SANTA BÁRBARA 2

SEVILLA

desarrollo
urbanístico
sevilla 



INICIATIVA

DESARROLLO URBANÍSTICO SEVILLA ESTE SL

REDACTOR

EDDEA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP

FECHA

FEBRERO 2016

eddea

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



31 MAY. 2016



El Plan Parcial SUS-DE-02 desarrolla y completa las determinaciones que el Plan General de Sevilla define para este sector, considerando la pertenencia del mismo al conjunto de suelos de Santa Bárbara, ámbito conformado por varios sectores de suelo urbanizable que son objeto de una ordenación global definida por el documento de “Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este”. El sector ocupa una extensión de 560.536 m², de los cuales 466.377 m² son cesiones de suelo. La edificabilidad total es de 352.133m².

El uso global del sector es residencial, estableciéndose como usos pormenorizados el de vivienda libre y de protección, terciario y dotaciones.

El diseño de la ordenación considera las premisas establecidas en el Plan General y recogidas en el documento de “Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este” en cuanto a sistema de espacios libres y sistema viario. De este modo, a partir de la definición del sistema general de espacios libres SGEL-19 (Parque del Canal del Bajo Guadalquivir y Matriz Verde del este) y el sistema general viario SGV-DE-02 (Ronda Urbana Miraflores-Ranillas) y los viarios intersectoriales, se organizan el resto de usos del sector en base a las siguientes premisas:

- El SGEL-19 se define en los Criterios de Ordenación de Santa Bárbara-Sevilla Este como un Parque central equipado focalizador de toda la ordenación.
- El sistema local de espacios libres completa la malla de conexión con sistemas verdes del ámbito de Santa Bárbara.
- A partir de los viarios principales que definen los límites del sector se configura una red viaria que configura las manzanas residenciales, que se desarrollan en sendas bandas a lo largo del Parque Central en sus bordes este y oeste.
- Se implantan dos tipologías edificatorias: manzana cerrada para la configuración de los frentes de las avenidas principales de borde, y edificación abierta en la zona en contacto con el Parque central para permitir la permeabilidad de los espacios libres hacia los recorridos peatonales.
- Los usos terciarios se distribuyen homogéneamente en las manzanas residenciales, apareciendo mayores concentraciones en las zonas más vinculadas a la Ronda y a las zonas terciarias del sector SUO-DE-01.

Se indican a continuación, referidos a cada manzana de la ordenación propuesta, los datos de superficies totales, edificabilidad y número máximo de viviendas en los casos de manzanas residenciales:

31 MAY 2016



CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS SUS-DE-02 SANTA BÁRBARA 2 julio de 2015			USOS PORMENORIZADOS		SUPERFICIE ORDENACIÓN					
			Sevilla		UE	Manzana	Superficies	No Zona		
Superficie total 560.536 m2 (con SSGG) UE-1 187.716 m2 33,5% UE-2 372.820 m2 66,5% Superficie zona 402.140 m2 UE-1 111.349 m2 27,7% UE-2 290.791 m2 72,3% Edificabilidad V. Libre 193.378 m2 54,9% V. Protegida 122.837 m2 34,9% S. Terciarios 35.918 m2 10,2% Total 352.133 m2 0,6282 m2/m2 Nº viviendas 2.884 ud 51,45 Viv/Ha V. Libres 1.786 ud 62% V. Protegidas 1.098 ud 38%			SS.GG.		Espacios Libres		UE-1	EL-03.1	48.960 m2	
					Total		EL-04.1		27.387 m2	
			Viario		UE-2		EL-03.2	43.560 m2		
					Total		EL-04.2		14.220 m2	
			Total		Total		134.147 m2			
					UE-2		24.249 m2			
			Dotacional		Espacios libres		UE-1	EL-01	3.384 m2	0,84%
					Total		EL-02		3.384 m2	
			Equipamientos y Servicios Públicos		UE-2		EL-05	53.903 m2	13,40%	
					Total		EL-06		2.738 m2	
			Social y comercial		UE-2		EL-07	2.738 m2	0,68%	
					Total		EL-08		3.650 m2	
			Deportivo		UE-1		EL-09	2.738 m2	0,68%	
					Total		EL-10		2.738 m2	
			Red rodada y peatonal		UE-1		EL-11	2.738 m2	0,68%	
					Total		71.243 m2			
			Aparcamientos		UE-2		EQ-02	46.144 m2	11,47%	
					Total		46.144 m2			
			Total		UE-2		EQ-03	5.725 m2	1,42%	
					Total		EQ-04		18.165 m2	
			Total		UE-2		EQ-05	4.950 m2	1,23%	
					Total		28.840 m2			
			Total		UE-1		EQ-01	23.072 m2	5,74%	
					Total		23.072 m2			
			Total		UE-1		49.092 m2		12,21%	
					UE-2		82.822 m2			
			Total		Total		1.768 ud			
					Total		131.914 m2			
			Residencial Libre		UE-1		R-01	4.608 m2	1,15%	
					Residencial Protegida		R-02		6.274 m2	
			Residencial Protegida		R-03		5.448 m2		1,35%	
					Residencial Libre		R-04		5.448 m2	
			Residencial Libre		R-05		6.274 m2		1,56%	
					Residencial Libre		R-06		4.365 m2	
			Residencial Libre		Total		32.417 m2		8,06%	
					Residencial Libre		UE-2		R-07	
			Residencial Protegida		R-08		5.567 m2		1,38%	
					Residencial Protegida		R-09		5.567 m2	
			Residencial Protegida		R-10		5.567 m2		1,38%	
					Residencial Libre		R-11		5.567 m2	
			Residencial Libre		R-12		5.236 m2		1,30%	
					Residencial Protegida		R-13		5.863 m2	
			Residencial Protegida		R-14		5.863 m2		1,46%	
					Residencial Libre		R-15		5.863 m2	
			Residencial Libre		R-16		5.863 m2		1,46%	
					Residencial Libre		R-17		5.811 m2	
			Total		Total		61.742 m2		15,35%	
					Total		94.159			

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



CARACTERISTICAS DE LAS MANZANAS												
Edificabilidad (m2)									Núm. Max Viv.			
Coef.	Residencial				U. Comp.		TOTAL	Libre	Prot.	TOTAL		
m2/m2	Libre	V. Protegida		SUMA		S. Terciarios	(Máximo)					
3,658	14.257	84,6%		14.257	84,6%	2.600	15,4%	16.857	132	132		
3,382			20.157	95,0%	20.157	95,0%	1.061	5,0%	21.218	180	180	
3,894			20.156	95,0%	20.156	95,0%	1.061	5,0%	21.217	180	180	
3,894	20.156	95,0%			20.156	95,0%	1.061	5,0%	21.217	186	186	
3,382	20.156	95,0%			20.156	95,0%	1.061	5,0%	21.217	186	186	
3,673	11.557	72,1%		11.557	72,1%	4.477	27,9%	16.034	107	107		
	66.126	56,2%	40.313	34,2%	106.439	90,4%	11.321	9,6%	117.760	611	360	971
3,800	15.124	80,0%		15.124	80,0%	3.781	20,0%	18.905	140	140		
3,800	18.616	88,0%		18.616	88,0%	2.539	12,0%	21.155	172	172		
3,800			20.097	95,0%	20.097	95,0%	1.058	5,0%	21.155	180	180	
3,800			20.097	95,0%	20.097	95,0%	1.058	5,0%	21.155	180	180	
3,800	18.616	88,0%		18.616	88,0%	2.539	12,0%	21.155	172	172		
3,800	15.918	80,0%		15.918	80,0%	3.979	20,0%	19.897	147	147		
3,800			21.165	95,0%	21.165	95,0%	1.114	5,0%	22.279	189	189	
3,800			21.165	95,0%	21.165	95,0%	1.114	5,0%	22.279	189	189	
3,789	20.264	91,2%		20.264	91,2%	1.950	8,8%	22.214	187	187		
3,789	20.264	91,2%		20.264	91,2%	1.950	8,8%	22.214	187	187		
3,780	18.450	84,0%		18.450	84,0%	3.515	16,0%	21.965	170	170		
	127.252	54,3%	82.524	35,2%	209.776	89,5%	24.597	10,5%	234.373	1.175	738	1.913
3,740	193.378	54,92%	122.837	34,88%	316.215	89,80%	35.918	10,20%	352.133	1.786	1.098	2.884

Documento 7. Resumen Ejecutivo

Texto Refundido
Plan Parcial de Ordenación
SUS-DE-02
Santa Bárbara, Sevilla

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

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



Sevilla, Febrero de 2016

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'D' followed by a vertical stroke and a horizontal base line.

José Mª de Cárdenas Domínguez-Adame

A handwritten signature in black ink, appearing as a series of bold, overlapping strokes that form a stylized name.

Luis Ybarra Gutiérrez

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized letter 'J' followed by a vertical stroke and a horizontal base line.

Javier Olmedo Granados

31 MAY. 2016

Sevilla,
El Secretario de la Gerencia
P.D.



ÍNDICE

PLANOS DE INFORMACIÓN

- INF-1. Situación y superficie del SUS-DE-02
- INF-2. Características del terreno
- INF-3. Propiedades y usos del suelo
- INF-4. Infraestructuras existentes y previstas en el planeamiento
- INF-5. Plan General de Sevilla. Calificación y gestión

PLANOS DE PROYECTO

- ORD-1. Calificación del suelo
- ORD-2. Usos y tipologías
- ORD-3. Alineaciones y alturas en la edificación
- ORD-4. Rasantes y definición de geometría
- ORD-5. Secciones de viales
- ORD-6. Secciones longitudinales
- ORD-7. Esquema de instalaciones
- ORD-8. Ejecución y gestión. Plan de etapas
- ORD-9. Ordenación no vinculante
- ORD-10. Servidumbres Aeronáuticas