

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

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ARI-DBP-03 AVD. LA PALMERA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO

GERENCIA DE URBANISMO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA-MARZO-2014

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**PLAN ESPECIAL DEL ARI-DBP-03 AVD. LA PALMERA**

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



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

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



# INDICE

## 1. ANTECEDENTES

1.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. ....	7
1.2.- OPORTUNIDAD. ....	7

## 2. MEMORIA.

### 2.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1.1 ÁMBITO .....	13
2.1.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS .....	14
2.1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	17
2.1.4 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.....	19
2.1.5 DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD EXISTENTE.....	23
2.1.6 PROPIEDAD DEL SUELO .....	25
2.1.7 INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA.....	29

### 2.2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN ..	37
2.2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	37
2.2.3 CUMPLIMIENTO DEL PGOU DE SEVILLA PARA EL ARI-DBP-03.....	39
2.2.4 PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURAS.....	40
2.2.5 PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE DEBERES Y DE EDIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS .....	41
2.2.6 PRESUPUESTO ESTIMADO DE URBANIZACIÓN. ....	41
2.2.7 FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA. ....	44

### 2.3. MEMORIA DE GESTIÓN.

2.3.1 SISTEMA DE EJECUCIÓN. ...	47
2.3.2 DELIMITACIÓN DEL PERI Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN. ...	47

## 3. ORDENANZAS

.....	49
-------	----

## 4. PLAN DE ETAPAS

.....	61
-------	----

## 5. FICHA JUSTIFICATIVA DECRETO 293/2009

.....	65
-------	----

## 6. RESUMEN EJECUTIVO

.....	73
-------	----

## 7. PLANOS

.....	77
-------	----

### PLANOS DE INFORMACIÓN:

I-001.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
I-002.	ESTADO ACTUAL Y TOPOGRÁFICO.
I-003.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU.
I-004.	PROPIEDAD DEL SUELO.
I-005.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

### PLANOS DE ORDENACIÓN:

O-001.	CALIFICACIÓN Y USOS.
O-002.	ALINEACIONES , RASANTES Y VIARIO.
O-003.	INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.
O-004.	IMAGEN NO VINCULANTE.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 1. ANTECEDENTES

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

### 1.1 JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

Este documento de planeamiento interviene en un sector de reforma interior que, por su carácter de asentamiento marginal y por su estratégica posición geográfica dentro del municipio, en la antesala de la delimitación del Conjunto Histórico y una de las Avenidas más emblemáticas de la ciudad, así como su proximidad con el nuevo Parque del Guadaira, exigen apostar por una profunda reforma tanto en tipología como en rasantes e imagen urbana.

Es por tanto objetivo del diseño propuesto no sólo el simple saneamiento y remodelación de una barriada de viviendas unifamiliares obsoletas, en gran mayoría deshabitadas o incluso demolidas, sino el de proporcionar un nuevo frente urbano que, con su presencia y los espacios libres liberados en esta intervención, recualifiquen esta fachada de la ciudad.

Por otro lado se aprovecha esta oportunidad para, de la mano de la Ley 2/2012 de modificación de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, aumentar la densidad de viviendas de un sector destinado en su totalidad a viviendas de protección pública en los términos del documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL 05.

Por todo lo anterior, el instrumento de planeamiento del área de reforma interior deberá ser el de Plan Especial y su propuesta, con el incremento del número de viviendas amparado por la nueva ley y ajustándose a la nueva ficha modificada, regenerará una zona degradada para destinarla a viviendas con algún régimen de protección pública proporcionando una imagen actual e innovadora en este enclave de la ciudad.

### 1.2 OPORTUNIDAD

Este sector de suelo, cuya iniciativa de desarrollo urbanístico se remonta al Plan General del 87, se ha mantenido inmerso en un largo y laborioso proceso de expropiación. Varios aspectos habían cambiado sustancialmente la percepción del área, por un lado la reducción del ámbito de actuación en la revisión del nuevo Plan General de 2006, que limita la acción urbanizadora exclusivamente a la barriada Guadaira y a unos pocos terrenos anexos, y por otro el estado avanzado de los trámites de expropiación de las viviendas. Esta nueva perspectiva propicia la oportunidad de acometer la redacción del planeamiento.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 2.- MEMORIA

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 2.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### 2.1.1 ÁMBITO.

Los suelos objeto del presente Plan Especial se localizan al Sur de la ciudad, en la zona próxima al antiguo cauce del Guadaira incluida en el distrito municipal Sur. Limita al Norte con el Parque del Guadaira Cauce Antiguo, al Sur con la calle Elche, al Este con los bloques de viviendas situados en la calle Ahmed Ben Basso y al Oeste por la Avenida de Jerez.

El ámbito delimitado, de 11.979 m<sup>2</sup>, se compone de dos calles, calle Azuaya y calle Betanzos, a lo largo de las cuales se desarrolla un asentamiento marginal de viviendas unifamiliares, en gran parte ya deshabitadas e incoherentes con la estructura urbana del sector y con las rasantes del entorno.

Se trata de un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado definido por el vigente Plan General como Área de Reforma Interior que prevé la regeneración de la zona sustituyendo las viviendas unifamiliares existentes por viviendas protegidas en edificación Abierta y la redefinición de la calle Monforte dejando el resto del ámbito, en la zona más próxima a la avenida de Jerez, con la calificación de Espacios Libres.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

### 2.1.2.-ANTECEDENTES HISTÓRICOS.



Foto aérea 1944

Esta zona poseía, hasta principios del siglo XX, un exclusivo carácter rural ya que, apoyada en el cauce del Guadaira, se dedicaba a cultivos. Algunos cortijos como el de Pineda y la Huerta de Bellavista, eran olivares aunque eran en su mayor parte cultivos de cereal. La presencia del río hace que las viviendas de estos cortijos se encuentren muy cercanos al cauce, encontrándose vestigios de uno de los múltiples molinos que se apostaban junto al mismo, el Molino del Arzobispo.

Todo el Sur del Guadaira se caracterizaba por una topografía plana cruzada por caminos que llevaban a cortijos y pueblos cercanos, vereda a Dos Hermanas, Camino del Copero y de Coria, etc... Pero aparte de las haciendas, los planos históricos no muestran ninguna otra presencia residencial. Al encontrarse lejos del núcleo urbano hay pocas referencias de la zona.

Desde finales del siglo XIX la ocupación de Sevilla se fue consolidando en la zona Sur de la ciudad: los jardines de Las Delicias, el parque de María Luisa, la compra por parte del Patronato Municipal de los terrenos de Tabladilla, etc... a lo que contribuye la elección del enclave para la Exposición Iberoamericana.

No es hasta bien entrado el siglo XX cuando comienza a iniciarse la expansión urbana en los suelos del otro lado del Guadaira. El origen concreto de la barriada data de 1929, coincidiendo con la celebración de la Exposición Iberoamericana, situada junto al cauce del Guadaira. La superficie de esta pequeña barriada, de algo más de una hectárea con 66 parcelas originales, presentaba la morfología típica de un enclave de asentamientos marginales con el proceso habitual de parcelación, venta de terrenos y autoconstrucción. Se observa en la primera imagen aérea que se dispone del área, 1944, cómo aun queda parte del parcelario vacante. El Guadaira surte del agua necesaria a los cultivos adyacentes, por lo que todavía sobreviven algunos cortijos agrícolas. Otras construcciones que aparecen en la foto aérea son algunas edificaciones de carácter militar en la salida hacia Cádiz como son los pabellones residenciales, cuarteles y hospital militar.

28 MAR. 2014

Sin embargo, la frontera física del río Guadaira y lo reducido del término municipal hacia el Sur (en 1937 se amplió el mismo con suelos lindantes de Dos Hermanas), suponían un fuerte problema a la hora de organizar el crecimiento en esta zona, lo que provocó la ocupación del área mediante intervenciones inconexas y sin un acertado criterio urbano: el Centro Tecnológico del Tabaco (1948) o la barriada Elcano (1951), constituyen los primeros ejemplos de esa circunstancia.

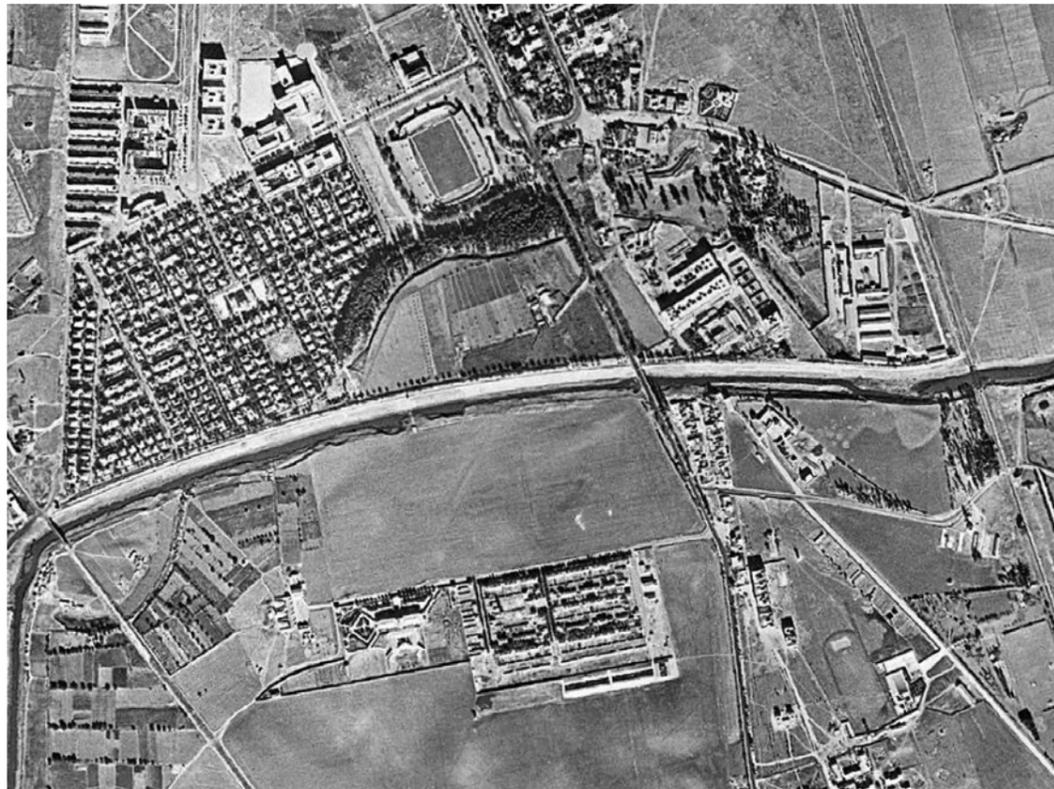


Foto aérea 1956

En la imagen aérea de 1956, la barriada se encuentra colmatada aparentemente en el número de parcelas que reconocemos en la actualidad; las instalaciones militares son más numerosas y ya aparecen las mencionadas barriadas Elcano y el Centro Tecnológico del Tabaco. Igualmente se activa la orilla norte del cauce y aparecen varios bloques de viviendas que no están en la imagen anterior.

Las crecidas de los ríos Guadalquivir y Guadaira transformaban en inundables gran parte de los terrenos situados en las inmediaciones. Las modificaciones hidrológicas realizadas a principios del siglo XX influyeron de manera decisiva en la incorporación de estas tierras de labor al crecimiento urbano de la ciudad. De las múltiples modificaciones que ha sufrido el cauce del Guadaira sólo afecta directamente a esta área la más reciente realizada en 1977. Las anteriores habían consistido en el vertido de aguas de otros arroyos en el afluente principal o el cambio de su desembocadura, desplazándolo hasta la Punta del Verde. Esta última transformación encauzó el río por un trazado diferente y más hacia el Sur llevando la desembocadura hasta la Isla Menor y liberando de su influencia una gran porción de nuevos terrenos, dejándolos preparados para su incorporación a los nuevos desarrollos urbanos. El nuevo cauce quedó terminado en 1977, tiene una longitud de 22,50 Km., y una sección capaz de evacuar 2000 m3/segundo. La necesidad de esta última modificación se hizo patente en la avenida de 1962, en la que el Guadaira alcanzó un caudal punta de 1000 m3/segundo inundando la barriada Elcano e incluso el Tiro de Línea, cortando las carreteras de la Universidad Laboral, de Su Eminencia y el ferrocarril Sevilla-Cádiz.

Con el paso de los años esta barriada ha seguido el mismo desarrollo del resto de las barriadas marginales de la ciudad : un viario de sección reducida que no se asfaltó hasta hace unos años y un parcelario inamovible en el que aun se reconocen las secciones mínimas de unas callecillas muy particulares, casi estranguladas por los avances de las edificaciones, heredadas de pasos en las traseras de las viviendas aunque pertenecientes no al viario público, sino a los propietarios.

Además, la actividad urbana del entorno ha acentuado más las diferencias. Por un lado el desarrollo de la barriada Bermejales, con sus nuevos edificios residenciales en manzana y cierta altura, y los edificios de terciario que flanquean la avenida de Cádiz, agravan la diferencia con las viviendas autoconstruidas. Y por otro, la innovación y continua ampliación de los viarios a lo largo de décadas, la importancia de la carretera de Cádiz ha sido innegable desde su trazado original, con la ampliación de las secciones, duplicación del puente y los sucesivos rellenos, han dejado al núcleo intacto en el tiempo pero a unos cinco metros por debajo del nivel de los accesos a la ciudad.

La única novedad detectada en el histórico fotográfico en el entorno más inmediato, son las que aportan las nuevas edificaciones levantadas hacia el este, cuya ejecución pudo realizarse gracias al desvío del cauce fluvial mencionado anteriormente y la liberación de los usos agrícolas allí donde antes había grandes extensiones de cultivo de cereal e instalaciones agrícolas. Así, como escoltando este microcosmos, se levantan los bloques de 5 y 10 plantas de la barriada Pineda. Se observa la ocupación ya casi completa de la orilla norte del cauce del Guadaira, con seis torres residenciales de hasta 13 plantas.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Foto aérea 1990

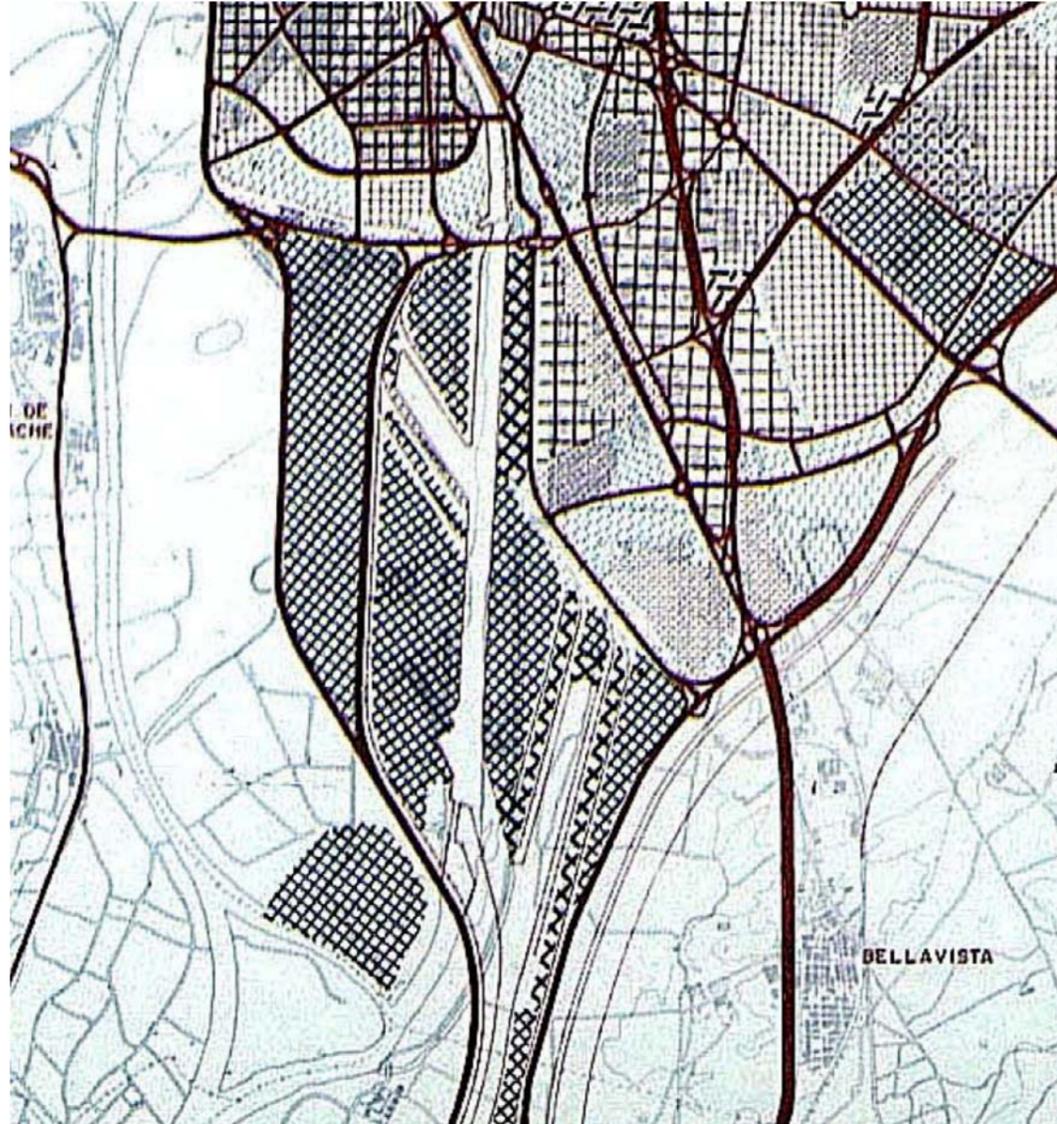
Ide. SEVILLA



Foto aérea 2009

Ide. SEVILLA

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

Plano de Zonificación

Plan General de Sevilla 1963

### 2.1.3.-ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

Aunque se encuentra documentado que el origen de la barriada data de 1929 coincidiendo con la Exposición Universal, la modestia de su implantación hizo que se considerara un asentamiento marginal, y prácticamente no se observan indicios de su huella en los planes generales de la ciudad.

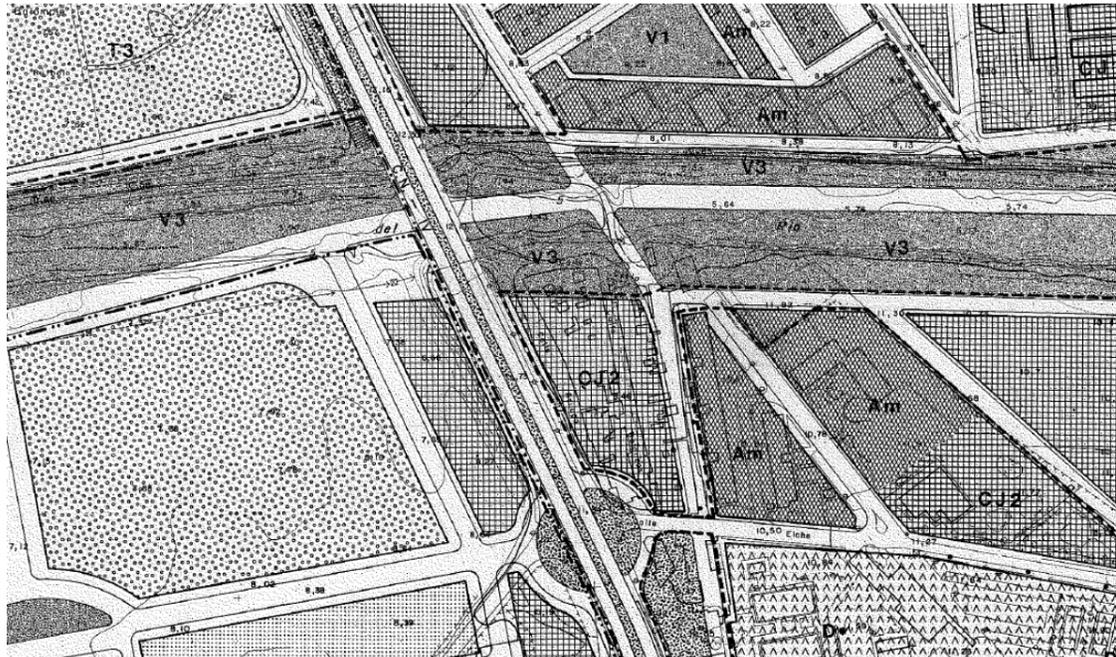
El Plan General de 1963 ya recoge la situación de la barriada y calificaba gran parte de estos suelos de relación con el cauce del Guadalquivir como espacios libres, dejando el borde este de la carretera de Cádiz para edificación extensiva alta y tras estas franjas, a ambos lados de la carretera, dos bolsas de edificación en ciudad jardín, aunque si bien con la consideración de Zona de Reserva Urbana. Más hacia el Sur los suelos se destinaron a actividades industriales.

La propuesta del Plan General del 87 intenta encajar la condición de barrio residencial periférico entre los viarios estructurantes, haciéndolo conectar con la trama urbana de Bami o Heliópolis. Por otro lado, planteaba una gran diversidad tipológica, localizando y alternando tipologías residenciales.

El principal handicap de esta zona es el carácter de los grandes viarios que la aislan de la trama urbana circundante y ante los cuales tiene que posicionarse creando un frente característico de transición. Por ejemplo, frente a la dinámica y contundente presencia de la carretera de Cádiz, el Plan del 87 trataba de "humanizar" su trazado incorporándole glorietas e intersecciones en un intento de reducir la velocidad de la vía que, poco a poco ha ido transformándose en un eje local de tráfico.

A este cambio de categoría viaria ayudó la construcción de otras alternativas viarias que introdujo el planeamiento en la ciudad como las rondas de circunvalación; de ese modo a la mejora del diseño del trazado se unió la restricción de usos, prohibiéndose el paso a vehículos pesados que se desvían hacia la prolongación de la avenida de la Raza hacia la variante Cádiz-Huelva.

28 MAR. 2014



Plano de Usos

Plan General de Sevilla 1987



Plano Régimen del Suelo y Gestión

Plan General de Sevilla 1987

Una vez desvinculada la vía de su carácter de carretera, el Plan se centró en la ordenación de los volúmenes que daban fachada a dicha vía y que debían servir de transición de borde. Así pues se ordenaron usos terciarios y residenciales, y se propuso una diversidad de morfologías y tipologías que han creado un barrio residencial de tejido vivo cuya estructura ha sabido crear en muy poco tiempo un trozo de ciudad consolidada.

Aunque esta no fue la situación del ámbito que nos ocupa, la decisión de calificar el barrio como Ciudad Jardín no hizo más que ayudar a la conservación de unas viviendas de calidad y dimensiones más que discutibles, perviviendo hasta nuestros días sin apenas modificaciones y viendo cómo sus límites se transformaban, quedaban aisladas y obsoletas.



La ciudad crece tras el Plan General del 87, la barriada se queda al margen del desarrollo urbanístico.

Fotografía aérea oblicua. 1995

28 MAR. 2014

**2.1.4.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES**Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

El Área de Reforma Interior ARI-DBP-03 delimitado por el Plan General vigente tiene por objeto la transformación de este asentamiento marginal de viviendas unifamiliares, muchas de ellas deshabitadas e incoherentes con la estructura urbana del sector, como área de oportunidad para regenerar el frente urbano de la Avenida de Jerez.

Se pretende sustituir las edificaciones existentes por viviendas sometidas a algún régimen de protección en una tipología de edificación abierta y ampliar los espacios libres en torno a la avenida de Jerez. Para mejorar las conexiones de las nuevas edificaciones residenciales y de las existentes, se abre una nueva vía que conecta con la calle Ali Gomari.

Al amparo de la Ley 2/2012 de modificación de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se aumenta la densidad de viviendas de este sector destinado en su totalidad a promoción pública en los términos del documento MODIFICACIÓN PUNTUAL05, como ya se indica en el apartado ANTECEDENTES de este documento, donde el resto de los parámetros urbanísticos se mantienen.

Tal y como se recoge en la ficha de planeamiento, la superficie total de suelo afectado por el ARI es de 11.979 m<sup>2</sup> que se le asigna un Uso Global Residencial con una edificabilidad total de 11.020 m<sup>2</sup>t reservando al menos 5.672 m<sup>2</sup> de suelo a espacios libres.

La gestión del área se desarrollará mediante el sistema de actuación de expropiación, en el primer cuatrienio según la programación del Plan General y mediante Plan Especial.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR  
Sevilla,

El Secretario de la Gerencia P.D.

<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>ARI-DBP-03</b>	<b>AVD. LA PALMERA</b>
BARRIO CIUDAD	BP-1	HOJA: 13-18
ÁREA DE REPARTO	BP-03/UR	APROVECHAMIENTO MEDIO 1,0400 UA/m <sup>2</sup>

**ORDENACIÓN**

OBJETIVOS Y CRITERIOS. (ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA)

La intervención contempla la transformación urbanística de un asentamiento marginal de viviendas unifamiliares, en gran parte ya deshabitadas e incoherentes con la estructura urbana del sector en tipología, rasantes y proximidad del cauce antiguo del Guadaira, como área de oportunidad para regenerar el frente urbano de la Avda. de La Palmera, sustituyéndose por edificación abierta, con bloques transversales a la avenida, que configure una mejor imagen urbana ampliando asimismo los espacios libres en el entorno de La Palmera y del Guadaira.

Otras condiciones para su desarrollo

- Obligación de redactar Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.8 apartado 5, Artículo 5.2.3 apartado b) y Artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas.
- Todas las viviendas estarán sometidas a algún régimen de protección pública.
- Será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 11.2.6. de las Normas.

SITUACIÓN



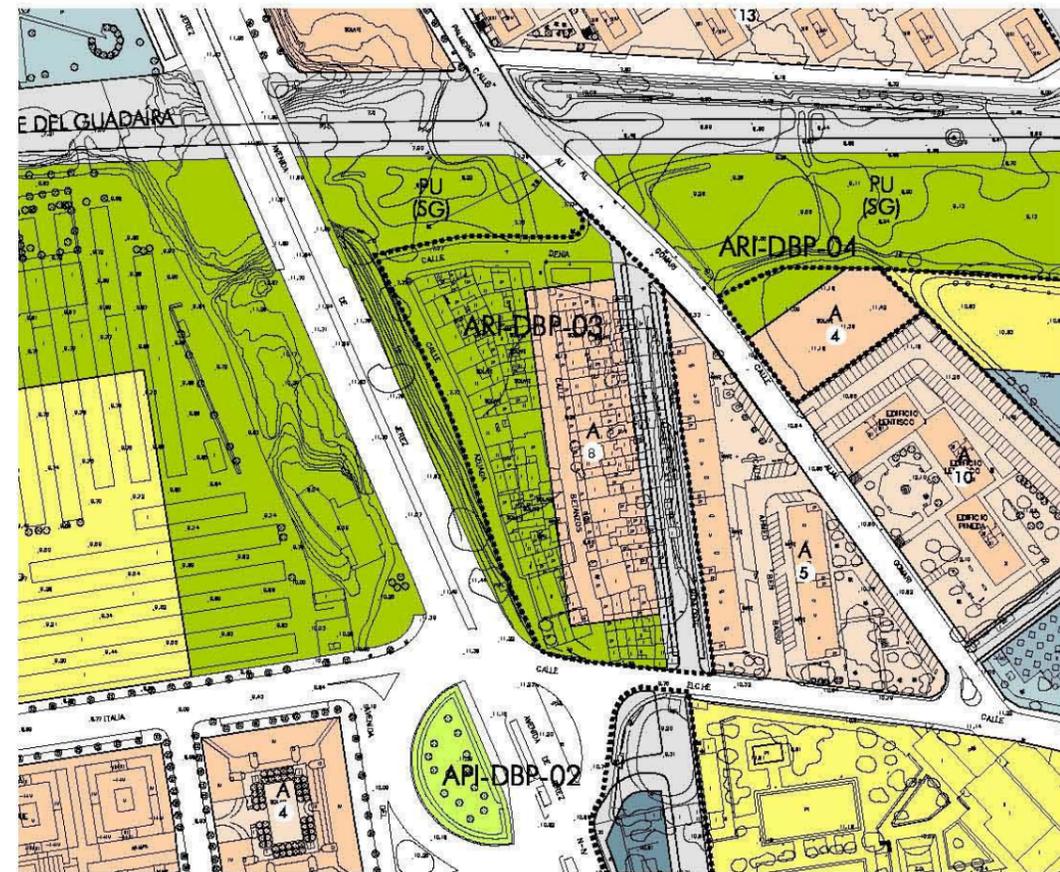
LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO	SUPERFICIE M2 SUELO CON APROVECHAMIENTO	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M2	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO Uas	10% CESION UAs	EXCESOS APROVECHAMIENTO Uas
11.979	8.477	3.502	1,0400	8.816	7.934	882	0
USO GLOBAL	COEF. EDIFICABILIDAD GLOBAL m2/m2s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA (Uas)	APROVECHAMIENTO VIV. PROTEGIDA %
RESIDENCIAL	1,3000	11.020	120	143	143	8.816	100,00%

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M <sup>2</sup>	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE M <sup>2</sup>	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	TIPOLOGÍA	
VIVIENDA LIBRE	0	1,00	1,00	0,00	3.840	08	A	
VIVIENDA PROTEGIDA	11.020	0,80	1,00	8.816				
TOTAL	11.020			8.816				
DOTACIONES LOCALES (TOTAL)				5.672	47,35%	VIARIO	2.467	20,59%
ESPACIOS LIBRES	S.I.P.S.	EDUCATIVO	DEPORTIVO	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS	La superficie de viario es aproximada			
5.672	0	0	0	0				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	EXPROPIACIÓN	PROGRAMACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL		

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



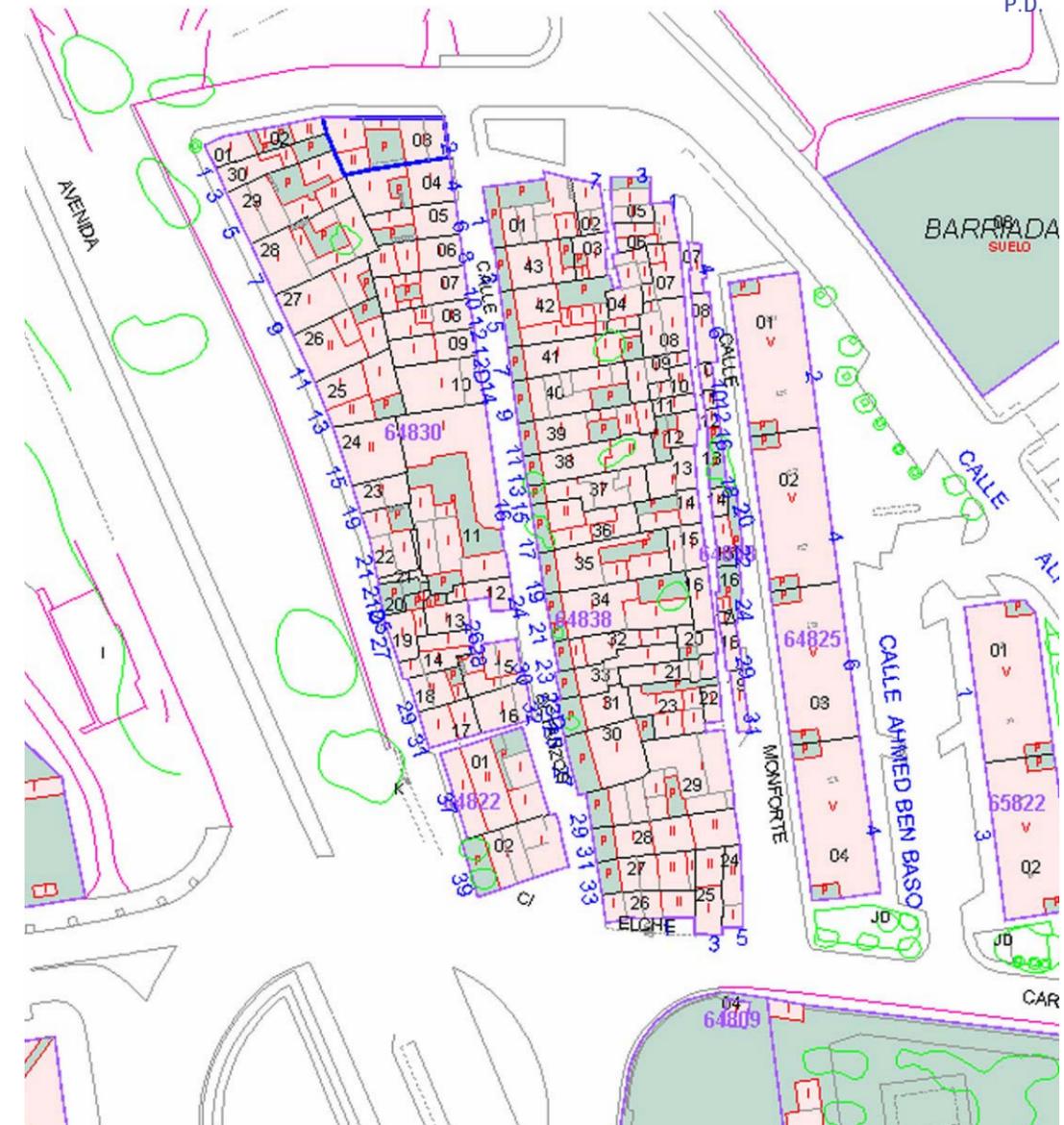
**2.1.5.- DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD EXISTENTE**

Manteniendo casi intacta la parcelación original de la barriada, un examen visual del plano catastral muestra claramente la situación micro-parcelaria de la barriada de Guadaira. En la calle Monforte puede observarse que, a lo largo de los años, algunas viviendas incluso han sufrido segregaciones mínimas de su ya escasa superficie.

La situación actual del sector es la de un área en proceso de extinción. La expropiación y venta de las viviendas ya comenzó hace años, muchos vecinos se han trasladado o se encuentran en ese trance y gran parte de las edificaciones en ruinas han sido demolidas.

El estado de las infraestructuras utilizadas por los vecinos no es mejor que el de las viviendas: alimentación eléctrica aérea; canalizaciones de abastecimiento de agua potable en canalización de fibrocemento que habría que sustituir, e incluso la confirmación de la necesidad de desviar el antiguo ovoide, aún en uso, que discurre bajo las viviendas, y que provoca una servidumbre que hay que evitar.

Aunque el viario no está demasiado deteriorado, la ejecución de obras anexas al sector (a vía-parque del Guadaira) está provocando un proceso de degradación de las márgenes de la barriada debido al tránsito de vehículos de gran tonelaje y a los movimientos de tierra realizados. Las márgenes de la avenida de Jerez a su paso por el frente del ámbito, aún manteniendo las especies de gran porte aparentemente sanas, sufre de abandono y suciedad, aumentando así el aspecto desolado de esta área.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

Con respecto a las instalaciones existentes, la información recogida en este documento proviene de los datos aportados por las distintas compañías suministradoras.

**Red de abastecimiento.**

La malla existente recorre todas las fachadas de las actuales viviendas, por las calles Azuaya, Betanzos, Denia y el callejón paralelo a Monforte. Se encuentra dimensionada con diámetro de 60 mm en fibrocemento.

Además una red general de diámetro 400mm, también en fibrocemento, transcurre por la calle Elche hasta encontrarse con la canalización de 600 mm en HACH que recorre la Avenida de Jerez. La información suministrada por EMASESA indica que habrá que prever la sustitución de estas dos arterias en el ámbito del plan especial.

El estado de la red así como la valvulería existente en el sector y alrededores se encuentra recogida en el plano I-005 de información.

**Red de saneamiento.**

Un importante ovoide de 1500 mm de hormigón armado atraviesa el sector bajo las viviendas situadas en la manzana entre calle Monforte y Betanzos. Para eliminar la servidumbre existente habrá que desviarlo y sustituirlo por uno de mayor dimensión que tenga capacidad para recoger los vertidos de los nuevos desarrollos urbanísticos del sector. El trazado de la red así como la situación de los pozos existentes y resto de las arterias en el exterior del ámbito, queda recogido en el plano I-005 de información.

La compañía responsable del abastecimiento, EMASESA, propone dimensiones de DN 1800 o DN 2000 mm para el nuevo colector.

**Red eléctrica.**

Los centros de transformación más cercanos son 11639 VENTA RUIZ y 11604 Viviendas ELCANO., el primero de ellos es por cercanía el que puede abastecer las nuevas viviendas del sector, aunque ENDESA deberá informar en el proyecto de urbanización de la capacidad actual del mismo para el nuevo sector. Al otro lado de la Avenida de Jerez se encuentra la estación BERMEJALES. El trazado de la malla eléctrica se encuentra recogido en el plano I-005 de información.

**Red de gas.**

El estado de las redes de gas disponibles en la zona se encuentran recogidas en su correspondiente plano de información. La documentación aportada proviene de proyectos de urbanización existentes en la zona.

**Red de telefonía.**

El trazado de la red telefónica en el sector se encuentra recogido en su correspondiente plano de información. La documentación aportada proviene de proyectos de urbanización existentes en la zona.

28 MAR. 2014

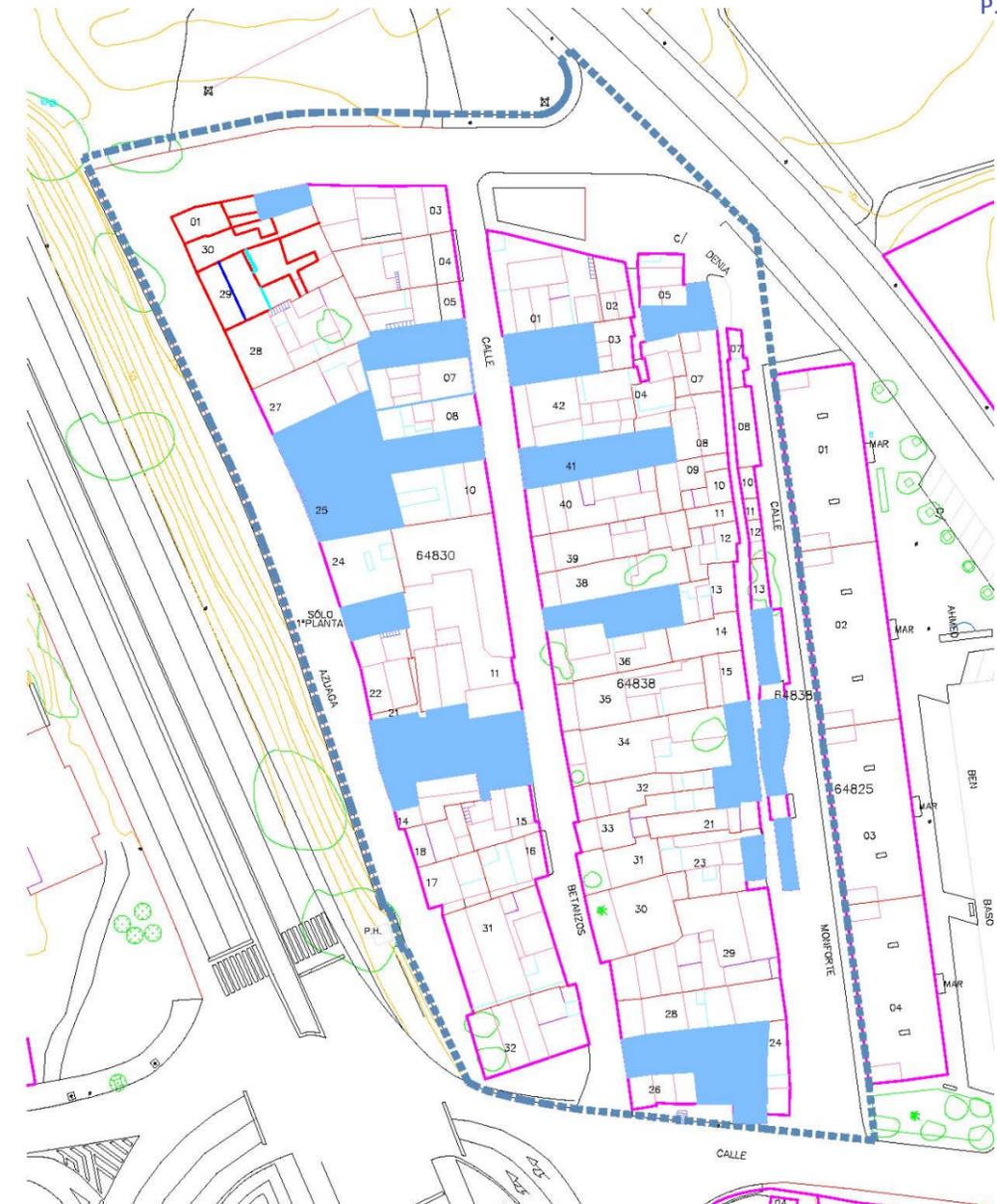
Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**2.1.6.- PROPIEDAD DEL SUELO.**

La situación actual según datos aportados por EMVISESA es la recogida en el cuadro que se adjunte. En color naranja se han señalado aquellas parcelas que son ya de propiedad municipal, aunque la labor de obtención de las mismas continua en proceso de adquisición. También se incorporan dos columnas donde se recogen datos interesantes para la gestión del ámbito como son el estado en el que se encuentran las viviendas y la intención de opción indemnizatoria de los titulares del derecho.

Para tener una idea aproximada del grado de obtención de las parcelas del sector, se elabora este plano adjunto, donde se comprueba que aproximadamente un 30 % de las parcelas son ya de propiedad municipal



SOLARES MUNICIPALES. ARI-DBP-03 AVDA DE LA PALMERA. NOVIEMBRE, 2012.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



REF. CATASTRAL	CALLE	Nº	SUP. M2	PROPIEDAD	OPCIÓN INDEMNIZATORIA	
6483001TG3368S0001YA	AZUAGA	1	50	y ANTONIO TORRES CORTÉS	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483030TG3368S0001WA	AZUAGA	3	67	JOSÉ, MERCEDES, ROSARIO, JUAN ANTONIO y ELENA MONGE CRUZ	Indemnización económica	desocupada
6483029TG3368S0001BA	AZUAGA	5	184	JOSÉ, MERCEDES, ROSARIO, JUAN ANTONIO y ELENA MONGE CRUZ	Indemnización económica	solar
6483028TG3368S0001AA	AZUAGA	7	200	MANUEL MACHUCA FALCÓN, EMILIA VALLE GUERRERO, ISABEL MACHUCA GUERRERO	Indemnización económica	desocupada
6483027TG3368S0001WA	AZUAGA	9	129	MANUEL RODRÍGUEZ GAMERO y CARMEN TEJERO AGUILERA	Indemnización económica	en uso
6483026TG3368S0001HA	AZUAGA	11	135	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483025TG3368S0001UA	AZUAGA	13	137	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483024TG3368S0001ZA	AZUAGA	15	114	FERNANDO, AMPARO, MANUEL, FRANCISCO y REYES VEGA VENEROSO. SUSANA, RAFAEL y RICARDO VEGA GONZÁLEZ.	Permuta por vivienda-Indemnización	desocupada
6483023TG3368S0001SA	AZUAGA	baja	43	JOSÉ, JUANA, AMPARO y SUSANA TENORIO VEGA. ALICIA, JOSÉ DOMINGO Y MIGUEL ÁNGEL GAMERO TENORIO	Indemnización económica	desocupada
6483023TG3368S0001DS	AZUAGA	alta	43	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		desocupada
6483022TG3368S0001EA	AZUAGA	21	86	JUANA TENORIO VEGA	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483021TG3368S0001JA	AZUAGA	21D	13	JUANA TENORIO VEGA	Permuta por vivienda y realojo temporal(junto con 21)	solar
6483020TG3368S0001IA	AZUAGA	25	31	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483019TG3368S0001EA	AZUAGA	27	57	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483018TG3368S0001JA	AZUAGA	29	72	y ROBLEDO NÚÑEZ CAZALLA	Indemnización económica	en uso
6483017TG3368S0001IA	AZUAGA	31	66	MANUEL, CONSUELO, JOSEFA, GONZALO y EDUARDO PAN ESCALANTE	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6482201TG3368S0001OA	AZUAGA	37	228	y JOSÉ LUIS PÉREZ MUÑOZ	Indemnización económica	en uso
6482202TG3368S0001KA	AZUAGA	39	181	JORGE MANFREDO RUÍZ CHACÓN	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483801TG3368S0001GA	BETANZOS	1	195	JOAQUÍN y MIGUEL AUGUSTO BRITO. Y ANTONIA, MARÍA, INÉS y MIGUEL NAVARRO AUGUSTO.	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483003TG3368S0001QA	BETANZOS	2	157	Y ROSARIO MARTÍN GIL	Indemnización económica y acceso viv en alquiler para arrendatario con realojo temporal	en uso
6483843TG3368S0001OA	BETANZOS	3	102	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483004TG3368S0001PA	BETANZOS	4	127	Y ANA y MANUELA GARCÍA VARGAS	Indemnización económica	desocupada
6483842TG3368S0001MA	BETANZOS	5	172	DOLORES CRUZ SÁNCHEZ	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483005TG3368S0001LA	BETANZOS	6	96	DOLORES CRUZ SÁNCHEZ	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483841TG3368S0001FA	BETANZOS	7	152	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483006TG3368S0001TA	BETANZOS	8	86	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483840TG3368S0001TA	BETANZOS	9	148	ROSALÍA CERVILLA AVELLANEDA	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483007TG3368S0001FA	BETANZOS	10	96	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483839TG3368S0001MA	BETANZOS	11	116	TEODOSIO VILLALBA GARROTE	Indemnización económica	en uso
6483008TG3368S0001MA	BETANZOS	12	79	JOSEFA, SIXTA, ROSARIO y JOSÉ ANTONIO RAMOS VILLALBA	Indemnización económica	desocupada
6483838TG3368S0001FA	BETANZOS	13	123	MANUELA y DOLORES HIDALGO SÁNCHEZ	Indemnización económica	desocupada
6483010TG3368S0001FA	BETANZOS	14	114	ENCARNACIÓN, MANUEL, JOSEFA y DOLORES RUIZ GARCÍA.	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483837TG3368S0001TA	BETANZOS	15	100	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483011TG3368S0001MA	BETANZOS	16	440	FERNANDO, AMPARO, MANUEL, FRANCISCO y REYES VEGA VENEROSO. Y SUSANA, RAFAEL y RICARDO VEGA GONZÁLEZ	Indemnización económica	desocupada
6483836TG3368S0001LA	BETANZOS	17	117	Y EMILIA LUISA POLIDORO VELÁZQUEZ	Permuta por vivienda (2) y realojo temporal	en uso
6483835TG3368S0001PA	BETANZOS	19	169	MARÍA CONTRERAS ROLDÁN. ISABEL ROLDÁN RINCÓN (usufructo)	Indemnización económica	desocupada
6483834TG3368S0001QA	BETANZOS	21	209	FRANCISCO RAMÍREZ RODRÍGUEZ. ANA Mª y CARMEN RAMÍREZ CARO	Permuta por vivienda y realojo temporal (Indemnización económica s/ aavv)	en uso
6483832TG3368S0001YA	BETANZOS	23B	85	CONSOLACIÓN GUTIÉRREZ RAMOS.	Indemnización económica y acceso viv en alquiler para arrendatario con realojo temporal	en uso
6483012TG3368S0001OA	BETANZOS	24	38	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483831TG3368S0001BA	BETANZOS	25	189	JOSÉ ANTONIO ESCALANTE VELA	Indemnización económica	en uso
6483013TG3368S0001KA	BETANZOS	26	47	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar

28 MAR. 2014



El Secretario de la Gerencia P.D.

6483830TG3368S0001AA	BETANZOS	27	139	MOISÉS y JESÚS NOEL GÓMEZ TENORIO	Permuta por vivienda (2) y realojo temporal	en uso
6483014TG3368S0001RA	BETANZOS	28	54	CONSUELO LANZAS TORANZO	Indemnización económica y acceso viv en alquiler para arrendatario con realojo temporal	en uso
6483829TG3368S0001YA	BETANZOS	29	314	Hnos JOSÉ CAMPANO GARCÍA Y MARÍA GONZÁLEZ CABALLERO	Indemnización económica (2 usuarios) y permuta con realojo temporal (1 usuario)	en uso
6483015TG3368S0001DA	BETANZOS	30	81	MANUEL, DOLORES, ANTONIA, RAFAELA y CONCEPCIÓN VELASCO VELASCO	sin datos	sin datos
6483828TG3368S0001BA	BETANZOS	31	100	HDROS JOSEFA CAMPANO GARCÍA y GABRIEL DEL PINO HURTADO. MARGARITA AVILÉS DEL PINO (usuaria)	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483016TG3368S0001XA	BETANZOS	32	60	MANUEL, CONSUELO, GONZALO, JOSEFA y EDUARDO PAN ESCALANTE (usuarios los dos últimos)	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483827TG3368S0001AA	BETANZOS	33	92	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483009TG3368S0001OA	BETANZOS	12B	77	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483833TG3368S0001GA	BETANZOS	23A	91	JOSÉ ANTONIO RAMOS VILLALBA	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483806TG3368S0001FA	DENIA	1	69	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483805TG3368S0001TA	DENIA	3	48	JOSÉ MANUEL GUTIÉRREZ SÁNCHEZ	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483804TG3368S0001LA	DENIA	5	90	ANDRÉS GARCÍA GARCÍA	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483802TG3368S0001QA	DENIA	7	40	Mª LUISA y Mª DEL CARMEN CAMPANO MORILLO	Indemnización económica	desocupada
6483002TG3368S0001GA	DENIA	9	31			desocupada
6483803TG3368S0001PA	DENIA	5D	43	HDROS de MANUEL SALAS ROMERO		solar
6483826TG3368S0001WA	ELCHE	1	37	FRANCISCO GÓMEZ BARCELÓ y JUANA TENORIO VEGA	Indemnización económica	en uso
6483825TG3368S0001HA	ELCHE	3	78	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483824TG3368S0001UA	ELCHE	5	51	Y JOSÉ MARÍA MUÑOZ ESPINAR	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483807TG3368S0001MA	MONFORTE	4	69	HDROS de ANTONIA GARCÍA CRUZ. MANUELA GONZÁLEZ GARCÍA (usuaria, hija)	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483844TG3368S0001KA	MONFORTE	5	40	Y HDROS de JOSÉ GARCÍA ROJAS. JOSÉ GARCÍA GARCÍA (usuario)	Permuta por vivienda y realojo temporal ( conjuntamente con Monforte 6)	en uso
6483808TG3368S0001OA	MONFORTE	6	72	Y HDROS de JOSÉ GARCÍA ROJAS. DOLORES GARCÍA CRUZ (usuaria)	Permuta por vivienda y realojo temporal ( conjuntamente con Monforte 5)	en uso
6483809TG3368S0001KA	MONFORTE	8	84	Y FRANCISCA PASTRANA GONZÁLEZ	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483810TG3368S0001MA	MONFORTE	10	11	ENRIQUE OSUNA FERNÁNDEZ (usuario, nieto)	Acceso vivienda en alquiler con realojo temporal	en uso
6483811TG3368S0001OA	MONFORTE	12	75	HDROS MANUEL RUBIO SÁNCHEZ. Usuarios: NATIVIDAD BERENJENO DEL PINO y JUAN F. MORENO ALONSO	Permuta por 2 viviendas con realojo temporal (2 familias)	en uso
6483812TG3368S0001KA	MONFORTE	16	68	CARMEN BAREA JIMÉNEZ y Mª DEL CARMEN CEJUDO BAREA.	Indemnización económica	en uso
6483813TG3368S0001RA	MONFORTE	18	78	Y EVA NAVARRO MONTOYA	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483814TG3368S0001DA	MONFORTE	20	85	CONCEPCIÓN POLIDORO VELÁZQUEZ	Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483815TG3368S0001XA	MONFORTE	22	65	MARGARITA Y Mª TERESA LAZPIUR GARCÍA. Usufructo: GLORIA LAZPIUR ZAMBRANO.	Usufructuaria: Permuta por vivienda y realojo temporal	en uso
6483816TG3368S0001JA	MONFORTE	24	65	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483820TG3368S0001JA	MONFORTE	26	35	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483817TG3368S0001JA	MONFORTE	27	7	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483821TG3368S0001EA	MONFORTE	28	22	ANA, LEONOR y FRANCISCO TORRES RODRÍGUEZ	Indemnización económica	desocupada
6483818TG3368S0001EA	MONFORTE	29	6	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA.		solar
6483819TG3368S0001SA	MONFORTE	31	17	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483822TG3368S0001SA	MONFORTE	32	17	AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. GERENCIA DE URBANISMO.		solar
6483823TG3368S0001ZA	MONFORTE	34	40	FRANCISCO PORTILLO FRANCISCO		en uso

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**2.1.7.- INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA.**

**SECTOR NORTE DEL ÁMBITO Y CALLE DENIA**

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**Estado de las obras del SGEL-22 PARQUE GUADAIRA. CAUCE ANTIGUO (20/06/2012)**



**Conexión visual con futuro SGEL-22 PARQUE GUADAIRA. CAUCE ANTIGUO y calle Monforte (27/03/2012)**



**Estado de las obras del SGEL-22 PARQUE GUADAIRA. CAUCE ANTIGUO y viviendas existentes de la barriada(20/06/2012)**



**Viviendas en altura de barriada las Palmeras (27/03/2012)**

**SECTOR SUR DEL ÁMBITO**

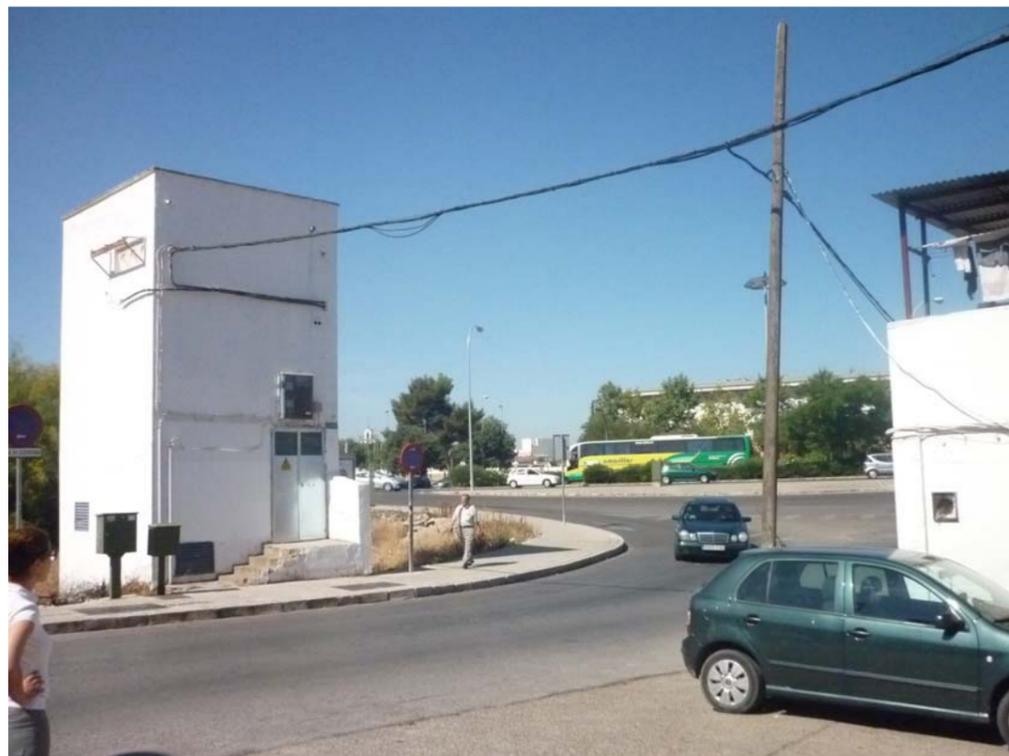
28 MAR. 2014



**Conexión con Avenida de Jerez (20/06/2012)**



**Conexión en terraplén con avenida de Jerez (27/03/2012)**



**Enlace de avenida de Jerez y barriadas Híspalis y Guadaira (20/06/2012)**



**Muestra de las diferencias de nivel existente (20/06/2012)**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**CALLE AZUAGA**

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**Conexión con Avenida de Jerez (20/06/2012)**



**Mezcla de parcelas construidas y solares vacantes (27/03/2012)**



**Calle Azuaga y Terraplén de Avda. de Jerez (20/06/2012)**



**Solares de edificaciones demolidas (27/03/2012)**

**CALLE BETANZOS**

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**Estado actual de la calle y de su viario. (27/03/2012)**



**Variedad de usos, alineaciones y tipologías. (27/03/2012)**



**Diversidad de alineaciones en calle Betanzos (27/03/2012)**



**Solares de edificaciones demolidas (27/03/2012)**

**CALLE MONFORTE Y CALLEJÓN TRASERO**

28 MAR. 2014



**Estado actual de la calle y de su viario. (27/03/2012)**



**Variedad de usos, alineaciones y tipologías. (27/03/2012)**



**Diversidad de alineaciones en calle Betanzos (27/03/2012)**



**Diferencia de rasantes en callejón (27/03/2012)**

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 2.2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

**2.2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.**Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

El PGOU delimita este ámbito como un Área de Reforma Interior, y establece para su desarrollo como objetivos la transformación urbanística de un asentamiento marginal de viviendas unifamiliares, en gran parte ya deshabitadas e incoherentes con la estructura urbana del sector en tipología, rasantes y proximidad del cauce antiguo del Guadaira, como área de oportunidad para regenerar el frente urbano de la Avda. de La Palmera, sustituyéndose por edificación abierta, que configure una mejor imagen urbana ampliando asimismo los espacios libres en el entorno de La Palmera y del Guadaira.

Entre las condiciones para su desarrollo se indica que todas las viviendas estarán sometidas a algún régimen de protección pública.

**2.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

El ámbito de ordenación se caracteriza por un acusado desnivel topográfico en relación a su entorno, su desarrollo longitudinal paralelo a la avda. de Jerez, la alta densidad residencial que se propone y por su localización con frente a un eje de entrada de la ciudad.

Se plantea resolver una porción de ciudad mediante una ordenación que haga de elemento integrador, que ponga en comunicación el frente urbano de la avda. de Jerez con el Parque Guadaira generando un tejido urbano en el que se intercalan los espacios públicos abiertos y accesibles con las edificaciones.

Sobre el vacío urbano con gran presencia visual que se generará cuando culmine el proceso de expropiación y demolición de las viviendas existentes, la ordenación estudia el carácter que debe tener la actuación en la ciudad que continúe con la ordenación próxima, con el paisaje urbano, el parque y con la importancia del viario a la que da fachada. No se trata únicamente de desarrollar un programa de vivienda social, sino de aprovechar la capacidad de la ordenación para articular el espacio urbano en beneficio de la ciudad.

28 MAR. 2014



Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

Todos estos objetivos se han conseguido a partir de la creación de un gran espacio libre en el centro del ámbito que mantiene las cotas originales del terreno alrededor del cual se despliegan las edificaciones. Cinco volúmenes de igual planta que se abren con distintas alturas asumiendo la condición de elementos generadores de diversos espacios urbanos, desarrollan la edificabilidad necesaria para el programa de viviendas propuesto.

La composición se inicia en el extremo más cercano a la rotonda existente y a partir de ahí busca apoyar las edificaciones, dos a dos, alineándolas a la avd. de Jerez y a un nuevo viario situado sobre la actual calle Monforte respectivamente. Un quinto volumen con acceso desde la nueva calle Monforte retranquea su alineación y gira para contener el espacio libre central. De esta forma se encadenan los espacios públicos con los edificios.

Las alturas se dimensionan con intención de modelar el espacio entre ellos, casi como aterrazando toda la superficie del ámbito, formando espacios públicos de pequeña escala y de fácil mantenimiento donde se concentran las vistas sobre el espacio libre central, entre las unidades edificatorias, propiciando visiones longitudinales, transversales y diagonales.

El viario peatonal de la avda. de Jerez se amplía hasta crear una plaza a continuación de las edificaciones que pone en comunicación directa la avenida con el nuevo Parque Guadaira y que funciona como un mirador.

El plano abierto sobre el que se apoyan los edificios se pliega mediante rampas y se rehunde para crear el espacio central, basamento común del conjunto, y ponerlo en comunicación con el Parque Guadaira. Este plano, quinta fachada del proyecto, en el que rampas, zonas ajardinadas, áreas pavimentadas, configura la imagen amable y de encuentro que el uso residencial requiere. Un espacio público como eje principal de la ordenación, que se crea con el objeto de ser generador de variadas actividades urbanas, constituye el espacio urbano de relación y referente del conjunto residencial propuesto.

Exteriormente al ámbito se propone la ordenación de los terrenos que quedan entre el ARI delimitado y la avenida de Jerez. Un espacio, de unos 13 metros en el punto más ancho, cuya urbanización complementaria se contempla en este PERI para completar la ordenación del área.



UND. EDIFICATORIA	USO	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	Nº MÁX. PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m.)	Nº VIV.
R1	VIVIENDA PROTEGIDA	1.377 m2s	2.747 m2t	8	27	36
			1.390 m2t	4	15	17
R2	VIVIENDA PROTEGIDA	600 m2s	2.068 m2t	6	21	27
R3	VIVIENDA PROTEGIDA	600 m2s	2.068 m2t	6	21	27
R4	VIVIENDA PROTEGIDA	976 m2s	2.747 m2t	8	27	36
TOTAL		3.553 m2s	11.020 m2t			143

**2.2.3.- CUMPLIMIENTO DEL PGOU DE SEVILLA PARA EL ARI-DBP-03**

28 MAR. 2014

Tras la MODIFICACIÓN PUNTUAL 05 del PGOU, los parámetros urbanísticos a cumplir por la propuesta son los siguientes:

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



	Modif. PGOU	PROPUESTA
<b>Ordenación Estructural</b>		
Superficie total	11.979,00 m2	11.979,00 m2
Superficie con Aprovechamiento	8.477,00 m2	8.477,00 m2
Aprovechamiento Medio	1,04 UA/m2	1,04 UA/m2
Aprovechamiento Objetivo	8.816,00 m2	8.816,00 m2
Edificabilidad Global	1,30 m2t/m2s	1,30 m2t/m2s
Edificabilidad Máxima	11.020,00 m2t	11.020,00 m2t
Densidad	120 m2t	120 m2t
Nº Max. Vivienda	143	143
Nº Mín. Viv. Protegida	143	143
<b>Ordenación Pormenorizada Preceptiva</b>		
Usos Lucrativos		
Edificabilidad Viv. Protegida	11.020,00 m2t	11.020,00 m2t
Aprovechamiento Viv. Protegida	8.815,84 UAs	8.815,84 UAs
Espacios Libres	5.672 m2	5.683 m2
<b>Ordenación Pormenorizada Potestativa</b>		
Altura Máxima	8 plantas	8 plantas
Tipología	Edificación Abierta	Edificación Abierta
Superficie Suelo Edificable	3.840,00 m2	3.563,00 m2
Superficie Viario	2.467,00 m2	2.733,00 m2

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

#### 2.2.4.- PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURAS

De forma generalizada, tras las demoliciones, se procederá al desmontaje de las instalaciones existentes, sobre todo se prestará especial atención a la red de saneamiento, que discurre enterrada. Por tanto toda la red de infraestructuras será renovada. Su diseño y dimensionado final se fijará en el proyecto de Urbanización del Plan Especial de Reforma Interior del ARI-DBP-03.

##### Saneamiento:

Actualmente hay un colector OV. 1500 mm que cruza los terrenos bajo las viviendas situadas en la manzana entre c/ Monforte y c/ Betanzos. Este colector, respondiendo a la solicitud de EMASESA, se sustituye por DN 18000 mm, habiéndose ya sustituido en la urbanización del API-DBP-02, y se desvía continuando el trazado del nuevo viario. Las nuevas canalizaciones desaguan en este colector. El diámetro mínimo será de 315 mm y con pozos cada 30 m.

##### Abastecimiento:

La red interna propuesta se recoge en un esquema en el plano de ordenación, O-003. Infraestructuras Propuestas. Las tuberías serán de fundición de 150 mm de diámetro y se proyectarán válvulas de corte en las conexiones. Se dispondrán bocas de riego cada 50 m e hidrantes cada 200 m. Además, a solicitud de EMASESA, se recoge la sustitución de la tubería DN600 mm HACH que discurre por la avda. de Jerez y la arteria DN 400 mm FC en la calle Elche, ambas en el ámbito de los terrenos.

##### Red Eléctrica:

La nueva red de media tensión y los nuevos centros de transformación necesarios para la urbanización propuesta, se conectarán a la línea existente en la calle Elche y en la avenida de Jerez. En principio se diseña el esquema con dos centros de transformación de 2x630 KVA conectados a la red existente mediante la instalación de un circuito de aluminio 3x240 + 1x150mm<sup>2</sup>.

En el esquema inicial de la red de alumbrado se distribuyen los puntos de luz en el espacio libre en concordancia con la plantación del mismo, utilizándose farolas de jardín de 5 m de altura. En el viario se colocan

farolas de 9 m de altura y para toda la red se seguirán las normas del Servicio de Alumbrado Público de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla.

##### Gas:

La red propuesta se realizará en polietileno de 90 mm de diámetro, según esquema aportado en el plano de ordenación correspondiente y en cumplimiento de la normativa vigente. Aunque la compañía suministradora estudiará el diseño oportuno, en el plano de ordenación O-003 se propone un esquema de trazado.

##### Telecomunicaciones:

La red planteada en el esquema de este plan parcial será de uso compartido por cualquier operador con el objeto de evitar la instalación de elementos de registro independiente para cada uno de ellos. La red propuesta se basa en un esquema de ramales de canalizaciones de los conductos desde la red existente. Los conductos irán bajo tubo de PVC de 110 mm de diámetro y las arquetas tipo "D" se ubicarán cada 50 m, en las derivaciones y en los cruces de calzada.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

## 2.2.5. PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE DEBERES Y DE EDIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

### PROTEGIDAS

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

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

-Solicitud de Calificación Definitiva de Vivienda Protegida: 30 meses desde la obtención de la calificación provisional.

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

## 2.2.6. PRESUPUESTO ESTIMADO DE URBANIZACIÓN

Con objeto de analizar la viabilidad económica del sector, se procede a realizar una estimación aproximada de los costes de urbanización, con unas premisas de materiales y terminaciones cuyo detalle y especificaciones serán objeto del posterior proyecto de urbanización. En este presupuesto se ha valorado también la urbanización correspondiente a la franja de Sistema General de Espacios Libres que discurre paralela a la Avda de Jerez y que ha quedado fuera del proyecto, actualmente en ejecución, del Urbanización del Parque del Guadaira.

Así pues, los capítulos recogidos en esta aproximación son:

### Demoliciones y trabajos previos

Aunque la Gerencia de Urbanismo ya ha ejecutado la demolición de aquellas viviendas de su propiedad, al menos un 80% del total de parcelas se encuentra construido. La altura de las viviendas va de una a dos plantas, no encontrándose ninguna de tres. La demolición del sector implica igualmente el desmontado de las instalaciones, el levantado de los viarios y la limpieza y preparación del terreno para la ejecución de la urbanización, así como el transporte de escombros a vertedero y todas las medidas sanitarias y de seguridad requeridas en este tipo de trabajo.

Demoliciones y trabajos previos

**125.000 €**

### Movimiento de tierras

La peculiar topografía del sector implicaba una gran inversión en el relleno del área para hacerla asequible a una urbanización residencial, en cambio, la propuesta proyectada en este Plan Especial se sirve de este mismo handicap, haciéndolo característica de su nueva imagen que, con su juego de cotas, convierte los espacios libres en un agradable juego de niveles. Esta particularidad incide también positivamente en el aspecto económico pues el ahorro en el capítulo de terraplenado es importante.

La plaza principal queda aproximadamente a la cota actual, rectificadas y rasanteadas sus diferencias, y los garajes de los edificios arrancan igualmente de esa cota. Por todo esto, en este capítulo el movimiento de tierras más importante se encuentra en el relleno, con tierras de préstamo, de los espacios libres

28 MAR 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



pavimentados que se encuentran en la cota más alta del sector. La excavación en caja correspondiente a las instalaciones se incluye en sus propios capítulos, igualmente se valoran en el apartado de Firmes y Pavimentos el movimiento de tierras correspondiente al viario.

Como en todos los capítulos dónde tenga incidencia, se indica que la zona colindante con la avenida de Jerez que corresponde al Sistema General, y se incorpora a este presupuesto ya que la ordenación y tratamiento de su urbanización es conjunta.

Movimiento de tierras **67.000 €**

**Saneamiento**

El apartado más importante de este capítulo es el nuevo colector de hormigón armado de 1800 mm de diámetro interior requerido por EMASESA. En la actualidad el sector está atravesado por uno de menor sección y muy antiguo, por lo que el nuevo trazado deberá ajustarse a la ordenación propuesta, por lo que discurriría por el viario de nueva creación. Se incluyen en este capítulo la red de hormigón armado de diferentes diámetros, incluido el movimiento de tierras, la colocación y puesta en funcionamiento, los pozos, la red de imbornales conectados y las acometidas a la red existente.

Saneamiento **200.000 €**

**Abastecimiento**

Con respecto a la red de agua potable, EMASESA ha requerido también la sustitución de dos tramos actualmente en servicio: la canalización que recorre avenida de Jerez de 600 HACH y la de la calle Elche de 400 FC. La malla de abastecimiento se ejecutará en FD con secciones varias y valvulería necesaria, pozos, hidrantes, etc., incluso acometidas domiciliarias, siempre según normas y recomendaciones de la compañía suministradora. En el plano O-001 se incluye una propuesta de infraestructuras

Abastecimiento **90.000 €**

**Red eléctrica y alumbrado**

De acuerdo con el uso exclusivo de residencial previsto para este sector, se plantea un esquema de abastecimiento de energía eléctrica en el plano correspondiente, siendo el posterior proyecto de urbanización el que

especifique las características del mismo. En principio se diseña el esquema con dos centros de transformación de 2x630 KVA conectados a la red existente mediante la instalación de un circuito de aluminio 3x240 + 1x150mm<sup>2</sup>.

En el esquema inicial de la red de alumbrado se distribuyen los puntos de luz en el espacio libre en concordancia con la plantación del mismo, utilizándose farolas de jardín de 5 m de altura. En el viario se colocan farolas de 9 m de altura y para toda la red se seguirán las normas del Servicio de Alumbrado Público de la Gerencia de Urbanismo de Sevilla

Red eléctrica y alumbrado **220.000 €**

**Red de telecomunicaciones**

La red planteada en el esquema de este plan parcial será de uso compartido por cualquier operador con el objeto de evitar la instalación de elementos de registro independiente para cada uno de ellos. No obstante las arquetas previstas corresponderán a los modelos normalizados de la Compañía Telefónica.

Red de telecomunicaciones **12.000€**

**Firmes y pavimentos, muros de contención.**

Para el vial proyectado se prevé una sub-base de albero o suelo seleccionado en 40 cm, base de zahorra 25 c, rasanteado y compactado, 7 cm de aglomerado asfáltico en caliente tipo G-20 y 5 cm de rodadura tipo S-12. Los aceros se compondrán de sub-base de zahorra de 30cm, solera de hormigón HM-20 y solería hidráulica.

Las rampas de acceso al espacio libre se realizarán con losa de hormigón de 20cm como mínimo sobre sub-base de zahorra de 50cm rasanteada y compactada.

Con respecto a la plaza se hace una estimación del coste de la misma basado en la propuesta no vinculante incorporada en el documento, donde se adelanta una ordenación de este espacio libre reconociendo pavimentos hidráulicos, de albero, zonas de estancia y juego de niños.

Firmes y pavimentos **260.000 €**

Se incluyen en este capítulo los muros necesarios para la contención de tierras debido a las diferencias de nivel del área. Los únicos muros incluidos son los que separan zonas de diferente cota entre espacios libres, ya que

el resto se resuelve con las propias edificaciones. Se estima una media de 30 cm de espesor en estos muros de contención, y se realizarán en HA-30/B/20/IIIa.

Muros de contención en espacios libres	25.000 €
Firmes y pavimentos, muros de contención.	285.000 €

**Jardinería y mobiliario urbano**

En este capítulo se valora el ajardinamiento de los espacios libres y del arbolado del viario. Se opta por plantas autóctonas de bajo mantenimiento, y se incluye en el capítulo el aporte de tierras vegetales; la plantación, podas y tutores necesarios; la instalación de riego automatizado.

En el mobiliario se incluyen bancos, papeleras y algunos juegos de niños.

Jardinería y mobiliario urbano	40.000€
--------------------------------	---------

**Resumen de presupuesto:**

Demoliciones y trabajos previos	125.000 €
Movimientos de tierras	67.000 €
Saneamiento	200.000 €
Abastecimiento	90.000 €
Red eléctrica y alumbrado	220.000 €
Red de Telecomunicaciones	12.000 €
Firmes y pavimentos, muros de contención	285.000 €
Jardinería, riego y mobiliario urbano	40.000 €
<u>Seguridad y Salud</u>	<u>15.000 €</u>
Presupuesto de ejecución material	1.055.000 €
13% gastos generales	137.150 €
<u>6% beneficio industrial</u>	<u>63.300 €</u>
<b>Presupuesto de contrata</b>	<b>1.255.450 €</b>

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### 2.2.7.- FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley antes citada, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diario de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el de la Gerencia de Urbanismo, abriéndose un trámite de información pública por plazo no inferior a un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan por convenientes.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 2.3. MEMORIA DE GESTIÓN.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### **2.3.1.- SISTEMA DE EJECUCIÓN.**

El Sistema de actuación fijado por el Plan General para el ARI objeto del presente Plan Especial es el de Expropiación; sistema en el que el protagonismo de la gestión y la ejecución del planeamiento corresponde a la Administración. La gestión municipal garantiza la ejecución de la actuación.

### **2.3.2.- DELIMITACIÓN DEL PERI Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**

La superficie del ARI-DBP-03 "Avda. La Palmera" que se recoge en la ficha del PGOU asciende a 11.979,00 m<sup>2</sup>, esta superficie se corresponde con la delimitación recogida en la documentación gráfica de dicha ficha. La superficie del ARI coincidirá con la superficie de la Unidad de Ejecución delimitada en el presente documento.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



### 3. ORDENANZAS

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## ORDENANZAS

CAPÍTULO 1: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

CAPÍTULO 2: GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO 3: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 4: NORMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

SECCIÓN II. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

SECCIÓN III. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

SECCIÓN IV. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

SECCIÓN V. IMPACTO AMBIENTAL.

CAPÍTULO 5: ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN ABIERTA

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ESPACIO LIBRE

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

## CAPÍTULO 1: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

### Art. 1. Objetivo y ámbito.

El presente Plan Especial de Reforma Interior tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla, mediante la ordenación detallada y completa del área de Reparto BP-03/UR, ámbito ARI-DBP-03, denominado "Avda. La Palmera".

Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla en la hoja 13-18 del Plano de Ordenación Pormenorizada.

### Art. 2. Vigencia.

El Plan Especial tendrá vigencia indefinida (Art. 35 de la LOUA y 154 del Reglamento de Planeamiento). La alteración de su contenido podrá llevarse a efectos mediante su Revisión o la Modificación de algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 37 y 38 de la LOUA respectivamente) y el Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla vigente en cada momento.

### Art. 3. Documentación del Plan Especial, contenido y valor relativo de sus elementos.

Los distintos documentos del Plan Especial integran un conjunto coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan Especial.

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

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

Plano de Calificación y usos a escala 1:500, que expresa los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, así como el tipo edificatorio. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Plano de Alineaciones y Rasante a escala 1:500. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos máximos, las rasantes básicas y las alturas máximas de las edificaciones. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Planos de Infraestructuras a escala 1:1000 en los que se define el trazado y los parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, riego, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía y gas natural. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Especial tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vinculan a los promotores del Plan.

Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el Art. 63 del Reglamento de Planeamiento.

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

El resto de documentación de la Memoria y Planos de Información tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

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

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.Art. 4. Otras normas de aplicación.

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

## CAPÍTULO II. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Art. 5. Desarrollo.

Para llevar a cabo la gestión de este Plan Especial, dentro del ámbito de actuación del área con una superficie total de 11.979 m<sup>2</sup>s, se delimitará una sola unidad de ejecución, llamándose esta UE-01 (Unidad de Ejecución 01), con igual superficie que el ARI. El sistema de ejecución propuesto para la UE-01 será el de expropiación. La edificabilidad total marcada por el PGOU en la ficha urbanística del Sector (11.020 m<sup>2</sup>t), se habrá de materializar íntegramente en los terrenos que componen la UE-01.

La gestión del Plan Especial se ajustará al plazo establecido en el correspondiente Plan de Etapas de este mismo documento.

Art.6. Ejecución.

La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante un Proyecto de Urbanización según lo previsto en el Art.98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para los espacios libres, viales y zonas verdes y mediante Proyectos de Ejecución para las edificaciones.

Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido que para los mismos se especifica en el artículo 8.2.4. de las Normas de las Normas de Urbanización del Plan General de Sevilla y cumplirán las especificaciones que se establecen en las presentes Ordenanzas y en las Normas de Urbanización del PGOU (Aparatado B del Anexo II de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sevilla).

## CAPITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 7. Ámbito.

Para la regulación, determinaciones, procedimientos, etc., se estará a lo dispuesto en las normas correspondientes del Plan General.

El ámbito que engloba el presente Plan Especial queda clasificado por el PGOU como suelo urbano y por lo tanto incluido dentro de la delimitación de este tipo de suelo establecido en el Plano de Ordenación Estructural.

Art. 8. Actuaciones en el Sector previas a su desarrollo.

No se podrá edificar en el Sector hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- Aprobación definitiva del Plan Especial.
- Culminación del procedimiento expropiatorio.
- Ejecución de las obras de urbanización general básica.
- Ejecución o afianzamiento de las obras de Urbanización correspondientes a la fase en que se ubica la edificación.

En tanto no se cumplan los requisitos anteriores no se podrá edificar ni llevar a cabo las obras e instalaciones en el Sector que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente y cuando no haya de dificultar la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la LOUA, con las garantías que se prevean en orden a la demolición y mantenimiento de edificaciones existentes.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

## CAPITULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN

## SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art.10. Objeto y aplicación

El presente capítulo tiene por objeto establecer las condiciones mínimas a tener en cuenta en la redacción del Proyecto de Urbanización. Las Normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente Plan Especial, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Serán de aplicación todas las Normas de carácter estatal y autonómico que regulen estos aspectos, en especial el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 293/2009 de 7 de julio de la Junta de Andalucía sobre las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la edificación y el Transporte en Andalucía.

Art. 11 Ejecución.

Las obras de ejecución se realizarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.

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

## SECCIÓN II. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. TITULO VIII. Capítulo III y Anexo II B de las DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

## SECCIÓN III. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. TITULOS VIII Y IX.

## SECCIÓN IV. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Se adoptan las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. TITULOS VIII. Capítulo IV.

## SECCIÓN V. IMPACTO AMBIENTAL.

Art. 12. Normas para la reducción del impacto ambiental.

Uno de los objetivos del presente Plan Especial es la integración de la urbanización en el paisaje, distribuyendo adecuadamente los espacios y volúmenes. Para ello:

Se limitarán los niveles de ruidos en las zonas de equipamientos y usos públicos en cumplimiento de la legislación vigente.

Se mantendrán las infraestructuras de evacuación y conducción de aguas pluviales en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

En el caso de que aparezcan restos arqueológicos durante la ejecución de las obras de urbanización, se comunicará la aparición de los mismos a la Consejería de Cultura, según establece el art. 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

28 MAR 2014



El Secretario de la Gerencia P.D.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Especial contendrá, con independencia de las normales obras de pavimentación y servicios, las siguientes:

Obras de drenaje que impidan los daños por inundación en las parcelas colindantes. Estas obras de drenaje garantizarán la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.

En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos o indirectos sobre el terreno.

La infraestructura hidráulica de la zona garantizará la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoriamente y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.

Se prohíbe expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector, para garantizar la no afección a las aguas subterráneas.

Durante la fase de ejecución del Proyecto de Urbanización se evitará el vertido de aguas residuales fuera de la red municipal, para lo cual el proyecto de Seguridad y Salud preverá la conexión de aseos provisionales de obra a la red general de alcantarillado.

No se otorgarán licencias de primera ocupación en tanto los terrenos donde se enclaven las edificaciones de las que se solicite no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. En el desarrollo urbanístico de los terrenos se prestará atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, cuya canalización será obligatoria y se dimensionará con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.

Se dispondrán bocas de incendio de forma que su radio de acción no supere los 200 m y cubran toda la urbanización. Se dispondrán puntos de riego en las zonas verdes.

Se realizarán entrantes en las aceras anexas a vías de tráfico rodado para la ubicación de contenedores homologados de recogida de residuos sólidos urbanos, que serán recogidos por los medios mecánicos que posea el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona que va a urbanizarse.

Se señalarán los accesos y sentidos de circulación mediante señales de tráfico verticales y horizontales, así como señales de limitación de velocidad de circulación por el sistema local de comunicaciones.

Las tierras, escombros y restos de obras generados durante la ejecución de la urbanización y la edificación y los que se deriven de su futuro uso, se trasladarán a vertederos de inertes controlados y legalizados, quedando expresamente prohibido cualquier vertido o depósito (incluso temporal) fuera de la parcela sin autorización expresa para ello por parte de los órganos competentes.

Cualquier residuo peligroso que pudiera generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de urbanización y edificación se planificará en el Proyecto de Seguridad y Salud utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana, creando si fuera necesario caminos de obra provisionales. De resultar inviable esta alternativa se facilitará una circulación fluida al atravesar la población, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico.

Antes del inicio de las obras, y en caso de que las hubiera, se retirará la capa superior de suelo fértil, acopiándose en montones no superiores a dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para las obras de ajardinamiento mencionadas anteriormente.

Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante su traslado.

Si fueran necesarias tierras de préstamo, éstas procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

Ley de Aguas.

Se cumplirán las disposiciones de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas, quedando prohibidas las extracciones y perforaciones al acuífero.

Evacuación de aguas pluviales.

La evacuación de pluviales se realizará mediante recogida a través de imbornales conectados a la red de recogida de pluviales, tal como se expresa en el PGOU.

Para el cálculo de secciones de tuberías se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización la pluviométrica y los coeficientes de escorrentía señalados en dicho punto, siendo preceptiva la conformidad al trazado, secciones y material de la red de pluviales, que se incluya en el Proyecto de Urbanización, de la empresa que tenga encomendado el servicio.

Materiales Sobrantes.

Las tierras y materiales sobrantes de las Obras de Urbanización y Edificación se llevarán a vertederos controlados, debidamente legalizados.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



#### Compañías Suministradoras.

Los planos de las redes de servicios del Proyecto de Urbanización (abastecimiento y saneamiento de aguas, telefonía, electricidad y gas) deberán ir conformados por las compañías suministradoras, con aportación de certificados acreditando la capacidad de las redes e indicando los plazos de conexión previstos.

#### Mantenimiento de la Parcela.

Hasta tanto den comienzo las Obras de Urbanización, la parcela deberá mantenerse cerrada y limpia de escombros y rastrojos que puedan ocasionar o transmitir incendios.

Los carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Todo lo anterior se hará extensible a las parcelas resultantes de la Parcelación si éstas no fueran edificadas simultáneamente con la edificación.

### CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA.

#### SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Art. 13. Condiciones generales de uso y edificación.

Las disposiciones de los Títulos VI “Calificación y Condiciones Generales de los Usos” y VII “Normas Generales de Edificación” de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla se aplicarán sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas Particulares de Zonas.

##### Art. 14. Condiciones particulares de zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que junto con las normas generales recogidas en los Títulos del PGOU mencionados en el artículo anterior, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

##### Art. 15. Aplicación.

Las presentes ordenanzas son de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial ARI-DBP-03 “Avd. La Palmera”.

##### Art. 16. Zonas.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, el Plan Especial distingue las siguientes zonas de Ordenanzas, identificadas en el Plano de Calificación y Usos con las respectivas letras.

-Zona de edificación residencial abierta, designada con la letra “R”.

-Zona de espacios libres de dominio y uso público. designada con las letras “EL”.

#### SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓN ABIERTA.

##### Art. 17. Definición.

Las parcelas definidas con esta denominación se caracterizarán por crear un tejido urbano en el que se combina la creación de espacio libre, tanto de uso y dominio público como privado.

##### Art. 18. Delimitación.

Estas condiciones serán de aplicación a las parcelas identificadas en el plano 0.001. de “Calificación y Usos” del presente Plan Especial con la letra “R”.

28 MAR. 2014

Art. 19. Condiciones particulares de parcelación.

La unidad edificatoria se corresponde con las parcelas delimitadas en el plano 0.002. Alineaciones, Rasantes y Viario del presente Plan Especial por las alineaciones exteriores. Estas parcelas no podrán subdividirse ni agregarse.

Art. 20. Condiciones particulares de posición.

Las edificaciones se fijarán sobre la línea marcada como línea de edificación en el plano 0.002. Alineaciones, Rasantes y Viario del presente Plan Especial.

Art. 21. Alturas máximas.

Las alturas máximas de las edificaciones son las grafadas en el plano 0.001. Calificación y Usos del presente Plan Especial.

Las alturas máximas serán de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros en plantas bajas y de trescientos veinte (320) centímetros en plantas superiores.

Art. 22. Ocupación sobre rasante.

Las definidas en el plano 0.002. Alineaciones, Rasantes y Viario del presente Plan Especial.

Art. 23. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela (100%).

Art. 24. Edificabilidad y número máximo de viviendas.

	Edificabilidad (m2t)	Nº max. viviendas
R1	2.747	36
R2	1.390	17
R3	2.068	27
R4	2.747	36
<b>Total</b>	<b>11.020</b>	<b>143</b>

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Art. 25. Condiciones particulares de uso.

El uso pormenorizado es de Vivienda Protegida en su categoría Plurifamiliar, admitiéndose como compatibles el de Servicios Terciarios y Equipamientos en las plantas bajas de los edificios y el de Garaje-Aparcamiento en sótano.

Art. 26. Construcciones auxiliares.

No se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de parcela.

Art. 27. Aparcamiento en espacios libres de parcela.

En ningún caso se permitirá el uso de aparcamiento en el espacio libre de parcela.

Art. 28. Condiciones estéticas.

Los materiales y diseño de las fachadas buscarán una imagen de vanguardia acorde con la tipología edificatoria.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir mas de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

28 MAR 2014



Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

Se evitará, mediante el diseño, que los aparatos de aire acondicionado sean visibles desde la vía pública y en ningún caso podrán perjudicar la estética de la fachada.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

Las parcelas solo podrán vallarse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con protecciones diáfanas estéticamente admisibles o con setos, con el límite máximo de dos con cinco (2,5) metros. Preferentemente el cerramiento será lo mas transparente posible, inocuos en toda su altura.

#### Art. 29. Otras condiciones.

Para todo aquello no regulado en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las condiciones generales de Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

### SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIO LIBRE.

#### Art. 30. Definición.

Aparece designada en el plano 0.001. de "Calificación y Usos" como "Zona de Espacios Libres de dominio y uso público", y señaladas en el mismo con las letras EL. Existen dos tipos de subzonas.

La identificada como EL1, se corresponde a espacios libres con un carácter de área verde, ajardinada y arbolada que podría identificarse con un parque.

La identificada como EL2, se corresponde con un espacio libre pavimentado, una ampliación del viario peatonal que puede entenderse como una plaza urbana con zonas arboladas en puntos concretos.

#### Art. 31. Condiciones Particulares de los Espacios Libres.

En el diseño de los espacios libres se deberán respetar, en la medida de lo posible, los elementos vegetales singulares.

En la plantación de los espacios ajardinados se utilizarán especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias de comunidades climatófilas de termoclima termomediterráneo ombroclima subhúmedo, con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local.

En el diseño de los Espacios Libres, EL1 y EL2 es conveniente seguir las indicaciones contenidas en el plano 0.004. Imagen no vinculante.

Existirán distintas condiciones particulares en función de la subzona:

#### 1. Subzona EL1:

El espacio libre identificado como EL1 se podrá pavimentar zonas determinadas aunque como mínimo se deberá pavimentar todo el perímetro junto a las edificaciones a modo de acerado con ancho variable a determinar, buscando siempre la coherencia del espacio en su conjunto.

El diseño estará concebido para el movimiento preferente de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto.

Podrá disponerse mobiliario urbano en vías a fomentar diversas actividades deportivas o socio culturales como usos públicos compatibles, dimensionando y configurando estos espacio de modo que se favorezcan las relaciones vecinales y se fomenten las actividades al aire libre.

La distribución de mobiliario urbano y de estas instalaciones cubiertas respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento.

#### 2. Subzona EL2:

Los espacios libres identificados como EL2 deberán entenderse a modo de plaza urbana en el que predominarán las superficies pavimentadas y se dispondrán pequeñas zonas ajardinadas con arbolado de medio y bajo porte.

Se dispondrá el mobiliario urbano que se considere necesario incluyendo elementos de sombra como pérgolas, maceteros, etc....

Se permite la división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre rasante esté destinado a equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamiento.

3. Para el resto de condiciones de diseño del Espacio Libre de dominio y uso público, se estará a lo dispuesto en el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General, Capítulo VI "Uso Dotacional" en lo referente al Uso de Espacios Libres.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 4. PLAN DE ETAPAS

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

#### 4. PLAN DE ETAPAS

Se establece una única etapa para el desarrollo de la urbanización del Sector. Esta etapa incluye la urbanización del viario correspondiente a la nueva calle Monforte, las obras de los espacios libres de dominio y uso público y las obras de infraestructuras necesarias para dotar a las nuevas parcelas resultantes de la condición de solar.

No obstante, con objeto de racionalizar los costes de conservación y mantenimiento de los viarios y espacios libres públicos a urbanizar, se podrá planificar de forma faseada la ejecución de las obras en la etapa de redacción del proyecto de urbanización.

Como urbanización complementaria se recoge en el presente Plan Especial la urbanización de los terrenos comprendidos entre el Sector delimitado y la avenida de Jerez.

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 5. FICHA JUSTIFICATIVA DECRETO 293/2009

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

**JUNTA DE ANDALUCIA**

CONSEJERIA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL  
Dirección General de Personas con Discapacidad



Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.  
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009  
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES  
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero)

<b>DATOS GENERALES</b>	
<b>DOCUMENTACIÓN</b>	Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.
<b>ACTUACIÓN</b> PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DBP-03 AVDA. LA PALMERA	
<b>ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES</b> USO GLOBAL RESIDENCIAL	
<b>DOTACIONES</b>	<b>NÚMERO</b>
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
<b>LOCALIZACIÓN</b> SEVILLA	
<b>TITULARIDAD</b> EMVISESA Y OTROS	
<b>PERSONA/S PROMOTORA/S</b> GERENCIA DE URBANISMO. AYUNTAMIENTO DE SEVILLA.	
<b>PROYECTISTA/S</b> SERVICIO DE PLANEAMIENTO	

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
<input checked="" type="checkbox"/> FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
<input type="checkbox"/> FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
<input type="checkbox"/> FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
<input type="checkbox"/> FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
<input type="checkbox"/> TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
<input type="checkbox"/> TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
<input type="checkbox"/> TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
<input type="checkbox"/> TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
<input type="checkbox"/> TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
<input type="checkbox"/> TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
<input type="checkbox"/> TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
<input type="checkbox"/> TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
<input type="checkbox"/> TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
<input type="checkbox"/> TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
<input type="checkbox"/> TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
<input type="checkbox"/> TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

### FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p><u>Descripción de los materiales utilizados</u></p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: hormigón prensado Color: claro Resbaladidad: antideslizante</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: baldosas piedra abujardado Color: claro Resbaladidad: antideslizante</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: piedra abujardado Color: claro Resbaladidad: antideslizante</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: pavimento continuo de hormigón con colorante incorporado en masa Color: verde</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

28 MAR. 2014



Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia P.D.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)</b>						
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	≥ 1,80 m	
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---	---	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	≤ 2,00 %	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m	≤ 0,15 m	0,12 m	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	---	---	Ø ≤ 0,01 m	
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	---	---	Ø ≤ 0,025 m	
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---	---	≥ 20 luxes	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)</b>						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	≤ 2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 2,50 m	3,00 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	---	3,00 m	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)</b>						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	---	≤ 2,00 %	
<b>PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)</b>						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ 4,00 m	≥ 4,00 m	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---	---	1,00 m	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	= 0,80 m	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	= Hasta línea fachada o 4 m	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	---	= 0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	---	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal
<b>ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)</b>						
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	---	≥ 4,00 m	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	---	≥ 1,50 m	
Espacio libre		---	---	---	---	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	= 0,40 m	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	= 0,80 m	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	---	= 0,60 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	---	= 0,80 m

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)</b>					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		
	Longitud	---	= 0,60 m		
<b>ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)</b>					
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	N ≤ 10	10
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	≥ 0,35 m	0,35 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	---	0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---	---	0,62
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---	---	90°
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---	---	0,05 m
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	3,00 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	---	3,00 m
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	---	1,50 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m	---	≥ 1,50 m
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m	---	≥ 1,20 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	---	3,00 m
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	---	1,20 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	---	1,10 m
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

28 MAR. 2014



Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	---	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	De 0,045 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	---	≥ 0,30 m
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)</b>					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	---
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	---	---
		Longitud	= 1,20 m	---	---
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	---
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---	---
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---	---
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---	---
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	---
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	---
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---	---
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	---
		Longitud	= 1,20 m	---	---
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	---
		Longitud	= 1,20 m	---	---
<b>RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)</b>					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R ≥ 50 m	---	---
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	---	≥ 2,00 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	---	≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	---
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	---	2,00 m
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	---	2,00 m
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	---	---
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	---	2,00 m
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	---	1,20 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	---	1,05 m
		≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	---	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	---	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	De 0,045 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	---	≥ 0,30 m
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO  
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO**

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO  
OBRAS E INSTALACIONES**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	---	≥ 0,50 m
	Altura	---	≥ 0,90 m	---	≥ 0,90 m
	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---	---	≥ 0,90 m
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	---	≥ 1,80 m
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m
Señalización	<input checked="" type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---	---	0,40 m
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---	---	≤ 50m
	<input checked="" type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	---

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO  
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ 5,00 x 2,60 m	≥ 5,00 x 2,60 m
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	≥ 5,00 x 2,60 m	≥ 5,00 x 2,60 m
(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.					

28 MAR 2014

Sevilla, El Secretario de la Gerencia P.D.



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>REQUISITOS GENERALES</b> (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)						
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m	---	De 0,90 a 1,20 m	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	---	≤ 50,00 m	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	---	
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	---	Cumple
Rejillas	Resalte máximo	---	Enrasadas	Enrasadas	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal	Ø ≥ 0,01 m	---	---	Cumple	
	Orificios en calzadas	Ø ≥ 0,025 m	---	---	Cumple	
	Distancia a paso de peatones	≥ 0,50 m	---	---	Cumple	
<b>SECTORES DE JUEGOS</b>						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo	≥ 0,80 m	---	---	Cumple	
	Altura	≤ 0,85 m	---	---	Cumple	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	---	Cumple
		Ancho	≥ 0,80 m	---	---	Cumple
		Fondo	≥ 0,50 m	---	---	Cumple
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)	Ø ≥ 1,50 m	---	---	Cumple		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario	≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	---	---	
	Anchura libre de itinerario	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	---	---	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	---	---
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	---	---

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---	---	≤ 0,15 m
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m	---	≥ 1,60 m
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---	---	≥ 0,40 m
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	---	De 0,70 m a 0,75 m
	longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	---	≥ 0,80 m

Semáforos	Altura de elementos salientes (toldos...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m
	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	---	De 1,45 m a 1,75 m
	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	---
Distancia al límite de paso peatones		≤ 1,50 m	---	---	≤ 1,50 m
Diámetro pulsador		≥ 0,04 m	---	---	≥ 0,04 m

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal	Ø ≥ 1,50 m	---	---	---	
	Altura dispositivos manipulables	De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	---	---	
	Altura pantalla	De 1,00 m a 1,40 m	---	---	---	
	Inclinación pantalla	Entre 15 y 30°	---	---	---	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.	---	≤ 0,80 m	---	---	
Papeleras y buzones	Altura boca papelera	De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	---	De 0,70 a 0,90 m	
	Altura boca buzón	---	De 0,70 a 1,20 m	---	De 0,70 a 1,20 m	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo	De 0,80 a 0,90 m	---	---	De 0,80 a 0,90 m	
	Área utilización libre obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	---	---	Ø ≥ 1,50 m	
	Anchura franja pavimento circundante	---	≥ 0,50 m	---	≥ 0,50 m	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	---	
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	---	---	
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---	---	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---	---	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---	---	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---	---
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	---
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	---
	Longitud		≥ 0,70 m	---	---	
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---	---	
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	---	
	Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---	---	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	1 de cada 5 o fracción	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	De 0,40 m a 0,45 m	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	
	Altura respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	De 0,40 m a 0,50 m	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	De 0,18 m a 0,20 m	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105°	≤ 105°	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm	≥ 15 cm	
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	Ø ≥ 1,50 m a un lado	
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---	≥ 0,60 m	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
	Diámetro		≥ 0,10 m	---	≥ 0,10 m	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	De 0,75 m a 0,90 m	

28 MAR. 2014

(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	---	De 1,45 m a 1,75 m
	Altura libre bajo la marquesina	---	≥ 2,20 m	---	≥ 2,20 m
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	De 0,70 a 0,90 m
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	---	≤ 1,40 m
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	---	≤ 0,90 m

OBSERVACIONES

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



Se trata de un documento de planeamiento. El proyecto de urbanización a redactar recogerá las especificaciones técnicas de aquellos elementos a definir en dicho documento que se ajustarán a la normativa aplicable.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
  - Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
  - En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
  - En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 6. RESUMEN EJECUTIVO

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**6.- RESUMEN EJECUTIVO.**

**Antecedentes:**

La Ley 2/2012 de modificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, permite aumentar el número de viviendas en un sector de reforma interior hasta un 20% de su densidad sin que se considere modificación estructural. Basada en esta nueva normativa, la MODIFICACIÓN PUNTUAL 05 fue aprobada 22 de Febrero de 2013 por el Pleno Municipal y seguidamente, el 1 de Marzo, se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, el documento de Plan Especial de Reforma Interior .

El documento que ahora se presenta incorpora como novedad la modificación del artículo 31 de las Ordenanzas, con el objeto de posibilitar la división horizontal de los suelos calificados como EL.2.

**Situación y objetivos:**

La actuación se centra en los suelos actualmente ocupados por la barriada de viviendas unifamiliares Guadaira. Es este un sector localizado en el distrito municipal Sur, en la zona próxima al antiguo cauce del Guadaira. Limita al Norte con el Parque del Guadaira Cauce Antiguo, al Sur con la calle Elche, al Este con los bloques de viviendas situados en la calle Ahmed Ben Basso y al Oeste por la Avenida de Jerez. Incluye las calles Azuaya, Betanzos, Monforte y Denia.

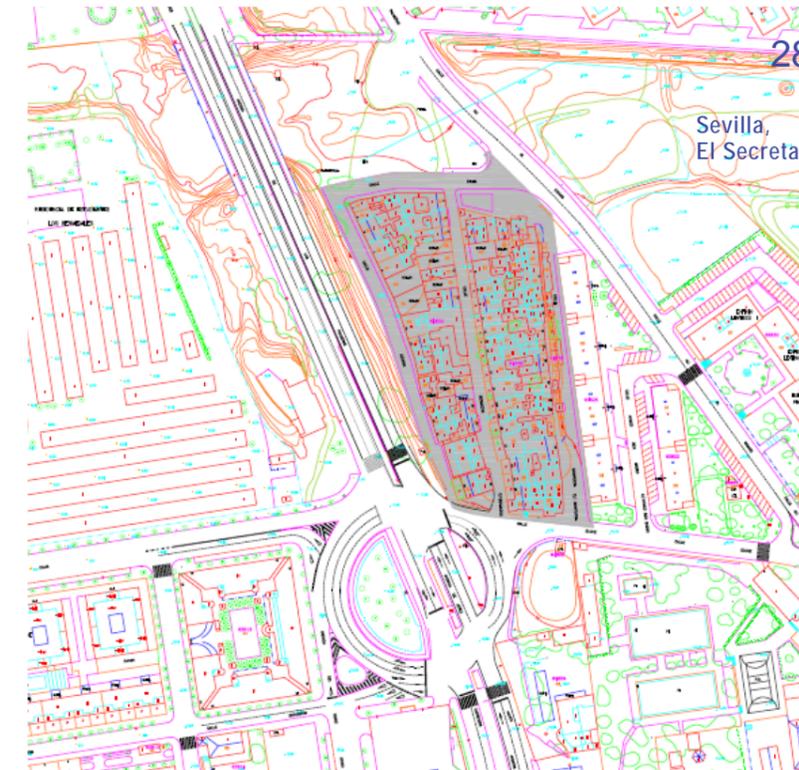
**Promotor:** EMVISESA

**Ordenación y datos urbanísticos:**

Reforma integral de un barrio obsoleto como nuevo frente de entrada a la ciudad desde la carretera de Cádiz con usos residenciales y exclusivamente con viviendas de promoción pública.

<b>Superficie total:</b>	<b>11.979,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilidad máxima:</b>	<b>11.020 m<sup>2</sup></b>
<b>Número de viviendas:</b>	<b>143</b>
<b>Número de viviendas protegidas:</b>	<b>143</b>
<b>Dotaciones: Espacios Libres:</b>	<b>5.683 m<sup>2</sup></b>
<b>Total dotaciones:</b>	<b>5.683 m<sup>2</sup></b>
<b>Uso:</b>	<b>Residencial</b>
<b>Tipología:</b>	<b>plurifamiliar, edificación abierta, altura máxima 8 plantas.</b>

**Sistema de actuación:** Expropiación



Situación. Estado actual.



Imagen de Propuesta.

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



## 7. PLANOS

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



**INDICE DE PLANOS:**

**PLANOS DE INFORMACIÓN:**

- I-001. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- I-002. ESTADO ACTUAL Y TOPOGRÁFICO.
- I-003. ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU.
- I-004. PROPIEDAD DEL SUELO.
- I-005. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

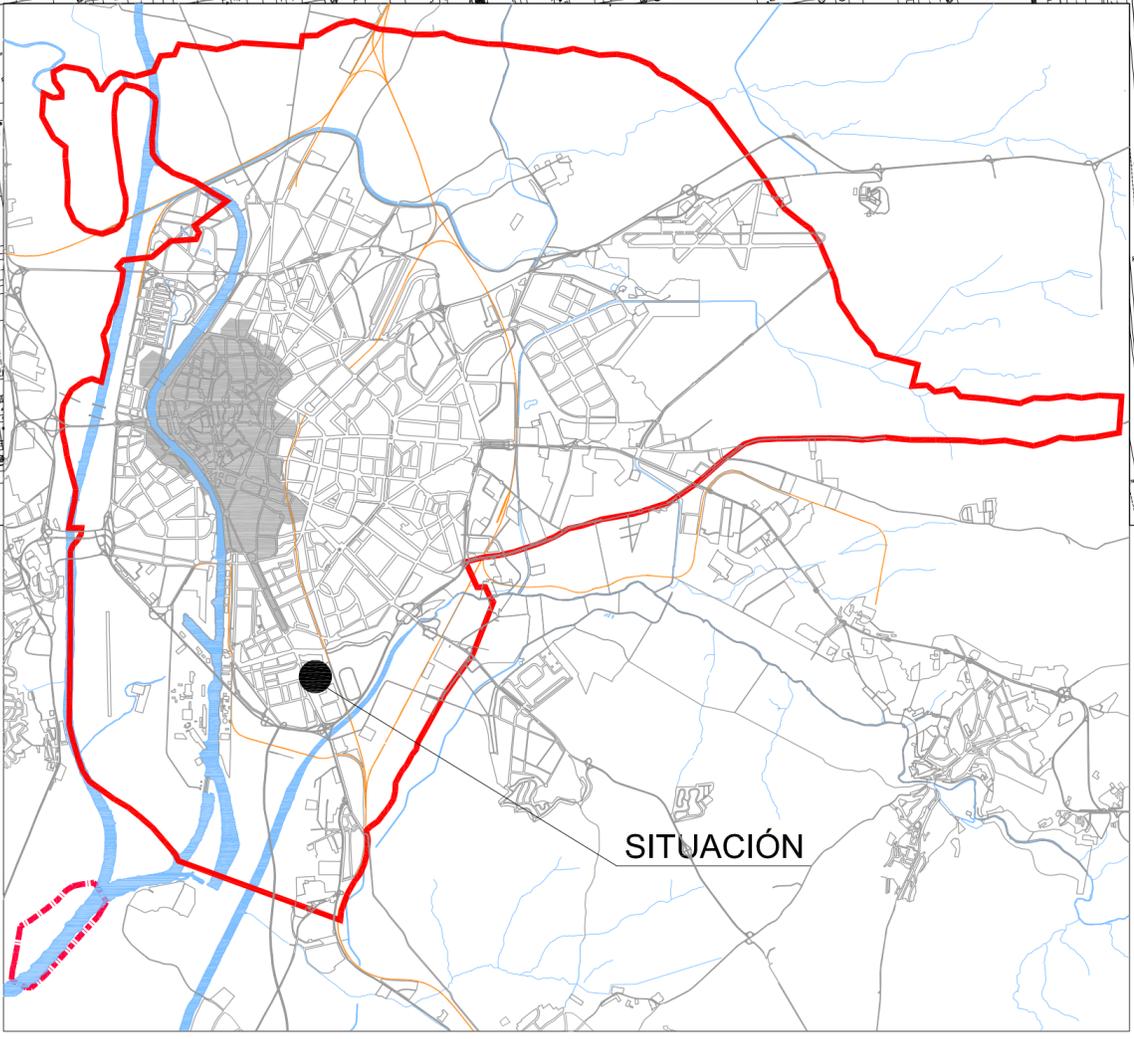
**PLANOS DE ORDENACIÓN:**

- O-001. CALIFICACIÓN Y USOS.
- O-002. ALINEACIONES Y RASANTES.
- O-003. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.
- O-004. IMAGEN NO VINCULANTE.

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

28 MAR. 2014

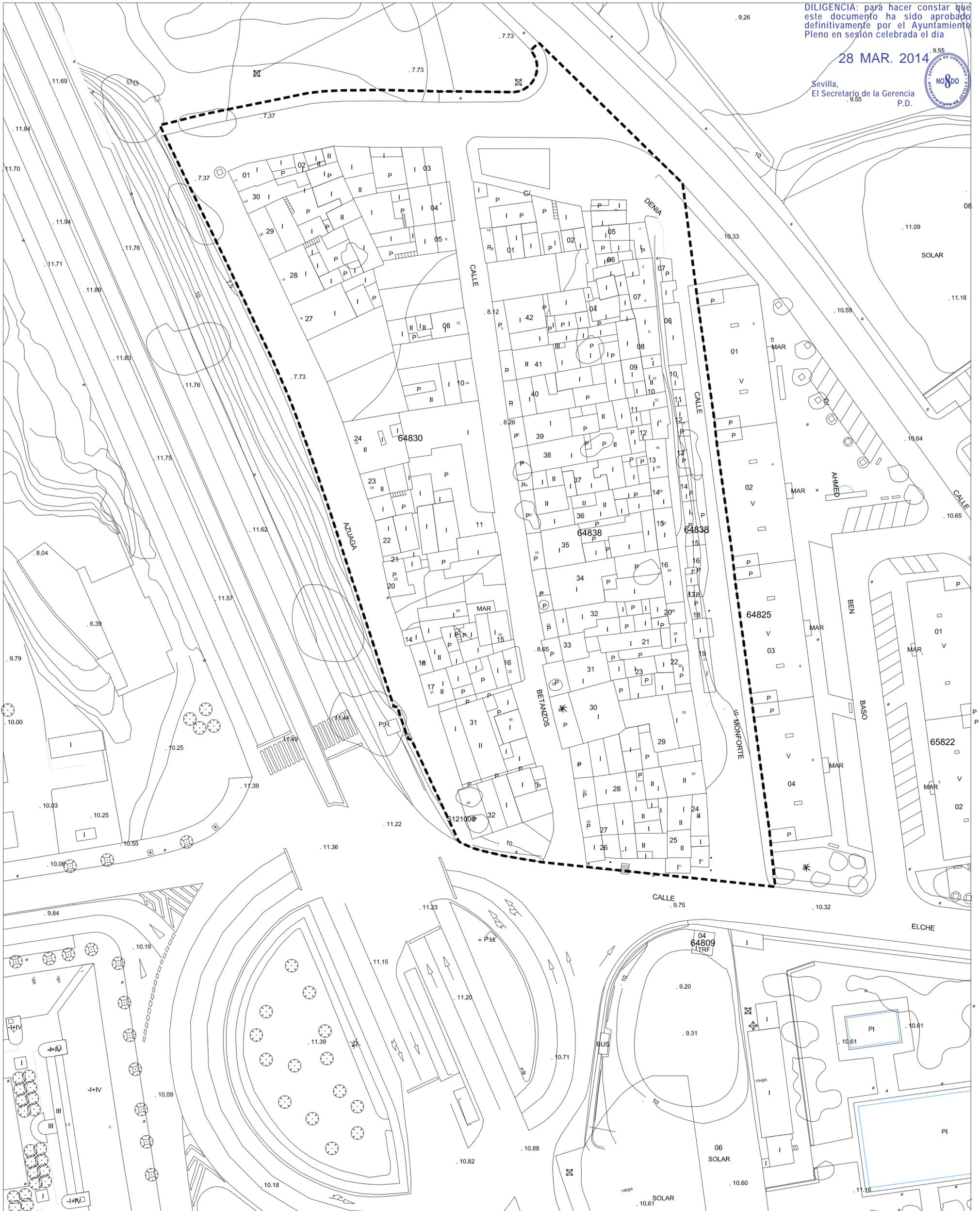
Sevilla  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



----- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



--- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

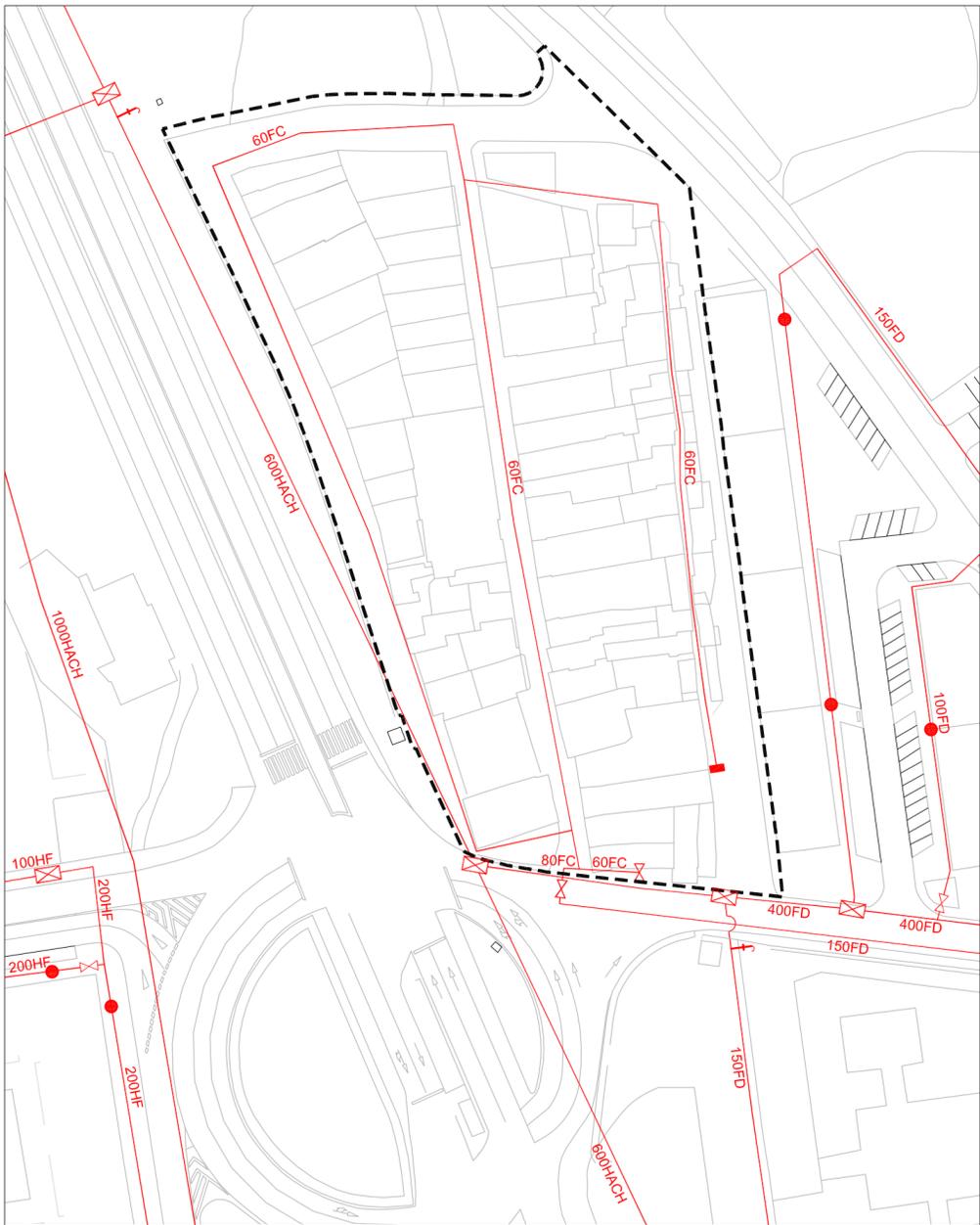




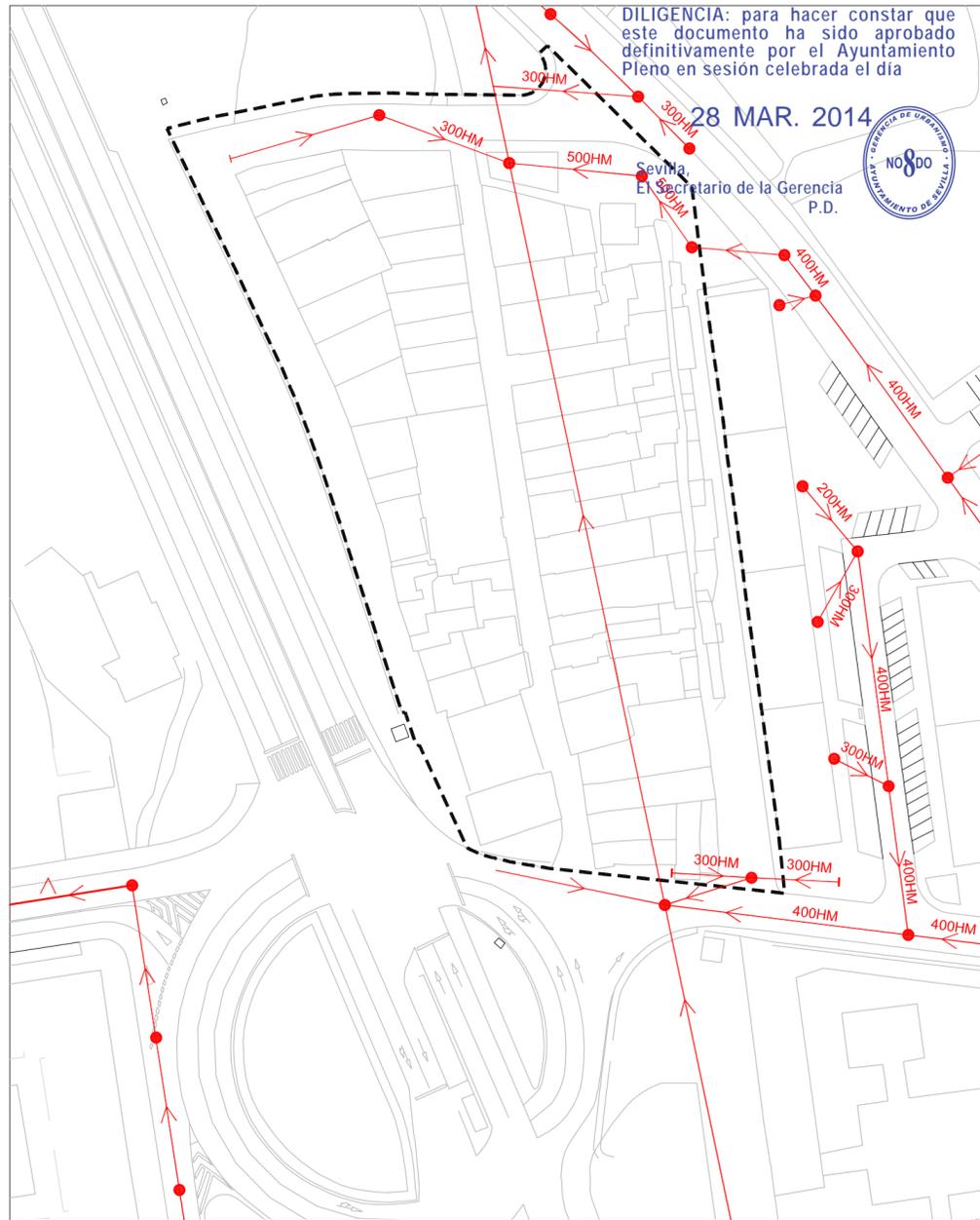
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

28 MAR. 2014

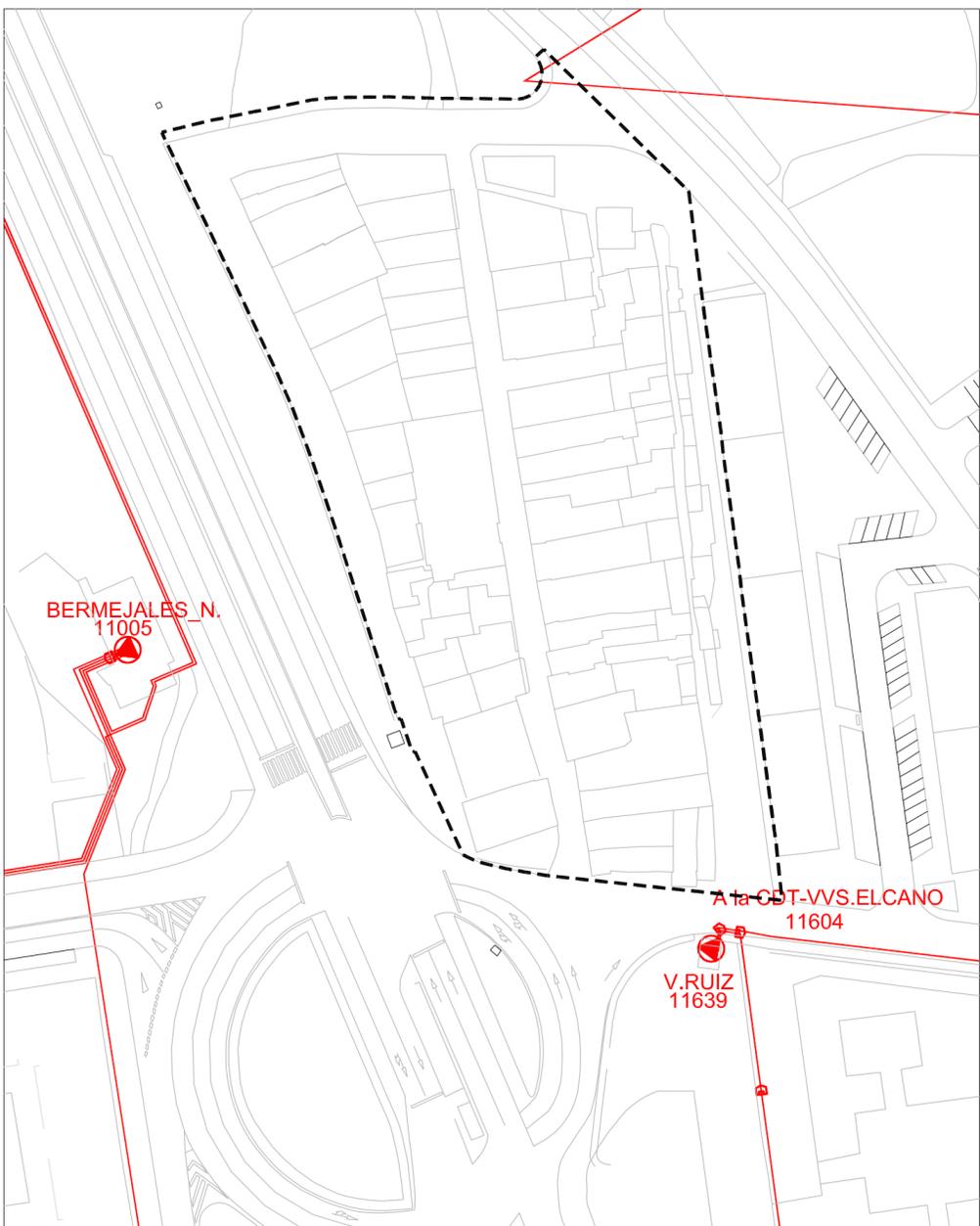
Sevina,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



ABASTECIMIENTO



SANEAMIENTO



RED ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN



RED DE TELEFONÍA / GAS NATURAL

LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- RED EXISTENTE
- FC FIBROCEMENTO
- FD FUNDICIÓN DÚCTIL
- HACH HORMIGÓN ARMADO CAMISA CHAPA
- HF HIERRO FUNDIDO
- ∇ VÁLVULA ABIERTA
- BOCA DE RIEGO
- ⊠ PUNTO DE CONEXIÓN ENTRE REDES
- f DESAGUE

LEYENDA DE SANEAMIENTO

- CANALIZACIÓN EXISTENTE
- HA HORMIGÓN ARMADO
- HM HORMIGÓN EN MASA
- PVC POLICLORURO DE VINILO
- POZO DE REGISTRO EXISTENTE

LEYENDA DE ELÉCTRICA

- RED DE ELECTRIFICACIÓN EXISTENTE
- CT CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE
- ARQUETAS TIPO A1 Y A2

LEYENDA TELEFONÍA

- RED DE TELEFONÍA EXISTENTE

LEYENDA GAS NATURAL

- CONDUCCIÓN DE GAS NATURAL EXISTENTE

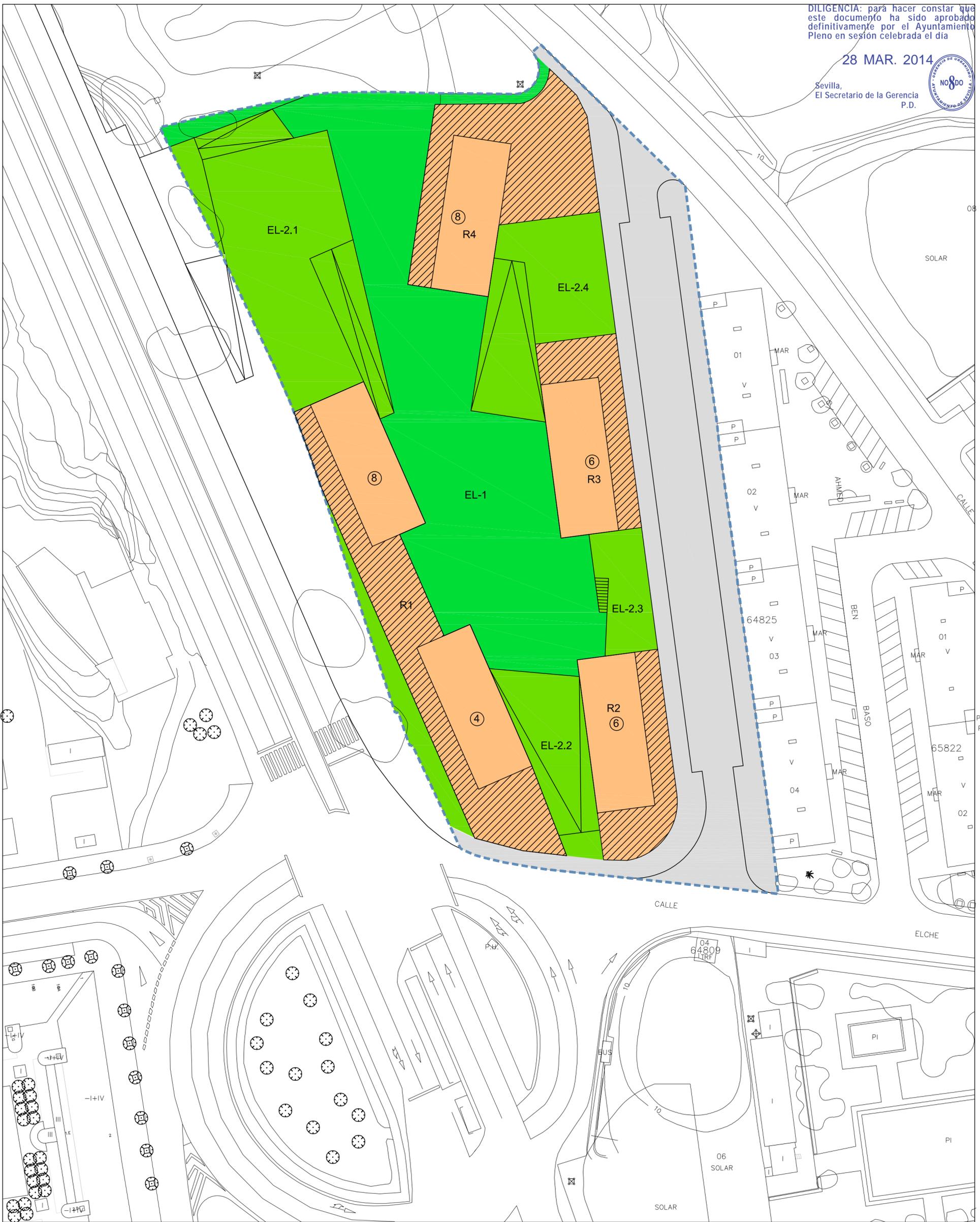
----- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

**Gerencia de Urbanismo**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y PROGRAMAS DE VIVIENDA  
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
**AVD. LA PALMERA (ARI-DBP-03)**

PLANO	HOJA	ESCALA
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	I-005	1:1.000
ARQUITECTO	TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE	FECHA
		OCTUBRE 2013
REFERENCIA: 12-139	01-02-03-04_PLANOS-DE-INFORMACION	zmg

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN ABIERTA — 3.553 m2
- ESPACIO LIBRE DE PARCELA
- ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO — 5.680 m2
- ZONA AJARDINADA
- ZONA PAVIMENTADA
- VIARIO — 2.746 m2

ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		
EL-1		2.730 m2s
EL-2	EL-2.1	1.565 m2s
	EL-2.2	424 m2s
	EL-2.3	240 m2s
	EL-2.4	721 m2s
TOTAL		5.680 m2s

TOTAL AMBITO= 11.979 m2

UND. EDIFICATORIA	USO	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	Nº MÁX. PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m.)	Nº VIV.
R1	VIVIENDA PROTEGIDA	1.377 m2s	2.747 m2t	8	27	36
			1.390 m2t	4	15	17
R2	VIVIENDA PROTEGIDA	600 m2s	2.068 m2t	6	21	27
R3	VIVIENDA PROTEGIDA	600 m2s	2.068 m2t	6	21	27
R4	VIVIENDA PROTEGIDA	976 m2s	2.747 m2t	8	27	36
TOTAL		3.553 m2s	11.020 m2t			143

**Gerencia de Urbanismo** NO 800  
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

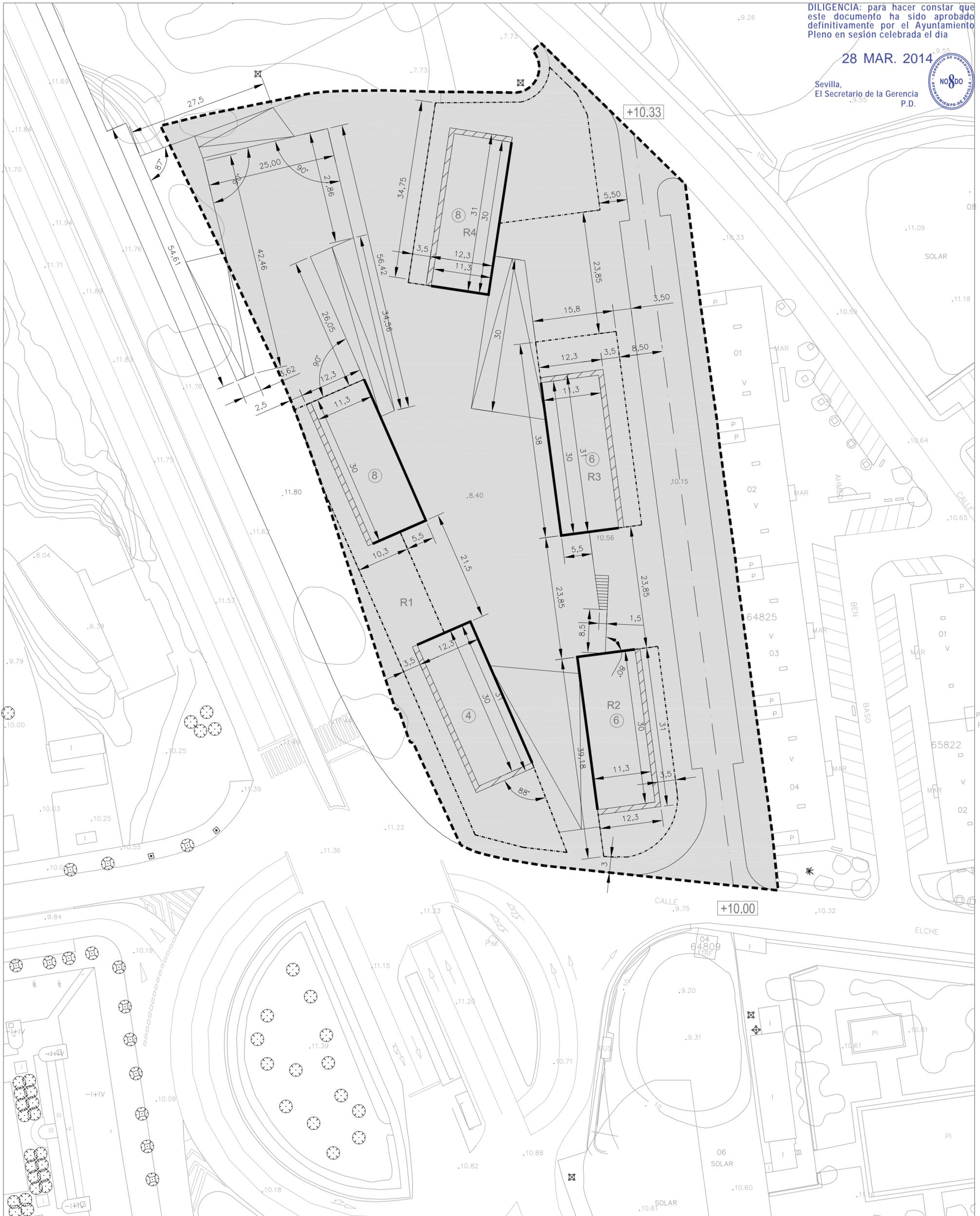
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y PROGRAMAS DE VIVIENDA

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**  
AVD. LA PALMERA (ARI-DBP-03)

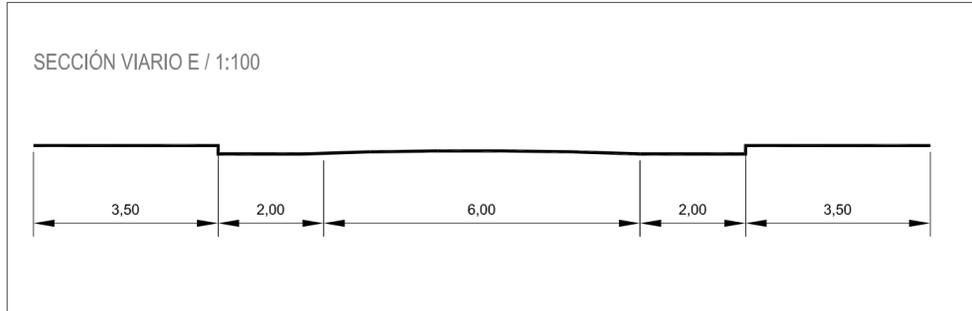
PLANO	HOJA	ESCALA
CALIFICACIÓN Y USOS	O-001	1:500
ARQUITECTO	TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE	FECHA
		OCTUBRE 2013
	REFERENCIA 12-139	O.I. CALIFICACION Y USOS.dwg

28 MAR. 2014

Sevilla,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



--- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL



- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN EXTERIOR
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- 4 Nº PLANTAS
- 10.15 RASANTE

**Gerencia de Urbanismo**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y PROGRAMAS DE VIVIENDA

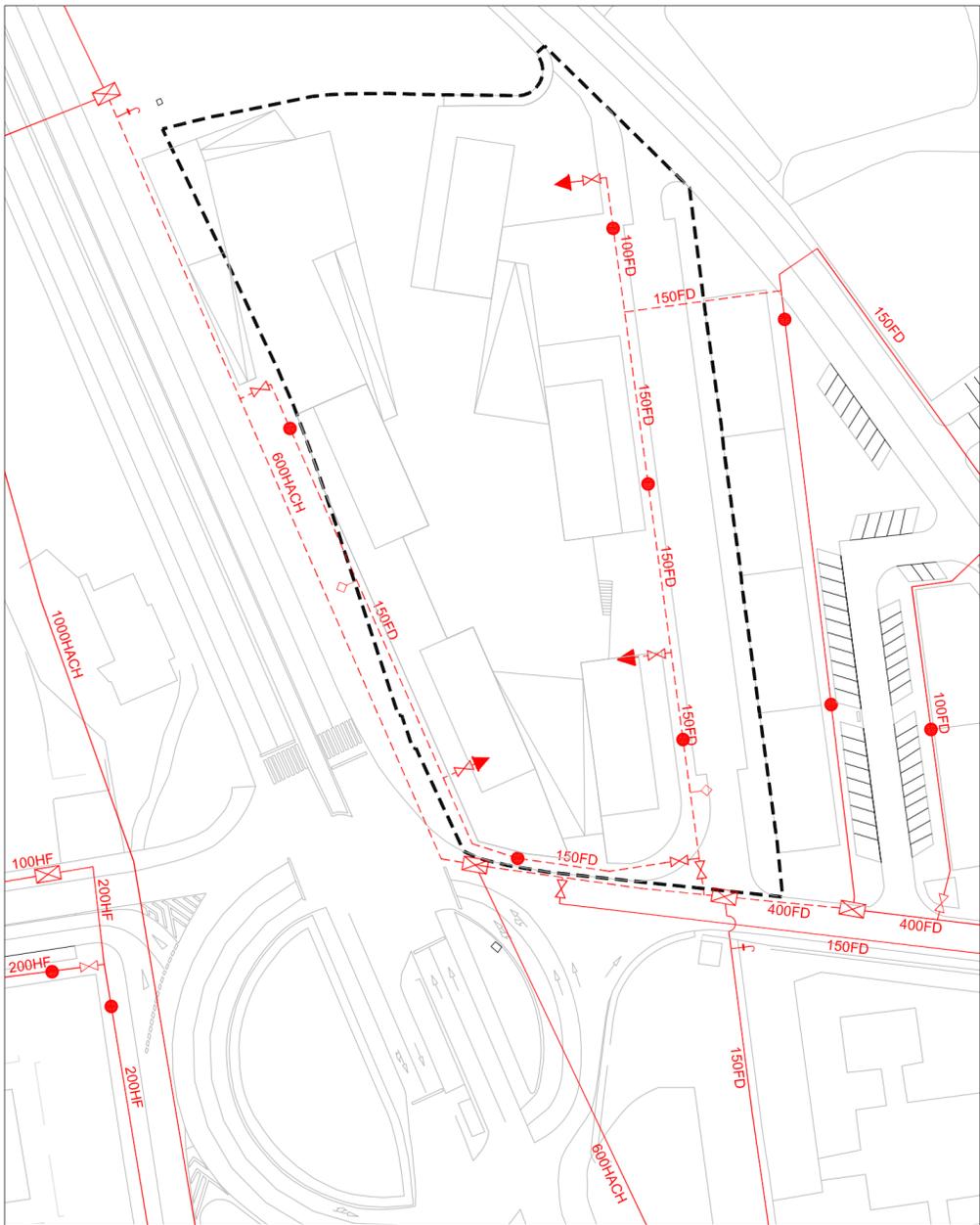
**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR AVD. LA PALMERA (ARI-DBP-03)**

PLANO	HOJA	ESCALA
ALINEACIONES, RASANTES Y VIARIO	O-002	1:500
ARQUITECTO	TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE	FECHA
		OCTUBRE 2013
REFERENCIA 12-139	O.2.ALINEACIONES Y RASANTES.dwg	

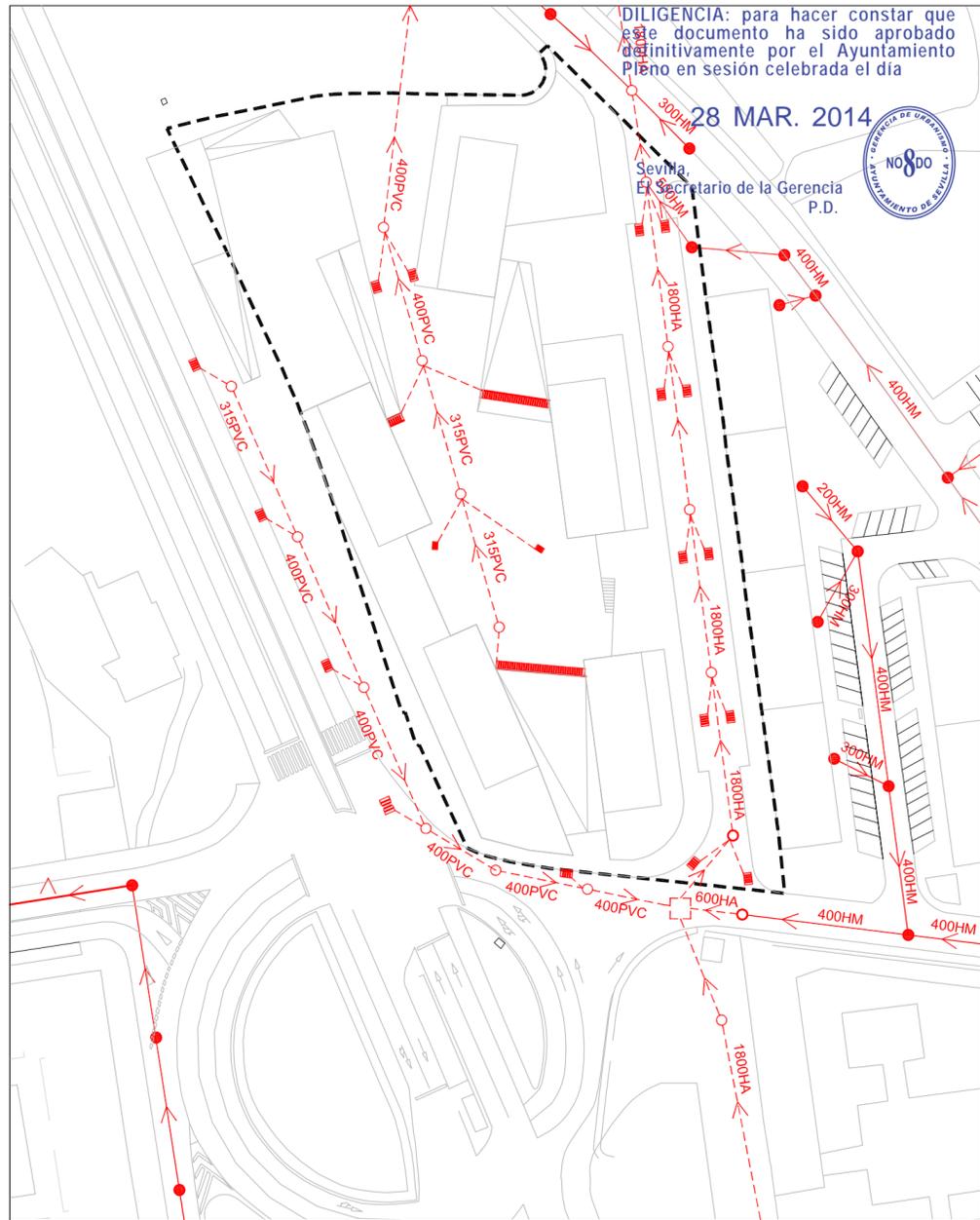
DILIGENCIA: para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

28 MAR. 2014

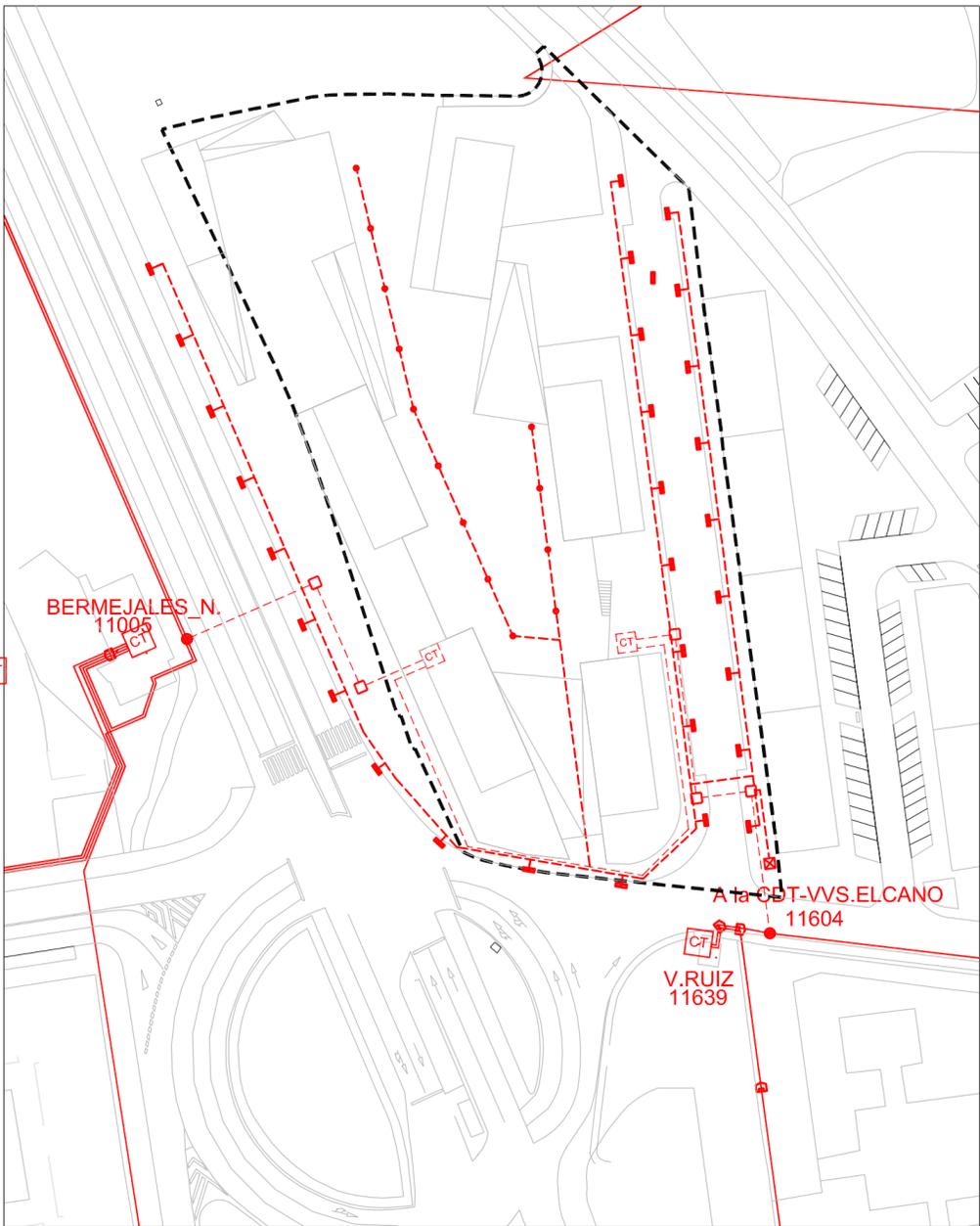
SevMa,  
El Secretario de la Gerencia  
P.D.



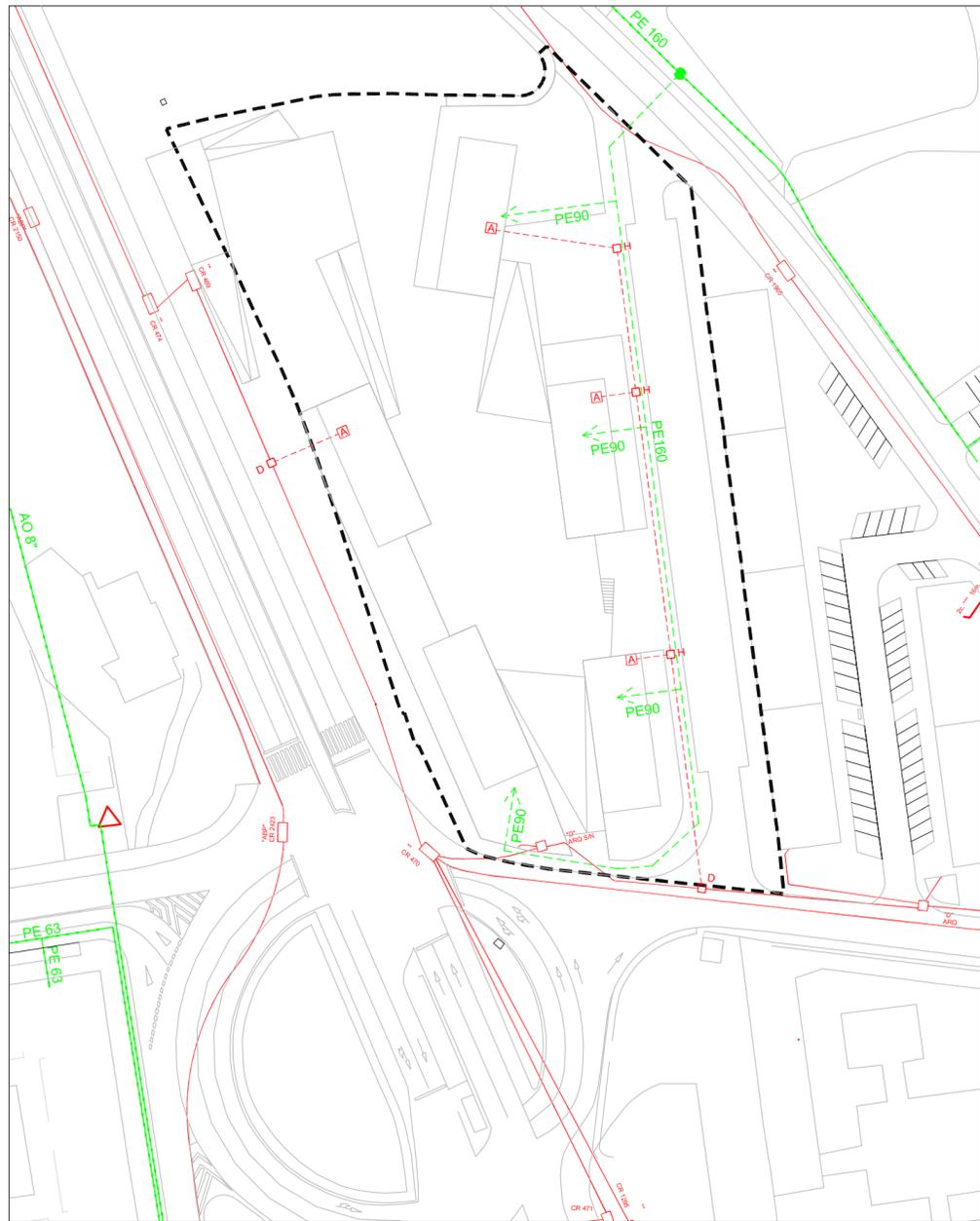
ABASTECIMIENTO



SANEAMIENTO



RED ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN



RED DE TELEFONÍA / GAS NATURAL

<p><b>LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— RED EXISTENTE</li> <li>- - - RED PROPUESTA</li> <li>FD FUNDIACIÓN DÚCTIL</li> <li>HACH HORMIGÓN ARMADO CAMISA CHAPA</li> <li>HF HIERRO FUNDIDO</li> <li>∇ VÁLVULA ABIERTA</li> <li>● BOCA DE RIEGO</li> <li>⊕ PUNTO DE CONEXIÓN ENTRE REDES</li> <li>∩ DESAGUE</li> <li>◇ HIDRANTE</li> </ul>	<p><b>LEYENDA DE SANEAMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— CANALIZACIÓN EXISTENTE</li> <li>- - - CANALIZACIÓN PROPUESTA</li> <li>HA HORMIGÓN ARMADO</li> <li>HM HORMIGÓN EN MASA</li> <li>PVC POLICLORURO DE VINILO</li> <li>● POZO DE REGISTRO EXISTENTE</li> <li>○ POZO DE REGISTRO PROPUESTO</li> <li>□ ARQUETA DE CONEXIÓN A COLECTOR EXISTENTE</li> <li>▣ IMBORNAL PROYECTADO</li> </ul>	<p><b>LEYENDA DE ELÉCTRICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— RED DE ELECTRIFICACIÓN EXISTENTE</li> <li>- - - LÍNEA DE M.T. DOBLE CIRCUITO PROPUESTO 2x3x240 mm<sup>2</sup> AI</li> <li>CT CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE</li> <li>CT CENTRO DE TRANSFORMACIÓN LOCALIZADO EN EDIFICIO A CONSTRUIR</li> <li>□ ARQUETAS TIPO A1 Y A2</li> </ul>	<p><b>LEYENDA GAS NATURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— CONDUCCIÓN DE GAS NATURAL EXISTENTE</li> <li>- - - CONDUCCIÓN DE GAS NATURAL PROPUESTA</li> <li>● CONEXIÓN A RED EXISTENTE</li> </ul>	<p><b>LEYENDA TELEFONÍA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— RED DE TELEFONÍA EXISTENTE</li> <li>- - - RED DE TELEFONÍA PROPUESTA</li> <li>□ CONEXIÓN A RED EXISTENTE</li> <li>□ ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN DE LÍNEAS</li> </ul>	<p><b>LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▣ CUADRO ALUMBRADO</li> <li>● BÁCULO 9 M.</li> <li>■ BÁCULO 12 M.</li> </ul>
--	--	---	--	---	---

----- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

**Gerencia de Urbanismo**  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y PROGRAMAS DE VIVIENDA

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
AVD. LA PALMERA (ARI-DBP-03)**

PLANO	HOJA	ESCALA
PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURAS	O-003	1:1.000
ARQUITECTO	TECNICO ESPECIALISTA DELINEANTE	FECHA
		OCTUBRE 2013
REFERENCIA 12-139	01-02-03-04_PLANOS-DE-INFORMACION	zmg



ÁREA DE JUEGOS DE PATINAJE



ÁREA DE FITNESS



ÁREA DE JUEGOS INFANTILES



ISLA DE ESTANCIA Y DESCANSO



DESCRIPCIÓN DE PAVIMENTOS

- ACERADO HIDRÁULICO
- ALBERO COMPACTADO
- PAVIMENTO DE HORMIGÓN IMPRESO
- HORMIGÓN FRATASADO
- PAVIMENTO CAUCHO RECICLADO
- LOSAS DE HORMIGÓN
- BICICARRILES ESTRUCTURALES
- BICICARRIL PROPUESTO

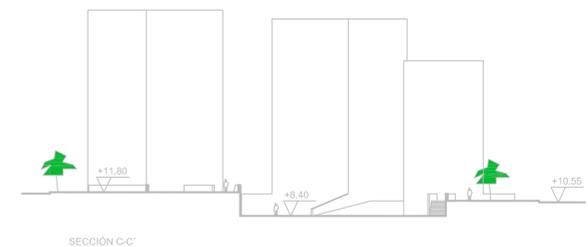
ESPECIES VEGETALES

ARBOLES

- CIPRÉS  
*Cupressus sempervirens stricta*
- FALSA ACACIA  
*Robinia pseudoacacia*
- PLATANO DE SOMBRA  
*Platanus híbrido*

MATAS (Isla de estancia y descanso)

- ROMERO (*Rosmarinus officinalis*)
- TOMILLO (*Thymus spp.*)
- LAVANDAS (*Lavandula spp.*)



ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL