

DOCUMENTO NÚMERO: 11/005323-004
TIPO DOCUMENTO: DOCUMENTO SUCESIVO
OBRA: ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO: MZ CENTRAL DEL PEMU MARTINEZ MONTAÑES
POBLACIÓN: SEVILLA

ARQUITECTO(S): LAGOS MARIÑANSKY, MARINA DEBORA
MONSALVE MARTINEZ, JOSE IGNACIO

SOCIEDAD(ES) SURCO ARQUITECTURA, S.L.P.
PROYECTISTA(S) SURCO ARQUITECTURA, S.L.P.

PROMOTOR(ES): EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA

El Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en relación con el documento referenciado, a los fines de acreditación de lo establecido en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en la Ley 10/2003 reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y en su Reglamento de 12 de diciembre de 2006 (Decreto 216/2006), en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo de 2010), en el Reglamento de Visado del Colegio y demás normas reguladoras de sus competencias y funciones.

INFORMA

QUE respecto al trabajo profesional referenciado y al autor/es del mismo se han realizado las comprobaciones necesarias para acreditar los aspectos indicados en el artículo 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales y en el artículo 14.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

- a) La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del trabajo.
- b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo referenciado de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

QUE se ha comprobado que el/los autor/es del trabajo cumplen con el deber de aseguramiento dispuesto en el artículo 27.c) de la Ley 10/2003 de 27 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y, en su caso, con el artículo 11 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

QUE se **CUMPLEN** y quedan acreditadas todas las circunstancias recogidas en los mencionados preceptos legales.

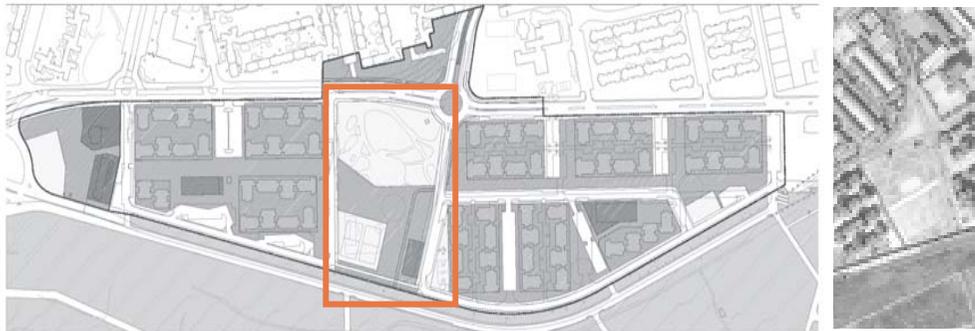
RESUELVE

En consecuencia **OTORGAR EL VISADO DEL DOCUMENTO** referenciado al cumplirse las condiciones exigidas en la normativa de aplicación.

Se informa que el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla asume la responsabilidad establecida en el artículo 13.3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. Contra la presente resolución del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, los interesados podrán interponer, recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

Sevilla a 4 de Diciembre de 2.012

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA



Estudio de Detalle manzana central del PEMU martínez montañés

NOVIEMBRE 2012

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
Oficina de Rehabilitación Integral de la
Barriada Polígono Sur (Sevilla)



Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

Surco Arquitectura SLP



josé ignacio monsalve / marina lastras



ÍNDICE

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

2. DATOS GENERALES

2.1 PROMOTOR

2.2 REDACTOR

2.3 DELIMITACIÓN

2.4 PROPIETARIO DE LOS TERRENOS

3. ANTECEDENTES

4. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR

4.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. 2006

4.2 PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA BARRIADA MARTÍNEZ MONTAÑÉS. 2009

5. OTROS CONDICIONANTES

6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1.2 ORDENACIÓN PROPUESTA

1.3 EDIFICABILIDAD, ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y ALINEACIONES

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA SUSTITUCIÓN DE SUELO

2. INFRAESTRUCTURAS

3. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

4. PLAZOS DE EJECUCIÓN

ANEXO. APROBACIÓN INICIAL, INFORMES DE LA G.U. Y CORRECCIONES EN EL PRESENTE DOCUMENTO

III. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I01 SITUACIÓN.

I02 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PARA EL ÁMBITO.

I03 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO DE DETALLE.

I04 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. ELECTRICIDAD.

I05 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. ABASTECIMIENTO.

I06 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. SANEAMIENTO.

I07 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. GAS.

I08 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. TELEFONÍA.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

O01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

O02 ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

O03 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO MODIFICADO. ELECTRICIDAD.

O04 INFRAESTR. URBANAS. ESTADO MODIFICADO. ABASTECIMIENTO.

O05 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO MODIFICADO. SANEAMIENTO.

O06 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO MODIFICADO. TELEFONÍA.

O07 IMAGEN DE LA PROPUESTA



Estudio de Detalle manzana central del PEMU martínez montañés

MEMORIA DE INFORMACIÓN

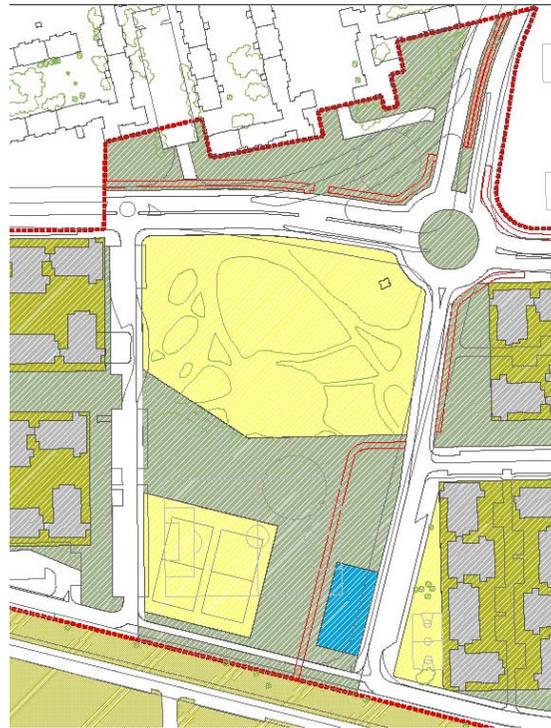
NOVIEMBRE 2012

PROMOTOR Empresa Pública de Suelo de Andalucía
Oficina de Rehabilitación Integral de la Barriada Polígono Sur (Sevilla)

REDACTOR Carmen Nieto Rubio
Gerente RIB Polígono Sur
Surco Arquitectura SLP

José Ignacio Monsalve Martínez Marina Lagos Marin





1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Detalle, tiene por objeto ordenar la manzana central, también conocido como “vacío”, del PEMU de la Bda. Martínez Montañés, en el Polígono Sur de Sevilla, aprobado definitivamente en octubre de 2.009. Se realiza por encargo de EPSA, Empresa Pública de Suelo de Andalucía, con CIF: Q9155006A.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/ 2002, aprobada el 17 de diciembre, en su artículo 15, fija las determinaciones a seguir por los Estudios de Detalle, cuyo “objeto es completar o adoptar algunas determinaciones de Planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido” para lo que podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Este artículo también establece que un Estudio de Detalle en ningún caso puede:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. DATOS GENERALES

El Plan Especial de Mejora Urbana de la barriada Martínez Montañés tiene por objeto desarrollar las determinaciones del PGOU de Sevilla para la barriada dentro del ámbito del Área de Gestión Integral del Polígono Sur, con el Plan Integral del Polígono Sur como referencia de la intervención.

2.1 PROMOTOR

El trabajo se realiza por encargo de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, con CIF Q9155006A y domicilio en Avda. Diego Martínez Barrio s/n, 41012 Sevilla.

2.2 REDACTOR

Lo redacta SURCO ARQUITECTURA SLP, con CIF B-91587857, sociedad colegiada nº SO105 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, representada como técnicos redactores por los arquitectos José Ignacio Monsalve Martínez y Marina Lagos Mariñansky, colegiados nº 3808 y 3377 respectivamente, ambos también del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

2.3 DELIMITACIÓN

La delimitación del Estudio de Detalle se corresponde con la manzana central de la Barriada Martínez Montañés, que actualmente corresponde a un gran vacío urbano, con un único edificio ya construido, la Escuela de Empresas, promovida por la Fundación Red Andalucía Emprende.

En primer lugar se define un **ámbito de gestión**, consistente en la manzana objeto del Estudio de Detalle, sin contar los acerados perimetrales (excluimos los viarios definidos por el PEMU del ámbito), es de **22.563,21 m²**, quedando por tanto delimitado por el mencionado acerado que a su vez delimitan por el norte la calle Luis Ortiz Muñoz, al sur la calle Cañas y Barro, paralela a la Carretera de Su Eminencia por el interior de la Barriada, al este la calle Arquitecto José Galnares (fachadas de los conjuntos 7 y 4), y al oeste por otra calle interior (fachadas conjuntos 2 y 3).

La definición este ámbito de gestión, no obstante difiere respecto al equivalente grafiado en el PEMU, debido fundamentalmente a que se ha incorporado como válido el viario diseñado en el Proyecto de "REURBANIZACIÓN DE LA CALLE LUIS ORTIZ MUÑOZ, DEL POLIGONO SUR", cuyas obras están ejecutándose, dentro del Programa URBAN 2007-

2013, que financia con fondos FEDER una serie de actuaciones en todo el Polígono Sur.

Este viario se solapa parcialmente con el vacío y modifica ligeramente la rotonda grafiada en el PEMU, por lo que lo que según este documento hubiera sido un ámbito de 23.049,97 m², que se reduce en 486,76 m², hasta los referidos 22.563,21 m².

Salvo el edificio referenciado, el resto de la manzana constituye un gran descampado, con dos pistas deportivas y un acerado intermedio en el centro de la manzana que une los dos sectores de la Barriada, y que es continuación del acerado de la calle central del sector de las 880 viviendas.

La menor de las pistas, al norte del acerado divisor, aunque deteriorada, se usa para practicar deportes o juegos, la mayor, está totalmente deteriorada y es impracticable. En el resto de la manzana, como en cualquier descampado de la ciudad, se observan malas hierbas, basura, escombros,...



Por otro lado se incorpora un **ámbito de afectación de urbanización** consistente en los acerados perimetrales fuera del ámbito de gestión y parte de los viarios que además requerirán ser adecuados al trazado contemplado en el PEMU (ver plano I-03).

Para la ejecución de las infraestructuras de los servicios urbanos se ha preciso realizar obras con incidencia en los viarios exteriores (trazado de canalizaciones cruzando viarios), y bajo los acerados perimetrales.

En el caso de la calle Arquitecto Galnares, existe un tramo de 2 carriles reurbanizado recientemente según el PEMU, y un tramo preexistente de 4 carriles que además ocupa parcialmente el ámbito de la manzana a reordenar.

En el caso de la calle paralela al oeste, el problema se centra en el “rodeo” que la calle hace a la tapia de la guardería del bloque 5 del Conjunto 2 de la Barriada, que deberá ser rectificada, teniendo en cuenta que está previsto el inminente traslado de la referida guardería.

2.4 PROPIETARIO DE LOS TERRENOS

La propietaria de los terrenos del ámbito de este ED es la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, formando parte de una única finca de la que se han segregado recientemente dos parcelas.

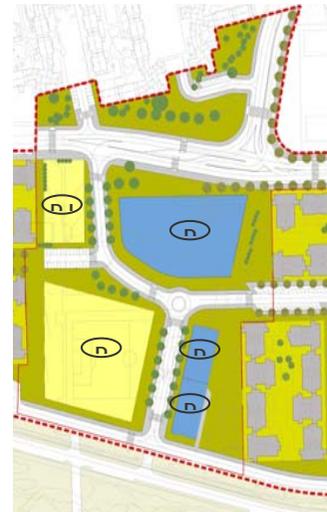
- La parcela designada en el PEMU como ST-2 para su puesta a disposición de la FUNDACIÓN RED ANDALUCÍA EMPRENDE, entidad promotora del edificio “Escuela de Empresas” allí edificado,
- La parcela colindante con la anterior también calificada como terciario en el PGOU, respecto a la que finalmente no se llegó a tramitar ninguna puesta a disposición, y que ya en el PEMU no aparece como parcela.

3. ANTECEDENTES

2.006. Estudio de Detalle

En 2.006 fue redactado un Estudio de Detalle en el mismo ámbito del vacío existente entre las dos áreas de la Barriada Martínez Montañés, por FACTOR_IA S.L., siendo los directores del Estudio de Detalle los arquitectos Félix de la Iglesia Salgado, y Miguel A. Rojas Rodríguez. Este Estudio de Detalle se redactó siguiendo las indicaciones de la LOUA y del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, aprobado definitivamente en Julio de 2006.

En este documento se definieron las necesidades que pudieran tener previsto albergar en las futuras edificaciones. Ello, en consideración al carácter y a las estrategias previstas sobre este significativo espacio del Polígono Sur, pieza clave para la cohesión interna de la barriada y conexión con el resto de la



ED redactado por Factor_ia SL. 2007

ciudad a través del nuevo Parque previsto sobre el antiguo cauce del Guadaira.

El Estudio de Detalle fue visado el 29 de Agosto de 2006 con el número 08730/06-T01. Se tramitó con Aprobación Inicial por el Ayuntamiento Pleno el día 5 de Octubre del 2006 y fue publicado en el BOP del 13 de Noviembre del mismo año.

El 1 de diciembre de 2006 la Empresa Pública de Suelo de Andalucía presenta unas alegaciones para dar viabilidad urbanística al Concurso de Ideas para la ordenación del vacío central de la barriada que se iba a convocar, y que solicitaba una mayor flexibilidad en cuanto a las alineaciones y parcelación establecidas.

La Aprobación definitiva se produjo el 19 de abril de 2007.

2.007. PEMU Martínez Montañés. Aprobación Inicial.

Por otro lado, en octubre de 2006 la Empresa Pública de Suelo de Andalucía encarga a SURCO ARQUITECTURA SLP la redacción del Plan Especial de Mejora Urbana de la Barriada Martínez Montañés. Su principal propósito es regular las condiciones urbanísticas para el proceso de rehabilitación residencial de la barriada, que había comenzado en 2002 con la apertura de la Oficina de Rehabilitación.

En febrero de 2007 se presentó un documento de Avance de Ordenación Urbana. A continuación se redactó el documento completo del Plan Especial de Mejora Urbana, que recibe la Aprobación Inicial por parte de la Excm. Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el día 4 de octubre de 2007.

En ese momento se dan dos circunstancias que modifican las condiciones iniciales de la redacción del Plan. Por una parte, en octubre de 2007, se resolvió el ya referido concurso de ideas que había convocado la Empresa

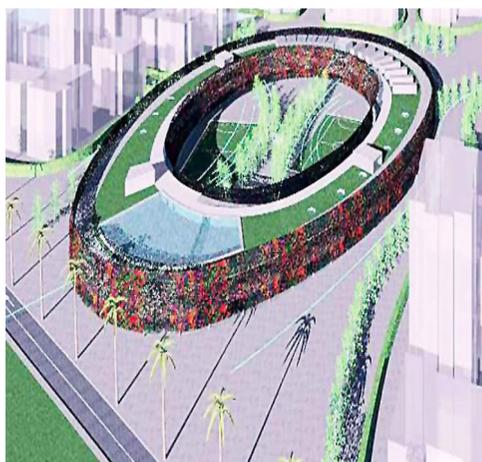
Pública de Suelo de Andalucía para la ordenación del vacío central de la barriada. Por otra, el Polígono Sur es seleccionado para el Programa URBAN 2007-2013, que financiará con fondos FEDER una serie de actuaciones en todo el polígono orientadas a mejorar el sistema dotacional, algunas de las cuales conciernen a la barriada Martínez Montañés.



PEMU. Aprobación Inicial. 2007

2.007. Concurso de Ideas para el “vacío”.

La propuesta ganadora del concurso de ideas, del arquitecto Pedro García del Barrio, implicaba una modificación sustancial de la ordenación pormenorizada establecida en el documento de Aprobación Inicial del PEMU, que recogía básicamente la ordenación del Estudio de Detalle aprobado con anterioridad a la redacción del documento. La propuesta comprendía incluso un aumento muy significativo de la edificabilidad asignada por dicho Estudio de Detalle a la zona central de la barriada.

Infografía propuesta ganadora. Pedro G^a del Barrio

2.008. PEMU Martínez Montañés. Aprobación Provisional.

En cualquier caso, la adaptación del documento al resultado del concurso implicaba una alteración de la ordenación aprobada inicialmente. Pero teniendo en cuenta que la principal motivación del Plan Especial era fijar las condiciones urbanísticas para la rehabilitación residencial –que se ha estado acometiendo mediante licencias de obras condicionadas a la aprobación definitiva del plan- se optó por no prolongar más dicha situación de provisionalidad y se presentó el documento para su aprobación provisional. Quedaba pendiente de resolver, por tanto, el encaje urbanístico definitivo de la ordenación del ámbito central, que habría de relegarse a una figura de planeamiento posterior.

Bajo esa premisa se redactó el documento que recibió la Aprobación Provisional por parte de la Excm. Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2008, condicionada a la introducción de las modificaciones informadas por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística.

2.009. PEMU Martínez Montañés. Aprobación Definitiva.

Pero a partir de esa fecha se fue avanzando en la definición de criterios para la intervención en la zona central y se decidió dar un impulso a dicha actuación. En ese sentido, se acordó con la Gerencia de Urbanismo la presentación de un documento definitivo que incorporó todas las modificaciones oportunas para incluir la ordenación definitiva del vacío central en el Plan Especial.

En este período ya se cuestionaba la geometría y la viabilidad del Proyecto ganador del concurso (gran corona circular central ocupando gran parte del sector), y se ordenaba el vacío mediante una parcela de equipamientos (EQ) al norte del ámbito con una geometría compatible con un trazado existente de líneas eléctricas de media tensión enterradas y un ovoide de saneamiento que atraviesan por el centro de la parcela enlazando los dos sectores de Martínez Montañés. El resto del sector se completaba con una parcela de uso Mercancía (ST-2), un equipamiento deportivo (D1) y una zona verde (ZV-2).

El contenido del PEMU, aprobado definitivamente el 16 de octubre de 2009, completó las determinaciones incluidas en el documento aprobado provisionalmente, y estableció la ordenación definitiva del ámbito.



PEMU. Aprobación Definitiva. 2009.

2.009-2.010. Escuela de Empresas. Proyecto de urbanización parcial.

Por otro lado, y enmarcado como una de las actuaciones a desarrollar desde el Plan Integral del Polígono Sur, surge la conveniencia de construir una edificación destinada a tres locales y oficinas para una Escuela de Empresas, promovida por la FUNDACIÓN RED ANDALUCÍA EMPRENDE, en la parcela calificada como terciaria, ST-2 del PEMU

La referida edificación se construye según Licencia concedida por Decreto de 4 de agosto de 2.008 (Expte. 2169/2007 Asto. 2944=2007), si bien, se planteaba en base al Estudio de Detalle entonces vigente, aunque sin desarrollar, y un proyecto de Urbanización que lo desarrollaba en una 1ª fase, redactado en febrero de 2.008, que no llegó a ejecutarse por contradecir el PEMU.

Por lo tanto, la ubicación del edificio era compatible con el PEMU, pero no lo era con el viario entonces existente, por lo que se comenzó a edificar con el correspondiente desvío provisional.

Dada la situación generada, y como todavía no estaba previsto el desarrollo del PEMU de forma inminente, urbanizando por completo el vacío existente entre los dos sectores de la Barriada (donde se ubica la parcela ST-2), se optó por la redacción de un Proyecto de Urbanización, vinculándolo a la edificación que se estaba construyendo, para que su ejecución diera viabilidad a la apertura y primera ocupación de la Escuela de Empresas, trazando la calle que da servicio al edificio en su ubicación definitiva según el PEMU, pero ejecutando conexiones provisionales al resto del viario existente.

2.011 Proyecto de Café Cultural. URBAN

Una de las actuaciones previstas en el Programa URBAN 2007-2013, financiadas con fondos FEDER, es la construcción de un "Café Cultural", como un

... edificio singular, concebido como centro de carácter metropolitano de investigación, formación, producción, documentación, programación de exposiciones y espectáculos, y observatorio cultural...

*... espacio cultural, de encuentro para jóvenes artistas de las artes plásticas, visuales y escénicas, que pueda ser lugar de reunión y debate... con una especial importancia que se dará a la **cultura del flamenco...***



Este equipamiento cultural se ubicará en la esquina nororiental de la parcela EQ del PEMU, ocupando 2.172 m², con una geometría obtenida de una parcelación orientativa, y fruto de una puesta a disposición del suelo desde la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) como propietaria de los terrenos, a la Gerencia de Urbanismo del Ayto. de Sevilla, tras solicitud de esta última.

Parcela para "Café Cultural".

Posible subdivisión de la parcela EQ del PEMU aportada a la documentación del Concurso de Ideas para el "Café Cultural"

En la fecha de redacción de este documento, el proyecto de este equipamiento tras el fallo de un concurso de ideas promovido por la Gerencia de Urbanismo, dentro del mencionado Programa URBAN, se encuentra en fase de redacción.

Por tanto, la aparición de esta parcela de equipamiento cultural, con la geometría reflejada en planos es uno de los condicionantes principales a la ordenación del vacío.

4. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR

4.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. 2006

Por Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía el 19 de julio de 2006 se aprueba definitivamente el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla que constituye la revisión del planeamiento general vigente.

Polígono Sur en el Plan General

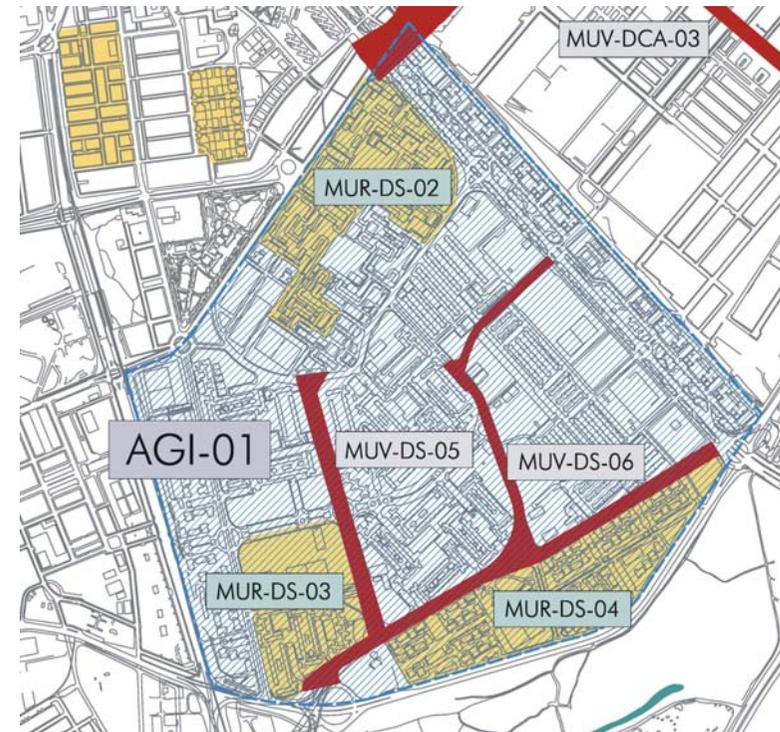
El PGOU delimita para Polígono Sur un Área de Gestión Integrada (AGI-01) decidida por parte de las administraciones públicas para que se pueda establecer un nuevo equilibrio urbano en el área.

La determinación de áreas de gestión integrada producirá, entre otros resultados, la obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio, así como, en su caso, de las restantes Administraciones públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

Las Mejoras Urbanas

Un volumen importante de las sugerencias aportadas en la mesa de participación del PGOU centraba sus requerimientos en la necesidad de mejorar ámbitos urbanos cuyo sistema de espacios públicos presenta síntomas de degradación generalizada.

En respuesta a estas necesidades y en función de sus características en cada zona, el Plan determina distintos tipos de actuaciones sobre la ciudad consolidada. Dentro del abanico de Actuaciones Urbanizadoras no Integradas definidas por el Plan, figuran las de Mejora Urbana de Ámbitos Residenciales (MUR). Recogemos aquí su descripción, dado que es esta la figura que el PGOU dispone sobre el ámbito de Martínez Montañés (MUR-DS-04) en el marco del Área de Gestión Integrada de Polígono Sur.



ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS: MEJORA URBANA

- M.U.V. Mejora Urbana de Vario
- M.U.I. Mejora Urbana de Ámbitos Productivos
- M.U.R. Mejora Urbana de Ámbitos Residenciales

ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

- AGI-01 POLÍGONO SUR
- AGI-02 LA RACHILLERA
- AGI-03 CASCO HISTÓRICO NORTE
- AGI-04 Sto. TERESA
- AGI-05 EL PLATANERO

DISTRITO SUR

MUV-DS-01 AVDA. DE MARIA LUISA - PLAZA DE AUSTRIA
 MUV-DS-02 AVENIDA DE LA BORBOLLA (C/COLOMBIA - CARLOS V)
 MUV-DS-03 AVENIDA DE GENERAL MERRY
 MUV-DS-04 ALCALDE JUAN FERNÁNDEZ
 MUV-DS-05 CALLE LUIS ORTIZ MUÑOZ
 MUV-DS-06 CALLES LUIS ORTIZ MUÑOZ Y ESCULTOR SEBASTIAN SANTOS

MUR-DS-01 REURBANIZACIÓN DEL BARRIO DE TIRO DE LINEA
 MUR-DS-02 REURBANIZACIÓN DEL BARRIO DE LA OLIVA 2ª FASE
 MUR-DS-03 REURBANIZACIÓN DEL BARRIO MURILLO FASES III Y IV
 MUR-DS-04 REURBANIZACIÓN MANZANAS DE MARTINEZ MONTAÑÉS
 MUR-DS-05 REURBANIZACIÓN PLAZA DEL ALIARAFE Y ENTORNO



IDENTIFICACIÓN	AGI-01	POLÍGONO SUR	
BARRIO CIUDAD	S-2	HOJA	14-17
ORDENACIÓN			
OBJETIVOS Y CRITERIOS			
<ul style="list-style-type: none"> - Impulso de procesos de transformación del espacio urbano mediante la mejora de la comunicación entre los distintos barrios que integran el Polígono y la reurbanización de las zonas más deterioradas. - Programa de dotación de espacios para actividades sociales y culturales, tanto en suelo público como en el interior de las edificaciones. - Creación de nuevos equipamientos deportivos, tanto a nivel de barrio como a nivel ciudad. - Dotación de oficinas de servicios públicos. - Construcción de una red de centros educativos. - Potenciación de las oportunidades de actividad económica. - Eliminación de las construcciones ilegales en zonas comunes de los edificios. - Desarrollo de estrategias de normalización y mejora de las redes de abastecimiento de agua, y electricidad, así como del consumo privado de los mismos. - Medidas de embellecimiento, mantenimiento y conservación del espacio público. - Regularización de la ocupación de viviendas y constitución de comunidades de usuarios y propietarios. - Rehabilitación integral de los edificios que conforman la barriada Martínez Montañés. - Erradicación de la infravivienda y embellecimiento de la edificación. - Articulación de recursos, medidas y actuaciones desde los Servicios Comunitarios y los Especializados para promover la integración social y la calidad de vida de los colectivos más vulnerables. - Integración del Polígono con el Parque del Guadaira. - Contribuir al desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General. 			
Ejecución:			
De acuerdo con lo establecido en el Capítulo VI del Título IV de las Normas Urbanísticas.			
Administraciones responsables			
De acuerdo con lo establecido en los artículos 144 y 145 de la LOUA, se consideran administraciones responsables de la coordinación e integración de las actuaciones a la Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de Sevilla.			

Reurbanización de barriadas. (MUR) Conjuntos residenciales con deficiencias en el sistema de espacios públicos e infraestructuras de manera generalizada, que requieren una recualificación completa y obras de urbanización, lo que conllevará en muchos casos la mejora de las dotaciones de espacios libres a favor del peatón. Los tipos de sectores urbanos sobre los que se proponen, de manera predominante, estas intervenciones de mejora son:

En primer lugar polígonos residenciales de las décadas 50-70 que presentan, un sistema de espacios libres desarticulado, falta de variedad y diversificación de actividades y con una configuración especialmente precaria auspiciada por una ideación residual y autista con el resto de elementos urbanos (viarío y equipamientos) con los que ha de dialogar para construir un espacio auténticamente colectivo. Ello ha ocasionado, a la postre, la apropiación inmisericorde por parte del automóvil. En algunos casos esta problemática se ve agravada con el deterioro del sistema edificatorio, dada su escasa calidad constructiva. En estas situaciones será necesario activar políticas complementarias de rehabilitación del patrimonio inmobiliario.

A esta situación viene a responder el presente Estudio de Detalle, sujeto a la ordenación urbanística general planteada por el PGOU para la zona.





USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

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

DOTACIONAL

EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	
	E EDUCATIVO
	D DEPORTIVO
	S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL DE CARÁCTER PRIVADO
ESPACIOS LIBRES	
	PA PARQUE METROPOLITANO
	PJ PARQUE URBANO
	ZV ZONAS VERDES
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	
	TI-SR SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
	TI-CM CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS
	TI-F FERROVIARIO
	TI-P PUERTO
	TI-PA PASEO
	TI-AP AEROPUERTO
	TI-IT INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE
	VIARIO PROPUESTO
	ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

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

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

	LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
	DELIMITACIÓN DE SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR, ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO, ACTUACIONES SIMPLES Y ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
	SOU SECTOR DE SUELO URBANO
	ARI ÁREA DE REFORMA INTERIOR
	ATA ÁREA DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO
	AS ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO, EQUIPAMIENTO O ESPACIOS LIBRES
	API ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
	SUO SUELO URBANIZABLE ORDENADO
	SUS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

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

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Las directrices de ordenación del PGOU para el Polígono Sur se concretan en una serie de actuaciones, de las cuales recogemos a continuación las que presentan una incidencia más directa en el ámbito del ED:

El grado de marginalidad y conflictividad social del Polígono Sur exige medidas que, desde lo urbanístico, supongan invertir su proceso de aislamiento y su carácter de gueto; aprovechar el efecto derivado de una suma de intervenciones de diferente calado, actuando desde los bordes hacia adentro, actuaciones como:

- la remodelación del viario en el entorno del Polígono Sur, con actuaciones que pasan por la supresión del vial de borde, que actualmente margina y aísla aún más a este sector de los espacios del Guadaíra, trasladando el papel de la Carretera de Su Eminencia como eje de comunicación al interior del barrio, a las calles Luis Cruz Muñoz y Escultor Sebastián Santos.
- La previsión de usos dotacionales de nivel ciudad en su ámbito.
- El acondicionamiento del antiguo cauce, a lo largo de toda su traza.
- Establecimiento de nuevos usos que ayuden a la recalificación y mejora medioambiental de la barriada.

DOCUMENTO COMETIDO A APROBACIÓN
 11/005/2012
VISADO
 04 DICIEMBRE 2012
 PAG 0011/0053
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

Además de estas actuaciones, recogemos también la propuesta de vías ciclistas del PGOU para el entorno de la barriada, por cuanto el plan especial debe plantear una propuesta de conexión a la red prevista. Éstas discurren por la avenida de la Paz, por la vía paralela al trazado del ferrocarril y por el parque del Guadaíra.

4.2 PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA DE LA BARRIADA MARTÍNEZ MONTAÑÉS. 2009

Este PEMU fue aprobado definitivamente el 16 de octubre de 2009.

La necesidad de redactar un nuevo PEMU supone ... la oportunidad de repensar la estructura urbana del barrio y la configuración de su espacio público, todo ello en el contexto de la aplicación del Plan Integral del Polígono Sur.

A continuación extraemos de forma literal los planteamientos del PEMU relacionados con el presente ED.

OBJETIVOS URBANÍSTICOS GENERALES DEL PEMU

Contribuir al desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Integral del Polígono Sur

Contribuir al desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU para la zona:

- *Impulso de procesos de transformación del espacio urbano mediante la mejora de la comunicación entre los distintos barrios que integran el Polígono y la reurbanización de las zonas más deterioradas.*
- *Programa de dotación de espacios para actividades sociales y culturales, tanto en suelo público como en el interior de las edificaciones.*
- *Creación de nuevos equipamientos deportivos, tanto a nivel de barrio como a nivel ciudad.*
- *Dotación de oficinas de servicios públicos.*
- *Potenciación de las oportunidades de actividad económica.*

- *Medidas de embellecimiento, mantenimiento y conservación del espacio público.*
- *Integración del Polígono con el Parque del Guadaíra.*

Establecer un marco normativo urbanístico con un grado de flexibilidad adecuado para acoger un margen de participación ciudadana que permita aprovechar el espacio urbano como oportunidad pedagógica de construcción colectiva.

Resolver la actual segregación urbanística de los dos sectores de la barriada

Facilitar la relación entre el Polígono Sur y el Parque del Guadaíra con la barriada Martínez Montañés como espacio de articulación entre ambos

OBJETIVOS URBANÍSTICOS SECTORIALES

Actividad económica

- *Facilitar la concreción de las actuaciones del Plan Integral en materia de empleo e iniciativa económica*
- *Establecer las condiciones urbanísticas para el fomento del tejido comercial de la barriada*

Dotaciones

- *Aumentar los niveles dotacionales del barrio introduciendo equipamientos que respondan a sus necesidades*
- *Localizar actividades de nivel ciudad para acercar el resto de la ciudadanía de Sevilla a la barriada.*
- *Consolidar y requalificar la estructura urbana de la barriada mediante el refuerzo del sistema de equipamientos articulado con el de espacios libres.*

Accesibilidad

- *Mejorar la red viaria interna y adecuarla al nuevo esquema viario propuesto por el PGOU.*
- *Facilitar la permeabilidad peatonal de la barriada*
- *Garantizar la integración urbanística del parque urbano del Guadaíra y la barriada.*

Espacio público y paisaje urbano

- Fomentar la actividad urbana y la diversidad de usos en el espacio público
- Convertir el vacío central en un espacio de articulación entre ambos sectores de la barriada.
- Generar espacios más propicios para la convivencia ciudadana.
- Recuperar y rediseñar los jardines y plazas de la barriada.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN**Las dotaciones**

- Equipamientos de nivel local: implantar una dotación acorde con las necesidades de la barriada, bajo dos criterios fundamentales de localización:
 - concentrar una cierta carga de equipamientos en la zona central, de manera que se convierta en un lugar integrador de ambos sectores del barrio superando su actual carácter segregador.

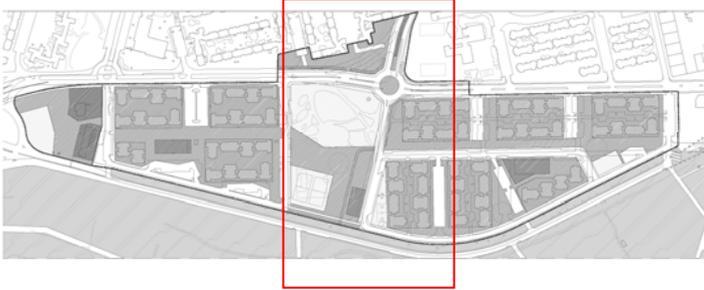
- Equipamientos de nivel Ciudad y Barrio-Ciudad: procurar la aparición de equipamientos de carácter supra-local para promover el contacto de la barriada con la población del resto del Polígono y de la ciudad, y contribuir a contrarrestar el carácter marginal de la barriada y del Polígono, tradicionalmente infradotado de este tipo de equipamientos.
- Diseñar y cualificar adecuadamente los espacios libres de forma que respondan a las necesidades y potencialidades de los vecinos, para lo cual habrán de definirse criterios en los espacios de participación que se consideren oportunos.



PEMU. Aprobación Definitiva. 2009.

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

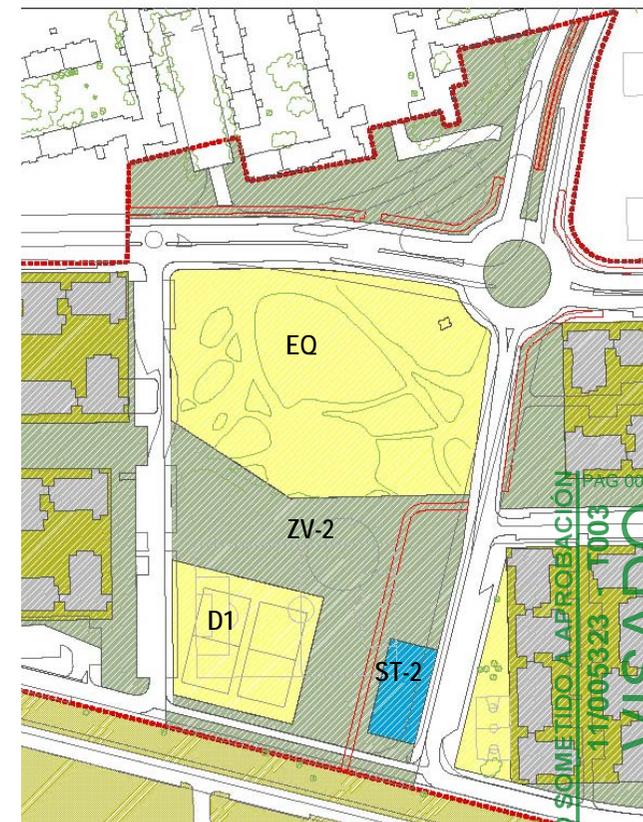
El vacío central



La zona central de la barriada concentra la mayor carga de usos dotacionales del ámbito del plan. Con carácter general se organiza una gran manzana de usos dotacionales delimitada por dos viarios transversales de un trazado muy similar al de las calles existentes. Cada una de estas calles presenta una sección de dos carriles de circulación, uno por sentido, de manera que la más oriental ve reducida en dos carriles su sección actual. Al mismo tiempo se resuelve mediante una rotonda el enlace entre las avenidas Luís Ortiz Muñoz y Escultor Sebastián Santos. La sección de ambas se reorganiza para acoger el carril bici y una mediana de menor sección que la actual.

La conexión entre los dos sectores de la barriada se propicia mediante la continuidad de un itinerario interior vinculado al sistema de espacios libres, que atraviesa la manzana central organizándola en dos partes. En su parte norte, unida al resto del polígono sur, se ubica una parcela de grandes dimensiones calificada de Equipamientos y Servicios Públicos, que acogerá diversos usos dotacionales y servicios terciarios en un edificio unitario. En la parte sur, junto al parque del Guadaíra, se ubican instalaciones deportivas y una parcela para la Escuela de Empresas promovida por la Consejería de Innovación. De este modo se concentra la edificabilidad dotacional junto a la avenida y se procura una mayor apertura espacial como antesala del parque, que habrá de acompañarse de un adecuado tratamiento de los espacios libres para que el ámbito resuelva la transición entre el tejido urbano y el parque.

Por último, debemos tener en cuenta que lo que ocurra en el vacío central de la barriada Martínez Montañés tendrá una gran importancia simbólica y funcional para la transformación de la zona, puesto que se trata de un espacio de centralidad donde la actuación representará en buena medida el espíritu que anima el modo de intervención y ahí deben tener una presencia los principios del Plan Integral. En ese sentido consideramos importante establecer canales adecuados para involucrar a la población en las decisiones que conformarán este espacio urbano si realmente aspiramos a generar un espacio apropiado y apropiable en términos de uso e identificación colectiva.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 11/005323 T003
 VISADO
 PAG 0014/0053
 04 DICIEMBRE 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado electrónicamente

EL SISTEMA DOTACIONAL

Equipamiento Multifuncional en el vacío central

La resolución urbanística del vacío central y la dotación de equipamientos para la barriada se confían a un proyecto de edificación que agrupará equipamientos y servicios terciarios en una suerte de complejo dotacional. Se pretende apostar de esta manera por una solución arquitectónica que sea capaz de aglutinar en un proyecto unitario las diversas actividades que necesita albergar este ámbito urbano. Se persigue con ello generar un lugar de cierta carga simbólica para el Polígono mediante un edificio singular.

La propuesta parte de la pretensión de emplazar un ámbito dotacional de nivel barrio ciudad en el interior de la barriada en buenas condiciones de accesibilidad, que también se preste a su utilización por parte de los vecinos del resto del Polígono. El Plan Especial recoge de ese modo la concepción del PGOU del sistema de equipamientos como red articuladora de la estructura urbana y factor de cohesión social. En ese sentido la parcela presenta unas condiciones de posición óptimas para la implantación de equipamientos de ese tipo.

En principio se ha previsto implantar los siguientes usos: Centro de Atención Socio-Educativa (guardería); Centro de Día de Menores; Zona de servicios terciarios; Zona deportiva; SIPS y aparcamiento subterráneo.

Las reservas dotacionales de educativo y deportivo establecidas por el PGOU para la zona que no quedan cubiertas en parcelas de uso exclusivo se completan asignando la superficie restante a esta parcela. De esta manera, el Plan Especial dispone la reserva de 2.000 m² de suelo de la superficie de parcela que deberán destinarse a actividad deportiva, que sumada a la superficie de las parcelas D1 y D2 alcanzan la cuantía determinada por el planeamiento general.

Por otro lado se reservará para uso educativo una superficie de 4.467 m² del total de la superficie edificable de la parcela, garantizando de ese modo la dotación prevista en el PGOU. Ambas reservas dotacionales habrán de concretarse en el proyecto de edificación de manera que cumplan las respectivas condiciones particulares de su uso pormenorizado, tal como se especifica en las ordenanzas.

Por último, se asigna a la parcela el remanente de la superficie edificable de uso terciario que no ha sido consumida en el resto del ámbito del PEMU. Por

tanto 2.247 m² de la edificabilidad de la parcela pueden destinarse directamente a servicios terciarios como uso compatible con el dotacional.

Equipamiento de nivel ciudad: la vinculación metropolitana

El Plan Integral recoge entre sus actuaciones transversales la Creación de equipamientos metropolitanos en el Polígono Sur. Dicha actuación especifica lo siguiente:

Consideramos que la barriada Martínez Montañés presenta una doble condición que la hace idónea para acoger actividades de este tipo. De una parte, por ser precisamente la barriada donde el grado de exclusión es más acusado, y por tanto la más necesitada de 'permeabilidad' en el sentido antes descrito. De otra parte por ser la barriada contigua al parque urbano del Guadaíra, un espacio metropolitano con un potencial de uso y calidad espacial de primer nivel.

En concreto, se plantea la posibilidad de situar un equipamiento sociocultural de rango ciudad en el extremo occidental de la barriada, al otro lado de la subestación eléctrica y la estación de bombeo, junto a los terrenos que ocupa la glorieta de acceso al Polígono. Dichos terrenos pertenecen al Parque Urbano del Guadaíra y al mismo tiempo están comprendidos en el Área de Gestión Integrada delimitada por el PGOU. Además de ello, sus excelentes condiciones de accesibilidad metropolitana, sobre un sistema general viario y próximo a dos accesos de la ronda SE-30 lo convierten en un lugar idóneo para implantar una dotación de nivel ciudad. Podría albergar una actividad de la que se viene hablando hace tiempo en el Plan Integral: la Casa de la Cultura y el Flamenco, un centro cultural que acoja espectáculos de flamenco, también vinculado a actividades de formación musical. No obstante podría tratarse de algún otro equipamiento cultural de la ciudad.

Desde el punto de vista de los usos, estaríamos hablando de un SIPS de nivel ciudad, luego es compatible con la calificación de estos terrenos. A efectos de edificabilidad, la implantación está sujeta a la ocupación máxima del 10% para la totalidad del parque. Por tanto para viabilizar la actuación habría que reservar la edificabilidad necesaria para este equipamiento y detraerla del total permitido en el parque del Guadaíra, lo cual exige la coordinación de ambas actuaciones, que habrá de justificarse en el correspondiente estudio de Detalle al que se ha diferido la actuación.

Dicha figura de planeamiento estudiará la posible modificación de la parcela de Infraestructuras para generar un paso intermedio entre la subestación y la depuradora hacia el interior de la barriada.

ÁREA - Actuaciones transversales EJE - Promoción del Polígono Sur en la ciudad PROGRAMA - Impulso de un compromiso metropolitano por el desarrollo del Polígono Sur: Compromiso con el Polígono Sur ACTUACIÓN 5.7.2.

Creación de equipamientos metropolitanos en el Polígono Sur

ÁMBITO	Ciudad
DESCRIPCIÓN	Ubicar equipamientos de interés para la mayoría de los ciudadanos de Sevilla en el Polígono Sur para favorecer el conocimiento real del barrio, la participación de otros vecinos en la integración del mismo y el desarrollo de nuevas actividades alternativas que sean compartidas con el resto de la ciudad.
OTROS PROGRAMAS Y ACTUACIONES RELACIONADOS	<ul style="list-style-type: none"> Actuación I.A.1.1. Actuación Carretera de Su Eminencia y Parque Metropolitano del Guadaira. Programa I.A.6. Mejora de las dotaciones y equipamientos
PROGRAMACIÓN 2006	<ul style="list-style-type: none"> Movimiento de tierras del Parque del Guadaira. Inicio de la construcción del Polideportivo La Paz.

Extracto del Plan Integral para el Polígono Sur.

NORMAS URBANÍSTICAS

La parcela EQ

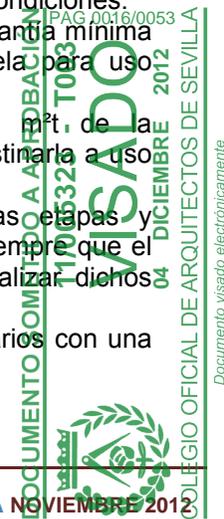
En las Normas urbanísticas del PEMU se establece:

Artículo 21. Condiciones particulares de la Zona Equipamientos y Servicios Públicos

- La zona de uso pormenorizado Equipamientos y Servicios Públicos se corresponde con la parcela denominada EQ en el plano de usos pormenorizados.

Parcela	Superficie m2s	Sup. Máxima edificable	
		Uso principal (m2t)	Usos compatibles (m2t)
EQ	10.828,50	Equipamientos y Servicios Públicos 23.740,82	Servicios Terciarios 2.247,58

- Se establece como uso pormenorizado principal el de Equipamientos y Servicios Públicos en todas sus categorías.
 - Se establece como uso compatible el de Servicios Terciarios.
- Condiciones de edificación
 - La parcela se desarrollará mediante un Proyecto de Edificación unitario que integrará todos los usos, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 6.2.4. de las Normas del PGOU.
 - Cada una de las actividades a desarrollar en el edificio cumplirá las condiciones de su uso respectivo establecidas en las Normas del PGOU.
- Condiciones de posición y forma
 - La altura máxima permitida viene dada, en aplicación del PGOU, por la altura máxima de la edificación de la zona en la que se implanta.
 - No se determinan retranqueos obligatorios.
- Condiciones de edificabilidad y distribución de usos en la parcela
 - El proyecto de edificación concretará las superficies asignadas a cada actividad con sujeción a lo establecido en el presente artículo.
 - En aplicación del PGOU, la parcela dispondrá de una superficie máxima edificable de 25.988,40 m²t.
 - Al objeto de garantizar la reserva de dotaciones establecida por el PGOU para el ámbito, se establecen las siguientes condiciones:
 - el proyecto de edificación reservará una cuantía mínima de 2.000 m² de superficie neta de parcela para uso deportivo;
 - se establece una reserva de 4.467,70 m²t. de la superficie edificable de la parcela para destinarla a uso educativo;
 - la edificación podrá ejecutarse en varias etapas y posponer la ejecución de tales reservas siempre que el proyecto garantice la viabilidad de materializar dichos usos en el futuro.
 - Se establece un uso compatible de Servicios Terciarios con una superficie edificable de 2.247,58 m²t.



- e. Conforme a lo anterior, resulta la siguiente distribución de usos en la parcela:

	m ² s	m ² t
EQ	10.828,50	25.988,40
<i>deportivo (sup. Mínima)</i>	<i>2.000,00</i>	<i>4.800,00</i>
<i>educativo (sup. Mínima)</i>		<i>4.467,70</i>
<i>SIPS</i>		<i>14.473,12</i>
<i>terciario (uso compatible)</i>		<i>2.247,58</i>

- f. Las superficies asignadas a cada uno de los usos dotacionales podrán ser sustituidas por otros usos dotacionales en los términos recogidos en el artículo 6.6.6 de las Normas del PGOU.
- g. Se podrá disponer de cualquier otro uso pormenorizado que coadyuve a los fines dotacionales previstos, siempre que el total de los usos no dotacionales no supere un 20% de la máxima edificabilidad asignada a la parcela, en las condiciones del artículo 6.6.5 de las Normas del PGOU. Dicho porcentaje incluye el uso de servicios terciarios de 2.247,58 m²t referido en los apartados d) y e) del presente artículo.

para su registro, accesibilidad y servicio, siempre con tratamiento material adecuado a su condición de espacios libres públicos.

- c. Se autoriza la implantación del uso de aparcamiento subterráneo para residentes bajo las parcelas calificadas como Zona Verde para completar la dotación de plazas de estacionamiento en superficie.

Las zonas deportivas

Artículo 22. Condiciones particulares de la Zona Equipamiento Deportivo (D)

1. La zona de uso pormenorizado Equipamiento Deportivo se identifica con las parcelas correspondientes a la denominación D1 y D2 en el plano de usos pormenorizados.
 2. Condiciones de uso
- En estas parcelas se ordenarán los espacios necesarios para la práctica de actividades deportivas al aire libre.

Las zonas verdes

Artículo 22. Condiciones particulares de la Zona Verde

La zona de uso pormenorizado Zona Verde se identifica con las parcelas correspondientes a la denominación ZV1, ZV2, ZV3, ZV4 y ZV5 en el plano de usos pormenorizados.

1. Condiciones de uso y ocupación
 - a. En aplicación de las Normas del PGOU se admiten como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal, de barrio y de barrio-ciudad, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.
 - b. También podrán admitirse todos aquellos elementos funcionales e instalaciones, propios de la condición de dichos espacios como zonas verdes, incluyendo elementos asociados internos de viario

Como conclusión a este apartado, a continuación insertamos el cuadro de superficies que ambos documentos (PGOU y PEMU) establecen, referido a este ámbito del vacío central:

	PGOU		PEMU	
	suelo m ² s	edificabilidad m ² t	suelo m ² s	edificabilidad m ² t
DEPORTIVO	6.136,60		6.200,00	2,40 14.880,00
D-1			3.116,00	2,40 7.478,40
			2.000,00	2,40 4.800,00
D-2			1.084,00	2,40 2.601,60
EDUCATIVO	1.861,52	2,40 4.467,70	1.861,52	4.467,70
SIPS	1.116,38	2,40 2.679,31	6.030,47	14.473,12
TERCIARIO		5.572,58	1.736,49	5.572,58
ST-1	1.024,50	1,00 1.024,50	1.024,50	1,00 1.024,50
ST-2	1.400,00	1,00 1.400,00	800,00	1,75 1.400,00
ST-3	900,50	1,00 900,50	900,50	1,00 900,50
Comp. (ST-4)		2.247,58	936,49	2.247,58
ZONA VERDE	51.970,27		51.970,27	
ZV-1			14.588,03	
ZV-2			8.305,49	
ZV-3			5.513,09	
ZV-4			13.736,84	
ZV-5			9.826,82	
			parcela EQ	
			10.828,50	

Las cifras en gris corresponden a localizaciones fuera del ámbito del ED, pero que se aportan para justificar el cumplimiento del PGOU

Como dato significativo que puede apreciarse en el cuadro adjunto, cabe señalar la extraordinaria dotación de suelo (y por lo tanto edificabilidad) para las dotaciones SIPS, muy por encima de lo requerido por los estándares, y por el propio PGOU, para dar viabilidad al edificio singular de equipamientos que se iba a edificar tras el fallo del concurso de ideas para tal fin.



PGOU



PEMU

5. OTROS CONDICIONANTES

Aparte de los condicionantes, los principales, derivados del planeamiento (PGOU y PEMU) descritos en el apartado anterior, la ordenación a proponer en este estudio de Detalle deberá obedecer a una serie de condicionantes de partida que pasamos a describir a continuación.

Parcelas predeterminadas

En primer lugar, disponemos de dos parcelas ya determinadas, aunque de diferente modo.

Por un lado, como ya se ha explicado en el apartado de antecedentes, se ha edificado un inmueble destinado a tres locales comerciales y oficinas para una Escuela de Empresas, que promovida por la FUNDACIÓN RED ANDALUCÍA EMPRENDE, en la parcela calificada como terciaria, ST-2 del PEMU, en el ángulo sureste del ámbito del presente ED. Por tanto, esta parcela rectangular, de 800 m², edificada al 100% de ocupación, obviamente se respeta en la reordenación del ámbito.

Por otro lado, y como también se ha referido en el apartado de antecedentes, la Gerencia de Urbanismo del Ayto. de Sevilla, entidad gestora del Programa URBAN en el ámbito del Polígono Sur, ha sacado a concurso de ideas la redacción del Proyecto para el "Café Cultural" en el ángulo noreste del ámbito, en la esquina nororiental de la parcela EQ del PEMU, ocupando 2.172 m², con una geometría obtenida de una parcelación orientativa (ver gráfico de página 8), y fruto de una puesta a disposición del suelo desde la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) como propietaria de los terrenos, a la Gerencia de Urbanismo del Ayto. de Sevilla, tras solicitud de esta última.

Consecuentemente, y como uno de los condicionantes principales a la ordenación del vacío, es la aparición de esta parcela de equipamiento cultural (SIPS), con la geometría reflejada en planos, que pese a considerar que es la ubicación idónea del "Café Cultural", este equipo redactor entiende que la geometría de la parcela no es la más afortunada, sobre todo si tenemos en cuenta el trazado del eje peatonal norte-sur que se quiere potenciar como ingreso al Parque del Guadaira al sur de Martínez Montañés, desde la Calle Luis Ortiz Muñoz, que exponemos a continuación.

Eje norte-sur. Conexión con el Parque del Guadaira

Actualmente se está ejecutando el gran parque sur de Sevilla, o Parque del Guadaira, en los terrenos colindantes al sur de la Barriada Martínez Montañés, al otro lado de la Ctra. de Su Eminencia.

Una de las grandes aspiraciones desde el propio Plan Integral del Polígono Sur es la de permeabilizar el barrio saltando las actuales barreras físicas que lo aislan del resto de la ciudad.

Considerando la escasa viabilidad, actualmente, de inversiones tan costosas como el soterramiento del trazado ferroviario que separa el Polígono Sur de Bami al oeste, o la eliminación del "muro" de Hytasa al este, se estima como fundamental romper la barrera sur y conectar el Polígono Sur en general y la Bda. Martínez Montañés en particular con el parque del Guadaira que actualmente se está ejecutando.

Esta conexión se favorecería con la potenciación de la calle Luis Ortiz Muñoz como eje de tráfico en detrimento de la propia Carretera de Su Eminencia, como señala el PGOU, o incluso el posible soterramiento parcial de esta vía en unos 40 m, para conectar este espacio central de Martínez Montañés con el parque.



Además, ya están adjudicadas las obras de reforma de la calle Luis Ortiz Muñoz para renovar este eje vertebrador del Polígono Sur, recalificando y potenciando el recorrido peatonal norte-sur que desde La Oliva conectaría las Barriadas de Murillo, Letanías y Martínez Montañés, hasta llegar al referido Parque.

Eje este-oeste. Conexión entre los dos sectores de la Barriada Martínez Montañés

Otro condicionante para la ordenación de este vacío entre los dos sectores de la Barriada Martínez Montañés, las 880 y las 544 viviendas, es el de conectarlos y

romper la barrera que el propio vacío ha supuesto entre éstos, dado el carácter de descampado y la hostilidad que se percibe en este entorno.

El eje además parece vislumbrarse como enlace de las calles que delimitan los conjuntos 2 y 3 en la zona de las 544, y la calle que delimita los conjuntos 7 y 4 en las 880.

Exceso de suelo/edificabilidad SIPS

Como dato significativo que puede apreciarse en el cuadro adjunto, es la extraordinaria dotación de suelo (y por lo tanto edificabilidad) para las dotaciones SIPS, muy por encima de lo requerido por los estándares, y por el propio PGOU, para dar viabilidad urbanística al edificio singular de equipamientos que se iba a edificar tras el fallo del concurso de ideas para tal fin.

	PGOU		PEMU	
	suelo m ² s	edificabilidad m ² t	suelo m ² s	edificabilidad m ² t
SIPS	1.116,38	2,40	2.679,31	14.473,12

6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El área objeto del presente Estudio de Detalle, a nivel de infraestructuras de servicios urbanos, está dotada suficientemente, si bien se vería afectada perimetralmente en sus bordes por las obras de mejoras que se están ejecutando, en este sentido, en el conjunto de la barriada.

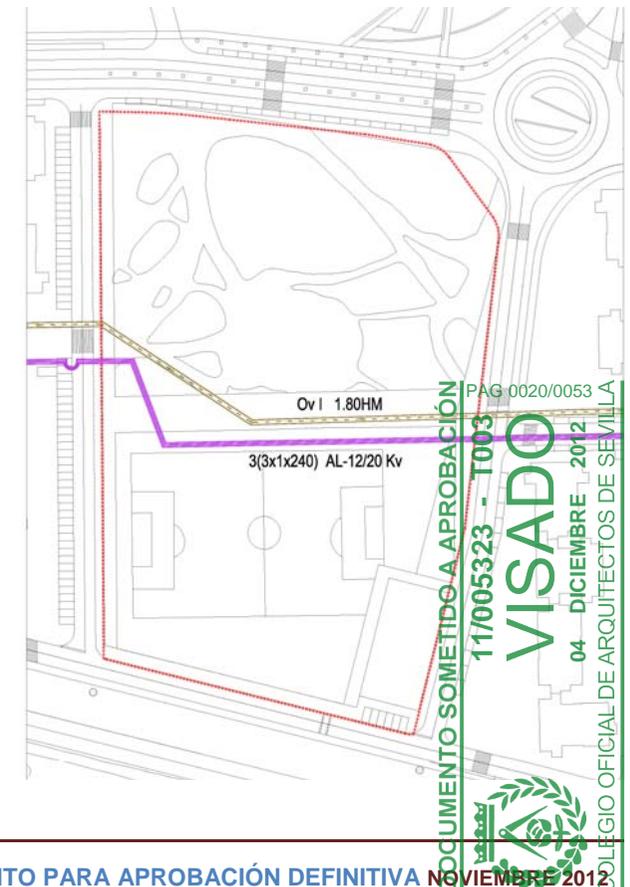
La información más precisa se desarrolla en los planos I04 a I08,-donde se representan los elementos de redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, telefonía y gas natural existentes en el entorno del sector.

Para la redacción de este Estudio de Detalle no hemos considerado necesario realizar las correspondientes consultas a las compañías suministradoras, ya que este proceso se realizó de cara a la redacción, por este equipo, del propio PEMU de Martínez Montañés, con Aprobación Definitiva en 2.009.

En el tiempo transcurrido desde entonces, en la Barriada Martínez Montañés sólo se ha renovado la instalación eléctrica de baja tensión, mediante la sustitución del cableado de la red para mejorar el suministro y las acometidas de los bloques de viviendas, la renovación de los centros de transformación existentes y la instalación de nuevos centros.

Respecto al ámbito de este ED sólo referir que desde la mencionada reurbanización eléctrica se ha dado servicio a la Escuela de Empresas de reciente construcción.

Respecto a la incidencia de estas infraestructuras en el sector, aparte de los servicios en los viarios actuales perimetrales existentes de esta gran manzana, será preciso tener en cuenta el trazado de la línea de media tensión eléctrica y un ovoide de la instalación de saneamiento, ya que ambos cruzan la manzana, tal y como se muestra en el esquema adjunto.



7. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN

Una vez expuestos los condicionantes, en este apartado vamos a extraer los que han originado la necesidad de redactar este Estudio de Detalle.

En primer lugar, en esta coyuntura actual de crisis económica y financiera, las administraciones pertinentes han desechado la posibilidad de ejecutar el edificio singular contenedor de equipamientos en la parcela EQ del PEMU, dada la inviabilidad de garantizar un mínimo de administraciones y entidades con posibilidades e interés en disponer de espacios en el edificio, y consecuentemente financiar esta operación

En el apartado de condicionantes nos hemos referido a la extraordinaria dotación de suelo y edificabilidad para las dotaciones SIPS, muy por encima de lo requerido por el propio PGOU, para dar viabilidad a este edificio, y que además ha generado una gran parcela, con una ubicación central en este ámbito del vacío. Una vez descartada su edificación, esta dotación deja de tener sentido, y de no modificarse condicionaría de forma muy negativa un posterior desarrollo de la zona.

Por otra parte, la voluntad desde el Ayuntamiento de Sevilla y el propio Comisionado para el Polígono Sur, de promover con fondos URBAN la edificación ya referida de un equipamiento cultural denominado "Café Cultural", ha propiciado un concurso de ideas arquitectónicas para lo que se ha designado un sector de la parcela EQ del PEMU, con una geometría definida, pero que no obedece en sí a ninguna ordenación ni parcelación predeterminada.

Por todo esto, se entiende conveniente realizar una nueva ordenación de este ámbito, para reducir suelo dotacional SIPS y generar la parcela del "Café Cultural".

Dada esta conveniencia, se abre además una oportunidad para mejorar ciertas cuestiones en esta nueva ordenación, e introducir ciertos criterios de ordenación según los condicionantes ya mencionados.

Nos referimos a la potenciación de un eje peatonal norte-sur que conecte el Polígono Sur con el nuevo parque metropolitano que se está ejecutando al sur de la Bda. Martínez Montañés y a la conexión entre los dos sectores de ésta (544 Viviendas y 880 Viviendas). Se trataría, por tanto, de concebir esta gran

manzana como un punto de encuentro en la confluencia de varios recorridos peatonales, y como zona de transición entre el Polígono Sur y el gran Parque Sur.

Por lo tanto, se buscará en la ordenación, la generación de una gran zona verde, con carácter de rótula entre los sectores ya referidos, equipada para albergar un conjunto de usos que complementen la aparición de una serie de dotaciones (zona deportiva, café cultural,...), el carácter de conexión entre los sectores de la Bda. Martínez Montañés y la confluencia de diversos recorridos peatonales. Por tanto se genera una oportunidad para que este ámbito constituya un atractor de los ciudadanos como espacio de permanencia y convivencia, donde el deporte, la cultura, la música y el propio esparcimiento lúdico, genere este espacio de transición y puente con el Parque.

Además se pretende que este espacio constituya el "corazón" del barrio, un espacio urbano de calidad que contribuya en definitiva a resimbolizar la propia percepción de este estigmatizado entorno.

Por otro lado, se nos ha informado desde el Comisionado para el Polígono Sur que se han mantenido reuniones con la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (entidad propietaria de los terrenos y promotora del referido Parque), en las que se baraja la posibilidad de soterrar 40 m de la Ctra. de Su Eminencia en este punto, para hacer más permeable la vinculación peatonal entre este espacio verde y el propio Parque.

Otra oportunidad que se abre, y que constituye una de las aspiraciones del Plan Integral del Polígono Sur, es la de potenciar la actividad comercial, prácticamente inexistente en la Bda. Martínez Montañés. Como del PEMU se extrae para este ámbito suelo y edificabilidad de terciario, se podría valorar la posibilidad de ubicar una parcela calificada como tal, que podría constituir un uso comercial, como por ejemplo un supermercado de mediana superficie.



Estudio de Detalle manzana central del PEMU martínez montañés

MEMORIA DE ORDENACIÓN

NOVIEMBRE 2012

PROMOTOR Empresa Pública de Suelo de Andalucía
Oficina de Rehabilitación Integral de la Barriada Polígono Sur (Sevilla)

Carmen Nieto Rubio
Gerente RIB Polígono Sur

REDACTOR Surco Arquitectura SLP

José Ignacio Monsalve Martínez Marina Lagos Marin



1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

1.1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Como se ha relatado en el apartado de condicionantes de la memoria informativa, una vez desechada la posibilidad de ejecutar el edificio singular contenedor de equipamientos en la parcela EQ del PEMU, razón por la cual se dotó de forma extraordinaria suelo y edificabilidad para SIPS, muy por encima de lo requerido por el propio PGOU, entendemos que es procedente la reducción de la calificación de suelos para estas dotaciones.

Esta reducción se plantea sustituyendo parte de este suelo de SIPS a suelo, también dotacional, pero calificado de Espacio Libre, tal y como se justifica posteriormente.

Además se había generado una gran parcela, con una ubicación central en el ámbito del vacío, que ha dejado de tener sentido, y que de no modificarse, condicionaría de forma muy negativa un posterior desarrollo de la zona.

Por ello una primera decisión de la nueva ordenación es la de eliminar esta parcela “contenedor”, y redistribuir los usos antes agrupados en ella, en todo el ámbito del vacío urbano.

No obstante, la decisión, de promover con fondos URBAN una edificación para un equipamiento cultural denominado “Café Cultural”, en el extremo nororiental de la parcela EQ del PEMU, y por tanto del ámbito del ED, con una geometría definida, pero que no obedece en sí a ninguna ordenación ni parcelación establecida, determina la aparición de una parcela de 2.172m² para SIPS SOCIO-CULTURAL (S-SC).



Como ya se ha comentado en la memoria informativa, reiteramos que, pese a considerar que es la ubicación idónea del “Café Cultural”, este equipo redactor entiende que la geometría de la parcela no es la más adecuada, ya que presenta una irregularidad innecesaria que habrá dificultado el diseño del edificio en cuestión, y estimamos que supone un “obstáculo” respecto al trazado del eje peatonal norte-

sur que se quiere potenciar como ingreso al Parque del Guadaira al sur de Martínez Monañés, desde la Calle Luis Ortiz Muñoz.



Por otro lado, esta potenciación del eje peatonal norte-sur que conecta el Polígono Sur con el nuevo parque metropolitano que se está ejecutando, y la conexión entre los dos sectores de la Bda. Martínez Montañés (544 Viviendas y 880 Viviendas) además requiere concebir esta gran manzana como un punto de encuentro en la confluencia de varios recorridos peatonales y como zona de transición entre el Polígono Sur y el gran Parque Sur.

Por lo tanto, como criterio de ordenación se buscará la creación de una gran zona libre de dominio público, equipada para albergar una serie de usos que complementen la aparición de las dotaciones (zona deportiva, café cultural,...), y que refuerce y haga explícita la conexión entre los sectores de la

Bda. Martínez Montañés y la confluencia de diversos recorridos peatonales. Por tanto se ordenará bajo el criterio de espacio de permanencia y convivencia, donde el deporte, la cultura musical y el propio esparcimiento lúdico, genere este espacio de transición, encuentro y puente con el Parque

Esta zona libre se generará en base a los siguientes criterios:

- Debe ser un espacio central respecto al eje este-oeste de la manzana para que se entienda como nexo de unión entre los dos sectores de la Barriada.

- Como debe concebirse como espacio de estancia y encuentro, se le debe dotar de usos atractivos y bien cualificados, y por otro lado de espacio suficiente entre las posibles edificaciones de los equipamientos. Entendemos que por lo menos en el ámbito central de este espacio debe tener más de 50m de anchura.
- Se hará explícita y directa la conexión entre este espacio libre y el Parque del Guadaira, con la máxima anchura posible, teniendo en cuenta la previsión de un posible soterramiento en 40m de la Ctra. de Su Eminencia.

Estas condiciones, a priori incompatibles con las dotaciones de SIPS y deportivos previstas por el PEMU, ya que consumirían gran parte del suelo disponible, serán posibles con las ya referidas sustituciones contempladas en el PGOU.

En el caso del deportivo, el PEMU establecía que el suelo así calificado en el ámbito del ED debía ser de 5.116m^2 , pero se plantea sustituir por zona verde con uso deportivo compatible 1.803m^2 , quedando por tanto 3.313m^2 de suelo para uso deportivo exclusivo.

Por otro lado, para potenciar la actividad comercial, prácticamente inexistente en la Bda. Martínez Montañés. Ya que en el PEMU se extrae para este ámbito suelo y edificabilidad para terciario, se ubicará una parcela calificada como tal, que podrá constituir un uso comercial, como por ejemplo un supermercado de mediana superficie. La ubicación debe ser adecuada para explicitar su carácter de servicio a la zona, entendiéndose como tal, además de la propia Martínez Montañés, la zona sur de Murillo, Las Letanías, e incluso Antonio Machado.

1.2 ORDENACIÓN PROPUESTA

Dados los criterios expuestos, se propone una ordenación de la manzana en forma de "U" invertida respecto del eje norte-sur, en la que las parcelas encierran al referido espacio libre o zona verde, y a su vez ésta se abre al Parque del Guadaira.

Estas parcelas generarán entre ellas los accesos al espacio libre, accesos que coincidirán con los ejes peatonales. Por un lado el conector de los dos

sectores de la Bda. Martínez Montañés, y por otro el que se desarrolla por la calle Luis Ortiz Muñoz y que vertebra el Polígono Sur para conectarlo al sur con el Parque

Partiendo de la parcela predeterminada del ángulo nor oriental del ámbito, la parcela destinada a "Café Cultural", de 2.172m^2 , que se califica SIPS SOCIO-CULTURAL (S-SC), y colindante a ésta por el sur se califica una parcela para SIPS genérico (S), de 1.017m^2 . Al sur de ésta, se abre uno de los pasos que conecta las 880 viviendas con el espacio libre central.



Continuando al sur, bajo este acceso a la zona verde se ubican otras dos parcelas. Una, también SIPS genérico (S), de 1.068m^2 , y la parcela de uso terciario de 800m^2 ya edificada con la "Escuela de Empresas".

En la banda occidental del ámbito, de norte a sur se generan tres parcelas. Al norte, en la esquina nor occidental, se ubica la nueva parcela de uso terciario,

de 936m², con la intención de que aparezca un comercio tipo supermercado de mediana superficie como servicio a la zona, dado el notable déficit de este tipo de zonas comerciales en este sector del Polígono Sur.

Colindante a esta parcela se ubica una parcela de uso dotacional educativo € de 1.861m² requerido por el PGOU y el propio PEMU, y bajo ésta, el acceso al espacio libre desde las 544 Viviendas. Más al sur se ubica la parcela de uso deportivo (D) ya referida de 3.313m².

El resto del ámbito lo constituye el espacio libre o zona verde, con un total de 11.394m², en el que se debe desarrollar, como ya se ha explicado, una gran zona libre de dominio público, equipada para albergar una serie de usos que complementen la aparición de las dotaciones que se desarrollan alrededor, como la zona deportiva, el "Café Cultural", el equipamiento educativo o los SIPS.

Este espacio se debe diseñar de forma que refuerce y haga explícita la conexión entre los sectores de la Bda. Martínez Montañés y la confluencia de los recorridos peatonales ya indicados. Por tanto se diseñará bajo el criterio de espacio de encuentro, permanencia y convivencia, donde el deporte, la cultura musical y el propio esparcimiento lúdico, se pueda leer como espacio de transición y puente con el Parque. Para ello se le debe dotar de usos atractivos y de elementos y mobiliario adecuados a tal fin.

Teniendo en cuenta que se han sustituido 1.803m² de zona deportiva por zona verde, se propone que esta superficie de zona verde sea compatible con el uso deportivo, por lo que para su desarrollo deberá tenerse en cuenta, y que se puedan ubicar pequeñas zonas para practicar juegos deportivos, como por ejemplo canastas de baloncesto, pistas para practicar skate, para jugar a la petanca, para que aparezcan elementos de gimnasia (en especial para personas mayores), etc. Esta zona se localiza en el sector más al sur del ámbito.

	ESTUDIO DE DETALLE			observaciones
	suelo m ² s	edificabilidad m ² t/m ² s m ² t		
DEPORTIVO	3.312,90	2,40	7.950,96	
D-1	3.312,90	2,40	7.950,96	
	1.803,10	2,40	4.327,44	*1 sustituido a ZV-2 (Art 6.6.6 PGOU) con uso deportivo compatible
EDUCATIVO	1.861,52	2,40	4.467,70	
SIPS	4.257,93	2,40	10.219,03	
SIPS 1 (café)	2.172,00	2,40	5.212,80	
SIPS 2	1.017,65	2,40	2.442,36	
SIPS 3	1.068,28	2,40	2.563,87	
	1.772,54	2,40	4.254,09	*2 sustituido a ZV-2 (Art 6.6.6 PGOU)
TERCIARIO	1.736,49		3.647,58	
ST-2	800,00	1,75	1.400,00	
ST-4	936,49	2,40	2.247,58	
ZONA VERDE	11.394,37			
	7.818,73			
ZV-2	1.803,10	*1		
	1.772,54	*2		compatible con uso deportivo
	22.563,21			
	TOTAL SUELO			

1.3 EDIFICABILIDAD, ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN Y ALINEACIONES

La edificabilidad de las diferentes parcelas viene dada por las determinadas en el propio PEMU, por lo que no se ha alterado en ningún caso la edificabilidad unitaria, siendo de 2.40 m²t/m²s para todos los usos, salvo para el uso terciario, único de carácter lucrativo, que varía según la parcela.

Respecto a la edificabilidad en la zona verde, nos remitimos a las normas recogidas en el PEMU:

Artículo 22. Condiciones particulares de la Zona Verde

La zona de uso pormenorizado Zona Verde se identifica con las parcelas correspondientes a la denominación ZV1, ZV2, ZV3, ZV4 y ZV5 en el plano de usos pormenorizados.

2. Condiciones de uso y ocupación

- d. *En aplicación de las Normas del PGOU se admiten como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal, de barrio y de barrio-ciudad, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.*

Lo que sí han sufrido reducción son las edificabilidades totales por usos, debido a la ya referida sustitución de usos SIPS y deportivos por zona verde en ambos casos.

En el cuadro adjunto en la página siguiente se cuantifica sus valores según las superficies de las parcelas.

Respecto a las alturas de la edificación, dada la gran edificabilidad de las parcelas, se establece una altura máxima que permita obviamente agotarla. Esta altura máxima será de cinco plantas (baja + cuatro), teniendo en cuenta que es la altura que predomina en la edificación residencial del entorno, salvo en la parcela del “Café Cultural” en la que no se limita para no condicionar el fallo del concurso de ideas.

Respecto a las alineaciones, se establece de forma genérica un área de libre movimiento de la edificación, para no encorsetar el futuro diseño de unos edificios con cierto carácter de singularidad en un entorno de edificación residencial.

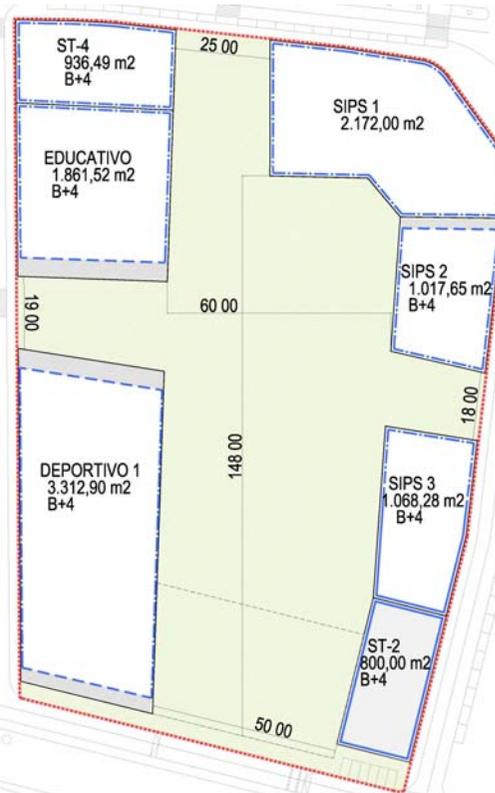
No obstante, dadas las especiales circunstancias de determinadas parcelas, se establecen determinadas excepciones:

Parcela de uso educativo

Se establece un retranqueo obligatorio mínimo de 5m respecto su linderosur, para evitar que el edificio interfiera de forma excesiva la perspectiva que desde la calle peatonal entre los conjuntos 2 y 3 de la Bda. Martínez Montañés (C/ AVV Esperanza Sur) se tendrá del acceso a la plaza interior y su conexión con el sector de las 880 Viviendas.

Parcela de uso deportivo

Se establece un retranqueo obligatorio mínimo de 5m respecto su linderonorte, debido a que según la documentación facilitada por EMASESA existe un gran colector tipo ovoide que se traza justo por este límite. Dado que esta documentación se basa en esquemas aproximados, aparte del retranqueo obligatorio para alejar las posibles



incidencias de la cimentación del edificio en cuestión.

Para construir esta parcela será necesario verificar con exactitud el trazado del citado ovoide de forma previa a las obras de edificación.

Por otro lado se establece otro retranqueo obligatorio mínimo de 5m respecto al linderosur, por una cuestión puramente compositiva, ya que coincidiría con el retranqueo que el edificio terciario “Escuela de Empresas” tiene respecto al mismo vial.

Parcela de uso terciario ST-2

Se trata de la parcela aludida en el párrafo anterior, en la que ya se ha edificado la “Escuela de Empresas”. Este edificio se ha alineado al perímetro de la parcela (ocupación 100% en planta baja), pese a que en planta alta aparecen ciertos retranqueos.

Parcela SIPS-3

Colindante a la anterior, y para garantizar la creación de fachada hacia la plaza, se obliga a la alineación desde la parcela de terciario, a la que se adosará, hasta un mínimo de 2/3. A partir de esta línea se podrá retranquear la edificación.

Parcela SIPS-2

Se exige un retranqueo obligatorio de su lindero norte (colindante con la parcela SIPS-1 “Café Cultural”), mínimo de 3m. Este retranqueo se justifica ante la indeterminación que supone la edificación que tras el fallo del concurso de ideas, se llegue a ejecutar. Si el edificio del “Café Cultural” se retranquea de este límite, se evita así una medianera que requiriera un tratamiento especial.

Todas estas cuestiones quedan grafiadas en el correspondiente Plano de Alineaciones, Rasantes y Altura de la Edificación, plano O-02.

Respecto al resto de los parámetros urbanísticos, este Estudio de Detalle no determina nuevas condiciones, por lo que será preciso acudir a las propias Normas del PEMU y del PGOU.

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA SUSTITUCIÓN DE SUELO

Como se ha referido en la Introducción de este Documento, un Estudio de Detalle en principio no puede modificar el uso urbanístico del suelo, ya que constituiría una innovación de planeamiento que correspondería a una modificación del PEMU.

No obstante, en este ED se propone la conversión de suelos calificados como SIPS y como dotación Deportiva, en ambos casos como Zona Verde. Para ello nos apoyamos en el apartado 2 del Art. 6.6.6 de las Normas del PGOU, que establece:

LIBRO I: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES
TÍTULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
CAPÍTULO VI. USO DOTACIONAL

Artículo 6.6.6. Sustitución de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. La sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento, en los demás casos deberá cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 36.2. apartado c de la Ley 7/2002. Ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio. En cualquier caso, las parcelas de dominio público deberán seguir ostentando dicho carácter.

2. Los usos pormenorizados de Equipamiento y Servicios Públicos señalados en los Planos de Ordenación Detallada podrán sustituirse, en todo o en parte, por otros usos Dotacionales de acuerdo con las siguientes reglas:

- Deportivo: que podrá ser sustituido por usos Educativos, de Servicios de Interés Público y Social, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o espacio libre público.

- Servicios de Interés Público y Social:

a. Salud y bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier uso de Equipamiento y Servicios Públicos (salvo el de centros de culto y de defensa) o por espacio libre público.

b. Sociocultural, que sólo podrá ser sustituido por otro educativo, equipamiento administrativo, de economía social o servicios públicos.

c. Equipamientos administrativos y de economía social, que podrán ser sustituidos por cualquier uso de Equipamiento y Servicios Públicos (salvo el de centros de culto y de defensa), por espacios libres públicos o por infraestructuras básicas.

d. Servicios Públicos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos, o espacio libre público o infraestructura básicas.

Los SIPS, al calificarse como genéricos en este caso, entendemos que pueden considerarse como cualquiera de las clases que permiten su sustitución a espacio libre público.

Por lo tanto, en ambos casos se permite la sustitución por espacio libre público, que es lo que se propone en este Estudio de Detalle. Queda así justificado que estas sustituciones no suponen innovación del planeamiento.

A continuación adjuntamos, como resumen, una tabla donde se justifican las superficies de las parcelas y las correspondientes edificabilidades a partir de las determinaciones, tanto del PGOU, como del Pemu, para este ámbito del Estudio de Detalle:

	PGOU			PEMU			ESTUDIO DE DETALLE			observaciones
	suelo m ² s	edificabilidad m ² t/m ² s m ² t		suelo m ² s	edificabilidad m ² t/m ² s m ² t		suelo m ² s	edificabilidad m ² t/m ² s m ² t		
DEPORTIVO	6.136,60			6.200,00	2,40	14.880,00	3.312,90	2,40	7.950,96	
D-1				3.116,00	2,40	7.478,40	3.312,90	2,40	7.950,96	
en parcela EQ				2.000,00	2,40	4.800,00	1.803,10	2,40	4.327,44	*1 sustituido a ZV-2 (Art 6.6.6 PGOU) con uso deportivo compatible
D-2				1.084,00	2,40	2.601,60			fuera de ámbito	
EDUCATIVO	1.861,52	2,40	4.467,70	1.861,52		4.467,70	1.861,52	2,40	4.467,70	
SIPS	1.116,38	2,40	2.679,31	6.030,47		14.473,12	4.257,93	2,40	10.219,03	
SIPS 1 (café)							2.172,00	2,40	5.212,80	
SIPS 2							1.017,65	2,40	2.442,36	
SIPS 3							1.068,28	2,40	2.563,87	
							1.772,54	2,40	4.254,09	*2 sustituido a ZV-2 (Art 6.6.6 PGOU)
TERCIARIO			5.572,58			5.572,58	1.736,49		3.647,58	
ST-1	1.024,50	1,00	1.024,50	1.024,50	1,00	1.024,50			fuera de ámbito	
ST-2	1.400,00	1,00	1.400,00	800,00	1,75	1.400,00	800,00	1,75	1.400,00	
ST-3	900,50	1,00	900,50	900,50	1,00	900,50			fuera de ámbito	
compatible (ST-4)			2.247,58	936,49	2,40	2.247,58	936,49	2,40	2.247,58	
ZONA VERDE	51.970,27			51.970,27			11.394,37			
ZV-1				14.588,03					fuera de ámbito	
ZV-2				8.305,49			8.305,49			
ZV-2							1.803,10	*1		compatible con uso deportivo
ZV-2							1.772,54	*2		regularización diferencia suelo entre PEMU y ED
ZV-2							-486,76			
ZV-3				5.513,09					fuera de ámbito	
ZV-4				13.736,84					fuera de ámbito	
ZV-5				9.826,82					fuera de ámbito	
				parcela EQ			22.563,21			
				10.828,50			TOTAL SUELO ED			

2. INFRAESTRUCTURAS Y ZONA VERDE

Instalación de suministro de energía eléctrica

La red de electricidad atraviesa el área del ED con una línea de media tensión. Esta línea discurre bajo la parcela destinada a zona verde y bajo el uso deportivo, por lo que se propone en el plano O03 la modificación de parte de su trazado para evitar dicha servidumbre.

Se ha hecho la previsión considerando para los diversos usos previstos una potencia de 100 W/m² aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0.7.

Superficies consideradas para el cálculo

- Deportivo: 7.950,96 m²
- Educativo: 4.467,70 m²
- SIPS: 10.219,03 m²
- Terciario: 3.647,58 m²

TOTAL: 26.285,27 m²

De esa superficie debe descontarse la superficie ya edificada correspondiente a la parcela ST-2, que son 1.400 m², y que cuenta con suministro eléctrico. Por esta razón, la superficie a considerar para la previsión sería:

TOTAL EDIFICABILIDAD MAXIMA: 24.885,27 m².

Por tanto la previsión de potencia sería en principio:

$$100 \text{ W/m}^2 \times 24.885,27 \text{ m}^2 \times 0.7 = 1.741.969 \text{ W}$$

MÁXIMA POTENCIA REQUERIDA: 1.750 KW

Demanda considerada según previsiones a medio plazo

Aunque la superficie edificable máxima disponible es de 24.885,27 m², cabe señalar la extraordinaria dotación de suelo contemplada desde el PEMU (y por lo tanto edificabilidad) para los equipamientos SIPS, tal y como se ha relatado en la Memoria de Información, muy por encima de lo requerido por los estándares y por el propio PGOU, para dar viabilidad al edificio singular de equipamientos que se iba a edificar tras el fallo de un concurso de ideas, pero que finalmente no se ejecutará.

Al margen de la excesiva edificabilidad calificada para equipamientos, cabría añadir que no es para nada previsible que las administraciones o entidades

privadas dispongan de recursos como para invertir en la colmatación de la edificabilidad disponible.

Por esta razón entendemos que se debe estimar a la baja la potencia necesaria para lo que podría ser un desarrollo realista del sector, y por ello realizamos una estimación considerando un 60% de la potencia resultante de considerar el total de la edificabilidad máxima.

POTENCIA REQUERIDA: 1.750 KW x 0.6 ≈ **1.000 KW**

Si en un futuro la ejecución de más equipamientos requiriera una ampliación de la potencia disponible, se podría ejecutar una reurbanización eléctrica que ampliara la potencia.

Entendemos que para la potencia requerida, empleando un factor de potencia de 85%, serían precisos 2 centros de transformación de 630 KVA cada uno.

Otras actuaciones

También se proponen ajustes menores, tanto de la red eléctrica como de la de abastecimiento y telefonía, en el entorno del edificio de la Escuela de Empresas, ya que se urbanizó la calle aledaña con un trazado provisional, que se solapa parcialmente con el ámbito del ED.

La red de abastecimiento de agua sanitaria parte de un conducto al sur, paralelo a la carretera de Su Eminencia y otro al norte en Calle Luis Ortiz Muñoz, distribuyéndose posteriormente en anillo por los distintos conjuntos. Los tramos propuestos debidos a los cambios introducidos, se distribuyen de igual forma desde ambos conductos en anillo.

La actual red de saneamiento cuenta con un ovoide de 1.20x0.80 m de hormigón en masa que atraviesa el ámbito del estudio de detalle como puede observarse en el plano I06.

La ordenación permite, a priori, mantener el trazado general de la actual red de saneamiento, debido a que dicho ovoide parece discurrir bajo la parcela calificada como zona verde. Aunque existe un punto de posible afección en el extremo nororiental de la parcela de uso deportivo, se exigirá un retranqueo de la edificación para evitar su interferencia. En cualquier caso, esta circunstancia se habrá de precisar en el proyecto de urbanización que se desarrolle.

En el extremo nororiental del ámbito del ED, fuera del mismo, existe una arqueta de Telefonía de la que parte una conducción que discurre bajo varias de las parcelas destinadas a SIPS. Se modificará el recorrido de estos 4 conductos de PVC que pasarán a discurrir por el acerado de la c/ Luis Ortiz Muñoz según se observa en el plano O06.

En la red de Gas Natural existente la nueva ordenación no requiere ningún tipo de alteración de su trazado por lo que no existe plano de estado modificado de esta infraestructura.

Respecto a la zona verde, en atención al requerimiento realizado por la Gerencia de Urbanismo (ver ANEXO), y por motivos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad a los usos que se implantan en las parcelas calificadas, viabilidad de gestión de la urbanización por los servicios municipales, etc, **la ordenación y tratamiento de la Zona Verde será definida durante la redacción del proyecto de urbanización**, para lo que **deberán contactar previamente con el Servicio de Infraestructuras Generales de la Gerencia de Urbanismo**. En ese Documento deberán resolverse los accesos a las distintas parcelas y la solución urbanística deberá ser coherente con los criterios de explotación y gestión de los Servicios Municipales competentes.

3. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Este estudio económico se limita a valorar las obras de urbanización necesarias para la ejecución de las obras correspondientes al espacio libre, ya que los viarios no se incluyen en el ámbito del Estudio de Detalle.

Respecto a infraestructuras, tal y como se refiere en este Documento, se trata de intervenciones puntuales para desplazar parcialmente algún trazado de media y de baja tensión tensión, y de dotar a las parcelas y espacios libres de las instalaciones de suministro de agua, electricidad y telefonía, y acometer a la red de saneamiento existente.

1	URBANIZACIÓN ZONA LIBRE (incluye infraestructuras)	797.020,00
2	MOBILIARIO URBANO Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	120.000,00
3	JARDINERÍA	63.800,00
4	AFECCIÓN URBANIZACIÓN VIARIOS PERIMETRALES	117.752,00
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.098.572,00 €

13,00% Gastos generales	142.814,36	
6,00% Beneficio industrial	65.914,32	
SUMA DE G.G. y B.I.		208.728,68 €

TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA 1.307.300,68 €

IVA no incluido.

A estas cantidades habría que añadir los costes de Proyecto, otros documentos de gestión, tasas, e impuestos.

4. PLAZOS DE EJECUCIÓN

El plazo para el inicio de la ejecución de la urbanización del ámbito, se establece en **2 años** tras la aprobación de este documento, y el plazo de ejecución de las obras se establece también en **1 año** a contar desde el inicio..

Inicio de las obras de urbanización	2.014
Finalización de las obras de urbanización	2.015

Fdo. Los arquitectos.



Fdo. José Ignacio Monsalve Martínez
Arquitecto colegiado nº 3.808 del C.O.A.S.



Fdo. Marina Lagos Mariñansky
Arquitecta colegiada nº 3.377 del C.O.A.S.



ANEXO

APROBACIÓN INICIAL, INFORMES DE LA G.U. Y CORRECCIONES EN EL PRESENTE DOCUMENTO

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 15 de junio 2012 aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y parques y Jardines, de cuyo tenor literal se extraía como ACUERDO PRIMERO:

“Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la manzana central del PEMU de la Barriada Martínez Montañés (Polígono Sur), promovido por la EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el nº 11/005323-T001 y T002”

En el ACUERDO SEGUNDO se informa del sometimiento del Documento a la preceptiva exposición pública por plazo de veinte días, y con fecha 5 de septiembre se nos informa de la inexistencia de alegaciones.

En el ACUERDO CUARTO se condiciona la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle a la introducción en el mismo de las correcciones exigidas en el Informe emitido por el Servicio de Planeamiento y programas de Vivienda, así como en los informes técnicos pendientes de emisión.

En el informe adjunto a estos acuerdos se plantea una única incidencia a subsanar y consistente en:

“3.- El plano de ordenación O-02 debería recoger como determinación gráfica la línea de alineación exterior de las parcelas por ser ésta la que establece la geometría definitiva de las mismas y la que, según definición de las Normas Urbanísticas, separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.”

En este caso se ha corregido el plano O-02R (1), y se ha incluido en la leyenda del nuevo plano O-02 la línea de alineación exterior de las parcelas, además de haber recuperado el grafismo de una de ellas (parcela SIPS 3) que por deficiencias de impresión en el fichero PDF, no se representó.

Por otro lado, el 17 de julio se recibe un informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Generales de fecha 13 de junio en el que se plantean determinadas incidencias:

“1.- Por la Gerencia de Urbanismo se están realizando obras de reurbanización de la calle Luis Ortiz Muñoz. Con el objeto de comprobar la coherencia de las alineaciones del Estudio de Detalle y de la ordenación resultante de la reurbanización de la calle Luis Ortiz Muñoz, deberá remitirnos en soporte digital y en formato DWG, plano de ordenación del Estudio de Detalle con referencias fijas (edificaciones, ordenación existente del viario, etc.).”

Se ha procedido a la entrega de un CD con el plano solicitado.

“2.- Con independencia del ámbito de gestión del Estudio de Detalle, y considerando las afecciones que se producirán en los viarios urbanos existentes como consecuencia de la ejecución de infraestructuras de servicios urbanos, deberá vincularse al Estudio de Detalle la reurbanización de la Calle Arquitecto José Galnares, la calle paralela a la anterior en el lindero al oeste de la manzana y el tramo de la vía de servicio de la carretera de su Eminencia en el tramo que delimita la manzana.”

En el plano I-03 “Delimitación del ámbito del estudio de Detalle” se han considerado las áreas de reurbanización, consistentes a nivel de viario, en la conexión del tramo de calle Arquitecto José Galnares recientemente reurbanizado por EPSA para dar servicio a la parcela ST-2 con la rotunda de nueva creación ejecutada con fondos URBAN, para finalizar esta calle según

¹ El plano O-02R se aportó por requerimiento de la G.U. para modificar levemente la geometría de la parcela SIPS-1 (Café Cultural) y adecuarla con exactitud al polígono aportado al Concurso de Ideas del citado edificio.

el trazado establecido por el PEMU Martínez Montañés y al tramo de la calle paralela que actualmente rodea el cerramiento del patio de la guardería sita en el Bloque 5 del Conjunto 2 de la Barriada, y que deberá rectificarse.

También se señalan los acerados perimetrales de la manzana, ya que deberán trazarse bajo ellos los nuevos servicios.

En la Memoria de Información, en el Apartado 2.3- DELIMITACIÓN se modifica el texto.

Por la calzada de la vía de servicio de la carretera de Su eminencia no se trazan nuevas infraestructuras, y el acerado en este límite se incluye en el ámbito de gestión de la manzana.

“3.- Según se aprecia en la ordenación propuesta, se producen diversas afecciones en las infraestructuras de servicios urbanos existentes. Consideramos conveniente realizar ajustes en la ordenación para eliminar las siguientes afecciones:

- Red de saneamiento (plano O-05). Parcela Deportivo 1.
- Red de media tensión (plano O-03). Parcela SIPS-3.

Respecto a este punto indicar que no se habían representado con exactitud los “esquemas” de las redes, ya que se han utilizado los esquemas de los planos del PEMU, en lugar de los planos aportados por las compañías suministradoras. Una vez analizados los planos de las compañías, las afecciones parecen ser menores, y dada la inexactitud de los trazados representados, tal y como advierten las propias compañías en estos planos, entendemos que deberá ser el Proyecto de Urbanización el que realice un replanteo exacto de las canalizaciones con los recursos adecuados.

Respecto a la red de saneamiento, el ovoide existente, una vez analizado el plano aportado por EMASESA, parece que la afección, en caso de producirse, sería mínima, y en una zona de retranqueo obligatoria de la parcela de uso deportivo.

Respecto a la red de media tensión, indicar que se propone un desvío puntual en la parcela de uso deportivo, y una vez analizado el plano aportado por SEVILLANA-ENDESA, parece que no existe la incidencia con la parcela SIPS3.

En cualquier caso una nueva reordenación de las parcelas, además de complicado debido a los numerosos condicionantes que se han debido

adoptar, tal y como se ha relatado en la memoria de este documento, no garantizaría resolver estas posibles afecciones.

“4.- En lo referente a la ordenación, el Estudio de Detalle propone la formalización de un único espacio libre (zona verde) que estructura la manzana. Por motivos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad a los usos que se implanten en las parcelas calificadas, viabilidad de gestión de la urbanización por los servicios municipales, etc, la ordenación y tratamiento de este espacio será definido durante la redacción del proyecto de urbanización, para lo que deberán contactar previamente con este Servicio. Deberán resolverse los accesos a las distintas parcelas y la solución urbanística deberá ser coherente con los criterios de explotación y gestión de los Servicios Municipales competentes.”

Se incorpora en la memoria de ordenación (Apartado 2) como una determinación que requiere la implementación de estas cuestiones en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

“5.- Con el objeto de verificar la garantía de suministro eléctrico a las parcelas resultantes de la ordenación, y valorar las infraestructuras a definir en el Proyecto de Urbanización, deberá presentarse una separata en la que se calcule la demanda de energía eléctrica y se propongan las infraestructuras necesarias. Dicho documento será remitido por este Servicio a la empresa Sevillana-Endesa para que se informe sobre la correcta definición de las infraestructuras principales, conexiones con infraestructuras externas, garantías de suministro, etc.”

Se ha aportado la separata requerida para realizar la correspondiente consulta a ENDESA, y se incorpora su contenido a la Memoria de Ordenación.

Por otro lado, se han introducido las siguientes modificaciones en este Documento, relativas al Documento aprobado inicialmente:

1. Se han modificado los plazos de ejecución (Apartado 4 de la Memoria de Ordenación). El plazo para el inicio de la ejecución de la urbanización del ámbito, se consideraba de 1 año tras la Aprobación, y el plazo de ejecución de las obras también de 1 año..

No obstante, dado el tiempo transcurrido desde la redacción del Documento para la aprobación Inicial (visado en septiembre de 2011), los plazos allí establecidos obviamente se hacen inviables (Inicio de las obras de urbanización en 2012 y finalización en 2013).

Además, la situación actual de profunda crisis económica determinaría como sensato un plazo superior para el inicio de las obras.

Por tanto se establecen como plazos:

Inicio de las obras de urbanización	2.014
Finalización de las obras de urbanización	2.015

2. En el Estudio Económico de la Actuación (Apartado 5 de la Memoria de Ordenación) se ha eliminado la cantidad referida a IVA, ya que el tipo ha pasado del 18% al 21% desde septiembre de 2012, y no se descartan nuevas modificaciones del tipo en los próximos meses.

Por otro lado se incluye en el presupuesto la ejecución de las obras generadas por la afección necesaria en la urbanización del viario perimetral, según el requerimiento por la propia Gerencia de Urbanismo.

Fdo. Los arquitectos.



Fdo. José Ignacio Monsalve Martínez
Arquitecto colegiado nº 3.808 del C.O.A.S.



Fdo. Marina Lagos Mariñansky
Arquitecta colegiada nº 3.377 del C.O.A.S.

A continuación se adjuntan los Documentos emitidos por el Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda de la Gerencia de Urbanismo, con los acuerdos de APROBACIÓN INICIAL y los citados INFORMES.



NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

**SERVICIO DE PLANEAMIENTO
 Y PROGRAMAS DE VIVIENDA**

Expte: 34/2011 PTO.
 LC/PGM



La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 15 de junio de 2012, aprobó una propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Parques y Jardines, cuyo tenor literal es el siguiente:

"El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 19 de abril de 2007 aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la Barriada Martínez Montañés, donde se establecía el nuevo viario secundario de conexión con el principal y localizaba los suelos dotacionales públicos y fijaba las condiciones de posición y forma de dichos edificios. Posteriormente se redactó el Plan Especial de Mejora Urbana Martínez Montañés (con aprobación definitiva de fecha 16 de octubre de 2009). Este documento delimitaba la gran zona central en desuso y vacía de contenido y la potenciaba como eje distribuidor y de conexión entre los dos núcleos residenciales existentes al este y oeste de la misma. Por otro lado, concentraba en esta área la mayor carga de usos dotacionales del ámbito del Plan. Concretamente calificaba de Equipamientos y Servicios Públicos una gran parcela en el sector norte de la manzana con una geometría compatible con las infraestructuras existentes y capaz de albergar multitud de usos y actividades necesarias para el desarrollo del Polígono Sur.

Desde el 2009 se han producido ciertas circunstancias que inciden con carácter determinante en las directrices urbanísticas aprobadas:

- a) Adjudicación de las obras "Reurbanización de la calle Luis Ortiz Muñoz del Polígono Sur dentro del programa URBAN 2007-2013. Este nuevo trazado se solapa parcialmente con la manzana, modificando ligeramente su ámbito, que pasa a ser de 22.563 m²
- b) Nueva edificación ubicada en el sector sur destinada a locales y empresas promovidas por la Fundación Red Andalucía Emprende. Esta parcela, calificada en el PEMU como ST-2, ocupa una superficie de 800 m².
- c) Dentro de la misma gestión del programa URBAN se promueve concurso de ideas para la redacción de un proyecto para Café Cultural, delimitándose al respecto una parcela de 2.172 m² en la esquina nororiental de la gran parcela de equipamiento del PEMU.
- d) El desistimiento, por parte de las administraciones implicadas, de ejecutar la gran manzana multiusos prevista en el Plan Especial ya que, en la actual coyuntura de crisis económica y financiera, parece inviable garantizar un mínimo de administraciones y entidades con posibilidades de financiar y disponer del edificio.

Estas circunstancias, han provocado la necesidad de redactar un nuevo Estudio de Detalle, con el fin de:

- Distribuir los usos agrupados inicialmente en la gran parcela de equipamiento por todo el ámbito del vacío central.
- Reducir la dotación de suelo y edificabilidad destinada a SIPS en el Plan Especial.
- Potenciar los ejes peatonales norte-sur y este-oeste a través de un gran espacio libre que conecte los sectores residenciales actualmente inconexos.
- Ajustar las alineaciones de las nuevas parcelas para salvar en la medida de lo posible las infraestructuras existentes adyacentes, de este modo, desvirtuos costosos.

El Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda, ha emitido, con fecha 31 de mayo de 2012, informe según el cual, tras la aprobación inicial del documento, si bien realiza las siguientes observaciones al mismo:

- 1.- Con respecto a la modificación del ámbito del Estudio de Detalle, cuya manzana pasa a 22.563'21 m² se entiende aceptable al originarse debido al nuevo trazado del proyecto de la rotonda del Proyecto de Urbanización de la calle Luis Ortiz Muñoz.
- 2.- El estudio objeto del estudio de Detalle, la localización y cuantificación de los suelos dotacionales, no se trata de una reducción de las superficies de las parcelas, aspecto no permitido por la Ley 7/2002, artículo 15 para los Estudios de Detalle, sino un mero ajuste de usos dotacionales, sustituyendo usos de equipamientos y servicios públicos en base al artículo 6.6.6 de las Normas Urbanísticas, sin que este proceso implique innovación del planeamiento.

En base a la aplicación de este artículo los usos dotacionales se distribuyen de la siguiente forma:

- Deportivo: El PEMU preveía 5.116 m² de este uso distribuidos en dos parcelas de la manzana central, 2.000 m² en la gran parcela EQ y 3.116 en otra independiente. El Estudio de Detalle destina a este uso deportivo 3.312'9 m², pasando los 1.803'10 m² restantes a calificación de ZV.
- SIPS: Se destinan tres parcelas con un total de 4.257'93 m² a este uso, y una parcela de 1.772'54 m² a ZV-2, el sumatorio de las mismas alcanzaría los 6.030'47 m² previstos para SIPS en el PEMU aprobado.

Ambas justificaciones están previstas en las Normas Urbanísticas y aumentan la superficie de suelo destinada a Espacio Libre que pasaría de 8.325'49 a 11.394'37 m².

- 3.- El plano de ordenación O-02 debería recoger como determinación gráfica la línea de alineación exterior de las parcelas por ser ésta la que establece la geometría definitiva de las mismas y la que, según definición de las Normas Urbanísticas, separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.



NOTA
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

El Estudio de Detalle ha sido sometido a informes del Servicio de Infraestructuras Generales y de Gestión y Convenios Urbanísticos, que serán debidamente notificados al promotor, como ya lo ha sido el anterior, a efectos de que, en su caso, corrijan las deficiencias que pudieran ser advertidas.

Conforme a lo informado por el Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda, de 5 de junio de 2012, la competencia para aprobar inicialmente el presente documento es de carácter municipal, de conformidad con lo dispuesto en el art. 31.1.B.d) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, correspondiendo la misma a la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Sevilla, conforme a lo establecido en el art. 127.1.d) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local 7/85 de 2 de abril, modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.

La aprobación inicial requerirá el sometimiento del documento a información pública, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 32.1.2ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 11.1 del R.D.L. 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

El referido trámite, que tendrá una duración de 20 días, será anunciado en la prensa local, Boletín Oficial de la Provincia, tabloneros de anuncios del municipio y en la página web de la Gerencia de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena del RDL 2/2008 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y art. 39 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. En cumplimiento del apartado 4 de este último precepto, en el trámite de información pública, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el art. 19.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 2/2012 de 30 de enero.

Durante este trámite, podrá examinarse el expediente en el Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda, por plazo de veinte días, y presentarse en el Registro General, cuantas alegaciones se tengan por convenientes.

De igual modo, según lo preceptuado en el art. 32.1.2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la aprobación inicial conllevará el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados previstos legalmente como preceptivos, y la citación personal al trámite de información pública a cuantos propietarios de terrenos existan en el ámbito de actuación del documento.

Los gastos derivados de las publicaciones habrán de ser costeados por el promotor del Estudio de Detalle, de conformidad con lo establecido en el art. 113.1.e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de cuanto ha sido expuesto el Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Parques y Jardines, que suscribe tiene a bien proponer la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO: Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la manzana central del P.E.M.U. de la Barriada Martínez Montañés (Polígono Sur), promovido por la EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con el nº 11/005323-T001y T002.

SEGUNDO: Someter el documento a exposición pública por plazo de veinte días, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en los tabloneros de anuncios del municipio, en la prensa local y en la página web de la Gerencia de Urbanismo, conforme a lo dispuesto en los arts. 32 y 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 70.ter de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

TERCERO: Los gastos derivados de las publicaciones aludidas en el anterior acuerdo habrán de ser costeados por los promotores del documento, según lo dispuesto en el art. 113.1.e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CUARTO: Condicionar la aprobación definitiva del Estudio de Detalle a la introducción en el mismo de las correcciones exigidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento y Programas de Vivienda el 31 de mayo de 2012, así como aquellas otras que pudieran exigirse en los informes técnicos pendientes de emisión.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Sevilla, 25 de junio de 2012
EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

LA JEFE DEL SERVICIO DE
SECRETARÍA Y ASESORÍA JURÍDICA

Fdo.: Concepción Requerey Naranjo.

cc

414 EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA- EPSA
C/ LUIS ORTIZ MUÑOZ, FRENTE CENTRO CIVICO "EL ESQUELETO"- PGNO. SUR
41013 SEVILLA

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
11/005323 - T003
VISADO
04 DICIEMBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

PAG 0035/0053

Documento visado electrónicamente

NO DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

OFICINA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA BARRIADA POLIGONO SUR (SEVILLA) C/ Luis Ortiz Muñoz 41013 Sevilla	
17-7-2012	
Registro: 30407	Hoja

Gerencia de Urban

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y PROGRAMAS DE VIVIENDA

Expte: 34/2011 PTO.
LC/PGM

Horario de atención al público:

Consulta de exptes.: lunes a viernes de 9:00 a 13:30 horas
Consulta técnica: previa cita al teléfono 955476712

12 JUL. 2012
SALIDA Nº 26291

En relación con el Estudio de Detalle de la manzana central del P.E.M.U. de la Barriada Martínez Montañés (Polígono Sur), promovido por esa entidad, DE ORDEN DEL SR. GERENTE SE HA RESUELTO: Dar traslado a la EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA, del informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Generales con fecha 13 de junio de 2012, en relación con el referido instrumento de planeamiento.

Asunto: Estudio de Detalle de la Manzana Central del PEMU Martínez Montañés. En relación con el asunto de referencia y analizado el documento presentado en lo referente a las competencias asignadas a este Servicio, se informa lo siguiente: = 1.- Por la Gerencia de Urbanismo se están realizando obras de reurbanización de la calle Luis Ortiz Muñoz. Con el objeto de comprobar la coherencia de las alineaciones del Estudio de Detalle y de la ordenación resultante de la reurbanización de la calle Luis Ortiz Muñoz, deberá remitirnos en soporte digital y en formato DWG, plano de ordenación del Estudio de Detalle con referencias fijas (edificaciones, ordenación existente del viario, etc.).= 2.- Con independencia del ámbito de gestión del Estudio de Detalle, y considerando las afecciones que se producirán en los viarios urbanos existentes como consecuencia de la ejecución de infraestructuras de servicios urbanos, deberá vincularse al Estudio de Detalle la reurbanización de la calle Arquitecto José Gainares, la calle paralela a la anterior en el linderó al oeste de la manzana y el tramo de la vía de servicio de la carretera de Su Eminencia en el tramo que delimita la manzana.= 3.- Según se aprecia en la ordenación propuesta, se producen diversas afecciones en las infraestructuras de servicios urbanos existentes. Consideramos conveniente realizar ajustes en la ordenación para eliminar las siguientes afecciones: • Red de saneamiento (plano O05). Parcela Deportivo 1.= • Red de media tensión (plano O03). Parcela SIPS 3.= 4.- En lo referente a la ordenación, el Estudio de Detalle propone la formalización de un único espacio libre (zona verde) que estructura la manzana. Por motivos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad a los usos que se implanten en las parcelas calificadas, viabilidad de gestión de la urbanización por los servicios municipales, etc, la ordenación y tratamiento de

este espacio será definido durante la redacción el proyecto de urbanización, para lo que deberán contactar previamente con este Servicio. Deberán resolverse los accesos a las distintas parcelas y la solución urbanística deberá ser coherente con lo criterios de explotación y gestión de los Servicios Municipales competentes.= 5.- Con el objeto de verificar la garantía de suministro eléctrico a las parcelas resultantes de la ordenación, y valorar las infraestructuras a definir en el proyecto de urbanización, deberá presentarse una separata en la que se calcule la demanda de energía eléctrica y se proponga las infraestructuras necesarias. Dicho documento será remitido por este Servicio a la empresa Sevillana-Endesa para que informe sobre la correcta definición de las infraestructuras principales, conexiones con infraestructuras externas, garantía de suministro, etc. Del contenido de dicho informe les daremos traslado para que en el caso preciso realicen las correspondientes modificaciones en el documento de aprobación definitiva.= Sevilla 13 de junio de 2012.= El Ingeniero de Caminos.= Fdo.: Jorge Almazán Fdez. de Bobadilla.= El Jefe del Servicio.= Fdo.: Luis Gómez Martínez".

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Sevilla, 21 de junio de 2012
EL JEFE DEL SERVICIO
NO DO
Fdo.: Carlos Flores de Santis

EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA (E.P.S.A.)
C/ LUIS ORTIZ MUÑOZ, FRENTE C.C. "EL ESQUELETO"
41013 SEVILLA

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
11/005323 - T003
VISADO
04 DICIEMBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0036/0053
Documento visado electrónicamente



Estudio de Detalle manzana central del PEMU martínez montañés

PLANOS

NOVIEMBRE 2012

PROMOTOR

Empresa Pública de Suelo de Andalucía
Oficina de Rehabilitación Integral de la Barriada Polígono Sur (Sevilla)

Carmen Nieto Rubio
Gerente RIB Polígono Sur

REDACTOR

Surco Arquitectura SLP

José Ignacio Monsalve Martínez

Marina Lagos Marin



III. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

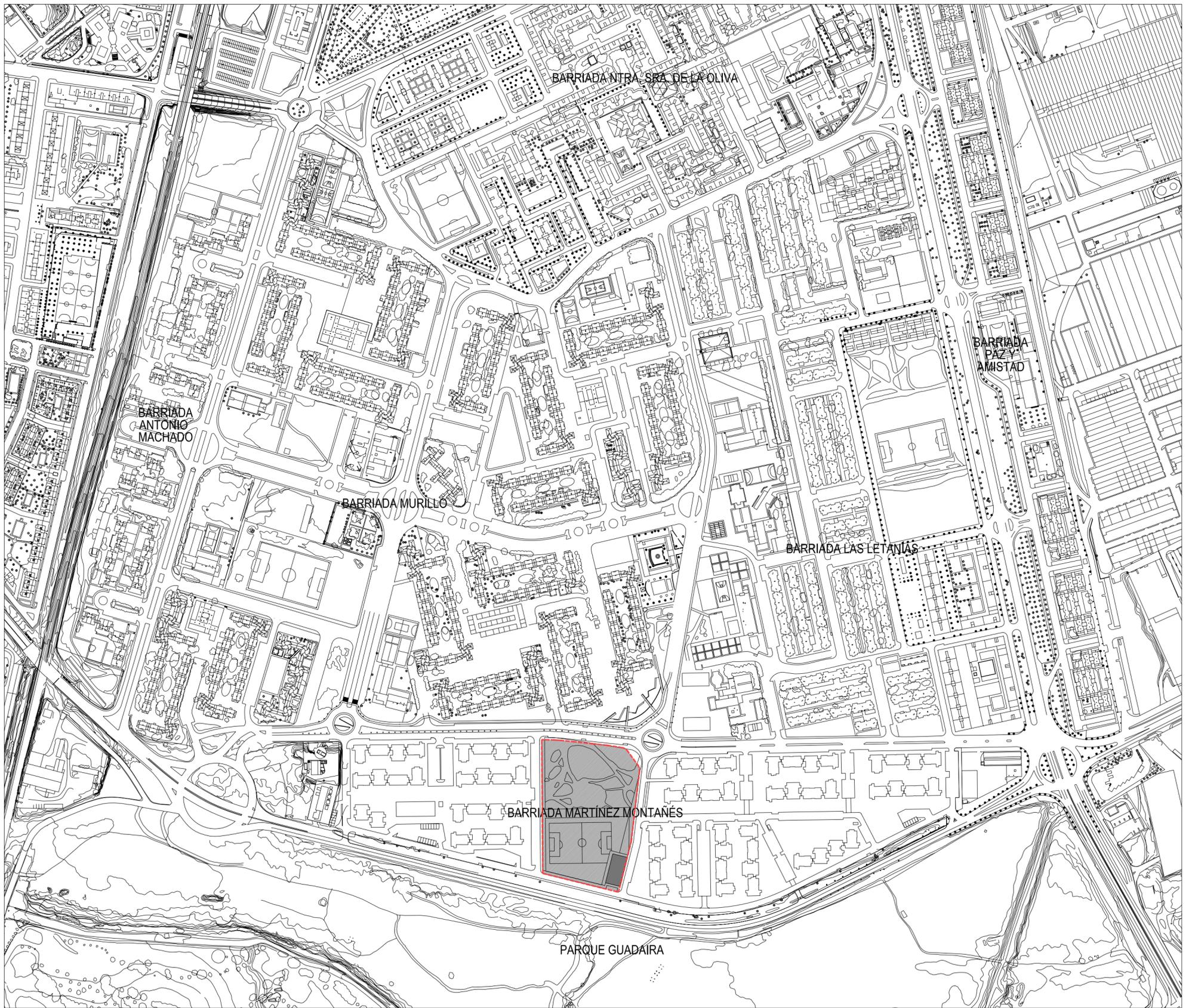
- I01 SITUACIÓN.
- I02 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PARA EL ÁMBITO.
- I03 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO DE DETALLE.
- I04 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. ELECTRICIDAD.
- I05 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. ABASTECIMIENTO.
- I06 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. SANEAMIENTO.
- I07 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. GAS.
- I08 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. TELEFONÍA.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

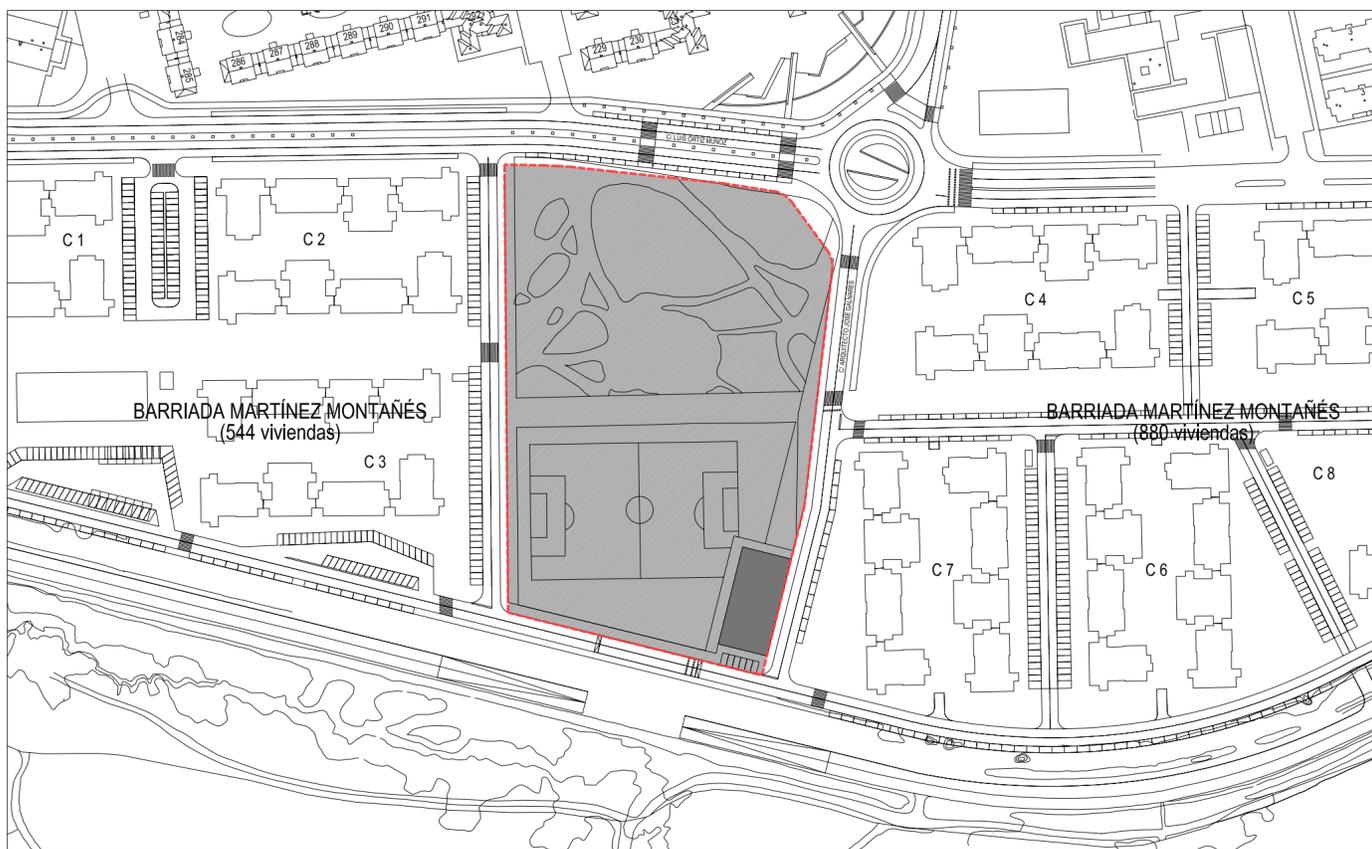
- O01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- O02 ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
- O03 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO MODIFICADO. ELECTRICIDAD.
- O04 INFRAESTR. URBANAS. ESTADO MODIFICADO. ABASTECIMIENTO.
- O05 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO MODIFICADO. SANEAMIENTO.
- O06 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO MODIFICADO. TELEFONÍA.
- O07 IMAGEN DE LA PROPUESTA

Este documento lleva adjuntos los siguientes planos

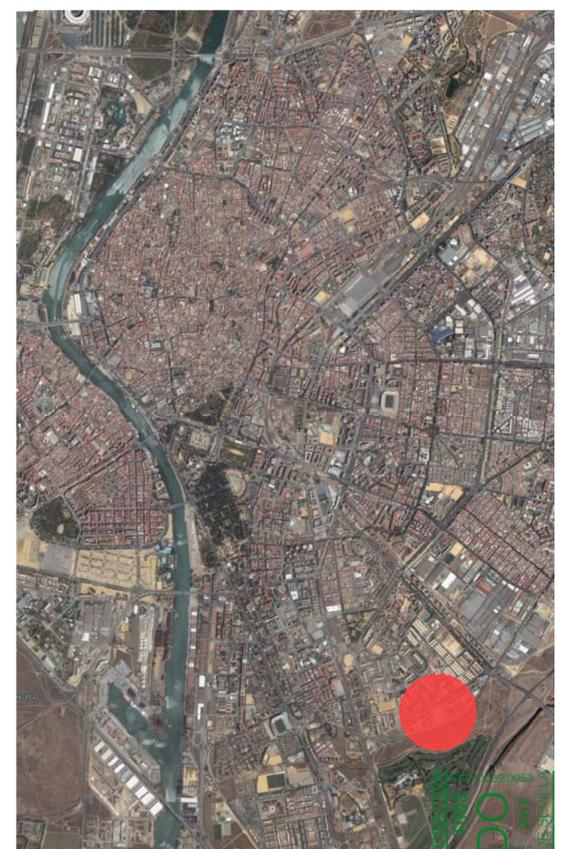




ESCALA 1:4.000

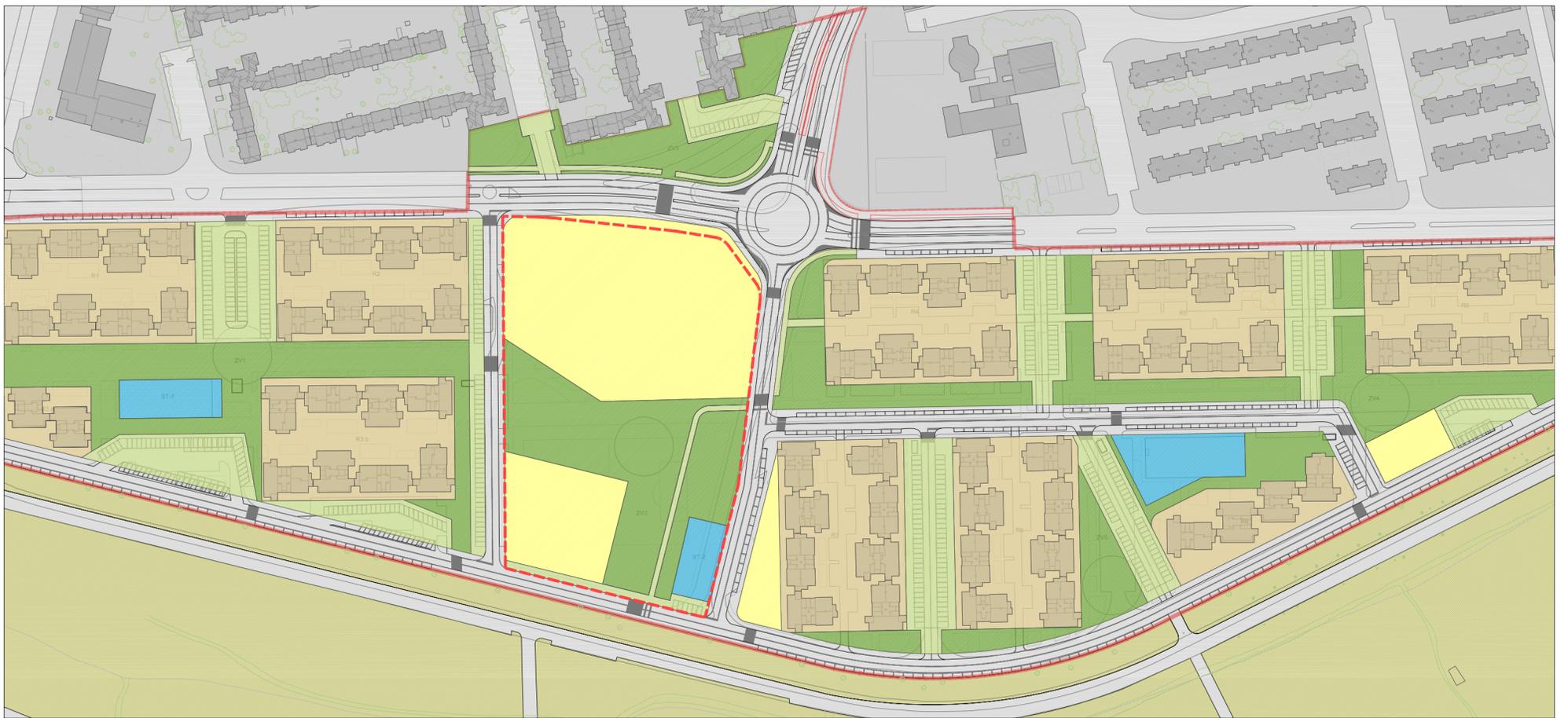


ESCALA 1:2.000





DETERMINACIONES DEL PGOU



DETERMINACIONES DEL PEMU

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS PGOU

- RESIDENCIAL
- Terciario Comercial
- DOTACIONAL
- INFRAESTRUCTURA BÁSICA URBANA
- ESPACIOS LIBRES ZONA VERDE
- TRAZADO VIARIO

RESIDENCIAL

- VIVIENDA

TERCIARIO

- SERVICIOS TERCIARIOS

DOTACIONAL

- ESPACIOS LIBRES
- ZONAS VERDES
- VIARIO ASOCIADO A ZONAS VERDES
- PARQUE URBANO

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS PEMU

- EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
- EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
- DEPORTIVO

- VIARIO
- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

ÁREA DEL ESTUDIO DE DETALLE = 22.561,78 m²

--- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE GESTIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

polígono sur
martínez montañés
sevilla

SUR
arquitectura s.p.
CIF: B-41567857

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
noviembre 2012

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
JOSÉ IGNACIO MOLAVE MARTÍNEZ
Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

e. 1:2000
102

PLANO DE INFORMACIÓN
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PARA EL ÁMBITO

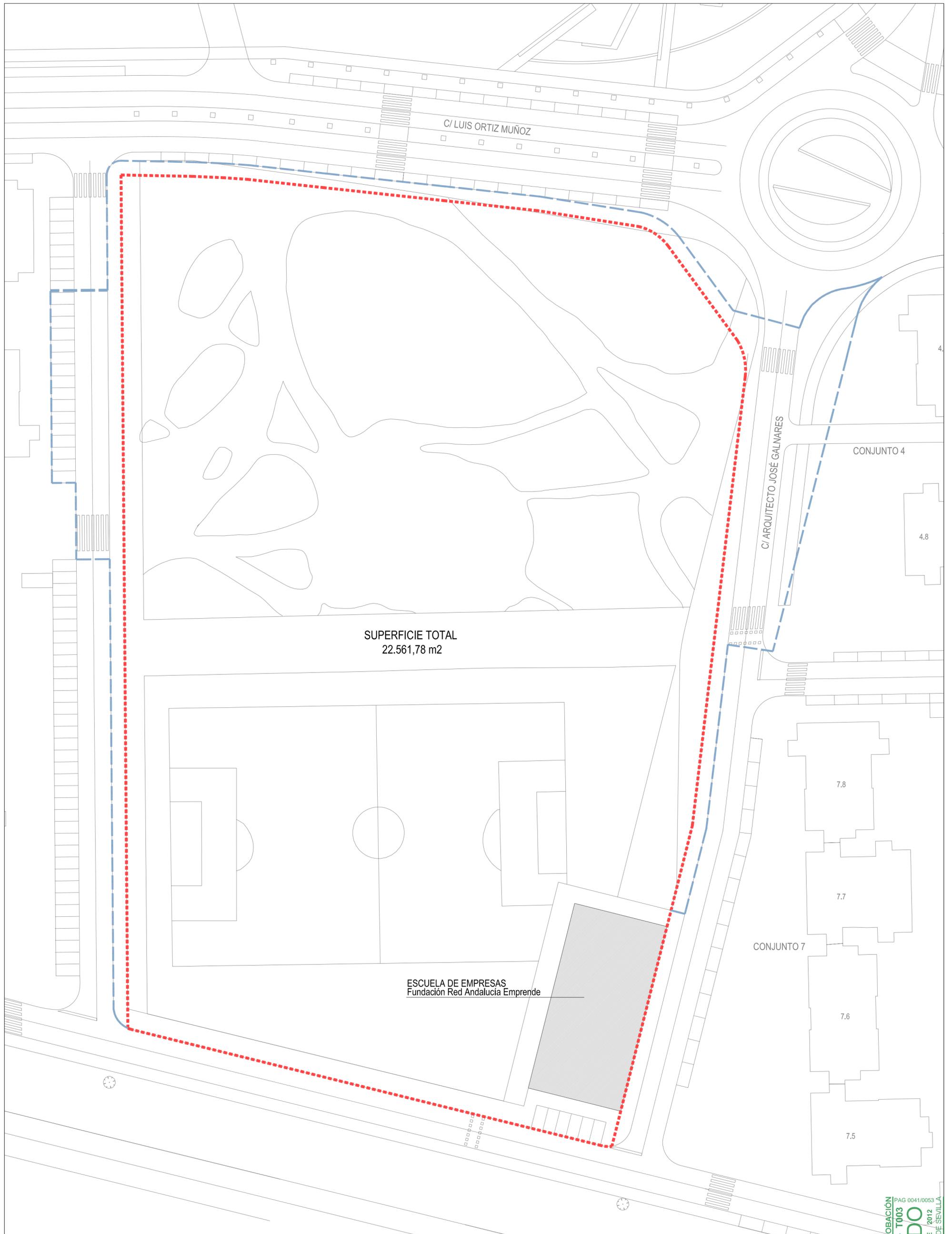
Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLÍGONO SUR

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
11/005323 - T003
VISADO
04 DICIEMBRE 2012

PAG 0040/0053
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

EPSA
EMPRESA PÚBLICA DE
SUELO DE ANDALUCÍA
CIF: D0155006A

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejo de Fomento y Urbanismo
Empresa Pública de Suelo de Andalucía



SUPERFICIE TOTAL
22.561,78 m2

ESCUELA DE EMPRESAS
Fundación Red Andalucía Emprede

ÁREA DEL ESTUDIO DE DETALLE = 22.561,78 m2

- - - - - DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE GESTIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- - - - - DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE AFECCIÓN DE URBANIZACIÓN EXTERIOR AL ÁMBITO DE GESTIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
noviembre 2012

e. 1:500
103

polígono sur
martínez
montañés
sevilla

SUR
arquitectura s.p.
CIF: B-41567857

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
JOSÉ IGNACIO GALVE MARTÍNEZ
Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

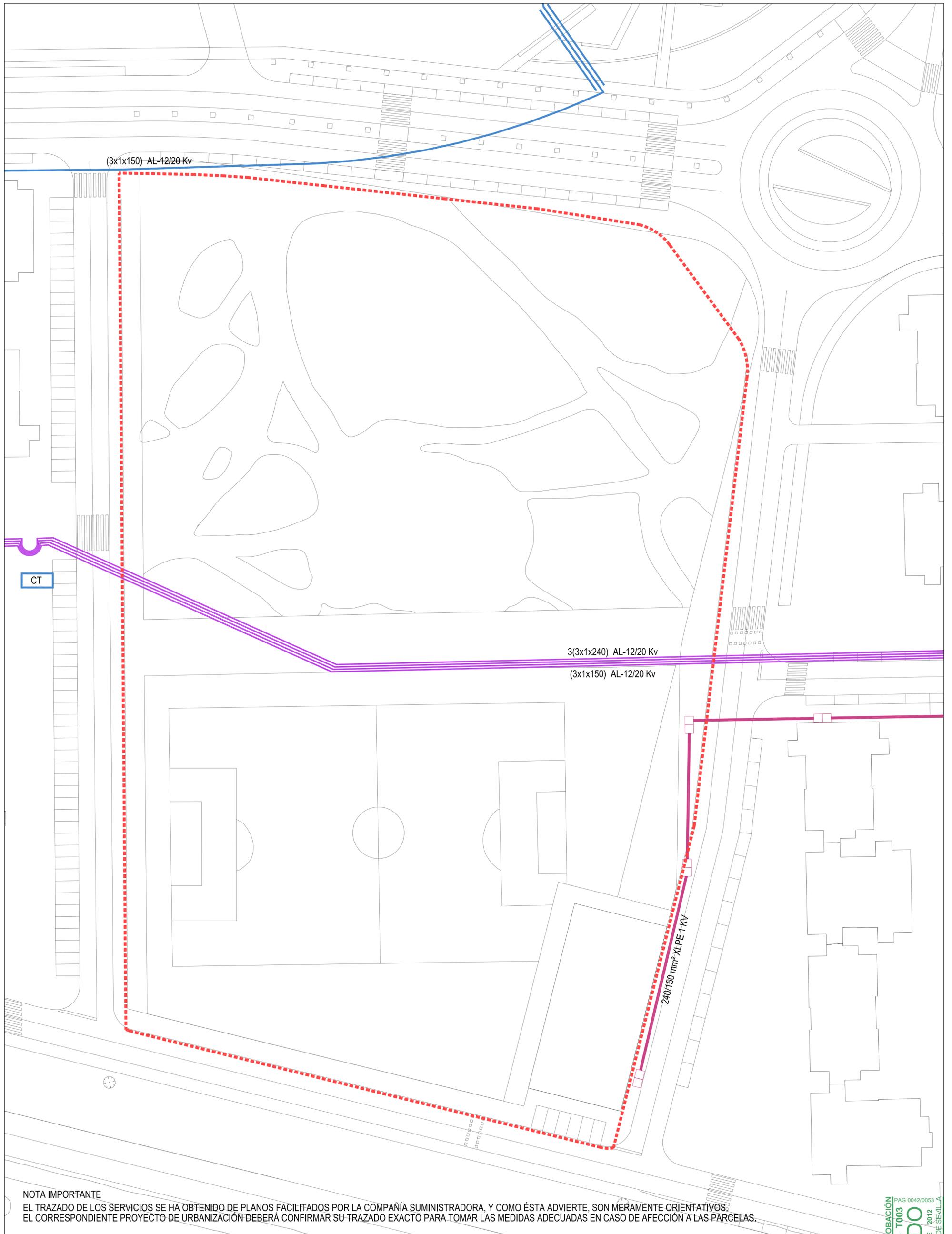
Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLÍGONO SUR
MARINA LAGOS MARIANSKY
Arquitecta colegiada nº 3377 C.O.A.S.

PLANO DE INFORMACIÓN
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO DE DETALLE

EPSA
EMPRESA PÚBLICA DE
SUELO DE ANDALUCÍA
CIF: D0155006A

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento y Vivienda
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
11/005323 + T003
VISADO
04 DICIEMBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0041/0053
Documento visado electrónicamente



NOTA IMPORTANTE

EL TRAZADO DE LOS SERVICIOS SE HA OBTENIDO DE PLANOS FACILITADOS POR LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA, Y COMO ÉSTA ADVIERTE, SON MERAMENTE ORIENTATIVOS. EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEBERÁ CONFIRMAR SU TRAZADO EXACTO PARA TOMAR LAS MEDIDAS ADECUADAS EN CASO DE AFECCIÓN A LAS PARCELAS.

- LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN
- LÍNEA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN
- LÍNEA ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN

poligono sur
martínez montañés
sevilla

SUR
arquitectura s.p.
CIF: B-41567857

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
noviembre 2012

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
JOSÉ IGNACIO MORALES MARTÍNEZ
Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

EPESA
EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
CIF: D0155006A

Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLÍGONO SUR

e. 1:500

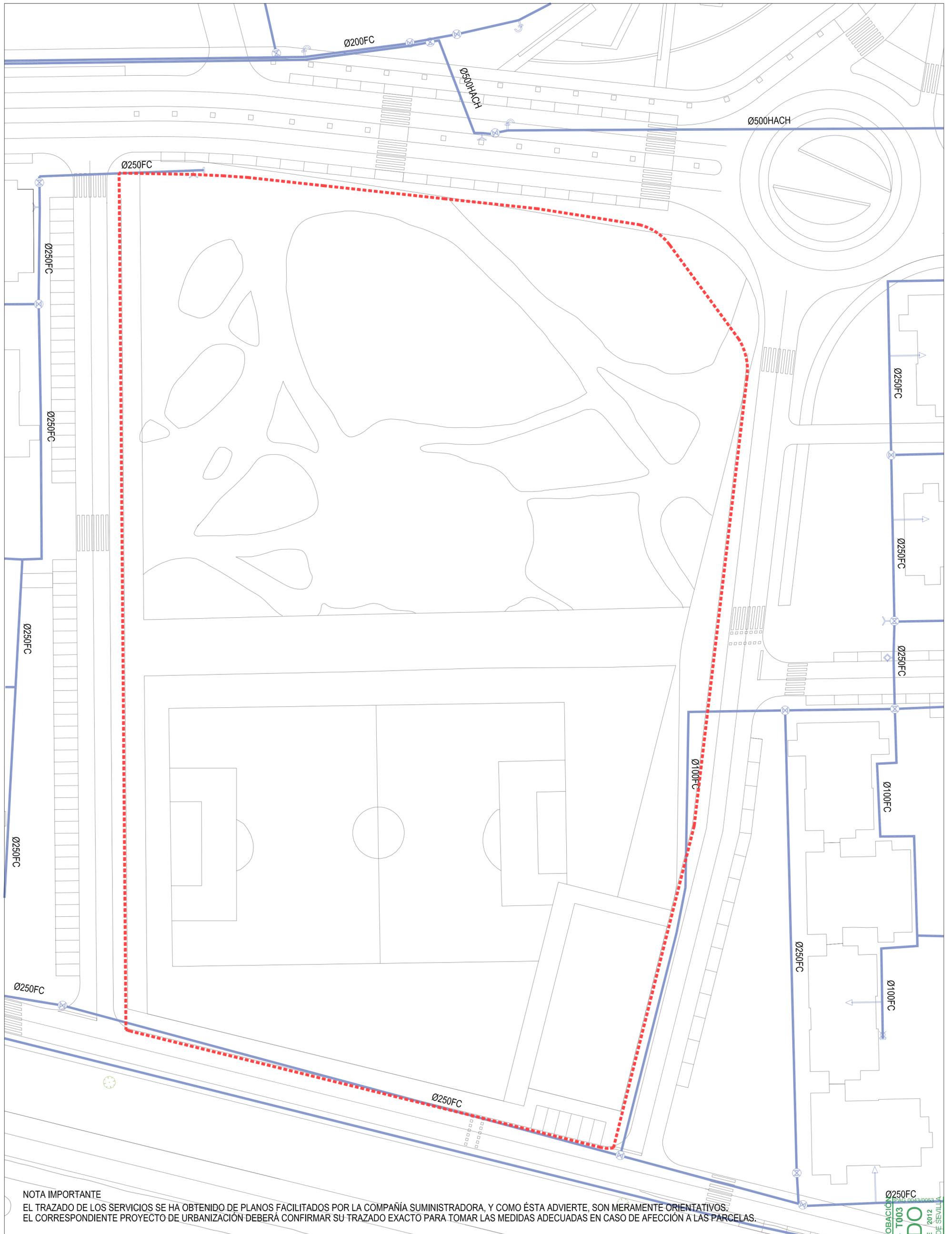
104

PLANO DE INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. ELECTRICIDAD

Junta de Andalucía
Consejería de Fomento y Vivienda
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
11/005323 + T003
VISADO
04 DICIEMBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



NOTA IMPORTANTE

EL TRAZADO DE LOS SERVICIOS SE HA OBTENIDO DE PLANOS FACILITADOS POR LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA, Y COMO ÉSTA ADVIERTE, SON MERAMENTE ORIENTATIVOS. EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEBERÁ CONFIRMAR SU TRAZADO EXACTO PARA TOMAR LAS MEDIDAS ADECUADAS EN CASO DE AFECCIÓN A LAS PARCELAS.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
noviembre 2012

e. 1:500

105

EPSA
EMPRESA PÚBLICA DE
SUELO DE ANDALUCÍA
CIF: D0155006A

polígono sur
martínez
montañés
sevilla

SUR
arquitectura s.p.
CIF: B-41567857

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
JOSÉ IGNACIO GALVE MARTÍNEZ
Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLÍGONO SUR
MARINA LAGOS MARIANSKY
Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

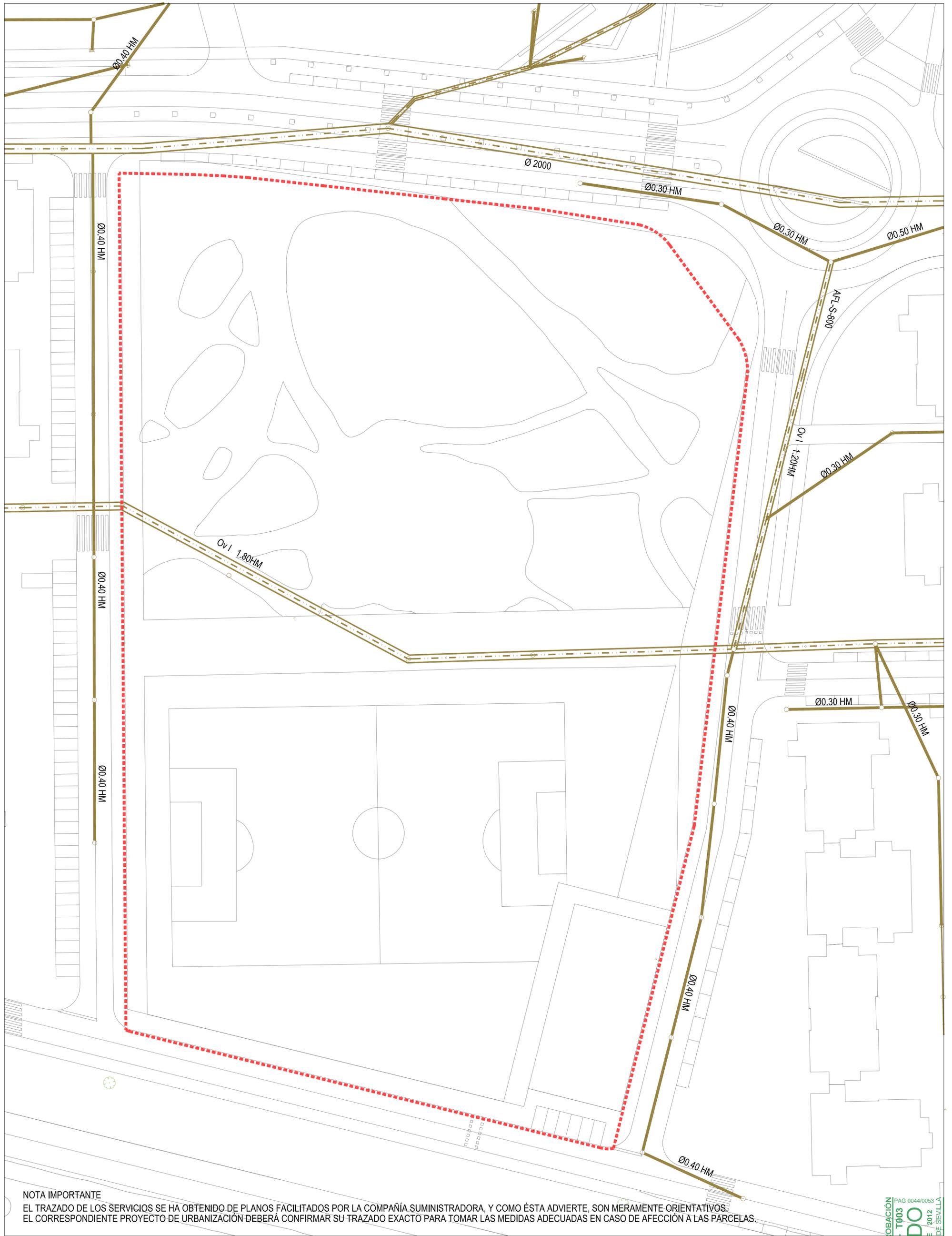
PLANO DE INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. ABASTECIMIENTO

↑ N

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento y Urbanismo
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN DEFINITIVA
17/0053323 + T003 + 325900/11
VISADO
04 DICIEMBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



NOTA IMPORTANTE

EL TRAZADO DE LOS SERVICIOS SE HA OBTENIDO DE PLANOS FACILITADOS POR LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA, Y COMO ÉSTA ADVIERTE, SON MERAMENTE ORIENTATIVOS. EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEBERÁ CONFIRMAR SU TRAZADO EXACTO PARA TOMAR LAS MEDIDAS ADECUADAS EN CASO DE AFECCIÓN A LAS PARCELAS.

 RED DE SANEAMIENTO PRINCIPAL
 RED DE SANEAMIENTO


ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
 noviembre 2012

e. 1:500
106
 PLAN DE INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. SANEAMIENTO

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
 JOSÉ IGNACIO GALVE MARTÍNEZ
 Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

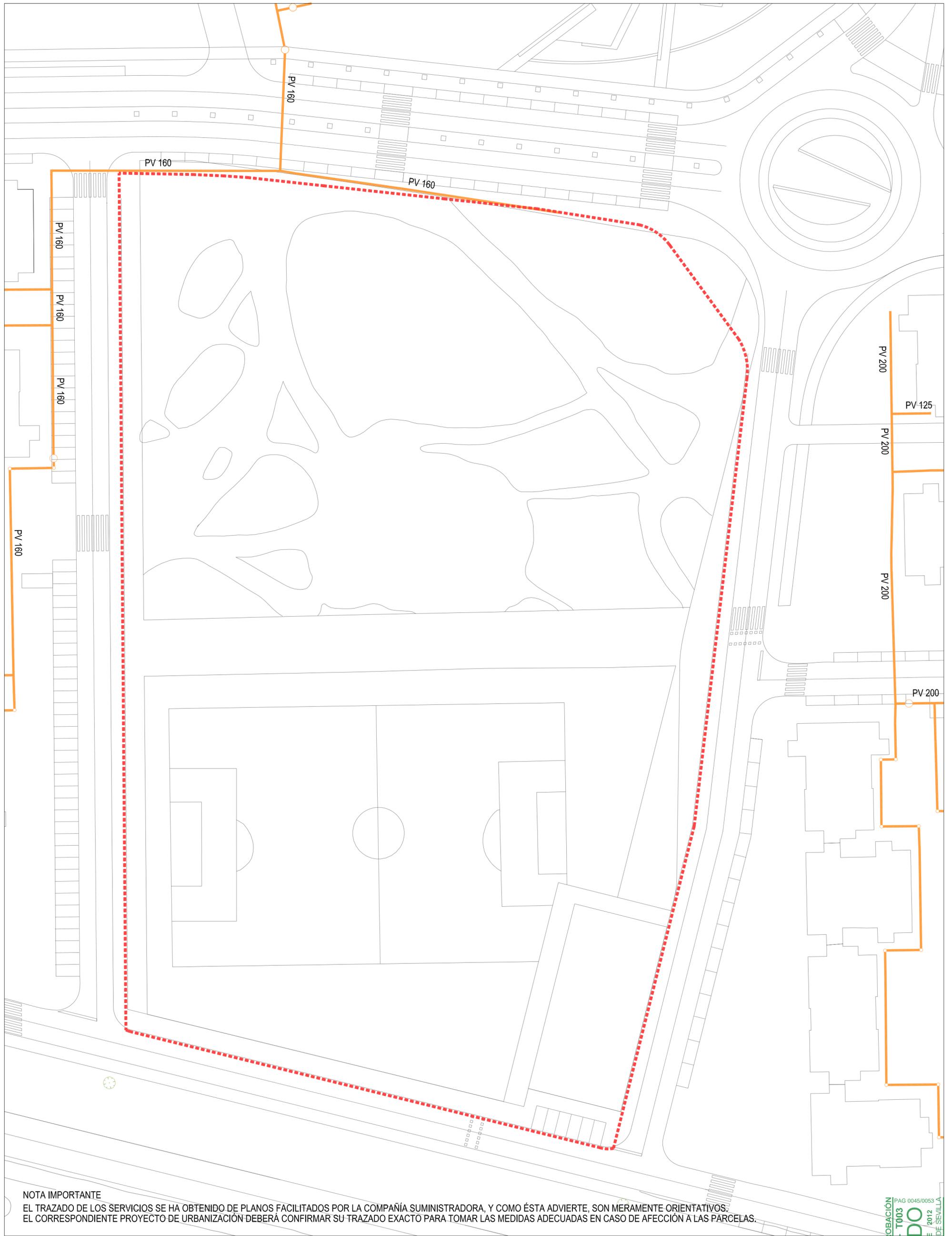
Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLÍGONO SUR
 MARINA LAGOS MARIÑANSKY
 Arquitecta colegiada nº 3377 C.O.A.S.


EPSA
 EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
 C.I.F. D0195006A


JUNTA DE ANDALUCÍA
 Consejería de Fomento y Vivienda
 Empresa Pública de Suelo de Andalucía

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 11/005323 + T003
VISADO
 04 DICIEMBRE 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

PAG 0044/0053
 Documento visado electrónicamente



NOTA IMPORTANTE

EL TRAZADO DE LOS SERVICIOS SE HA OBTENIDO DE PLANOS FACILITADOS POR LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA, Y COMO ÉSTA ADVIERTE, SON MERAMENTE ORIENTATIVOS. EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEBERÁ CONFIRMAR SU TRAZADO EXACTO PARA TOMAR LAS MEDIDAS ADECUADAS EN CASO DE AFECCIÓN A LAS PARCELAS.

RED DE GAS NATURAL

NOTA: LA INSTALACIÓN NO SE VE AFECTADA POR LA PROPUESTA, POR LO QUE NO EXISTIRÁ PLANO DE ESTADO MODIFICADO.

polígono sur
martínez
montañés
sevilla

SUR
arquitectura s.p.
CIF: B-41567857

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
noviembre 2012

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
JOSÉ IGNACIO GALVE MARTÍNEZ
Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLÍGONO SUR

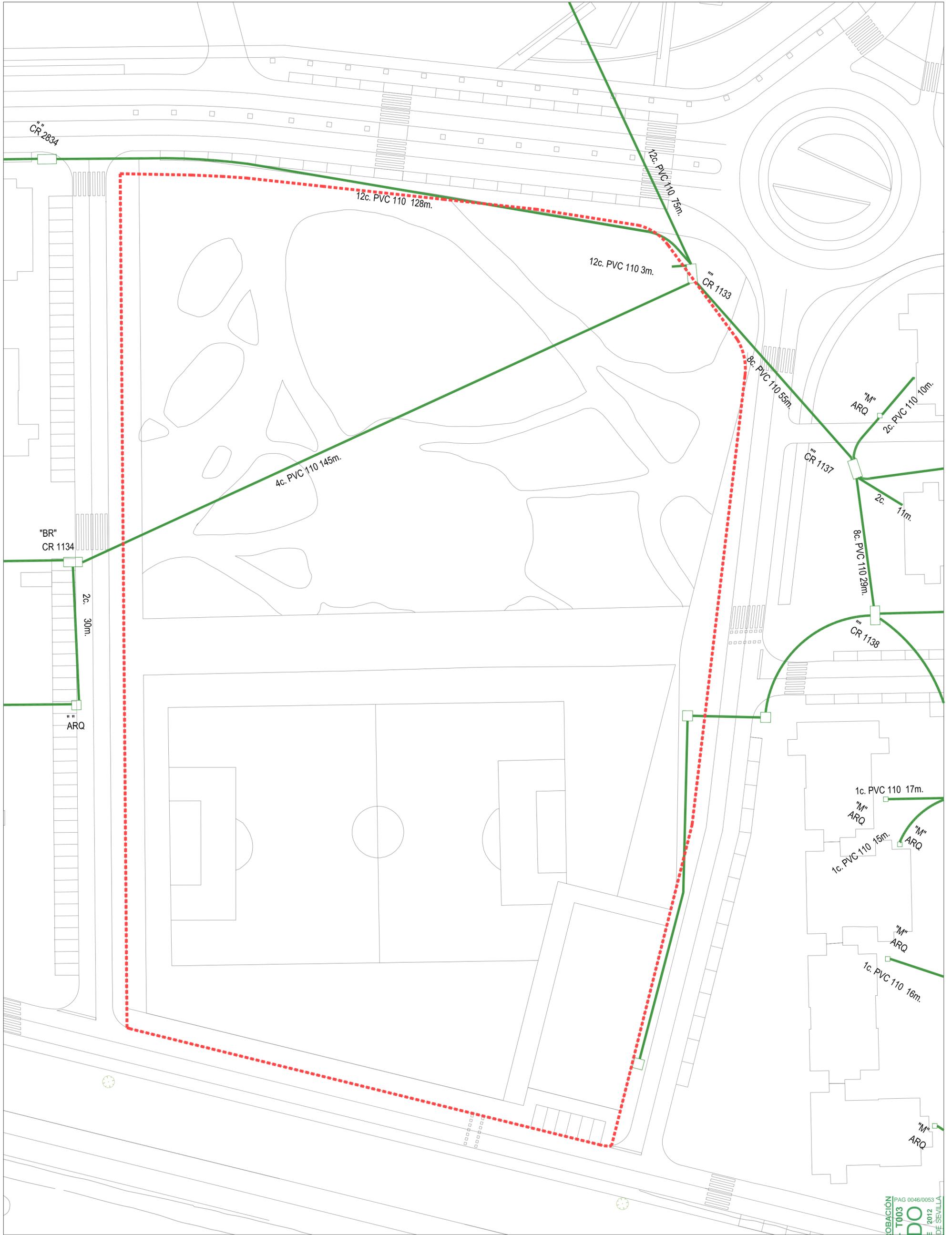
e. 1:500
107

PLANO DE INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. GAS NATURAL

EPSA
EMPRESA PÚBLICA DE
SUELO DE ANDALUCÍA
CIF: O9155006A

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento y Vivienda
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
11/005323 + T003
VISADO
04 DICIEMBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente



RED DE TELEFONÍA

polígono sur
martínez
montañés
sevilla

SUR
arquitectura s.p.
CIF: B-41567857

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
noviembre 2012

e. 1:500
108

PLANO DE INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO ACTUAL. TELEFONÍA

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.

Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLÍGONO SUR

JOSÉ IGNACIO GALVE MARTÍNEZ
Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

MARINA LAGOS MARIANSKY
Arquitecta colegiada nº 3377 C.O.A.S.

EPESA
EMPRESA PÚBLICA DE
SUELO DE ANDALUCÍA
CIF: O9155006A

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento y Vivienda
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
11/005323 + T003
VISADO
04 DICIEMBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



RESIDENCIAL Terciario		DOTACIONAL		USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	
VIVIENDA	SERVICIOS TERCARIOS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS	EQUIP. Y SERVICIOS PÚBLICOS	DEPORTIVO
[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]	[Color]
		ZONAS VERDES			
		ZONA VERDE COMPATIBLE CON USO DEPORTIVO			
		VIARIO ASOCIADO A ZONAS VERDES			

polígono sur
 martínez montañés
 sevilla
 SUR arquitectura s.p.
 CIF: B-41567857

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
 noviembre 2012

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
 Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLÍGONO SUR
 JOSÉ IGNACIO GALVE MARTÍNEZ
 Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.
 MARINA LAGOS MARIÑANSKY
 Arquitecta colegiada nº 3377 C.O.A.S.

e. 1:500
 001

PLANO DE ORDENACIÓN
 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

EPESA
 EMPRESA PÚBLICA DE
 SUELO DE ANDALUCÍA
 C.I.F. D155006A

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 11/005323 + T003
VISADO
 04 DICIEMBRE 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



-  ÁREA DE LIBRE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
-  ÁMBITO DE RETRANQUEO MÍNIMO DE LA EDIFICACIÓN
-  DISPOSICIÓN OBLIGATORIA A LÍNEA DE FACHADA
-  ALINEACIÓN EXTERIOR DE LAS PARCELAS (DELIMITACIÓN)

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
noviembre 2012

e. 1:500
002

ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Plano de Ordenación

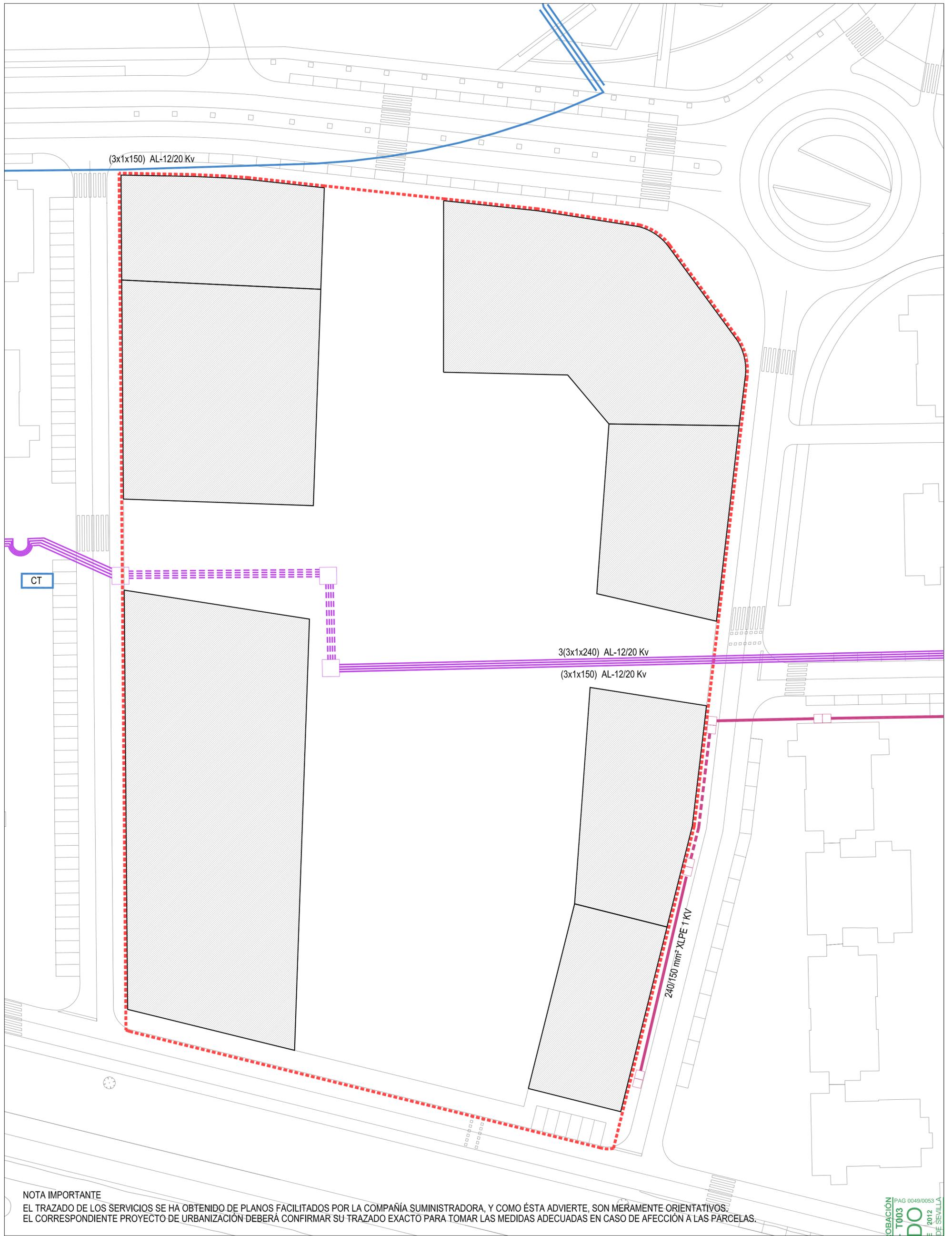
Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLIGONO SUR

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
JOSÉ IGNACIO MOLAVE MARTÍNEZ
Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

MARINA LAGOS MARIANSKY
Arquitecta colegiada nº 3377 C.O.A.S.



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 11/005323 + T003
VISADO
 04 DICIEMBRE 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

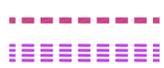


NOTA IMPORTANTE

EL TRAZADO DE LOS SERVICIOS SE HA OBTENIDO DE PLANOS FACILITADOS POR LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA, Y COMO ÉSTA ADVIERTE, SON MERAMENTE ORIENTATIVOS. EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEBERÁ CONFIRMAR SU TRAZADO EXACTO PARA TOMAR LAS MEDIDAS ADECUADAS EN CASO DE AFECCIÓN A LAS PARCELAS.



LÍNEA ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN EXISTENTE
LÍNEA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE
LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE



MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN
MODIFICACIÓN DE LA LÍNEA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN

polígono sur
martínez
montañés
sevilla

SUR
arquitectura sp
CIF: B-41567857

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
noviembre 2012

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
JOSÉ IGNACIO GALVE MARTÍNEZ
Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLÍGONO SUR
MARINA LAGOS MARIÑANSKY
Arquitecta colegiada nº 3377 C.O.A.S.

PLANO DE ORDENACIÓN

INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO MODIFICADO. ELECTRICIDAD

e. 1:500
003

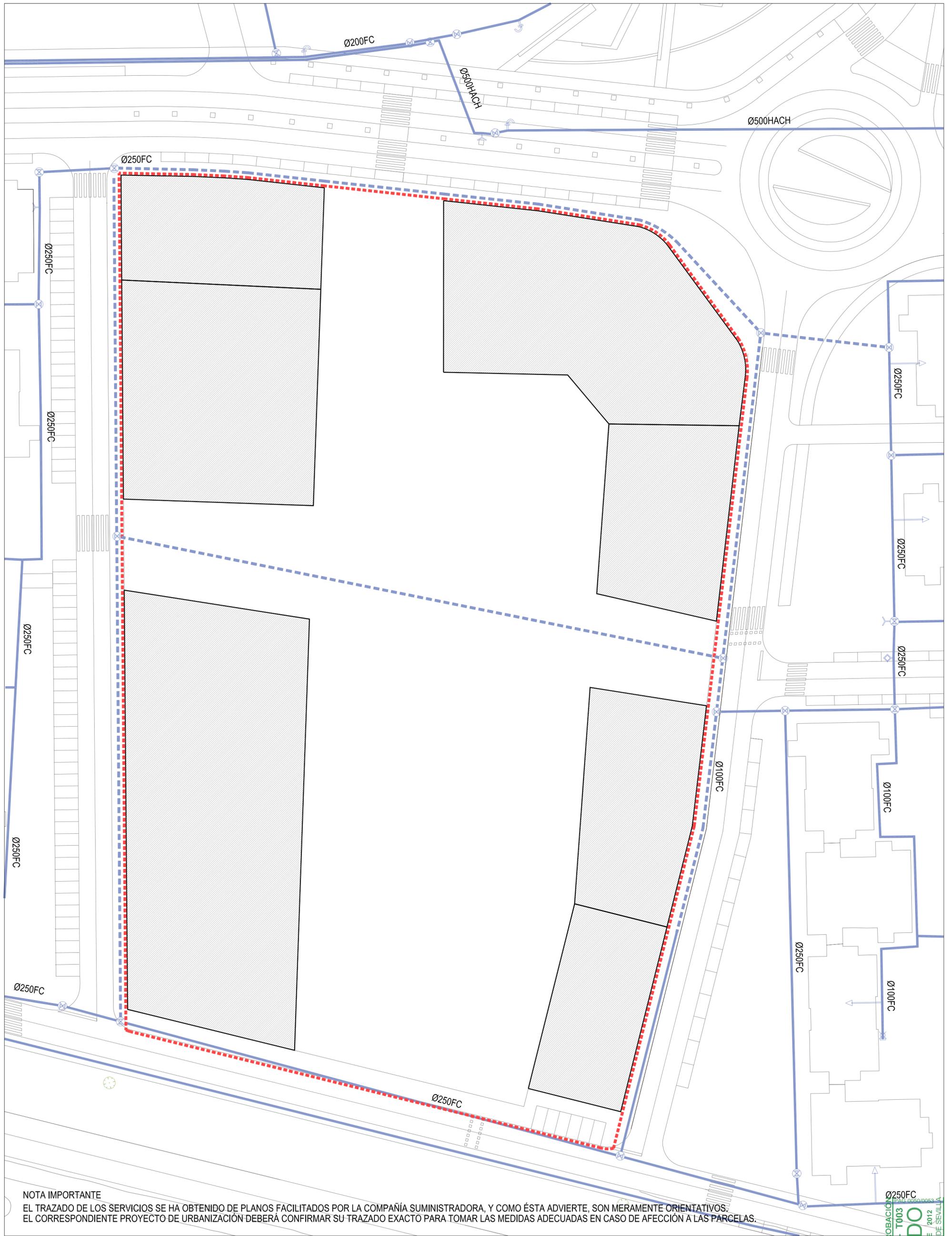


EPESA
EMPRESA PÚBLICA DE
SUELO DE ANDALUCÍA
CIF: D0155006A



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
11/005323 + T003
VISADO
04 DICIEMBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

PAG 0049/0053



NOTA IMPORTANTE

EL TRAZADO DE LOS SERVICIOS SE HA OBTENIDO DE PLANOS FACILITADOS POR LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA, Y COMO ÉSTA ADVIERTE, SON MERAMENTE ORIENTATIVOS. EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEBERÁ CONFIRMAR SU TRAZADO EXACTO PARA TOMAR LAS MEDIDAS ADECUADAS EN CASO DE AFECCIÓN A LAS PARCELAS.

- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE
- - - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA PROPUESTA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
noviembre 2012

SUR
arquitectura s.p.
CIF: B-41567857

INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO MODIFICADO. ABASTECIMIENTO

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
JOSÉ IGNACIO MOLAVE MARTÍNEZ
Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLÍGONO SUR

MARINA LAGOS MARIÑANSKY
Arquitecta colegiada nº 3377 C.O.A.S.

e. 1:500

004

PLANO DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

VISADO
17/0053323 T001 + 325900/11

04 DICIEMBRE 2012

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

EPSA
EMPRESA PÚBLICA DE
SUELO DE ANDALUCÍA
CIF: D0155006A

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento y Urbanismo
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
EPSC 005010053
04 DICIEMBRE 2012
Documento visado electrónicamente



NOTA IMPORTANTE
 EL TRAZADO DE LOS SERVICIOS SE HA OBTENIDO DE PLANOS FACILITADOS POR LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA, Y COMO ÉSTA ADVIERTE, SON MERAMENTE ORIENTATIVOS.
 EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEBERÁ CONFIRMAR SU TRAZADO EXACTO PARA TOMAR LAS MEDIDAS ADECUADAS EN CASO DE AFECCIÓN A LAS PARCELAS.

RED DE SANEAMIENTO PRINCIPAL EXISTENTE
 RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
 noviembre 2012

e. 1:500
005
 PLAN DE ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO MODIFICADO. SANEAMIENTO

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
 JOSÉ IGNACIO MOLAVE MARTÍNEZ
 Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLIGONO SUR
 MARINA LAGOS MARIÑANSKY
 Arquitecta Colegiada nº 3377 C.O.A.S.

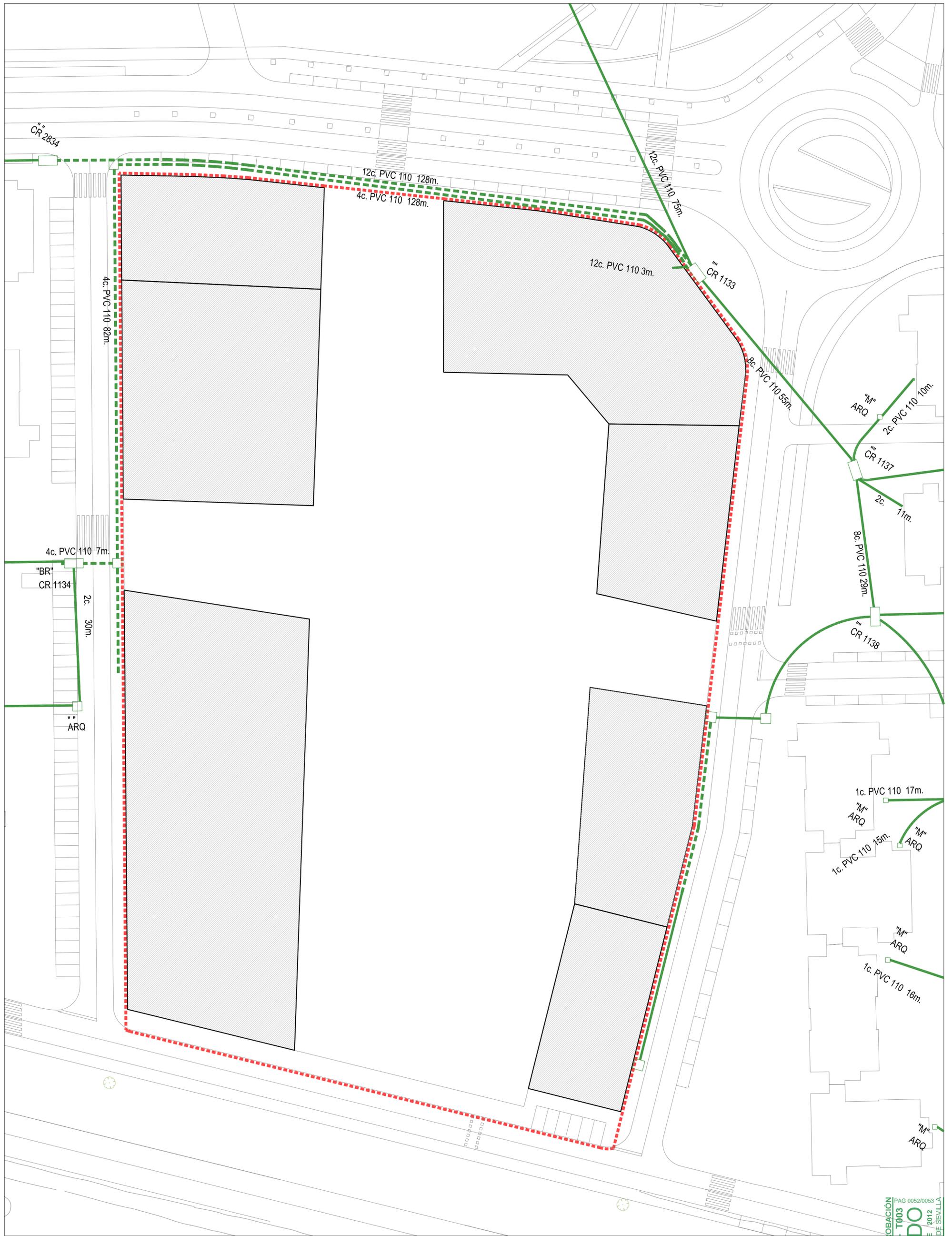
EPESA
 EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
 C.I.F. D0195006A

JUNTA DE ANDALUCÍA
 Consejería de Fomento y Vivienda
 Empresa Pública de Suelo de Andalucía

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
VISADO
 11/005323 + T003
 04 DICIEMBRE 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

polígono sur
 martínez montañés
 sevilla
SUR
 arquitectura s.p.
 CIF: B-41567857

Documento visado electrónicamente



 RED DE TELEFONÍA EXISTENTE
 CAMBIO EN EL TRAZADO DE RED DE TELEFONÍA

polígono sur
martínez montañés
sevilla

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
 noviembre 2012

SUR
arquitectura s.p.
 C.I.F.: B-41567857

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
 JOSÉ IGNACIO GALVE MARTÍNEZ
 Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLÍGONO SUR
MARINA LAGOS MARIÑANSKY
 Arquitecta Colegiada nº 3377 C.O.A.S.

e. 1:500
006
 PLAN DE ORDENACIÓN
 INFRAESTRUCTURAS URBANAS. ESTADO MODIFICADO. TELEFONÍA

EPSA
 EMPRESA PÚBLICA DE
 SUELO DE ANDALUCÍA
 C.I.F.: Q155006A

JUNTA DE ANDALUCÍA
 Consejería de Fomento y Vivienda
 Empresa Pública de Suelo de Andalucía

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
 11/005323 + T003
VISADO
 04 DICIEMBRE 2012
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



NOTA:

ESTA IMAGEN CORRESPONDE A UN EJEMPLO DE DESARROLLO DEL ÁMBITO, EN NINGÚN CASO VINCULANTE AL DESARROLLO FINAL QUE SERÁ DISEÑADO DESDE EL PROPIO PROYECTO DE URBANIZACIÓN

poligono sur
martínez montañés
sevilla

SUR
arquitectura s.p.
CIF: B-41567857

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA CENTRAL DEL PEMU MARTÍNEZ MONTAÑÉS

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.
noviembre 2012

Sociedad Proyectista: SURCO ARQUITECTURA s.l.p.
JOSÉ IGNACIO GALVE MARTÍNEZ
Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

PLANO DE ORDENACIÓN
IMAGEN DE LA PROPUESTA

e. 1:500
007

Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía R.I.B. POLIGONO SUR

MARINA LAGOS MARIANSKY
Arquitecto colegiado nº 3377 C.O.A.S.

11/005323 - T003
VISADO
04 DICIEMBRE 2012

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

EPSA
EMPRESA PÚBLICA DE
SUELO DE ANDALUCÍA
CIF: Q0155006A

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento e Infraestructuras
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente